

# ΚΟΔΡΑ

ΔΑΝΑΗ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ  
ΒΟΛΟΣ / 2022

Φοιτήτρια: **Δανάη Αναστασίου**

Διπλωματική Εργασία: **Δημοτικό Περιαστικό  
Πάρκο Καλαμαριάς «Κόδρα»**

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Σεπτέμβριος 2022, Βόλος

Επιβλέπων καθηγητής: **Μανωλίδης  
Κωνσταντίνος**

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	4
ABSTRACT.....	5
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ: Βασικό Θεωρητικό Πλαίσιο	
1.1. Ανάκτηση υποβαθμισμένων περιοχών.....	12
1.2.1. Στρατηγικές επανάχρησης στρατιωτικών εκτάσεων στον Ευρωπαϊκό χώρο.....	14
1.2.2. Το χρονικό αποδέσμευσης των στρατοπέδων στον ελληνικό χώρο.....	16
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ: Ανάλυση της περιοχής μελέτης: Στρατόπεδο Κόδρα	
2.1. Η ευρύτερη περιοχή: Δήμος Καλαμαριάς.....	22
2.2. Ιστορική εξέλιξη.....	24
2.3. Περιγραφή υπάρχουσας κατάστασης.....	32
2.3.1. Οδικό δίκτυο.....	34
2.3.2. Φυσικό περιβάλλον.....	36
2.3.3. Δομημένο περιβάλλον και χρήσεις γης.....	38
2.3.4. Κτιριακό δυναμικό εντός του πρώην στρατοπέδου Κόδρα.....	42
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ: Πρόταση – επέμβαση	
3.1. Στόχοι και γενικές σχεδιαστικές αρχές.....	46
3.2. Χρήσεις γης - Αξιοποίηση υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος.....	52
3.3. Σχεδιασμός πάρκου	
3.3.1. Οδικό δίκτυο.....	54
3.3.2. Φυσικό περιβάλλον.....	56
3.3.3. Δομημένο περιβάλλον και χρήσεις γης.....	62
3.4. Ζητήματα υλοποίησης.....	66
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	76

Η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζει στην αξιοποίηση του πρώην στρατοπέδου **Κόδρα** στη Θεσσαλονίκη, προτείνοντας την αναδιαμόρφωσή του σε αστικό πάρκο με καινοτόμες χρήσεις αναψυχής και άθλησης. Σε μικρή απόσταση από το κέντρο της πόλης το Κόδρα έγινε με τον καιρό το πιο χαρακτηριστικό μέρος του δήμου Καλαμαριάς. Οι συνθήκες με τις οποίες έρχονται αντιμέτωποι οι άνθρωποι που ζουν στις πόλεις σήμερα έχουν αλλάξει ριζικά. Την ίδια στιγμή όμως, παρόλες τις αλλαγές στον τρόπο ζωής και τον τρόπο σκέψης, η ανάγκη για χαρά και εκτόνωση παραμένει βασική ανθρώπινη ανάγκη, ίσως πιο επιτακτική από ποτέ. Η παρούσα πρόταση για την αρχιτεκτονική ανάπλαση του πρώην στρατοπέδου Κόδρα αναγνωρίζει αυτή την ανάγκη ως μία υπαρκτή συνθήκη και προσπαθεί να δημιουργήσει ένα πάρκο που θα έχει ως στόχο τη δημιουργία χώρων και γεγονότων που θα μπορέσουν να προσφέρουν χαρά στους κατοίκους της Καλαμαριάς και των γύρω περιοχών, δίνοντάς τους ένα χώρο πυκνού πρασίνου μέσα στον οποίο θα μπορούν να 'χαθούν'. Το πάρκο αντιμετωπίζεται ως ένα πεδίο πυκνής βλάστησης, φαινομενικά ανοργάνωτης, που σε σημεία διακόπτεται για να ανοίξει κάθε τόσο σε μεγαλύτερους ή μικρότερους χώρους, δημιουργώντας εσωτερικές αυλές. Όσο τα χρόνια περνάνε και τα δέντρα μεγαλώνουν, η 'ψευδαίσθηση' του 'δάσους' θα εντείνεται. Ο στόχος είναι τελικά, κάποιος που βρίσκεται μέσα στο χώρο αυτού του 'αστικού δάσους' να μπορέσει να αποκοπεί προσωρινά από το περιβάλλον της πόλης που στην πραγματικότητα βρίσκεται μόνο μερικά μέτρα μακριά.

**Λέξεις Κλειδιά:** αστικές αναπλάσεις, ανάκτηση - επανάχρηση εγκαταλελειμμένων στρατιωτικών εκτάσεων, περιαστικό πάρκο, κήπος, δάσος

This thesis focuses on the case of the former military base **Kodra** in Thessaloniki, its redevelopment targets to transform into an urban park with innovative recreational and training facilities. At a short distance from the city center, Kodra became over time the most characteristic part of the municipality of Kalamaria. The conditions that people have to deal with when living in urban environments has shifted significantly. At the same time however, despite all the changes in the way of living, the need for joy and relaxation remains as a fundamental human need, maybe even stronger than before. The proposal for the transformation of the ex-military camp Kodra into a park identifies that need as a real, existing condition and tries to create a park that aims at the creation of spaces and events that will be able to provide joy to the residents of Kalamaria and the surrounding areas, through a dense green condition within people can get lost. The park is understood as a place of dense vegetation, seemingly unorganized, that in points, every now and then is disrupted by larger or smaller open spaces, creating internal courtyards hidden within the trees. As the years pass by and the trees grow larger the illusion of the 'woods' will intensify. The aim is that someone inside this 'woods' could be totally isolated from the urban environment which is actually just a few meters away.

**Keywords:** urban regeneration, recovery - reuse of abandoned military land, municipal park, garden, woods

Η πόλη παράγει κενά, ως απόρροια λανθασμένου σχεδιασμού, κακής πρόβλεψης ή απλώς πολλαπλασιασμού των αστικών αναγκών και απαιτήσεων. Η πόλη λειτουργεί ως ανθρωπίνος οργανισμός. Καθώς αναπτύσσεται, περισσότερες ανάγκες δημιουργούνται. Η εξέλιξη της τεχνολογίας και η καπιταλιστική δομή των πόλεων έχουν ως συνέπεια την απώλεια των ορίων του αστικού χώρου και τη διάχυση του. Οι αλλαγές στις ροές των ανθρώπων, των αγαθών, των υπηρεσιών και των οχημάτων επηρεάζουν άμεσα το σχηματισμό των πόλεων και ειδικότερα των κέντρων τους με αποτέλεσμα να δημιουργούνται ανακατατάξεις στη δομή τους: όσο περισσότερο πολύπλοκα γίνονται, τόσο περισσότερο καταλήγουν να ασφυκτιούν (Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ, 2006 αναφορά στο αφιέρωμα «Αστικά κενά»).

Από τη δεκαετία του 1990, στο πλαίσιο της γενικότερης προβληματικής σχετικά με τον τρόπο επέμβασης στον αστικό χώρο και την ανάκτηση των εγκαταλελειμμένων αστικών περιοχών για την επίτευξη της βιωσιμότητας, παρατηρείται μια συνεχώς αυξανόμενη ανάπτυξη πρωτοβουλιών, κυρίως του ιδιωτικού τομέα, με το συντονισμό της κεντρικής εξουσίας. Παράλληλα, πλήθος σύγχρονων ερευνητών έχουν στρέψει το ενδιαφέρον τους στους μετασχηματισμούς της μεταπολεμικής και μεταβιομηχανικής πόλης, καθώς και στα νέα αστικά φαινόμενα που αναδεικνύονται και απαιτούν μελέτη και αντιμετώπιση. Οι έρευνες εστιάζονται κατά κύριο λόγο σε επεμβάσεις και σε προγράμματα αστικής αναδόμησης και ανάπλασης σε περιοχές που υπολειπόμενες ή παραμένουν ανενεργές, όπως πρώην βιομηχανικές περιοχές, λιμενικές εγκαταστάσεις, αεροδρόμια, στρατόπεδα κ.α., με στόχο την τόνωση της οικονομίας των πόλεων, την ενίσχυση της αστικής αίγλης και την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Χαρακτηριστικά παραδείγματα από τον ευρωπαϊκό χώρο αποτελούν η μεγάλη κλίμακας επέμβαση στα Dockland του Λονδίνου, και ιδίως στην περιοχή Isle of Dogs που μετατράπηκε σε νέο επιχειρηματικό κέντρο (Canary Wharf), η ανοικοδόμηση του νέου μητροπολιτικού κέντρου του Βερολίνου στην περιοχή της Potsdamer Platz στα εδάφη που ελευθερώθηκαν μετά την πτώση του τείχους το 1989, η δημιουργία του Emscher Park στην κοιλάδα Ruhr στη Γερμανία μέσα από επεμβάσεις ανάκτησης και ανάπλασης βιομηχανικών εγκαταστάσεων κ.α. (Άσπα Γοσπονδίνη, 2006, Βιτοπούλου Α., Καραδήμου Γερόλυμπου Α., 2007).

Τα τελευταία χρόνια έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικά βήματα σε ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο στον τομέα της επανάχρησης πρώην στρατιωτικών περιοχών, τόσο ως μεμονωμένες επεμβάσεις, όσο και ενταγμένες στα πλαίσια μίας ευρύτερης στρατηγικής αστικής αναζωογόνησης και ανασυγκρότησης.

