

# ΟΙ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΓΑΙΕΣ ΩΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΟΘΩΝΙΚΗ ΑΘΗΝΑ

Διοικύσιος Ρουμπιέν

Δρ Αρχιτέκτων ΕΜΠ, Αναστηλωτής ΕΜΠ & CHEC Paris

Παρόλο που οι πρωταγωνιστές της δημιουργίας της μετεπαναστατικής Αθήνας θέλησαν να εφαρμόσουν στις προτάσεις τους όλες τις σύγχρονες ευρωπαϊκές αντιλήψεις περί αρχιτεκτονικής και πολεοδομίας, οι προθέσεις τους προσέκρουσαν στην έλλειψη των αναγκαίων δημόσιων γαϊών. Έτσι, τα μεγαλεπήβολα σχέδιά τους προσαρμόστηκαν αναγκαστικά στην πεζή πραγματικότητα που διέφερε κατά πολὺ από την ιδεαλιστική εικόνα την οποία οι ξένοι, κυρίως, είχαν για την Ελλάδα.

**M**ολονότι η ελληνική Κυβέρνηση, θέλοντας να προσδιορίσει τη σειρά των δημόσιων κτηρίων της πρωτεύουσας και να αρχίσει την οικοδόμησή τους το γρηγορότερο, εδώσε δήν από τον Απρίλιο 1835 εντολή στον υπολογαρχό Weiller να χαράξει τα όρια των θεσεών τους<sup>1</sup>, συντομαία έγινε φανερό ότι οι αποφάσεις αυτές προσέκρουσαν στην έλλειψη των αναγκαίων οικοδημάτων.

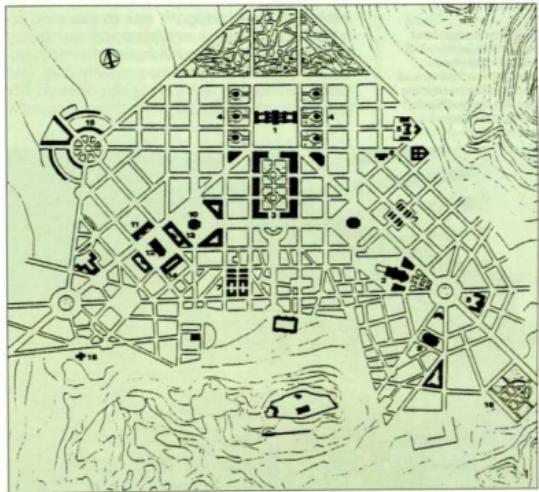
Η δημόσιψη δημόσιας γης για την οικοδόμηση των δημόσιων κτηρίων στην Αθήνα έχει την εξήγηση της στο ζήτημα των «θεικών γαιών». Συμφωνα με τις συνθήκες που αναγνώρισαν την ανεξαρτησία της Ελλάδας, οι τουρκικές ίδιοκτησίες της Πελοποννήσου και των νησιών<sup>2</sup> ανακηρύχθηκαν «θεική ίδιοκτησία», ενώ αυτές της Στερεάς Ελλάδας παρέμειναν στα χέρια των ίδιοκτητών τους, οι οποίοι, φεύγοντας, τα πουλήσαν σε ιδιώτες. Επτά, στην Αθήνα το μεγαλύτερο μέρος της γης πέρασε στα χέρια ιδιωτών<sup>3</sup>, με συνέπεια το ελληνικό κράτος να μη διαθέτει σχεδόν καθόλου γη στην πρωτεύουσα.

Η έλλειψη οικονομικών πόρων έκανε δύσκολη την αγορά ιδιωτικής γης στην Αθήνα, αφού η Κυβέρνηση, εκτός από το οικόπεδο όπου ήθελε να οικοδομήσει, έπρεπε να απαλλοτρώσει και τα οικόπεδα που καταλαμβάνονταν από τις διανοίξεις των νέων οδών μέσα στον παλιό οικισμό. Είσουν δύσκολη, όμως, ήταν και η ανταλλαγή οικόπεδων, λόγω της δισλεπτουργίας της κρατικής μηχανής, οφευλόμενης και στην έλλειψη κτηματολογίου. Το αποτέλεσμα ήταν περιπλοκές στις αποζημιώσεις, που επιτενόνταν και από την έξυφρενη καταπάτηση της δημόσιας γης. Έτσι το 1842 ο υπουργός Εσωτερικών ζήτησε να μάθει από τις υπηρεσίες του υπουργείου του αν τα οικόπεδα ενός ιδιώτη εμπεριεχόταν στον περιβολό των νέων Ανακτώρων. Το 1847 το οικόπεδο που κατελήφθη από τα ανακτορικά πιπτοσάτια το διεκδικούσαν δύο πολίτες<sup>4</sup>. Το 1852 το Πρωτοδικείο της Αθήνας αμφισβήτησε την κυριότητα στο οικόπεδο του κή-

που του Πανεπιστημίου<sup>5</sup>. Τέλος, μια αναφορά του υπουργού Εσωτερικών προς το Υπουργείο Οικονομικών μας πληροφορεί ότι υπάρχει πρόβλημα με τις αποζημιώσεις των οικόπεδων των Ανακτώρων, γιατί τα όρια εξαφανίστηκαν και μπορεί το Δημόσιο να αναγκαστεί να πληρώσει δύο και τρεις φορές το ίδιο οικόπεδο<sup>6</sup>. Στο ίδιο πνεύμα, ίσως, κινείται και το Υπουργείο Οικονομικών, όταν ζητά να καταρτιστεί τέλειος τοπογραφικός χάρτης της περιοχής των Ανακτώρων, του Βασιλικού Κήπου και των παραπρόματων, ώστε να διευκολυνθεί κάθε νέα μελλοντική πρόσκτηση<sup>7</sup>.

1. Η τιμή ενός οικόπεδου το 1834 ήταν υφήλιτση, γιατί, σύμφωνα με το σχέδιο Κλαύνερ-Schubert, θα βρικόταν κοντά στα Ανάκτορα (ορίζοντα 1), στη σημερινή πλατεία Ομονοίας (ανασχεδιάση Δ. Ζωγράφην).

2. Ανάκτορα 2. Μητρόπολη 3. Κεντρική Αγορά 4. Υπουργείο 5. Φρουρά 6. Νομοματακόπειο 7. Αγορά 8. Ακαδημία 9. Βαβλοϊόη 10. Χρηματιστήριο 11. Βουλή 12. Ναός 13. Ταγύμαρμεσο 14. Αρχηγείο 15. Ελαιοτρίβειο 16. Βατανικός Κήπος 17. Μέγαρο Εκβάσεων 18. Αστεροσκοπείο



Δεν θα πρέπει να αποκλειστεί και το προβλήμα του καθορισμού των αρμόδιοτήτων μεταξύ των αρχών, κυρίως μεταξύ της Κυβερνήσης και του Δήμου Αθηναίων. Σχετικό διάταγμα ορίζει ότι «πούσφερος πρόσος αποζημιώσαν διὰ τα απαλλωτρίωνθέντος ἡ απαλλωτρίωθεντα σεγκρίσει της Κυβερνήσεως ιδιωτικά γηπέδα χάριν δημοτικής χρήσεως [...] είναι ο δῆμος<sup>10</sup>. Φαίνεται, όμως, ότι υπήρχαν και διαφορές γι' αυτές τις αρμόδιοτητες. Ετοι, το 1850, το Εφετείο της Αθήνας, σαν αναφόρα του σχετικά με την αποζημίωση για τα οικόπεδα του Πανεπιστημίου που κατελήφθησαν από το 1838, γράφει πως προέκυψε ζητήμα για το ποιος οφείλει αποζημίωση για την πλατεία του Πανεπιστημίου, το Πανεπιστήμιο ή ο Δήμος<sup>11</sup>.

Επιπλέον, η δουλειεργία του κράτους το καθιστώσει ευάλωτο απέναντι στην κερδοσκοπία, η οποία αφορούσε το σύνολο της αθηναϊκής αγοράς<sup>12</sup>. Ιδιαίτερα αναπτυχθήκε η κερδοσκοπία στην αγορά της γης στην Αθήνα, λόγω της κατακόρυφης αύξησης της ζήτησης των οικοπέδων μετά την ανακήρυξη της ως πρωτεύουσας και, ιδίως, αυτών που γενιαλίζανται τα Ανάκτορα, αυξήση που αναφέρει ο αμερικανός επιρρόταλος Hill<sup>13</sup> στην αίτηση αποζημιώσεως του για ένα τετρα-οικόπεδο. Εποικική, απέρχεται από 0,60 σε 200 φορές και πάνω<sup>14</sup>. Επίσης, υπάρχει η πληροφορία<sup>15</sup> ότι η τιμή ενός οικοπέδου το 1834 ήταν υψηλότερη, γιατί, συμφωνα με το σχέδιο Κλεανθή, θα βρίσκοταν κοντά στα Ανάκτορα (Πλατεία Ομονοίας, εικ. 1). Ακόμη, έχουμε τη μαρτυρία<sup>16</sup> ότι ήταν ακτόρωθας ο συμβιβασμός με τους ιδιοκτήτες των οικοπέδων που καταλαμβάνονταν από τα Ανάκτορα και τα Βασιλικά Κήπα, λόγω της «απλοτασίας» τους. Χαρακτηριστική περίπτωση ιδιοκτήτη που ζητούσε υπέρογκες αποζημιώσεις ήταν ο άγγλος ιστορικός George Finlay. Ανάλογα προβλήματα δημιουργούνταν και παλού άλλοι υπήκοοι έδων δυνάμεων. Δεν πρέπει να είναι τυχαίο ότι ο Hill αποζημιώθηκε το 1845 για το οικόπεδο του που κατέλαβαν τα Ανάκτορα<sup>17</sup>, ενώ το ίδιο έτος εκκρεμούσαν ακόμη οι αποζημιώσεις των άλλων ιδιοκτητών<sup>18</sup>. Επίσης, ο Hill έπεισε να αποζημιώθει και για οικόπεδο του που καταλήφθηκε από το Τυπογραφείο<sup>19</sup>. Αυτή η εξέλιξη σιγουρά δεν μπορούσε να προβλέψει την εποχή που, πριν

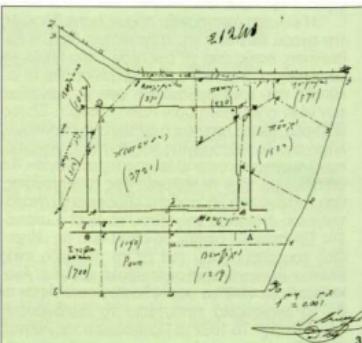
ακόμη από τη μεταφορά της πρωτεύουσας, 126 Αθηναίοι προύχοντες την πρωτομονάστιναν πα ν προσφέρουν όση από τη γη τους θα χρειάζονται για την οικοδόμηση των δημόσιων κτιρίων. Δεσμευ- μένοι, μάλιστα, να συνεισφέρουν στην οικοδό- μηση τους με όλα τα μέσα και βασιζόμενοι στη δικαιοσύνη του Θευνα για αποδάσητοι αποζη- μιώση θα μπορούσε να τους αποδοθεί<sup>[20]</sup>.

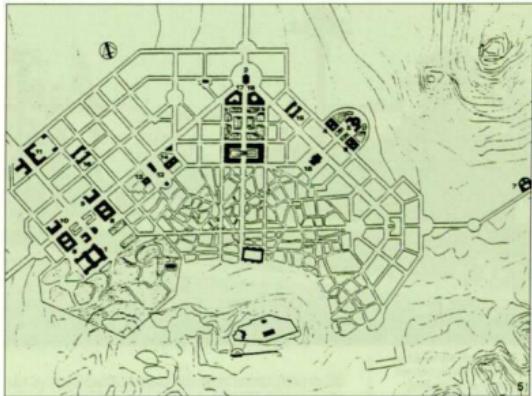
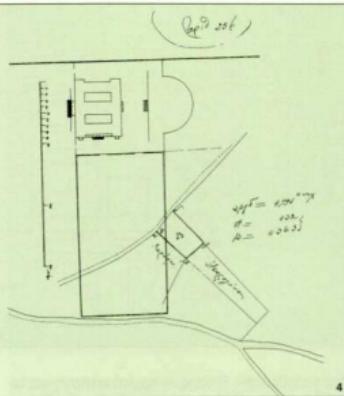
Η ραγδαία αύξηση των τιμών της γης στην Αθήνα είχε ως αποτέλεσμα το κράτος να χάσει κάθε έλεγχο, αφού αύριο ακότιστούσε τώρα πειρατικά αδύνατη την αγορά αικοπέδων. Η ακρίβεια των κεντρικών αικοπέδων επήλεγε ράλο στη σταδιακή «απομάκρυνση» των δημόσιων κατηγοριών από το κέντρο -«αντίθετα με την αρχική τάση», καθώς οι τιμές δένερψαν πολύ ανάλογα με την απόσταση. Ενα παράδειγμα ήταν τα Αμαλέιδα Ορφανοτροφείο, το οικόπεδο του οποίου αγοράστηκε στα «πέριξ των Αθηνών» το 1855<sup>21</sup>, όταν η θέση εκείνη (πάνω από το σημερινό Προεδρικό Μέγαρο) ήταν ειδαιμονικά απόμερη. Γεγονός είναι, πάντως, ότι με τη σταδιακή επέκταση της πόλης ανεβήκαν σημαντικά οι τιμές των αικοπέδων και σε πιο απόμακρες περιοχές. Τέτοια περίπτωση αποτελεί το οικόπεδο του Πολυτεχνείου, το οποίο το 1843 ιουλιόταν για 10.000 τάλρα, ενώ το 1837 είχε αγοραστεί για 65 τάλρα<sup>22</sup>. Κατά την τελευταία του πώληση στην Ε. Τοσίτσα, το 1858, η τιμή του ήταν 48.000 τάλρα (240.000 Δ.Χ)<sup>23</sup>.