Στην Ελλάδα ωστόσο εντοπίζονται σοβαρές ελλείψεις στη διαχείριση του ζητήματος, με αποτέλεσμα οι υλοποιημένες αναπλάσεις να είναι περιορισμένες και κατά κύριο λόγο αποσπασματικές ως προς το σχεδιασμό. Οι επεμβάσεις επανάχρησης που έχουν υλοποιηθεί τις τελευταίες δεκαετίες αφορούν περισσότερο πρώην βιομηχανικές εγκαταστάσεις, όπως πχ ο Μύλος στη Θεσσαλονίκη ή το Γκάζι στην Αθήνα. Οι λιμενικές εγκαταστάσεις, όπως για παράδειγμα η επανάχρηση των αποθηκών στο λιμάνι της Θεσσαλονίκης, ενώ μεγαλύτερης κλίμακας επεμβάσεις αυτού του τύπου αφορούν κυρίως την ανάπλαση θαλασσίων μετώπων, όπως στο Βόλο, τη Θεσσαλονίκη, το Ηράκλειο κλπ.. Η «ημιτελής» διαχείριση τέτοιων εκτάσεων αναπαράγεται και από την ίδια την επίσημη και νομική διαδικασία αστικής ανάπτυξης και διαχείρισης ανενεργών περιοχών. Τα περισσότερα θέματα αστικού χώρου αντιμετωπίζονται μέσω της εφαρμογής των Πολεοδομικών Μελετών, Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΓΠΣ), Μελετών Αναπλάσεων, σύμφωνα με το Ν. 2508/97, και δράσεων για τη λειτουργική, αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση των πόλεων. Ωστόσο τις περισσότερες φορές η πρακτική εφαρμογή των παραπάνω σχεδίων είναι τμηματική και σε πολλές περιπτώσεις ατελής (Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ, 2006, Βύρων Ιωάννου, Κωνσταντίνος Σερράος, 2006).

Υποστηρίζεται από πολλούς συγγραφείς ότι τα αίτια αυτής της συνεχούς αλλαγής στο φυσικό και το λειτουργικό περιβάλλον των πόλεων οφείλεται σε δύο παραμέτρους. Η πρώτη αφορά στη ριζική αναδιάρθρωση της οικονομικής βάσης που έχουν υποστεί οι πόλεις, καθώς υπάρχει μια αίσθηση αποκέντρωσης των οικονομικών λειτουργιών. Η δεύτερη, εστιάζει στην διαδικασία της προαστικοποίησης, η οποία έχει απομακρύνει πολλές λειτουργίες από το κέντρο των πόλεων προς την περιφέρεια αυτών. Οι δύο αυτές τάσεις αποτελούν τις κύριες αιτίες της αστικής συρρίκνωσης, έχοντας ως αποτέλεσμα τη μαζική εγκατάλειψη και αποδιοργάνωση της γης, του φυσικού και του δομημένου περιβάλλοντος, με ταυτόχρονη αύξηση της ανεργίας και του κοινωνικού αποκλεισμού (Couch, et al., 2003).

Η απάντηση της αστικής πολιτικής στα παραπάνω ζητήματα προσδιορίζεται από την πολιτική της αστικής αναγέννησης (Καυκαλάς, et al., 2015). Η εν λόγω πολιτική εμπεριέχει επιμέρους δράσεις, που έχουν ως στόχο να επιστρέψουν εγκαταλελειμμένα και κενά εδάφη και κτίρια σε ευεργετική χρήση, να δημιουργήσουν νέες μορφές απασχόλησης, να βελτιώσουν το αστικό περιβάλλον και να αντιμετωπίσουν μια σειρά αστικών κοινωνικών προβλημάτων (Couch, et al., 2003).

Αν και οι παραπάνω αστικές τάσεις σε κάθε χώρα εμφανίζονται παρόμοιες, σε κάθε τόπο και σε κάθε πόλη ισχύουν διαφορετικές περιστάσεις. Κατά συνέπεια, υπάρχουν σημαντικές αποκλίσεις στις λεπτομέρειες των προβλημάτων και των πολιτικών. Συνεπώς, δεν υπάρχει ένα ενιαίο «ευρωπαϊκό μοντέλο» για μια επιτυχημένη αστική αναγέννηση, αλλά μια συνεκτική προσέγγιση που διατρέχει τις περιπτώσιολογικές μελέτες. Δηλαδή, μια ισχυρή τοπική ή κρατική αρχή που είναι υπεύθυνη για το σχέδιο αναγέννησης και τη χρησιμοποιεί όχι μόνο για να αναζωογονήσει μια υποβαθμισμένη περιοχή, αλλά για να αλλάξει ολόκληρη την εικόνα της πόλης και να τονώσει τη στρατηγική της οικονομική θέση. Ωστόσο, η επιτυχής ανάπτυξη της πόλης απαιτεί μακροπρόθεσμη δέσμευση και πραγματική συνεργασία μεταξύ πολλών οργανισμών και συμφερόντων (URBED Ltd., 2008).

Τα παραπάνω ζητήματα φαίνεται να είναι επίκαιρα και στις ελληνικές πόλεις ταυτίζεται με την πιο εκτενώς υποβαθμισμένη περιοχή των πόλεων. Πρόκειται για αστικές γειτονιές οι οποίες χαρακτηρίζονται από πυκνή δόμηση, έλλειψη δημόσιου χώρου και σημαντικές υποβαθμισμένες και εγκαταλελειμμένες εκτάσεις, προσδίδοντας μια εικόνα κοινωνικής «στοχοποίησης» των περιοχών αυτών σε σχέση με τους υπόλοιπους δήμους της κάθε πόλης. Ωστόσο, οι αιτίες που δημιούργησαν αλλά και συνεχίζουν να δημιουργούν την διάκριση αυτή απορρέουν, κατά κύριο λόγο, από λανθασμένες τεχνικές πολεοδομικού σχεδιασμού ή ακόμα και από την ανεπάρκεια αυτού στο παρελθόν, ενώ εξίσου σημαντικό ρόλο έπαιξε και η οικονομική κρίση στις περιοχές αυτές. Έτσι, η δημιουργία του εγκαταλελειμμένου αστικού αποθέματος, σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες συνθήκες υποβάθμισης, οδήγησαν σε μια ευρύτερη παρακμή των εκάστοτε περιοχών.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζει στην επανάχρηση του πρώην στρατωπέδου “Μακεδωνομάχου Κόδρα” στην περιοχή της Καλαμαριάς, στην ανατολική Θεσσαλονίκη. Το ζήτημα της επανάχρησης των στρατιωτικών εκτάσεων αφορά σε μεγαλύτερο ή μικρότερο βαθμό το σύνολο των ευρωπαϊκών κρατών και εντάσσεται στη γενικότερη προβληματική της ανάκτησης εγκαταλελειμμένων αστικών περιοχών που έχασαν την αρχική τους λειτουργία λόγω ευρύτερων οικονομικών και κοινωνικών αλλαγών. Ταυτόχρονα, συνδέεται άρρηκτα με την αναζήτηση πολεοδομικών προσεγγίσεων που προάγουν τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη και προωθούν τη λογική της ανακύκλωσης των ήδη χρησιμοποιημένων εδαφών και του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος.

# Κεφαλαίο Κ<sub>1</sub>

Βασικό Θεωρητικό Πλαίσιο

# 1.1. Ανάκτηση υποβαθμισμένων περιοχών

Τις τελευταίες δεκαετίες οι διεθνείς κατευθύνσεις χάραξης πολιτικής και σχεδιασμού, ιδιαίτερα στην Ευρώπη και τη Βόρεια Αμερική, εστιάζουν ολοένα και περισσότερο σε μέτρα που αποσκοπούν στην προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στις αστικές περιοχές. Στα πλαίσια αυτά, ένα ζήτημα που έχει αναδειχθεί αποτελεί η ανάπλαση υποβαθμισμένων εκτάσεων, οι οποίες βρίσκονται εντός του ιστού των πόλεων, καθώς και στις περιφέρειές τους. Οι τοποθεσίες αυτές συνιστούν κυρίως εγκαταλελειμμένους βιομηχανικούς και στρατιωτικούς χώρους, αναφερόμενοι ως brownfields. Τα σοβαρότερα προβλήματα που επισημαίνονται συχνά αφορούν την επιβάρυνση τόσο του φυσικού τοπίου από επικίνδυνα υλικά, όσο και του κοινωνικοοικονομικού περιβάλλοντος με την αύξηση του ποσοστού εγκληματικότητας, την πτώση της αξίας των ακινήτων, τη μείωση της απασχόλησης και την όξυνση των κοινωνικών ανισοτήτων (De Sousa & Ghoshal, 2012).

Ο όρος brownfield εισήχθη στη διεθνή συζήτηση τη δεκαετία του 1990 και η ερμηνεία του διαφοροποιείται σε ορισμένα σημεία, σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο της κάθε χώρας. Στις ΗΠΑ ο ευρύτερα αποδεκτός ορισμός προέρχεται από την Υπηρεσία Προστασίας Περιβάλλοντος (EPA) και αναφέρεται στις βιομηχανικές και εμπορικές εγκαταστάσεις, οι οποίες είναι εγκαταλελειμμένες ή αδρανείς, ενώ περιλαμβάνουν διαπιστωμένες ή πιθανές περιβαλλοντικές μολύνσεις λόγω της προηγούμενης χρήσης γης (Thornton, Franz, Edwards, Pahlen & Nathanail, 2007). Αντίθετα, στην Ευρώπη ο όρος καλύπτει οποιαδήποτε έκταση έχει εγκαταλειφθεί και απαξιωθεί, με εξαίρεση τις αδόμητες γεωργικές και δασικές εκτάσεις, οι οποίες αναφέρονται ως «greenfields» (Dorsey, 2003).

Σήμερα τα brownfields χωροθετούνται ως επί το πλείστον σε περιοχές με οικονομική και κοινωνική παρακμή, όπως επίσης με σοβαρές ελλείψεις σε υποδομές και υπηρεσίες. Το εύρος των επεμβάσεων αποκατάστασης και εξυγίανσης που απαιτούνται για την ομαλή τους ανασυγκρότηση και επανένταξη στο αστικό περιβάλλον, με βασική παράμετρο τη διαφύλαξη της δημόσιας υγείας, διαμορφώνεται σύμφωνα με τις νέες χρήσεις και λειτουργίες που εγκαθίστανται (Μεϊμάρογλου, 2009). Η ανάπλαση των εγκαταλελειμμένων εκτάσεων αποτελεί μια πολύτιμη ευκαιρία για την αύξηση των χώρων πράσινου στις πόλεις, παρέχοντας οφέλη όπως η βελτίωση της ποιότητας του εδάφους, η δημιουργία οικοτόπων, η ενίσχυση της αναψυχής και του πολιτισμού, ενώ παράλληλα είναι δυνατόν να συμβάλλει στην οικονομική αναζωογόνηση των αστικών περιοχών, όπως επίσης στον περιορισμό της αστικής διάχυσης.

## 1.2.1. Στρατηγικές επανάχρησης στρατιωτικών εκτάσεων στον Ευρωπαϊκό χώρο

Η αξιοποίηση των ανενεργών στρατιωτικών εκτάσεων στον ευρωπαϊκό και διεθνή χώρο αποτέλεσε ένα ζήτημα με περιορισμένη έκταση και εφαρμογή ως τέλος της δεκαετίας του 1980. Οι στρατηγικές επανάχρησης διέθεταν αποσπασματικό χαρακτήρα, με κυρίαρχη κατεύθυνση τον καταμερισμό και την ενσωμάτωση των περιοχών στον πολεοδομικό ιστό, με σκοπό τη εγκατάσταση υποδομών διοίκησης, εκπαίδευσης και πολιτισμού. Παράλληλα, σε περιπτώσεις που οι συγκεκριμένοι χώροι καταλάμβαναν μεγαλύτερη έκταση μεταξύ του αρχικού οικιστικού πυρήνα και των νεότερων επεκτάσεων, η αναδιαμόρφωσή τους λειτούργησε ως έναυσμα για τη μορφολογική συνέχιση του αστικού αστού και την ενοποίηση των χωρικών ενότητων της πόλης.

Ωστόσο, μετά το 1989 η ευρύτερη αναδιοργάνωση των στρατιωτικών δυνάμεων στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες επέβαλε την ανάγκη για αναπροσαρμογή των πολιτικών διαχείρισης αυτών των εκτάσεων. Το τέλος του ψυχρού πολέμου και η απόσυρση των σοβιετικών δυνάμεων αποτελούν την αιτία για το πρώτο κύμα εγκατάλειψης αρκετών στρατιωτικών εγκαταστάσεων (1989-1995), ενώ η μείωση του στρατιωτικού δυναμικού και του εξοπλισμού σε πολλά κράτη πυροδότησε ακολούθως τη δεύτερη φάση εγκατάλειψης (Myrtilinen, 2003). Ως αποτέλεσμα, αυξήθηκε σημαντικά ο αριθμός και η συνολική έκταση των ανενεργών στρατιωτικών περιοχών, με κίνδυνο τη μακροχρόνια περιθωριοποίηση και υποβάθμισή τους. Η ομαλή επανάκτηση και ενεργοποίηση αυτών των χώρων καθιστούσε απαραίτητη την υλοποίηση επεμβάσεων μεγάλης κλίμακας, με εξειδικευμένες συχνά μεθόδους αποκατάστασης, στις οποίες αδυνατούσαν να ανταπεξέλθουν οι τοπικές αρχές, καθώς δε διέθεταν τις απαραίτητες διαχειριστικές και οικονομικές δυνατότητες (Chaline, 1999).

Σε αυτά τα πλαίσια, δημιουργήθηκε η ανάγκη εξέλιξης και ωρίμανσης των πρακτικών και στρατηγικών διαχείρισης των πρώην στρατιωτικών περιοχών, ώστε να αντιμετωπιστούν αποτελεσματικά οι ειδικές τους συνιστώσες. Η θέση στον πολεοδομικό ιστό, η έκταση, η υφιστάμενη κατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος και του κτιριακού δυναμικού αποτέλεσαν τους βασικότερους παράγοντες που καθόρισαν τις δυνατότητες ανάπλασης. Επιπλέον, οι εμπλεκόμενοι φορείς έθεσαν τους στόχους, τις αρχές και τα προσδοκώμενα οφέλη, επηρεάζοντας τις σχεδιαστικές προσεγγίσεις των επεμβάσεων.

Σε κρατικό επίπεδο, οι στρατηγικές προτεραιότητες για τις κατευθύνσεις αξιοποίησης διαμορφώθηκαν με βάση παραμέτρους όπως η πληθυσμιακή πυκνότητα των περιοχών, το ιστορικό υπόβαθρο, όπως επίσης η χάραξη πολιτικής των εθνικών κυβερνήσεων. Αρκετές ήταν οι περιπτώσεις όπου οι δημόσιοι φορείς, οι οποίοι είχαν στην κατοχή τους τις στρατιωτικές εκτάσεις, ανέλαβαν την ανασυγκρότησή τους και τη διαμόρφωση μίας νέας ταυτότητας ανάπτυξης. Ειδικότερα, πολλές πρώην στρατιωτικές εγκαταστάσεις μετασηματίστηκαν σε οικιστικά συγκροτήματα, με σκοπό την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, καθώς και σε χώρους πρασίνου και αναψυχής. Επιπρόσθετα, περιοχές με πλούσιο φυσικό περιβάλλον τέθηκαν σε καθεστώς προστασίας και διατήρησης, χωρίς να είναι δυνατή η ανάπτυξη αστικών λειτουργιών (Myrtilinen, 2003).

Σημαντικό κεφάλαιο στις επεμβάσεις επανάχρησης ανενεργών στρατιωτικών εκτάσεων αποτελεί το ζήτημα της αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος και της εξυγίανσης των μολυσμένων εδαφών και υδάτων. Ιδιαίτερα σε ευρωπαϊκό επίπεδο, αρκετές χώρες, όπως η Γερμανία, έχουν θεσπίσει νομοθετικό πλαίσιο για την προστασία του εδάφους<sup>1</sup>, ενώ παράλληλα έχουν αναπτύξει ένα εξειδικευμένο πρόγραμμα για την καταγραφή, την αξιολόγηση και την εξυγίανση αυτών των εκτάσεων, με σκοπό την αποφυγή των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Σε πρώτο στάδιο πραγματοποιείται η αναγνώριση των μολυσματικών παραγόντων, ενώ ακολούθως εκτιμώνται τα επίπεδα μόλυνσης και ο βαθμός επικινδυνότητας. Στη συνέχεια επιλέγεται η κατάλληλη μέθοδος αποκατάστασης με τη χρήση διαφορετικών τεχνολογιών, ανάλογα με τις απαιτήσεις της κάθε περίπτωσης. Η εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου συστήματος αποτίμησης της μόλυνσης είναι καθοριστικής σημασίας, τόσο για την αποτελεσματική ανάκτηση της περιβαλλοντικής υποβάθμισης, όσο και για τον προσδιορισμό του κόστους εξυγίανσης, μία παράμετρο σημαντική για την εκπόνηση της οικονομοτεχνικής μελέτης της ανάπλασης, καθώς και για την προσέλκυση επενδυτών (Szelinski, 1997).

<sup>1</sup> Federal Soil Conservation Act (1999)

## 1.2.2. Το χρονικό αποδέσμευσης των στρατοπέδων στον ελληνικό χώρο

Οι ελληνικές πόλεις και ιδιαίτερα τα δύο μητροπολιτικά κέντρα της χώρας αντιμετώπισαν, από τη δεκαετία του '80 και μετά, κρίσιμα προβλήματα υποβάθμισης σε επιμέρους περιοχές τους. Αυτά οφείλονταν στις γενικότερες αναδιαρθρώσεις στο οικονομικό πεδίο και οδήγησαν στο κλείσιμο βιομηχανικών και στρατιωτικών εγκαταστάσεων στις κεντρικές περιοχές τους, στην έξοδο επιχειρήσεων σε περιοχές εκτός πόλης, καθώς και στην έξοδο νοικοκυριών σε προαστιακές περιοχές. Η υποβάθμιση των περιοχών με συγκέντρωση τέτοιων εγκαταστάσεων ή των γειτονιών σε εσωτερικές ζώνες των πόλεων είχε βέβαια τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της που σχετίζονταν με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της αστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα, όπως είναι οι υψηλές πυκνότητες. (Βιτοπούλου et.al., 2015)

Στα πλαίσια της αστικής ανάπτυξης, η έννοια της ανάπλασης αποτελεί βασική της συνιστώσα. Ο όρος ανάπλαση εισήχθη για πρώτη φορά με το Ν. 1003/71 «περί Ενεργού Πολεοδομίας» και ορίζεται «ως δι' οργανωμένης δομήσεως ανάπλασις περιοχής, αποτελούσης το σύνολο ή μέρος ενός οικισμού, νοείται η πολεοδομική εξυγίανση και ο εκσυγχρονισμός αυτών». Ο Ν. 947/1979, όμως, που τέθηκε σε εφαρμογή στις 26.07.1979 «περί Οικιστικών Περιοχών», αντικατέστησε το παραπάνω νόμο. και εισήγαγε για πρώτη φορά συναφείς όρους, όπως αστικός αναδασμός και αναμόρφωση (Γιαννακού, 2015, Ντάσιου και Τυρολόγος, 2001).