Βέβαια, πέρα από την κερδοσκοπία των πολιτών, έχουμε και κάποιους ενδέξεις περί κρατικής αυθαιρέστασης, όπως στο διάγαγμα της 29.6.11/17. 1833, συμφωνα με το οποίο ορίστηκε ως καθέδρα του κράτους η Αθήνα και γεγρήθηκε το σχέδιο Κλεανθή/Schaubert. Το διάγαγμα αυτό έβασε τους όρους για τις απαλλοτριώσεις που απαιτούσε στην εφαρμογή του σχεδίου, μεταξύ των οποίων και τον ακόλουθο: Όλα τα οικόπεδα που θαήτων αναγκαία για την οικοδόμηση των δημόσιων κτηρίων θα επέτρεψε να παραχωρηθούν από τους ιδιοκτήτες έναντι αποζημίωσης 20 λεπτών ανα τετραγωνικό πηγκ (ι.σ. τημ. εξαιρετικά χαμηλή). Συμφωνεί με αλλο όρο, τα ιδιωτικά οικόπεδα που δεν θα οικοδομούνταν μέσα σε ορισμένο χρονικό διάστημα, θα περιέρχονταν στο Δημόσιο<sup>54</sup>. Εναν άλλο τρόπο απόκτησης για από το Δημόσιο αποτελείται το διάγαγμα της Αντιβασιλείας περι μωνιών.

2. Είναι πιθανό το Εθνικό Τυπογραφείο να κτιστηκε σε εθνικό οικόπεδο, γιατί στην ίδια θέση το σχέδιο Klenze προέβλεπε μία αγορά

3. Σχέδιο που συνοδεύει το έγγραφο της 14.6.1845 και όπου φαίνεται το οικόπεδο του Στρατιωτικού Νοσοκομείου (πρωτότυπο στα ΓΑΚ, Σχέδιο Πάλεως, φ. 5, ανασχέδιαση Α. Ρωμανίτεν)





που απέφερε στο κράτος τεράστιες εκτάσιες γης. Τέτοιες εκτάσιες υπήρχαν και μέσα στην Αθήνα και τις πρότεινε το Υπουργείο Παιδείας στον Θεόφιλο το Νομιματοκοπείο, το Τυπογραφείο, οι Βασιλικοί Σταύλοι κ.λπ. κτίστηκαν χωρίς να νοιούσε το κράτος για το ποιο ήταν οι ιδιοκτήτες των οικοπεδών και χωρίς να πάρουν μέτρα και οι ίδιοι. Υπάρχει, επίσης, η διαμαρτυρία του ιδιοκτήτη ενός οικοπέδου διπλά στις φιλακές του Μεντρέσ, ο οποίος ανφέρει στο οικοπέδο του καταρρέεται από το Δημόσιο προς φύλαξη της φαλακρής<sup>25</sup>. Κάποια ανάλογη νοοτροπία φάνεται από την πρόταση του Υπουργείου Στρατιωτικών να προσδιορίστονται τα αναγκαία οικόπεδα για την οικοδόμηση των στρατιων της φρουράς της πρωτεύουσας και η Κυβερνήση να τα «καταλάβει», προς αποφυγή όλων των προσοκομάτων που μπορεί να παρουσιαστούν<sup>26</sup>.

Η οικονομική αδύναμια του κράτους, σε συνδυασμό με τις αμυντικές και την έλλειψη οργάνωσης, είχε ως συνέπεια να εκκρεμούν πολλαρίθμιμες αιτήσεις αποζημιώσεων και διαμαρτυρίες των θιγμένων ιδιοκτητών<sup>27</sup>. Ο συστηματικός, μαλιστα, της ημερογνήνιας οικοδόμησης των αντίστοιχου κτηρίου και της χρονολογήσης των αντίστοιχων εγγράφων δείχνει ευαρφούσες καθυστερήσεις στην πλήρωση, επειδή τα φθάνουν ακόμη και δεκαετίες. Έχουμε, έτσι, μέχρι το 1845 πολλές αιτήσεις για εκκρεμούσες αποζημιώσεις για τα οικόπεδα που καταλήφθηκαν από τα Ανάκτορα και μία του 1846<sup>28</sup>, καθώς και του 1848<sup>29</sup>. Ακόμη, πριν λήξει το θέμα των αποζημιώσεων των οικοπεδών του καθαύτου κτηρίου των Ανακτώρων προέκυψε ανάλογη ζήτημα με τους ανακτορικούς κήπους (εικ. 4), όπου η εκκρεμότητα διαώνισάντων μέχρι το 1851<sup>31</sup> και το 1852<sup>32</sup> και ακόμη και το 1860 για μερικούς<sup>33</sup>. Επιπλέον, έχουμε και τα εξαρτήματα των Ανακτώρων, όπως τα «εργοστάσια» (ι) της αυλής<sup>34</sup> και το φαρμακείο της αυλής<sup>35</sup>. Η πιο πρόσφατη πληροφορία σχετικά με τις αποζημιώσεις των οικοπεδών των Ανακτώρων μετατοπίζει την εκκρεμότητα μέχρι και το 1862<sup>36</sup>.

Εξάλλου, έχουν σωθεί πολλές αιτήσεις αποζημιώσεων ή αδειάς οικοδόμησης και για τα γειτονικά οικόπεδα, όπου δύναται να διοικήσει οικοδόμηση, όπως αναφέρουν οι ιδιοκτήτες τους<sup>37</sup>. Υπάρχει αναφορά<sup>38</sup> σχετική με την αποζημιώση των οικοπεδών του τετράγωνου που απενήντησε από τα Ανάκτορα, όπου αναφέρεται ρητά ότι κατά το βασιλικό διάταγμα της 29.5.1837 επρόκειτο να οικοδομηθούν εκεί τα κτήματα των υπουργείων. Όμως, το 1843 τα υπουργεία Εσωτερικών ζήτησαν από τον Θεόφιλο την επέκταση του σχεδίου πόλεων στα βορειοανατολικά των Ανακτώρων, αλλώς δεν θα μπορούσε να επιτραπεί στους ιδιοκτήτες της οικοδόμησης και έτσι ο Δήμος θα έπειρε να υποβληθεί σε μεγαλύτερα έξοδα για να τους αποζημιωθεί<sup>39</sup>. Η αδύναμια του κράτους, βέβαια, να επιβλητεί το νόμο, σε συνδυασμό με την ένταλψη της υπομονής των ιδιοκτητών, οδηγήσει και σε αυθαιρέσεις εκ μέρους τους<sup>40</sup>.

Εκτός από την περιπτώση των Ανακτώρων, έχουμε στο τουλάχιστον μέχρι το 1844 εκκρεμούσαν αποζημιώσεις των οικοπεδών του Στρατιωτικού Νομιματοκοπείου<sup>41</sup> (εικ. 3), ενώ το 1846 αναφέρεται σχετικό βασιλικό διάταγμα της 10/22.12.1834<sup>42</sup> και το θέμα διέτελε κλείσιμο αύτο το 1852<sup>43</sup>. Ανάλογες εκκρεμότητες υπήρχαν και το 1847 για το Νομιματοκοπείο<sup>44</sup> και για το Τυπογραφείο<sup>45</sup>. Για το Πανεπιστήμιο έσρουμε στην υπήρξε ανάλογο θέμα το 1848-1849<sup>46</sup> και το 1851 σχετικά με την πλατεία του Πανεπιστημίου<sup>47</sup>. Τέλος, θα πρέπει να προσθέσουμε και τις πληροφορίες του 1847 και του 1852 για εκκρεμότητα αποζημιώσης οικοπεδών από την επέκταση των φιλακών του Μεντρέρε<sup>48</sup>. Όπως είναι φυσικό, το ζήτημα της μη καταβολής αποζημιώσεων αποτελούσε συστηματική παραβίαση της ιδιωτικής ιδιοκτησίας και έγινε πρόδεονς μεγάλης κοινωνικής αναταραχής<sup>49</sup>.

Είναι πάντως αξιοσημείωτο ότι, παρά την αδύναμια για την καταβολή των αποζημιώσεων, ο Βασιλικός Κήπος συνέχισε να επεκτείνεται, ενώ ακόμη εκκρεμούσαν οι αποζημιώσεις των οικοπεδών που κατέλαβε το πρώτο τημά του. Το πρώτο αυτό τημά όρχισε να φυτεύεται το 1839 προς τη νότια πλευρά των Ανακτώρων, σε έκταση

4. Σχέδιο που εμφανίζει το πρώτο τημά του Βασιλικού Κήπου, που άρχισε να φυτεύεται το 1839 προς τη νότια πλευρά των Ανακτώρων, σε έκταση 30 στρεμμάτων, η οποία απολαμβάνεται για αυτό το σκοπό (πρωτότυπο στο ΓΑΚ, Σχέδιο Πόλεως, φ. 2, ανασχεδίαση Δ. Ρουμπέτη).

5. Το σχέδιο Klenze, όπου φαίνεται ο νοος του Συντρίβα (φράμβος 2), στη θέση της σημερινής πλατείας Ομονοίας. Στη θέση που κτίστηκε το Τυπογραφείο, το ίδιο σχέδιο προβλέπει μια αγορά (φράμβος 16) (ανασχεδίαση Δ. Ρουμπέτη). 1. Ανάκτορα 2. Ναός του Συντρίβα 3. Κεντρική Αγορά 4. Ακαδημίου 5. Βιβλιοθήκη 6. Πανεπιστημίου 7. Μέγαρο Εκθέσεων 8. Υπουργεία 9. Γερουσία 10. Βουλή 11. Στρατόπεδο 12. Ναός 13. Ταυτορεύσιο 14. Φιλακά και Αστυνομία 15. Θέατρο 16. Αγοράς 17. Επισκοπή 18. Σχολεία

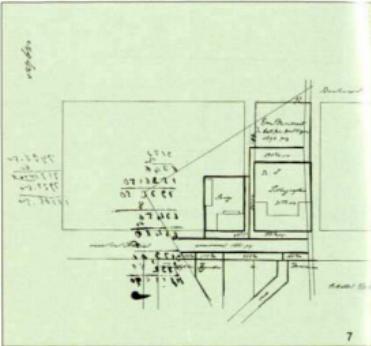


6. Το Πολιτικό Νοσοκομείο κτίστηκε σε οικόπεδο που αποκτήθηκε με ίδιωτη δωρεά (φωτ. Δ. Ρουμπτέν).

7. Το συγχέμενο προς το Τυπουραφείο οικόπεδο χαρακτηρίζεται ως θέση για δημόσιο κτήμα (πρωτότυπο στο Γ.Α.Κ., Σχέδιο Πόλεως, φ. 5, συναρχεδίσηση Δ. Ρουμπτέν).

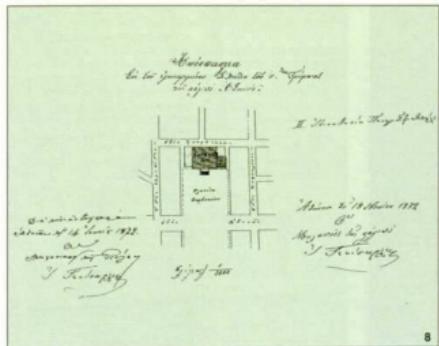
30 στρεμμάτων, η οποία απαλλοτρώθηκε γι' αυτόν το σκοπό<sup>50</sup>. Στη συνέχεια, όμως, έχουμε αναφορές το 1843 και 1845 σε επεκτάσεις του κτηπου<sup>51</sup>. Η επέκταση πρέπει να συνεχίζονταν τουλάχιστον ως το 1848, αφού εκείνη τη χρονιά κάποιος υπουργός (Εσωτερικών;) ζήτησε από το Βασιλικό Αυλαρχείο να περιορίσει την εμφύτευση των επεκτεινόμενων ανακτορικών κήπων μόνο στα οικόπεδα που έχουν ήδη προσκτηθεί, μέχρι να μπορέσουν να διατάξουν τη σχετική επιτροπή να αποπερατώστει τα καθήκοντα της<sup>52</sup>. Αναλόγων επιμονών υπήρχε για τη δέμεμετη οικοπέδων με σκοπό την οικοδόμηση του ναού του Σωτήρα, παρόλο που ήταν φανερό ότι οι σχετικές αποζημιώσεις δεν ήταν δυνατό να πληρωθούν και οι διαμαρτυρίες των ιδιοκτήτων ήταν συνεχείς<sup>53</sup>.

Προς αποφυγή όλων αυτών των περιπλοκών που επειδή τη χρήση ιδιωτικών οικοπέδων, έγινε προστάθμεια αυτή να αποφεύγεται. Τα λίγα κτήματα που έπρεπε η Κυβέρνηση να κτίσει αμέσως μετά την άφιξη της στην Αθήνα έπρεπε να πραγματοποιήσουν σε «οποιαδήποτε»<sup>54</sup> θέση υπήρχαν εθνικά οικόπεδα μη μπορούσαν να αγοραστούν στη χαμηλότερη δυνατή τιμή, πράγμα που εκφράστηκε και επίσημα με διάταγμα<sup>55</sup>. Εθνικά δεν ήταν μόνο τα προϋπάρχοντα οικόπεδα, αλλά και αυτά που δημιουργήθηκαν με την αλλαγή των χρήσεων σε εδάφη που ξαφνικά βρέθηκαν χωρίς ιδιοκτήτη. Τέτοιες περιπτώσεις ήταν τα επιχωματώμενα ρέματα και το δεράφος που προέκυψε μετά την κατεδάφιση των τείχων του Χασεκή, που περιέλειπε την προεπαναστατική πόλη. Ενα χαρακτηρικό παράδειγμα είναι το Νομιματοκοπείο, που κτίστηκε σε θέση οπου, μετά την κατεδάφιση των τείχων και την επίχωση του γειτονικού δήματος, προφερόταν «αδέσποτο» και, άρα, εθνικό έδαφος<sup>56</sup>. Είναι πιθανό και το Τυπουραφείο (εικ. 2) να κτίστηκε σε εθνικό οικόπεδο, γιατί στην ίδια θέση το σχέδιο Klenze προβλέπει μία αγορά<sup>57</sup> (εικ. 5), ενώ σε σχέδιο της εποχής<sup>58</sup> και το συγχέμενο προς αυτό οικόπεδο χαρακτηρίζεται ως θέση για δημόσια κτήμα (εικ. 7). Παρόμιο συμπέρασμα θα μπορούσαμε να γιγάνουμε και για το Πανεπιστήμιο, αφού ο θεμελιώς λίθος τεθήκε στις 2.7.1839 στη θέση όπου αργότερα κτίστηκε τη Ακαδημία<sup>59</sup>, Ιωαν., λοιπόν, να υπήρχε και εκεί κάποιο εθνικό οικόπεδο που να δικαιολογεί την επιμονή σε αυτή