Ο όρος «ανάπλαση»<sup>2</sup> πρωτοεμφανίζεται στη συζήτηση για την πολεοδομική πολιτική στην Ελλάδα τη δεκαετία του '80, συχνά ως η προέκταση της συζήτησης περί ανακαίνισης/ διατήρησης/αναπαλαίωσης του αξιόλογου οικιστικού αποθέματος. Συγκεκριμένα για τα στρατόπεδα, λόγω της αστυφιλίας παγιδεύτηκαν μέσα στον αστικό ιστό, γειτονεύοντας πια με χρήσεις γης εντελώς ασύμβατες προς τις ανάγκες τους. Αυτό σημαίνει ότι ο αριθμός των στρατοπέδων και ο τρόπος διάταξής τους δεν εξυπηρετεί πλέον τις σύγχρονες ανάγκες του στρατού. Με το Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33/Α/14-03-1983) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» προβλέπεται η απομάκρυνση των στρατοπέδων και η απόδοση του χώρου τους σε χρήσεις πρασίνου και κοινωνικών λειτουργιών. Ήρθε, δηλαδή, να καλύψει θεσμικά την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), με την οποία προωθήθηκε η ένταξη στο σχέδιο πόλης των εκτεταμένων την εποχή εκείνη περιοχών αυθαίρετης δόμησης στις παρυφές των μεγάλων πόλεων της χώρας. (Γιαννακού et.al., 2010) Η υλοποίηση, όμως, αυτού του προγράμματος δεν κατέστη δυνατή, καθώς δεν βρέθηκαν οι απαιτούμενοι πόροι για όλα αυτά. Το κόστος δεν δύναται να πληρωθεί από τη Στρατιωτική Υπηρεσία ούτε από τον Κρατικό Προϋπολογισμό. Τέλος, με το συγκεκριμένο νόμο θεσμοθετήθηκαν δυο διακριτά επίπεδα σχεδιασμού, που αποτέλεσαν τα δυο θεσμοθετημένα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού μέχρι την ψήφιση του χωροταξικού νόμου Ν. 2742/1999: το «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο» (ΓΠΣ), που επικεντρωνόταν στην επίλυση του προβλήματος της ένταξης στο σχέδιο πόλης πυκνοδομημένων εκτός σχεδίου περιοχών

πρώτης κατοικίας και όχι τόσο στην εισαγωγή νέων τρόπων αστικής ανάπτυξης και η «Πολεοδομική Μελέτη» (ΠΜ), που αποτελεί έναν ουσιαστικό μηχανισμό για την αναβάθμιση και ανάπτυξη των οικισμών της επικράτειας. (Γιαννακού, 2015)

Στο δεύτερο μισό της δεκαετίας του '90, εγκρίθηκε ο οικιστικός νόμος Ν. 2508/97 (ΦΕΚ 124/Α/13-6-1997), για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας...». Ο εν λόγω νόμος στόχευε στο συσχετισμό της οικιστικής οργάνωσης με τη βιώσιμη ανάπτυξη, έννοια που συμπεριλήφθηκε λίγο αργότερα και στο άρθρο 24 του αναθεωρημένου Συντάγματος. (Γιαννακού, 2015) Βασικός σκοπός του ήταν να καλύψει αυτό που θεωρούνταν «θεσμικό» κενό του συστήματος σχεδιασμού, όπως είχε διαμορφωθεί με τη μεταρρύθμιση της δεκαετίας του '80 και του Ν. 1337/83: δηλαδή την ανάπλαση των περιοχών των παλαιών σχεδίων πόλεων. Ως ανάπλαση περιοχής αναφέρεται «το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα που προκύπτουν από σχετική μελέτη και αποσκοπούν, κυρίως, στην βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής». (αρθ. 8§1)

Στα άρθρα 9-13 γίνεται μια εκτενής αναφορά στις απαιτήσεις για την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, στους φορείς ενός προγράμματος ανάπλασης, στη μελέτη ανάπλασης και στο τι αυτή προβλέπει, στα μέσα πολεοδομικής παρέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων, καθώς και στα χρηματοδοτικά μέσα που υποστηρίζουν προγράμματα ανάπλασης (Ντάσιου, Τυρολόγος, 2001). Επιπλέον, για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων:

1. Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.
2. Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης των χρήσεων γης, ανάλογο με τις δυνατότητες και προοπτικές της περιοχής.
3. Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.
4. Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και εν γένει της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος της περιοχής και των φυσικών της στοιχείων.
5. Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών. (αρθ. 8§3)

<sup>2</sup> Η ανάπλαση αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο με το οποίο επιτυγχάνεται η βιωσιμότητα των πόλεων. Οι επεμβάσεις στα πλαίσια της αστικής ανάπλασης έχουν ως στόχο την προστασία της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς μιας πόλης, αλλά και την εξυγίανσή τους από γενικότερα προβλήματα υποβάθμισης, που παρουσιάζουν. (Μητούλα, 2006:253) Πολλές φορές, παρατηρούνται αστικές αναπλάσεις σε κτίρια, που δεν είναι πολλών ετών. Ο λόγος είναι ότι οι αναπλάσεις αυτές, επιδιώκουν να παράγουν την εικόνα της πόλης και την ποιότητα ενός χώρου. (Αναστασιάδης, Σταθακόπουλος, 2015:559)

Όπως προαναφέρθηκε, με το Ν. 1337/83 δεν βρέθηκαν οι απαιτούμενοι πόροι για την μετεγκατάσταση των στρατοπέδων. Για να αντιμετωπιστεί το μεγαλύτερο ποσοστό των εξόδων της μετεγκατάστασης ιδρύεται η Υπηρεσία Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων (Υ.Α.Μ.Σ.) με το Ν. 2745/99 (ΦΕΚ 224/Α/27-10-1999) «Σύσταση προσωρινής υπηρεσίας για την αξιοποίηση και μετεγκατάσταση στρατοπέδων», η οποία υπάγεται απευθείας στον Υπουργό Εθνικής Άμυνας. Σύμφωνα με το άρθρο 2§1, ο στόχος αυτής της υπηρεσίας είναι «το σχεδιασμός, προώθηση, υλοποίηση και διαχείριση του Εθνικού Προγράμματος Στρατηγικής Αναδιάρθρωσης των Στρατοπέδων», ενώ αναλαμβάνει τις ακόλουθες αρμοδιότητες (αρθ. 2§2) :

1. Προτείνει στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (Υ.Π.Ε. ΧΩ.Δ.Ε.) τη χωροθέτηση των νέων στρατοπέδων στο πλαίσιο των τυχόν υφιστάμενων χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων, σε συνεργασία με το Γενικό Επιτελείο Στρατού (Γ.Ε.Σ.) και το Ταμείο Εθνικής Άμυνας (Τ.ΕΘ.Α.).
2. Εκπονεί ή αναθέτει την εκπόνηση μελετών αξιολόγησης και αξιοποίησης των προς αποδέσμευση χώρων των υφιστάμενων στρατοπέδων.
3. Εκπονεί ή αναθέτει την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και μελετών χρήσεων γης για τις εκτάσεις στρατοπέδων τα οποία βρίσκονται εντός κατοικημένων περιοχών και έχει αποφασιστεί η απομάκρυνσή τους.
4. Διερευνά και εισηγείται στον Υπουργό Εθνικής Άμυνας τους προσφορότερους τρόπους και μέσα χρηματοδότησης για την εκτέλεση του προγράμματος στρατηγικής αναδιάρθρωσης στρατοπέδων
5. Προωθεί, εφαρμόζει και διαχειρίζεται το πρόγραμμα στρατηγικής αναδιάρθρωσης στρατοπέδων στα πλαίσια του Πρωτοκόλλου Συνεργασίας των Υπουργείων Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του παρόντος νόμου και επιβλέπει και συντονίζει τις σχετικές διαδικασίες.

Σύμφωνα με το αρθ. 2§4, η υπηρεσία αυτή εισηγείται στον Υπουργό Εθνικής Άμυνας:

1. τη μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος ή την αξιοποίηση με άλλο πρόσφορο τρόπο (όπως εκμίσθωση και παραχώρηση δικαιωμάτων με αντάλλαγμα) τμημάτων της ακίνητης περιουσίας του Τ.ΕΘ.Α.,
2. τον τρόπο διαχείρισης των πόρων από την πιο πάνω μεταβίβαση ή αξιοποίηση, με αποκλειστικό σκοπό τη χρηματοδότηση των νέων στρατοπέδων,
3. τους προτεινόμενους χώρους για τη δημιουργία νέων στρατοπέδων,
4. τους τρόπους χρηματοδότησης για την απόκτηση των χώρων αυτών και για τη δημιουργία των σχετικών εγκαταστάσεων.

Η διαδικασία πολεοδόμησης στρατοπέδων αρχίζει από πρόταση της Υ.Α.Μ.Σ. και του οικείου Ο.Τ.Α. Στη συνέχεια απαιτείται η θετική γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.) και τέλος εγκρίνεται η πολεοδόμηση με απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ. Με ειδική διάταξη ορίζεται ότι, στους χώρους των στρατοπέδων επιτρέπεται ο καθορισμός αστικών χρήσεων γης, ανεξαρτήτως των ισχυόντων ή προβλεπόμενων χρήσεων και όρων δόμησης της περιοχής (ΓΠΣ, ΖΟΕ κτλ), στη βάση των κατευθύνσεων που στοχεύουν τόσο στην αξιοποίηση των στρατοπέδων όσο και στην πολεοδομική αναβάθμιση της τοπικής κοινωνίας, με την προϋπόθεση ότι ποσοστό τουλάχιστον 50% των χώρων αυτών θα προβλέπεται για κάλυψη αναγκών σε χώρους κοινόχρηστου πρασίνου, αναψυχής και κοινωφελών εξυπηρετήσεων. (αρθ. 3§2)

Σχετικά με τη διαχείριση της περιουσίας, μεταβιβάζονται κατά κυριότητα, εκμισθώνονται ή παραχωρούνται κατά χρήση τμήματα γης ακίνητης περιουσίας του Τ.ΕΘ.Α. για την προώθηση και εφαρμογή του ανωτέρω προγράμματος, χωρίς να απαιτείται σύμπραξη ή άδεια ή έγκριση από οποιοδήποτε άλλη αρχή ή φορέα, κατά παρέκκλιση από τις ρυθμίσεις διαχείρισης ή διοίκησης της περιουσίας του και από τις κείμενες διατάξεις για τα δημόσια κτήματα και τα ακίνητα και κινητά του Δημοσίου. (αρθ. 5§1)

Στο παράρτημα του Ν. 2745/99 μνημονεύεται πρωτόκολλο συνεργασίας ΥΠΕΘΑ – ΥΠΕΧΩΔΕ και ορίζεται ότι ιδιαίτερα για την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη, ο σχεδιασμός εκ μέρους του ΥΠΕΧΩΔΕ, θα γίνει από τους αρμόδιους Οργανισμούς Ρυθμιστικού Σχεδίου. Επίσης με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ και γνώμη του κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού & Περιβάλλοντος (ΣΧΟΠ), εγκρίνεται η πολεοδόμηση των χώρων των στρατοπέδων που απελευθερώνονται.