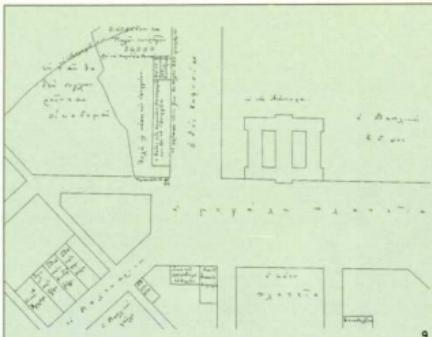


την τοποθεσία<sup>60</sup>. Επίσης, η αρχική επιλογή για οικοδόμηση του Ορθοδαματείου διήλα από το Πολιτικό Νοσοκομείο (όπως φαίνεται από το σχέδιο του Chr. Hansen αλλά και από τον σωζόμενο προϋπολογισμό<sup>61</sup>) πιθανόν να οφειλεται στην επικείμενη παραχώρηση εκείνου του οικόπεδου από τον Δήμο<sup>62</sup>. Εξάλλου, η δημόσια γη έπαιξε καθοριστικό ρόλο και στη χωροθέτηση του Βαρβακείου. Χαρακτηριστική είναι η αναφορά του υπουργού Παιδείας προς τον Θεόντα, σχετικά με τα οικόπεδα «πάντα της Φιλαδέλφειας», σύμφωνα με την οποία, «ανήκοντας του οικόπεδου τουτου κατά το πλείστον εις το Δημόσιον, θέλουσαν οικονομιστή υπέρ της οικοδόμησης πολλά χιλιάδες δραχμών, διαπανθητήσαμενάς άλλως εις την αγοράν ιδιωτικού οικοπέδου»<sup>63</sup>. Ακολούθησε το σχετικό διάταγμα, όπου η πλαστικήν έγινε προς «το κατά την μεστήμβρινη πλευράν της εμπορικής αγοράς κείμενον τετράμνων και εις το Δημόσιον κατά το πλείστον αντικονιών»<sup>64</sup> (εικ. 8). –αφού εκεί θα γινόταν ο Κήπος του Λαού— και ανακλήθηκε το διάταγμα της 12.6.1844 «δι’ ού προσδιοίζεται ως τόπος της μητροπολίτης οικοδόμης το προς ανατολάς της πλατείας του Πανεπιστημίου τετράγωνον»<sup>65</sup>. Μία ακραία περίπτωση εξουκονόμησης χρημάτων σχετικά με τη χωροθέτηση του Βαρβακείου είναι και η πρόσταση να γίνει στην Αγίανα, μεταξύ άλλων λόγων και εξαιτίας της υπαρχής της εγκαταλευμένου Ορφανοτυφείου, ώστε να εξουκονομήσουν χρήματα για τον εξοπλισμό του σχολείου<sup>66</sup>.

Η πληροφορία του Υπουργείου Εσωτερικών<sup>67</sup> ότι στην περιοχή της νέας πόλης η δημόσια γη ήταν σχέδιον ανταπόκτη, ίσως εξηγεί έναν από τους αποφασιστικότερους παράγοντες που οδήγησαν στον «περιορισμό» των πρώτων δημόσιων οικοδόμων στα οριά της παλιάς πόλης. Η ίδια πηγή μας δίνει, ίσως, και μια απάντηση στο ζήτημα της χωροθέτησης των Ανακτόρων. Η πληροφορία ότι η μονή δημόσια γη που βρίκαν εκτός του παλιού οικούμενου ο αρχιτέκτων της πόλης και ο γενικός εφόρος βρισκόταν στην περιοχή της πύλης της Μπουμπουνίστρας (κοντά στο σημείο που τελικά κτίστηκαν τα Ανακτόρα), θα μπορούσε να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι η επιλογή της τελικής θέσης επιφράστηκε και από αυτό το γεγονός, έστω και αν επρόκειτο μόνο για τέσσερα στρεμμάτα, που άμως θα μείνανταν το συνολι-



8



9

κό ποστ των αποζημιώσεων, αν φυσικά αιτή η γη περιήθηκε τελικά στο χώρο των Ανακτώρων, πράγμα που δεν γνωρίζουμε.

Μια πηγή απότοκής δημόσιας γης ήταν και οι δωρεές. Ετσι, το Πολιτικό Νοσοκομείο κτίστηκε σε οικόπεδο που δώρισε η Δομήνιτσα Σαύτσου<sup>68</sup> ή η δούκισσα της Πλακεντίας (εικ. 6)<sup>69</sup>. Επίσης, ύστερα από πολλές αναζητήσεις για τη χωροθέτηση του Πολυτεχνείου, η επιλογή καθορίστηκε τελικά από τη δωρεά του οικοπέδου από την Ε. Τσοτάση γι' αυτόν το σκοπό<sup>70</sup>. Το δε οικόπεδο του Αρασέακου αγόραστήκε το 1839 προς 2 δρχ., τ.π.γων από τη μονή της Ζωόδοχου Πηγῆς της Άνδρου<sup>71</sup>. Στη συνέχεια, η μονή δώρισε το μέρος του οικοπέδου που είχε παραμείνει στην κατοική της<sup>72</sup>.

Στην περίπτωση, των πιων, που έπρεπε να αγοραστεί ιδιωτικό οικόπεδο, το κρήτιο επιλογής ήταν, πάνω απ' όλα, η τιμή. Ετσι, η χαμηλή τιμή πώλησης, λόγω ανάγκης του ιδιοκτητή, αποτέλεσε έναν σημαντικό παράγοντα για την επιμονή της χωροθέτησης των υπουργείων στο οικόπεδο βορειών των Ανακτώρων<sup>73</sup> (εικ. 9-10). Η οριστική σγκατάλεψη κάθε προστάθμειας για εφαρμογή των αρχικών σχεδίων όσον αφορά τις θεσμοί των δημόσιων κτηρίων επισφραγίστηκε από την αναφορά σύμφωνα με την οποία «η επι της συμπληρώσεως του Σχεδίου της πόλεως Αθηνών επιτροπήν» βρήκε συμφερότερο να μην προσδιοριστούν από τώρα οι θέσεις των δημόσιων καταστημάτων όπως είχε ζητηθεί, αλλά, έχοντας οδηγό την τάση της πόλης και τις ανάγκες της υπηρεσίας να γίνει σε «αριμόδιο» χρόνο ο προσδιορισμός και η αγορά των αναγκαίων οικόπεδων.

Έπομενως, όλες οι προθέσεις για τη χωροθέτηση των δημόσιων κτηρίων, όπως εκφράζονται μέσα από τα διάφορα πολεοδομικά σχέδια, έμειναν νεκρό γράμμα. Η προστάθμεια να κτίστονται τα δημόσια κτήρια σε οποιαδήποτε θέση βρισκόταν το αναγκαίο οικόπεδο, σε συνδυασμό με τα πάντα περιορισμένα οικονομικά μέσα, οδήγησε στη «συρρίκνωση» του σχεδίου με τη μείωση του πλάτους των οδών και της επιφάνειας των χώρων δημόσιας χρήσεως, καθώς και του χώρου όπου θα γινονταν οι ανασκαφές<sup>74</sup>, για την θύση του δυνατόν μεγαλύτερη μείωση των αντιστοιχών απαγόρευσεν αποζημιώσεων. Το γνωστό-

τέρα θύμα αυτής της αναγκαιότητας είναι ο Κήπος του Λαού, ο οποίος με διαδοχικές τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως ολοένα συρρικνώνταν, μέχρι την τελική του έξαφάστηση τον Οκτώβριο του 1856 χάριν του Δημοτικού Θεάτρου<sup>75</sup> (εικ. 11-12). Ο κυριότερος λόγος για τη σταδιακή συρρίκνωση του κήπου ήταν η αποφυγή της αποδημίωσης των ιδιοκτήτων των αναγκαίων οικοπέδων, όπως αναφέρει την υπουργός Εργατικών στον Ούμανα, ενώ είχαν εξασφαλιστεί ανάλογα οικόπεδα για τον ίδιο σκοπό σε πιο απόμερες -και, επομένως, φθηνότερες- τοποθεσίες<sup>76</sup>.

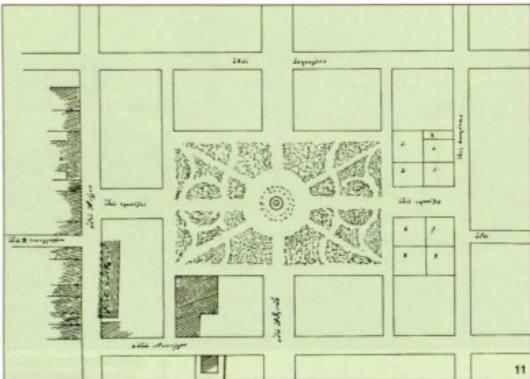
Στην περίπτωση των Ανακτώρων, η άδυναμία του κράτους να αποδημώσει τους ιδιοκτήτες των γειτονικών οικόπεδων ανενεργεί τελείως το σχέδιασμα των αρχικών εμπνευστών, οι οποίοι ήθελαν σα μηκυντρώσουν γύρω από τη βασιλική κατοικία τα διοικητικά κτήρια και σε καμιά περίπτωση δεν προβλέπαν τη γενιτάση των Ανακτώρων με ιδιαίτερες κατοικίες<sup>77</sup>. Ωμώς, η επιβιβαία αυτή όχι μόνο καταπατήθηκε, αλλά λίγο έλευσε να ανταπει σε πολύ εντονότερο βαθμό, όπως αποδεικνύει η αιτηση σενδικής ιδιοκτητή, ο οποίος ζήτα από τον Ούμανα «όπως του δοθή η άδεια να οικοδομήσῃ επι της μεταξιν των δύο παλατιών, και ν' αποζημιωθεί». Το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα, όμως, αποτελεί

8. Απόσπασμα του Σχεδίου Πόλεως Αθηνών με πηγεργαμία για την επομένη της χωροθέτησης των ιδιοκτήτων οικοπέδων του οικόπεδου Βορείου Σχεδίου Πόλεως Αθηνών, 18.5.1872, που συνδέει το έγγραφο της 14.6.1872 και όπου φαίνεται το οικόπεδο όπου τελικό οικοδομήματα Βορδάκειο (πρωτότυπο στο Γ.Α.Κ. Σχεδίο Πόλεως Αθηνών, φ. 19, ανασχεδίση Δ. Ρουμπιέν).

9-10. Η χαρτή τημ πώλησης αποτέλεσε έναν σημαντικό παράγοντα για την επομένη της χωροθέτησης των υπουργείων στο οικόπεδο Βορείως των Ανακτώρων. Εδώ το σχέδιο που συνδέει το έγγραφο της 30.6.1844 (πρωτότυπο στο Γενικά Αρχείο του Κράτους, Σχ. Πόλεως, φ.1, ανασχεδίση Δ. Ρουμπιέν) και φωτογραφία τημάτος του χώρου με το Μέγαρο Σταθάτου (φωτ. Δ. Ρουμπιέν).



10

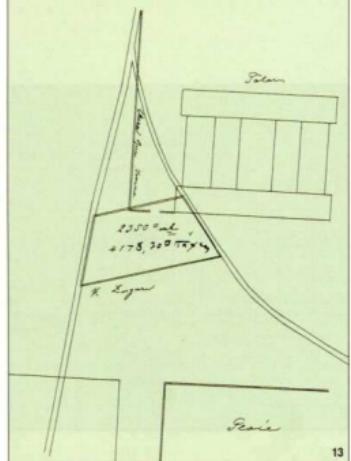


11-12. Ο κήρυκος του Λαού με διδοκόπειρες τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεων ολόνεα συρρικνώνταν, μέχρι την τελική του εξάρανση τον Οκτώβριο του 1856 χάριν του Δημοτικού Θεάτρου. Εδώ, σχέδιο με πρεργευσία 31.5.1857, όπου τα αρθριμέμενα οικόπεδα προσφέρονται για το (Δημοτικό) Θέατρο (πρωτότυπο στα ΓΑΚ, Οθωνικό Αρχείο, Υπ. Επιτερικών, φ. 214, ανασχέδιο Δ. Ρουμιέν) και φωτογραφία των βενελίων του θηρα κατεδαφισμένου ιερού (φωτ. Μαρία Δανή).

13. Ξεδίο του Στεπεμβρίου 1842, όπου φαίνονται ένα οικόπεδο με μέρη επαργίας του Ανάκτορα, τέσσαρα ωστέα ένα τιμῆμα του είχε καταληφθεί από το κτήριο: η ιδιοκτήτρια ζητούσε να να αποζημιωθεί ή να της δοθεί η άσεια να οικοδομηθεί φανερώνει στην η αύδυναμια του κρατικού ταμείου θα μπορούσε να οδηγήσει στον πιο αδιανότη συμβιβασμό (εικ. 13).

Πάντως, το πιο ακραίο παράδειγμα είναι τη περίπτωση του Αστεροσκοπείου (εικ. 14). Ο υπουργός Εσωτερικών Ν. Γ. Θεοχάρης αναφέρει στον Θώνα ότι «ο πρέβυτος της Αυτορίας Κ. Πρόκενς [...] αν η οικοδόμη πρέπει να εκτελεσθῇ με μόνη την προσφορά του ευρημού Κ. Σίνα, θεωρεῖ αναγκαῖον να διορισθῇ η ανέγερσις της εἰς αλλή θέσην εἰς την οποίαν να μην είναι ανάγκη να γίνη ιδιαίτερα δαπάνη διὰ την κατασκευὴν δρόμου καὶ τοιαύτη θεωρεῖται ο λόφος των Νυμφῶν, ο κείμενος πλήσιον του Αρείου Πάγου»<sup>39</sup>.