# Κεφαλαίο Κ<sub>2</sub><sub>ο</sub>

Ανάλυση της περιοχής μελέτης:  
Στρατόπεδο Κόδρα

## 2.1. Η ευρύτερη περιοχή: Δήμος Καλαμαριάς

Η περιοχή του πρώην στρατοπέδου Κόδρα βρίσκεται εξ ολοκλήρου μέσα στον δήμο Καλαμαριάς, ο οποίος και έχει αναδειχθεί στον βασικό φορέα προγραμματισμού και σχεδιασμού του χώρου. Ο Δήμος Καλαμαριάς βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα της Θεσσαλονίκης και κατοικήθηκε αρχικά από τους πρόσφυγες της Μικράς Ασίας το 1922, καθώς εκεί δημιουργήθηκαν πολλοί προσφυγικοί αυτόνομοι οικισμοί. Έγινε αυτόνομος δήμος το 1942 με 10.000 κατοίκους. Μέχρι το 1955, είχε διαδοχικές επεκτάσεις, είτε με προγράμματα οργανωμένης δόμησης περιοχών εργατικής κατοικίας, είτε με τη σταδιακή αυτοστέγαση κατοίκων σε ιδιόκτητα ή παραχωρημένα οικοπέδα. Ιδιαίτερα τη δεκαετία του 1980, η περιοχή έγινε σημαντικός πόλος έλξης μεσοαστικών και ανώτερων κοινωνικών ομάδων από όλο το πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης.

Σύμφωνα με προβλέψεις ο δήμος Καλαμαριάς θα εξακολουθήσει να παραμένει και στο μέλλον ισχυρός πόλος έλξης και προνομιάς περιοχή για κατοικία μέσων και ανώτερων κοινωνικό - οικονομικών στρωμάτων του πληθυσμού του Πολλεοδομικού Συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, κυρίως λόγω των ποιοτικά καλών συνθηκών οίκησης που προσφέρει.

Η κύρια χρήση που επικρατεί στο δήμο Καλαμαριάς είναι η κατοικία. Παράλληλα με τις περιοχές κατοικίας διαθέτει δική της αυτόνομη αγορά, επαρκείς οδικές συνδέσεις, εγκαταστάσεις εκπαιδευτικού χαρακτήρα και κοινωνικού εξοπλισμού. Οι περισσότερες εμπορικές δραστηριότητες συγκεντρώνονται στον βασικό πεζόδρομο της Καλαμαριάς και στους παρακείμενους δρόμους, ενώ οι περισσότερες δραστηριότητες αναψυχής βρίσκονται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου (οδός Σοφούλη). Η παραλιακή ζώνη εκτός από χρήσεις αναψυχής, διαθέτει εγκαταστάσεις αθλητισμού κυρίως όσο αφορά το ναυταθλητισμό και περιορισμένους χώρους πρασίνου.

Από πλευράς μεταφορικών υποδομών η περιοχή μελέτης εξυπηρετείται από τις αρτηρίες Θεμιστοκλή Σοφούλη και την προέκταση αυτής Πλαστήρα, και Χηλής, οι οποίες περικλείουν την περιοχή μελέτης και τη συνδέουν με τον υπόλοιπο δήμο Καλαμαριάς, και το δήμο Θεσσαλονίκης. Επίσης, ο δήμος Καλαμαριάς εξυπηρετείται από τους υπερτοπικούς άξονες της ανατολικής εξόδου Θεσσαλονίκης και την περιφερειακή οδό.

Από τις βασικότερες ελλείψεις του δήμου είναι οι ελεύθεροι, κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και το γεγονός ότι έχουν απομείνει ελάχιστοι αδόμητοι χώροι δημιουργεί δυσκολίες στην δημιουργία νέων. Σύμφωνα με έρευνα που πραγματοποίησε ομάδα ερευνητών του ΑΠΘ για λογαριασμό του Οργανισμού Ρυθμιστικού Θεσσαλονίκης, η αντιστοιχία πρασίνου ανά κάτοικο στο Πολεοδομικό συγκρότημα Θεσσαλονίκης υπολογίζεται μόλις σε 5 τετραγωνικά μέτρα ανά κάτοικο κατά μέσο όρο για την περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος, ενώ

το ΥΠΕΧΩΔΕ θεωρεί αποδεκτό ποσοστό τα 10 τετραγωνικά μέτρα ανά κάτοικο. Τα χαμηλότερα ποσοστά πρασίνου με λιγότερο από ένα τετραγωνικό μέτρο πρασίνου ανά κάτοικο εμφανίζουν οι Δήμοι Ελευθερίου - Κορδελιού (0,83 τ.μ.), Νεάπολης (0,99 τ.μ.) και Τριανδρίας (1 τ.μ.). Τα υψηλότερα ποσοστά εμφανίζουν η κοινότητα Πεύκων με 30 τ.μ. και ο Δήμος Πανοράματος με 26,87 τ.μ.. Ακολουθούν οι Δήμοι Μενεμένης (14,35 τ.μ.), Σταυρούπολης (14,33 τ.μ.), Πυλαίας (10,55 τ.μ.), Πολίχνης (8,71 τ.μ.), Ευόσμου (6,27 τ.μ.), Αμπελοκήπων (5,96 τ.μ.), Καλαμαριάς (5,58 τ.μ.), Ευκαρπίας (5 τ.μ.), Συκεών (3 τ.μ.), Αγίου Παύλου (2,88 τ.μ.) και Θεσσαλονίκης (2,15 τ.μ.). Στα παραπάνω ποσοστά έχουν υπολογιστεί όλοι οι θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου, δηλαδή οι χώροι που προβλέπονται ως τέτοιοι από τα ρυμοτομικά σχέδια. Επιπλέον υπολογίστηκαν και ορισμένες άλλες επιφάνειες πρασίνου όπως ρέματα, δενδροστοιχίες μεγάλων δρόμων και κομμάτια του περιαστικού δάσους Σείχ Σου που ανήκουν στα όρια συγκεκριμένων Δήμων. Ωστόσο δεν έχουν υπολογιστεί επιφάνειες που κατά κάποια έννοια συμμετέχουν στην οικολογική λειτουργία, όπως το πράσινο στην πανεπιστημιούπολη, τον χώρο της ΔΕΘ, τα στρατόπεδα, τα κοιμητήρια, τα δέντρα και τα φυτά που βρίσκονται διάσπαρτα στο πολεοδομικό συγκρότημα.

Η εικόνα αυτή μπορεί να βελτιωθεί με την απόδοση των στρατοπέδων στις τοπικές αρχές και η δέσμευση και αξιοποίηση τους ως χώρους πρασίνου.  
(Άρθρο: «Έλλειμμα» πρασίνου στη Θεσσαλονίκη, 2006)

Συγκεκριμένα, στο δήμο Καλαμαριάς, η βλάστηση του παραλιακού μετώπου, η θαλάσσια αύρα, οι χώροι πρασίνου αν και ελάχιστοι και οι δενδροφυτεύσεις κατά μήκος των οδικών αξόνων, συμβάλουν στην βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής και στη διατήρηση μικρών σχετικά αντιθέσεων στη θερμοκρασία.

Ο δήμος Καλαμαριάς λόγω της θέσης του στην ανατολική είσοδο της Θεσσαλονίκης, αλλά και σε άμεση γειτνίαση με το ιστορικό κέντρο της, αποτελεί έναν από τους πιο οικονομικά αναπτυγμένους του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Παρόλ' αυτά, αντιμετωπίζει προβλήματα και ελλείψεις, τα οποία χρήζουν ολοκληρωμένης αντιμετώπισης, ιδιαίτερα όσο αφορά το φυσικό περιβάλλον και τους κοινόχρηστους χώρους.

## 2.2. Ιστορική εξέλιξη

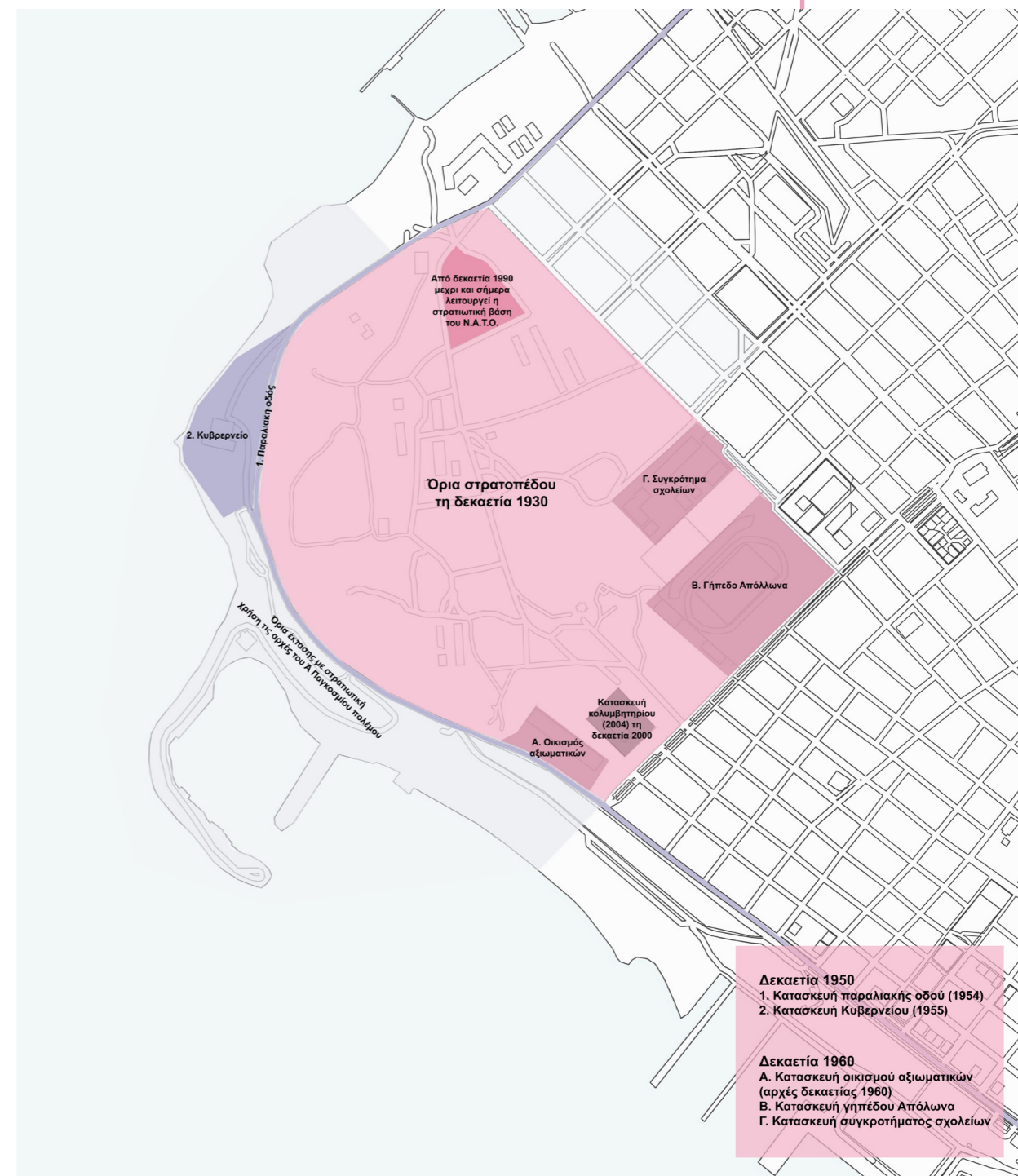
Στην παρακάτω ενότητα παρουσιάζεται η ιστορική εξέλιξη της περιοχής μελέτης, με έμφαση στο πρώην στρατόπεδο Κόδρα. Περιγράφονται με χρονολογική σειρά οι διαδοχικές φάσεις του στρατοπέδου και αναλύεται για κάθε μια από αυτές το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι σταδιακές αλλαγές και προσθήκες αθλητικών και εκπαιδευτικών λειτουργιών. Οι σταδιακές αλλαγές και προσθήκες χρήσεων περιγράφονται στο χάρτη ιστορική εξέλιξης.