Έτσι, οι λόγοι της επιλογής του λόφου των Νυμφῶν, αντί του Λυκαππείου, που είχε αρχικά προταθεί, ίσως να ήταν λιγότερο ιδεαλιστικό από ό,τι πιπτεύεται. Σε ένα κράτος με τις περιορισμένες δυνατότητες της Ελλάδας ήταν φυσικό ο οικονομικός παράγοντας να έχει την τελευταία λεξή.



#### Σημειώσεις

- Commission pour l'exécution du recit royal du 6/18 Mars sub No 22891. Protocole de la séance du 10/22 Avril 1835». ΓΑΚ, Θεον. Αρχ. γη. Εσωτερικών, φ. 213.
- Κ. Τουκολάς, Εξάρητη και αναπαραγωγή στην Ελλάδα, Αθήνα 1977, σ. 82.
- G. L. von Maurer, Ο ελληνικός λαός από τις σχέσεις του δημοσίου, εκπλούσασκου και ιδιωτικού δικαιου, προ του Απελευθερωτικού αγώνος και μετ αυτον μέχρι την 31ης Ιουλίου 1834, Αθήναι 1943-1947, σ. 119-127.
- Κ. Μητρής, Τα πρώτα σχέδια των Αθηνών, Αθήναι 1933, σ. 23-26.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1, 7.12.1842.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1, 7.12.1842.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 7, 15.11.1852.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 7, 3.1.1853.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 13, 5.7.1862.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1, 12.24/11.1836.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 7, 11.2.1850.
- Αθήναι 640/12.8.1839 Κ. Μενελάους Βαρθόλη, Ιστορία της Ελλάδος, Αθήναι 1876, τ. 2, σ. 706. Αυστριακή έκθετ., 28.12.1834, Αυτορ. Αρχείο, Μέρος B.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2, 30.3/11.14.1837.
- E. Biumoli, «La Grèce en 1886 - I. Son état matériel», Revue des deux mondes, 79 (1.2.1887), σ. 554.
- «Εκβιβλες εκτυπώματα των οικοπέδων του κ. Ενδέ»... (διαστάγματα), ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 3, 1847.
- Εγγραφού με υπογραφή του Εμμ. Μαντάκη, ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 3, 16.12.1846.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2, 11.5.1845, σημείωση.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1, 19.1837.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2.
- ΓΑΚ, Θεον. Αρχ. γη. Εσωτερικών, φ. 221, 27.2/11.13.1833, γαλλικό. Στον ίδιο φάκελο υπάρχουν πολλά ακόμη έγγραφα με παρόμοια περιεχόμενα.
- Κ. Μητρής, Αθήναι, Αθήναι 1966-1967, σ. 149.
- «Αθήναι», Μεγαλή Ελληνική Εγκυκολογία «Πύραος», Αθήναι 1927, σ. 169.
- Ε. Στασιάδης, Ιστορία των Αθηνών, Αθήναι 1973, σ. 364.
- «Τερι ανακαίνιεταις της πόλεως Αθηνών και περὶ της εκεί μεταβάσεως της έδρας της Κυβερνήσεως», ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 10, Ναυπλίο, 26.9./11.7.1833' βλ. και Κ. Μητρής, Τα πρώτα σχέδια των Αθηνών, Αθήναι 1933, σ. 10.
- ΓΑΚ, Θεον. Αρχ. γη. Παΐσειος, φ. 57, 10/22.8.1835, γαλλικό.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 4, 21.6.1848, προς τη γη. Εσωτερικών.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 3, 8.2.1846.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1-20.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2, 17.11.1846.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 4.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 5.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 6.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 10.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 6, έγγραφο του 1851 πάνω στην ίδια εκείνητο.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 6, 29.3.1852.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 12.
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2 (1845-1846), φ. 3 (1847).
- ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 22.11.1848.



39. «Περὶ επεκτάσιας του σχεδίου της πόλεως προς την βορειο-ανατολική πλευρών των ίδιων Ανακτόρων», ΓΑΚ, Θεσσ. Αρχ./Υπ. Εσωτερικών, φ. 214, 12.6.1843.

40. Ο υπουργός Εσωτερικών προς τη Διεύθυνση της Διοικητικής Αστυνομίας Αθηνών και Πειραιώς: «Τεράνησι οίδεσσι οικοδομουμένων εις τα πέρα των Αθηνῶν», ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 5, 15.1.1851, και η Διεύθυνση της Διοικητικής Αστυνομίας Αθηνών και Πειραιώς προς τον υπουργό Εσωτερικών: «Περὶ των ριπούμενων χωμάτων τοῦ τόπου Κοροπάλη επὶ τοῦ προσδιοικουμένου δῆμου Υπουργού Κατοπτίου... (οσ τόποι)...» ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 5, 23.1.1851.

41. ΓΑΚ, Θεσσ. Αρχ./ΜΓ., φ. 107, πολλὰ σχετικά έγγραφα, βλ. και F. Stauffert: «Die Anlage von Athen und der jetzige Zustand der Baukunst in Griechenland», Allgemeine Bauzeitung, Ephemeriden, Nr. 2, Wien April 1844, σ. 17-25.

42. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2, 14.9.1846.

43. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 5, μαζί με έγγραφα του 1844, 1845 και 1846 πόνω στην ίδια ζήτηση, υπόρχει και του 1851, ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 6, σχετικό έγγραφο του 1852.

44. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 3, 3448, βλ. και Stauffert, ὥ. π., σ. 17-25.

45. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 3, 30.5.1847 και 22.6.1847, βλ. και Stauffert, στο ίδιο.

46. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 6, σχετικό έγγραφο του 1848-1849.

47. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 5, 17.7.1851.

48. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 3, 8.4.1847 και φ. 6, 3.5.1852.

49. G. Finlay, *The Hellenic Kingdom and the Greek Nation*, London 1836, σ. 94-95. [Πρέπει εντούτοις, να σημειώθει ότι ο αρχαίος ιστορικός δεν είναι αιμερόληπτος κρήτης σε αυτό το ζήτημα, γιατί ήταν και ο ίδιος μετά των θηγανών ιδιοκτητών].

50. Μητρός, Αι Αθηναί, ὥ. π., σ. 67.

51. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2, 12.1.1843 και 5.10.1845.

52. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 4, 7.1848.

53. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2, 24.3.1840, 5.2.1841, 27.6.1841, 15.4.1843, 11.4.1844, 23.11.1844, 24.1.1845.

54. K. Μητρός, Αθηναϊκα Μελέται, Αθηνα 1938-1940, σ. 32.

55. Διάταγμα: «Περὶ των συνθετών των πολιτικών δημόσιων οικοδομών», ΦΕΚ 79, 28.12.1838.

56. Μητρός, Αι Αθηναί, ὥ. π., σ. 33.

57. Στο ίδιο, σ. 34.

58. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 5.

59. Μητρός, Αι Αθηναί, ὥ. π., σ. 116.

60. Διπλά υπήρχαν οικοδομές του Κλεόνθη μεταξύ των οποίων και αυτού που πούλησε στον Κωνσταντίνο Σαργούλη για την οικοδόμηση του καβάλκου καβερόκου ναού του Αγίου Διονυσίου του Αρεοπαγίου. (Ε. Δαλάδος, Οι αρχαίες καβερόκοι ναοί του Αγίου Διονυσίου του Αρεοπαγίου, Αθηνα 1965, σ. 46). Ιώνια ήταν δηλητή του για την ύια αυτή επέλεξε τη διάθεση της.

61. Στο προηγούμενο άρθρο περιγράφεται τον βασικού αρχηγού Κνετζ, πρόεδρο της κατεδαφίσεως 23 μετρών από τον τούρο του κήπου του Πολιτικού Νομοκούσου, πρόγραμμα που απόδειξαν ότι εκεί επέρθη κατά το Κράτος μεταξύ του Ορθοδόξου Ιεράπετρα-Άδρη / Α. Παπακούλη-Κράτους, Το Ορθοδόξιο Αρχείο, 1843-1993, Εκτόν πεντήτη χρόνια από την ίδρυση του. Αθηνα 1993, σ. 56).

62. Στο αρχείο της Ορθοδόξης πατέρων δύο γεγονότα ενός πρώτου «κανονισμού», του οποίου το άρθρο 5, που τελικά αποκλίνει, μας πληροφορεί για την παραχωρήση αυτή (στο ίδιο, σ. 48).

63. «Περὶ προσδιοικήσις της θέσεως ἔνδια οικοδομήσθετο το Βαρβάκαιον Λύκειον», ΓΑΚ, Θεσσ. Αρχ./Υπ. Παιδείας, φ. 57, 29.5.1856.

64. Διάταγμα: «Περὶ προσδιοικήσις της θέσεως ἔνδια οικοδομήσθετο το Βαρβάκαιον Λύκειον», ΦΕΚ 34, 30.7.1856.

65. Την άνωντες η ιδιοκτητή που αποκεπέται τη θέσης του Βαρβάκαιου εκφράζει επίσης η έκθεση που δημοσιεύεται στην Επηρεαστική των Φύλωντων και στη Νέα Λαύρα (Μέγα Ελληνικόν Βιογραφικὸν Λεξικὸν Βοβόλητη, Αθηνα 1960-1962, τ. 2, σ. 300).

66. Μέγα Ελληνικόν Βιογραφικὸν Λεξικὸν Βοβόλητη, ὥ. π., σ. 299, όπου αναφέρεται το δήρο «Περὶ της Ναυτικῆς Σχολῆς του Βαρβάκαιου», στην οπηρεία ο Φύλωντας 54 (2.1856).

67. «Sur le carre à concéder à la commune d'Athènes», ΓΑΚ, Θεσσ. Αρχ./Υπ. Εσωτερικών, φ. 213, 11.3.11.1835, έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών, γλαύκι.

68. Α. Μηλαράκης: «Απρι πεντηκονταετίας, μεγάλα των Αθηνών οικια», Εστία, 19/1885, σ. 26.

69. Σταύρωνος, ὥ. π., σ. 378.

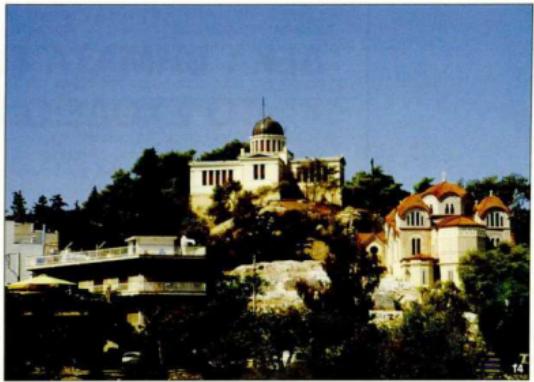
70. Ηλίος, 20.12.1858.

71. Σ. Γαλάτης, Ιστορία της εν Αθηναῖς Φλεκταπειτικής Εταιρίας, Αθηνα 1957, τ. Α', κεφ. Ζ, σ. 2.

72. Στο ίδιο, σ. 3.

73. «Πρόστιμος: περὶ ανεγέρσιας Δημοσιῶν καταστημάτων διά τα υπουργεῖα καὶ τοι ελεγκτικὸν Συνέδριον, καὶ περὶ εξοκονομήσιας των πληγ παραγόντων κτιστοῦ, καὶ πολιτῶν εργάτων», ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1, 30.6.1844, και προς τον Υπουργείο Εσωτερικών, «Περὶ αγορᾶς οικοδέπων που οικοδόμησαν δημοσιάς καταστημάτων», ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1, 7.10.1844.

74. Ο Finlay γράφει ότι ένας γάλλος μηχανικός είχε υπολογίσει



14. Το Αστεροσκοπείο πιθανών κτιστού στο λόφο των Νυμφών, απότι πήρε ηδή σδική προβοστή σε αυτόν, πράγμα που μείνει τις διάποντες οικοδομήσης (φωτ. Δ. Ρουμέτιος).

ότι το κόστος της ανασκαφής θα ξεπερνούσε αυτό των ανασκαφών της Πομπούς (Finlay, ὥ. π., σ. 67).

57. Μητρός, Αι Αθηναί, ὥ. π., σ. 86.

58. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 2, 27.6.1851.

59. L. von Klenze, *Aρχαιολογικές Μεταρρυθμίσεις στην Αθηναϊκή Στοά*, Berlin 1838, σ. 438-439.

60. ΓΑΚ, Σχ. Πόλεως, φ. 1, έγγραφο των ετών 1839-1843, συνοδεύωντα και από το ανάκογο σχέδιο, υπογραφή Αικατερίνη Σαλονίκιδη.

61. Περὶ ανεγέρσιας αστεροσκοπείου εις την κορυφὴν του Λαυρεττοῦ, ΓΑΚ, Θεσσ. Αρχ., Παιδείας, φ. 63, 30.4.1841.

## Public Land: A Factor for the Location of Public Buildings in Ottonian Athens

Dionyssios Roubien

Immediately after the transfer of the Greek capital to Athens, the government declared its intention of defining the location of public buildings and of starting their erection as soon as possible. However, it soon became apparent that its plan stumbled over the almost complete absence of public land in Athens and the lack of financial resources for purchasing the necessary land, the price of which skyrocketed when the city became the capital of the modern Greek state. Thus, the basic source of land in Athens became the donations as well as the expropriations in arbitrarily low prices. Nevertheless, the financial weakness of the state in combination with the lack of organization resulted to the accumulation, even for decades, of numerous applications for indemnity, submitted by the affected landowners. In order this unhappy, complex situation to be handled, an attempt was made the use of private land to be avoided. The few public buildings, which had to be erected by the government immediately after its arrival in the new capital, should be built anywhere where public ground existed or could be bought in the lowest possible price. The information that public land in the new city was almost non-existent may explain the confinement of the first public buildings in the old sector of Athens. Later, however, the high prices of the central plots played a decisive role in the gradual transfer of the public buildings away from the center.

As a result, none of the intentions concerning the rational and uniform planning of the location of public buildings, as they were expressed in every town plan, was materialized. In addition, the lack of financial resources led to the shrinkage of the town plan, through the reduction of the width of streets and public areas as well as of grounds to be excavated, in order the cost of indemnities to be decreased. In a state with limited potentials, such as Greece, the financial factor had the final word.