Ο χώρος του πρώην στρατοπέδου Κόδρα βρίσκεται στην άκρη της περιοχής που είναι γνωστή ως Καραμπουρνάκι στην Καλαμαριά και έχει έκταση 350 στρέμματα. Πρόκειται για έναν από τους λίγους εναπομείναντες ελεύθερους χώρους με ανάλογη έκταση, εντός του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης. Το μέγεθός της έκτασης του, η ιδιαίτερα προνομιακή του θέση, το φυσικό κάλλος, η σχέση με τη θάλασσα και το κέντρο της πόλης, με το οποίο υπάρχει οπτική επαφή, το αρχαιολογικό ενδιαφέρον καθώς και η σχέση με μία αναπτυσσόμενη και αναβαθμισμένη περιοχή κατοικίας, καθιστούν τον χώρο ιδιαίτερης σημασίας.

Η περιοχή του στρατοπέδου μαζί με ορισμένες άλλες περιοχές της Θεσσαλονίκης, όπως ο Κεδρινός Λόφος (Σείχ-Σου), η περιοχή Δενδροποτάμου (στρατόπεδ

ο Παπακυριαζή) και η παραλιακή ζώνη μετά το συνοικισμό του Φοίνικα, εντάσσεται σε ένα σύστημα με-γάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών, που το Ρυθμιστικό Σχέδιο του Π.Σ.Θ. φιλοδοξεί να δημιουργήσει για την εξυπηρέτηση και αναβάθμιση ολόκληρης της πόλης. Ιδιαίτερα ο χώρος του στρατοπέδου Κόδρα αποτελεί έναν από τους σπουδαιότερους ελεύθερους χώρους του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης από πλευράς μεγέθους, θέσης και φυσικής ομορφιάς.

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ



Εικόνα 1 : Χρονολογική εξέλιξη των ορίων και των χρήσεων εντός του στρατοπέδου Κόδρα. (Επεξεργασία : Αναστασίου Δανάη)

Η πλεονεκτική στρατηγική θέση της περιοχής καθόρισε και τη χρήση της ως στρατοπέδου. Οι Τούρκοι πρώτοι έκτισαν στρατώννα και οχυρό τείχος. Την περίοδο 1915-1918 κατά τη διάρκεια του Πρώτου Παγκοσμίου πολέμου, στο προϋπάρχον στρατόπεδο εγκαταστάθηκαν οι συμμαχικές δυνάμεις. Επίσης σημαντικό είναι το γεγονός ότι από το 1915 είχε συνταχθεί ένα διάγραμμα αποτύπωσης του χώρου από τη Γ' Διεύθυνση Μηχανικού, το οποίο εμφανίζει το στρατόπεδο και τα όρια των ιδιοκτησιών με τα ονοματεπώνυμα των ιδιοκτητών. Την περίοδο αυτή στην περιοχή είχαν εγκατασταθεί μονάδες του ιππικού, στις οποίες ανήκουν τα κτίσματα των στάβλων, μια αντιαεροπορική πυροβολαρχία, για τις εγκαταστάσεις τις οποίας πραγματοποιήθηκαν επιχώσεις που αλλοίωσαν το ύψος της περιοχής. (Λεφάκη-Ζωΐδη, Ζωΐδης, Lehmann, Μανωλίδης, Ξενοδοχίου, & Ουδατζή, 1996) (Γκανίδης, 2005)

Με την πάροδο των ετών, οι στρατώνες σταδιακά μετατράπηκαν σε χώρους περιθαλψής, προστέθηκαν σκηνές και παραπήγματα, χαράχτηκαν δρόμοι, δημιουργήθηκαν κήποι και κατασκευάστηκαν αγωγοί και κανάλια. Με τις τελευταίες αυτές εργασίες αποκαλύφθηκαν οι πρώτοι τάφοι του αρχαίου οικισμού. Οι γάλλοι ιατροί Forestier και Caille προστάτευαν από σίγουρη εξαφάνιση τα ευρήματα που σήμερα βρίσκονται στο Μουσείο του Λούβρου στο Παρίσι και στο Αρχαιολογικό Μουσείο Θεσσαλονίκης. Η διοίκηση του τότε νοσοκομείου συνεργάστηκε με τη γαλλική αρχαιολογική υπηρεσία και ο ζωγράφος J. Lambert αποτύπωσε τα σημαντικότερα ευρεθέντα αγγεία. (Λεφάκη - Ζωΐδη, Ζωΐδης, Lehmann, Μανωλίδης, Ξενοδοχίου, & Ουδατζή, 1996)

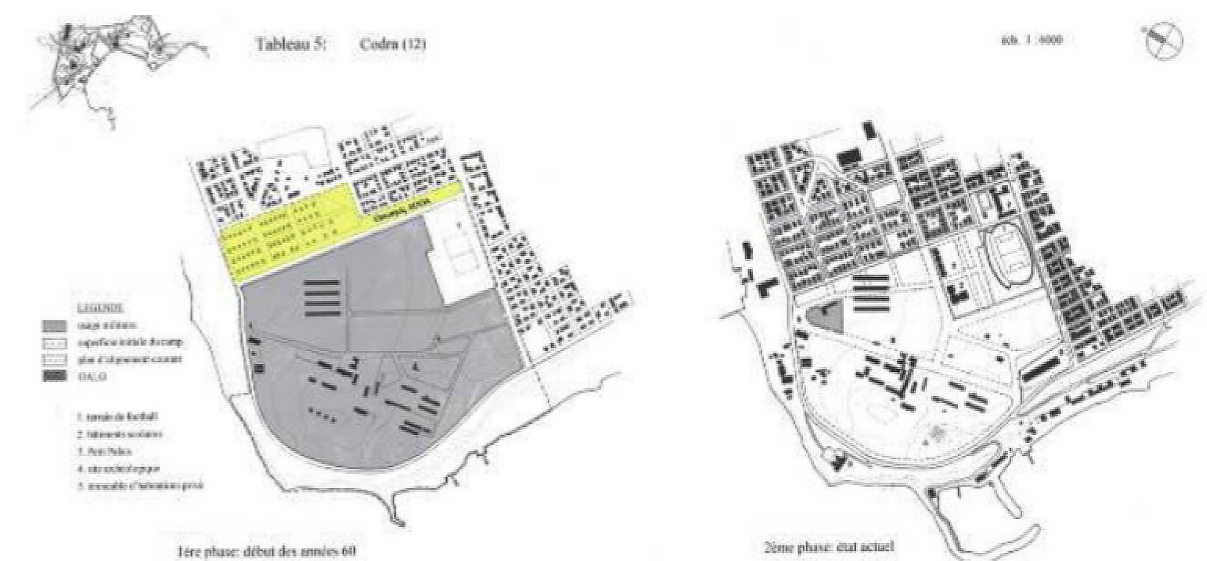
Το 1917 ανακαλύφθηκε η πρώτη ομάδα από τύμβους έπειτα από ανασκαφές στα δυτικά του λόφου, ενώ η δεύτερη κείτονταν προς το βορρά και περιλάμβανε λιγότερο πλούσιους τύμβους από την πρώτη. Επίσης τάφοι βρέθηκαν και στα νοτιοανατολικά του λόφου από τους Ρώσους και στην ίδια κατεύθυνση οι Άγγλοι έφεραν στο φως και άλλες σαρκοφάγους. Το 1930 κατά τη πορεία μιας άλλης ανασκαφικής έρευνας ανακαλύφθηκε τμήμα τείχους πάχους 1,60 μ. και μια σειρά από κτίσματα που ταυτίστηκαν με σπίτια της αρχαϊκής πόλης, καθώς επίσης και κτίσματα αποθηκευτικών χώρων. Η ιστορία του αρχαίου οικισμού των χρόνων αυτών, που έχει ανακαλυφθεί εκεί, δεν έχει ακόμη πλήρως εξακριβωθεί. Ο αρχαίος οικισμός εκτείνεται σε δύο φυσικούς λόφους που βρίσκονται στην ακτή του Μικρού Εμβόλου. Περιβάλλεται από δύο κόλπους, το εσωτερο τμήμα του Θερμαϊκού από τη μια πλευρά και τον κόλπο του Ανθεμούντος (κοιλιάδα Βασιλικών) από την άλλη. Η έκταση του υπολογίζεται στα 25 περίπου στρέμματα, ενώ το υψόμετρο από το επίπεδο της θάλασσας είναι 24 μέτρα.

Οι εργασίες ανασκαφής που πραγματοποιήθηκαν και συνεχίζονται μέχρι και σήμερα, ανέδειξαν την περιοχή του στρατοπέδου Κόδρα σε έναν από τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους της Θεσσαλονίκης, συσχετισμένο με τους προϊστορικούς, αρχαϊκούς και κλασσικούς χρόνους. Παρόλα αυτά, ο χώρος συνέχισε να έχει στρατιωτική χρήση μέχρι τη

δεκαετία του 1990.

Πιο αναλυτικά, το 1929 το Στρατόπεδο Κόδρα περιήλθε στην Στρατιωτική Υπηρεσία (ΤΕΘΑ) εκ διαδοχής του ελληνικού στρατού, βάσει του ιδρυτικού νόμου του ΤΕΘΑ 4407/1929. Ωστόσο ήδη από το 1924 είχαν αρχίσει οι ιδιοκτησίες ιδιωτών που προέβλεπαν δικαιώματα κυριότητας σε διάφορα τμήματα της στρατιωτικής έκτασης, προσκομίζοντας σχετικούς τίτλους. Το γεγονός αυτό οδήγησε την στρατιωτική υπηρεσία να προβεί σε διαδοχικές απαλλοτριώσεις, οι οποίες όμως δεν ολοκληρώθηκαν, με αποτέλεσμα να υπάρχουν μέχρι και σήμερα διεκδικήσεις από τους νόμιμους ιδιοκτήτες. (Γκανίδης, 2005)

Πιο πρόσφατα, και κυρίως την περίοδο 1950-1960 έγιναν σημαντικές παρεμβάσεις που αλλοίωσαν τουλάχιστον περιμετρικά την περιοχή. Μέρος του νότιου τμήματος του στρατοπέδου προς την οδό Παπάγου ρυμοτομήθηκε και μεταβιβάστηκε στον ΑΟΟΑ (Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών) για την κατασκευή του οικισμού των αξιωματικών. Την ίδια περίοδο παραχωρήθηκε τμήμα του στρατοπέδου, στο νότιο τμήμα προς το παραλιακό μέτωπο στην είσοδο της Νέας Κρήνης, στον σύνδεσμο Αξιωματικών Χαραυγή. Στο τμήμα αυτό, που ίσως αποτελεί την πιο προνομαϊκή θέση του πρώην στρατοπέδου, ανεγέρθη ο όγκος της πολυκατοικίας, γνωστή ως πολυκατοικία Μεντεκίδη, από το όνομα του εργολάβου που την κατασκεύασε με αντιπαροχή. Παράλληλα, το 1954, η διάνοιξη της παραλιακής οδού κατέστρεψε την ενότητα του στρατοπέδου με την θάλασσα. Το 1955 στο ακρωτήριο, κτίστηκε το σημερινό Κυβερνείο ως κατοικία του τέως Βασιλιά, χωρίς να ελεγχθεί η ύπαρξη αρχαιολογικών ευρημάτων. Το έργο που ενίσχυσε περισσότερο την ιδιαιτερότητα της περιοχής, ανέλαβε ο Αρχιτέκτονας Ι. Χριστόπουλος.



Εικόνα 2 : Η συρρίκνωση της στρατιωτικής έκτασης τα τελευταία 60 χρόνια. (Βιτοπούλου, 1998)

Ωστόσο, οι μεγάλες κατατμήσεις και παρεμβάσεις στον χώρο οφείλονται κυρίως στον Δήμο Καλαμαριάς, ο οποίος χρησιμοποίησε διαχρονικά τον χώρο σαν απόθεμα γης για την κάλυψη των διαφόρων αναγκών του δήμου, σύμφωνα με την κάθε συγκυρία. Ένα μέρος της έκτασης παραχωρήθηκε στον Αθλητικός Σύλλογος (Α.Σ.) Απόλλων Καλαμαριάς για την ανέγερση γηπέδου. Σταδιακά σε τρεις διαφορετικές θέσεις χωρίς καμιά λογική χωροθέτησης ανεγέρθηκαν χώροι εκπαίδευσης, το 2ο λύκειο-γυμνάσιο δίπλα στον αιγιαλό και δυο δημοτικά σχολεία επί της οδού Παπάγου δίπλα στο γήπεδο Απόλλων.

Οι σταδιακές προσθήκες χρήσεων στην έκταση του στρατοπέδου συρρίκνωσαν σημαντικά την αρχική έκταση. Οι υποδομές και οι χρήσεις που έχουν χωροθετηθεί μέχρι τώρα, χωρίς σχεδιασμό, συμβάλουν στον κατακερματισμό του χώρου και δυσχεραίνουν τον ανασχεδιασμό της έκτασης. Εκτός από τις προαναφερθείσες χρήσεις και μετά την αποχώρηση του Στρατού το 1994, παραμένει ενεργό το βορειοανατολικό τμήμα του στρατοπέδου προς την οδό Σοφούλη, για τις ανάγκες του κλιμακίου του NATO, το οποίο λειτουργεί μέχρι και σήμερα. (Λεφάκη - Ζωΐδη, Ζωΐδης, Lehmann, Μανωλίδης, Ξενοδοχίου, & Ουδατζή, 1996) (Σαρηγιάννης & Δέννη, 2006)

Το 1996 και ενόψει της σταδιακής αποδέσμευσης του στρατοπέδου και της διαφαινόμενης απόδοσης του στο Δήμο Καλαμαριάς, το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ. αριθμ. 617/94 απόφασή του, προκήρυξε πανελλήνιο αρχιτεκτονικό διαγωνισμό. Κατετέθησαν είκοσι συμμετοχές. Απονεμήθηκαν πέντε βραβεία, και εξαγοράστηκαν τέσσερις μελέτες. Το πρώτο βραβείο απονεμήθηκε στην πρόταση των μελετητών της ομάδας Αρχιτεκτόνων που αποτελούσαν οι εξής: Γιώργος Ζωΐδης, Στυλιανή Λεφάκη - Ζωΐδη και Κυριακή Ουδατζή με συνεργάτες τους Δημήτρη Παπανίκος και Ροδόπη Τσουμπανά.

Παράλληλα, η ΙΣΤ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, ξεκίνησε δοκιμαστικές τομές σε συνεργασία με το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης και χρηματοδότηση του Δήμου Καλαμαριάς. Οι ανασκαφικές εργασίες συνεχίστηκαν και το 1995 με χρηματοδότηση του Οργανισμού Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης «Θεσσαλονίκη 1997», που έφεραν στο φως έναν επιπλέον ορίζοντα κατοίκησης της πρώιμης εποχής του σιδήρου και των αρχαϊκών χρόνων. (Σαρηγιάννης & Δέννη, 2006)

Από την όλη ανασκαφική έρευνα προέκυψαν ενδείξεις για κατοίκηση από την ύστερη εποχή του χαλκού, λίγες αλλά σαφείς για να στηρίξουν την επικοινωνία με τον μυκηναϊκό κόσμο. Οι αρχαϊκοί χρόνοι και ο 5ος αιώνας π.Χ. είναι εποχή ακμής για τον αρχαίο οικισμό στο Καραμπουρνάκι, το λιμάνι του οποίου διατηρούσε εμπορικές σχέσεις και με την υπόλοιπη

Ελλάδα. Ενδείξεις για κατοίκηση στους ελληνοιστικούς χρόνους δεν υπάρχουν, ενώ στα ρωμαϊκά χρόνια φαίνεται να κατοικήθηκε ξανά. Ο οικισμός στο Καραμπουρνάκι με το αρχαϊκό λιμάνι υποστηρίζεται ότι μπορεί να ταυτίζεται με την αρχαία Θέρμη ή με το λιμάνι της, την Αλία Θέρμη, αφού υπήρξε ασφαλώς ένα λιμάνι εν εσημερία την αρχαϊκή και κλασσική εποχή, που ανήκε σε έναν οικισμό με φυσική οχυρή θέση, σε μια περιοχή που βρίσκεται κοντά σε θερμές πηγές και οπωσδήποτε κοντά στην τότε χώρα της Θέρμης. (Λεφάκη - Ζωΐδη, Ζωΐδης, Lehmann, Μανωλίδης, Ξενοδοχίου, & Ουδατζή, 1996) (Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού, 1986)

Μετά από τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό, εκπονήθηκε ένας μεγάλος αριθμός μελετών με χρηματοδότηση του Δήμου και του ΟΠΠΕ «Θεσσαλονίκη 1997». Επομένως πραγματοποιήθηκαν προκαταρκτική, προμελέτη, οριστική μελέτη και μελέτη εφαρμογής για τη χωροθέτηση χρήσεων γης στο πρώην στρατόπεδο Κόδρα. Παράλληλα συντάχθηκαν προκαταρκτική μελέτη για τη στέγαση του Ιδρύματος του Απόδημου Ελληνισμού σε δύο παλαιά κτίσματα, μελέτη Εθνικής Χαρτοθήκης, δημιουργία ανοικτού θεάτρου, μουσείο προϊστορικών αρχαιοτήτων, αξιοποίηση ανάπλαση παραλιακής περιοχής (από προέκταση οδού Αργοναυτών έως Ν.Ο.Θ.), αξιοποίηση ανάπλαση παραλιακής περιοχής - πλαζ Αρετσούς ανοικτό κολυμβητήριο, αξιοποίηση ανάπλαση παραλιακής περιοχής - πεζόδρομος, ποδηλατόδρομος και μελέτη ανοικτού κολυμβητηρίου.

Με βάση τη μελέτη «χωροθέτησης χρήσεων γης», στα πλαίσια του αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, ο Δήμος προχώρησε στην αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, η οποία εγκρίθηκε με την 12122/2761/13.5.1999 απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ. Επομένως, για το χώρο του στρατοπέδου προβλέπεται χαρακτηρισμός «ελεύθερου χώρου-αστικού πρασίνου» στο μεγαλύτερο τμήμα και χαρακτηρισμοί «πολιτισμού αθλητισμού και ψυχαγωγίας» σε τμήμα αυτού. Ειδικότερα διευκρινίζεται ότι πρέπει να γίνει: «Καθορισμός χώρων πρασίνου, αθλητισμού, πολιτισμού και ψυχαγωγίας στην περιοχή του στρατοπέδου Κόδρα μετά από ειδική μελέτη». Το 1999 μεμονωμένοι πολίτες και σύλλογοι της περιοχής, προσέφυγαν στο Συμβούλιο της Επικρατείας και ζήτησαν την ακύρωση της απόφασης έγκρισης της αναθεώρησης του ΓΠΣ, ως προς το σημείο που αφορούσε την περιοχή του στρατοπέδου. Το ΣΤΕ με την 288/2003 απόφαση έκανε δεκτή την αίτηση και ακύρωσε την αναθεώρηση του ΓΠΣ. Η απόφαση αυτή είχε ως αποτέλεσμα να αναστείλει κάθε δραστηριότητα του δήμου μέσα στο στρατόπεδο.

Εν τω μεταξύ με το πρόγραμμα «ΕΛΛΑΔΑ 2004» είχε αρχίσει η κατασκευή δύο ολυμπιακών έργων. Ενός ανοικτού κολυμβητηρίου και ενός υπαίθριου χώρου στάθμευσης. Και οι δύο παρεμβάσεις ήταν σύμφωνες και με τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό και με την αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Με νέα αίτηση προς την Τριμελή Επιτροπή του Συμβουλίου της Επικρατείας οι προσφεύγοντες κάτοικοι ζήτησαν να σταματήσουν όλες οι οικοδομικές εργασίες για την κατασκευή αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων καθώς και για οποιαδήποτε άλλη κατασκευή που μεταβάλλει τις χρήσεις του κοινοχρήστου αυτού χώρου πρασίνου και συνεπώς είναι παράνομες. Το Συμβούλιο της Επικρατείας με απόφασή του έκανε δεκτή την κατασκευή του κολυμβητηρίου αλλά διατάσσει την αποξήλωση του υπαίθριου χώρου στάθμευσης, ο οποίος θα εξυπηρετούσε τη λειτουργία του κολυμβητηρίου. (Σαρηγιάννης & Δέννη, 2006) (Λεφάκη - Ζωΐδη, Ζωΐδης, Lehmann, Μανωλίδης, Ξενοδοχίου, & Ουδατζή, 1996)

Γενικότερα υπάρχει προβληματισμός σε σχέση με την αξιοποίηση του στρατοπέδου Κόδρα σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου του Π.Σ.Θ. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς και η κατοχή της έκτασης του στρατοπέδου όπως διαμορφώθηκε μέχρι σήμερα είναι απόρροια των διαφορετικών σταδιακών κατατμήσεων της δημόσιας αυτής της περιουσίας προς όφελος άλλων συλλογικών φορέων δημόσιου ή ιδιωτικού χαρακτήρα. Εντός του στρατοπέδου βρίσκονται 20 ιδιοκτησίες με συνολική έκταση 110 στρέμματα, από τα οποία διεκδικούνται μόνο τα 50 στρέμματα, έπειτα από την εφαρμογή της εισφοράς σε γη, του νόμου 2508/97. Οι τίτλοι ιδιοκτησιών, ως επί το πλείστον, χρονολογούνται επί τουρκοκρατίας, ενώ υπάρχουν και αρκετοί μεταγενέστεροι. Πρέπει να τονιστεί ιδιαίτερα ότι ο χώρος του στρατοπέδου παραμένει αναξιοποίητος και εγκαταλελειμμένος περίπου 60 χρόνια, λόγω του γεγονότος ότι δεν μπορεί να υπάρξει συμβιβασμός μεταξύ των αρμόδιων φορέων, των ιδιωτών και των κοινωνικών ομάδων ως προς τον χαρακτήρα των επεμβάσεων στο χώρο.

## 2.3. Περιγραφή υπάρχουσας κατάστασης

Η περιοχή μελέτης αποτελεί την περιοχή του πρώην στρατοπέδου Κόδρα, που βρίσκεται ανάμεσα στις πολεοδομικές ενότητες 2,3 και 5 του δήμου Καλαμαριάς, οι οποίες είναι γνωστές αντίστοιχα με τα ονόματα «Καραμπουρνάκι», «Γυμνάσιο», «Αρετσού», σύμφωνα με την κωδικοποίηση των πολεοδομικών ενότητων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δ.Καλαμαριάς. Οι τρεις αυτές πολεοδομικές ενότητες αποτελούν παλαιούς προσφυγικούς οικισμούς εκτός από το τμήμα της πολεοδομικής ενότητας 2 από την οδό Παπάγου μέχρι την οδό Κερασούντος, που αποτελούσε τμήμα του παλαιού στρατοπέδου και μεταπολεμικά δόθηκε στον Α.Ο.Ο.Α. (Αυτόνομο Οικοδομικό Οργανισμό Αξιωματικών).



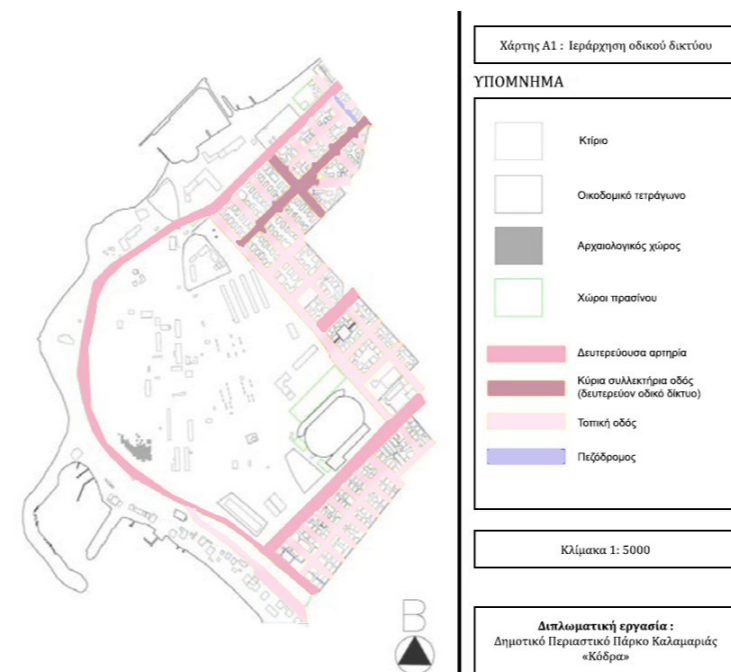
Εικόνα 3 : Πολεοδομικές ενότητες Δήμου Καλαμαριάς και οριοθέτηση περιοχής μελέτης (με ροζ χρώμα)  
(Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Καλαμαριάς, Επεξεργασία : Αναστασίου Δανάη)

## 2.3.1. Οδικό δίκτυο

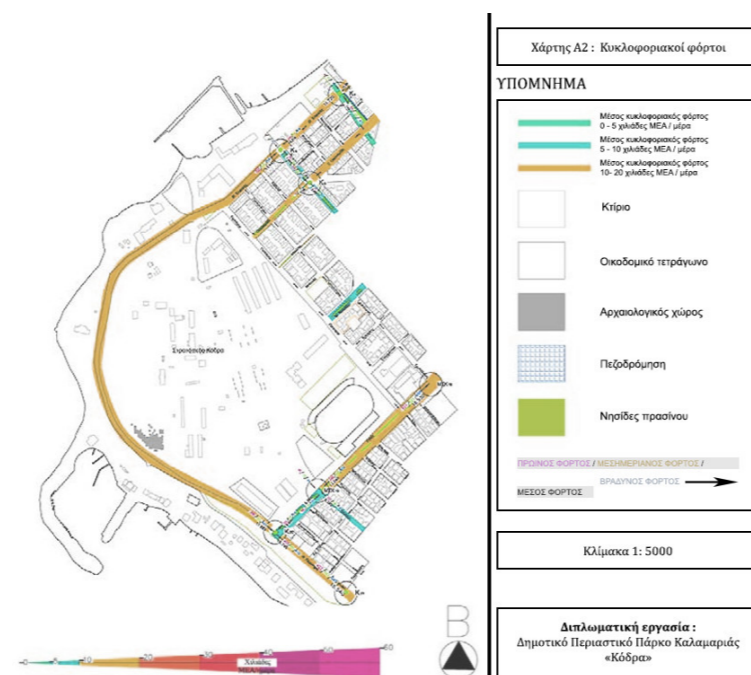
## ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Σε αυτή την ενότητα περιγράφεται το οδικό δίκτυο, η υφιστάμενη κυκλοφοριακή οργάνωση καθώς και τα κυκλοφοριακά προβλήματα στην περιοχή μελέτης. Η ιεράρχηση του οδικού δικτύου και οι κυκλοφοριακοί φόρτοι στην περιοχή μελέτης παρουσιάζονται στους χάρτες Α1 (Ιεράρχηση οδικού δικτύου) και Α2(Κυκλοφοριακοί φόρτοι).

Η περιοχή του πρώην στρατοπέδου Κόδρα είναι σήμερα απολύτως ενταγμένη κυκλοφοριακά στο υφιστάμενο οδικό δίκτυο του Δήμου Καλαμαριάς. Η βασική οδική πρόσβαση προς το χώρο του πρώην στρατοπέδου Κόδρα από το κέντρο της Θεσσαλονίκης πραγματοποιείται μέσω της οδού Θεμιστοκλή Σοφούλη και τις κάθετες σε αυτή οδούς Παπάγου και Χηλής. Οι οδοί Σοφούλη, Χηλής και Μητροπολίτου Καλλίδου, ανήκουν στο βασικό οδικό δίκτυο του δήμου, αποτελώντας δευτερεύουσες αρτηρίες, σύμφωνα με την ιεράρχηση οδικού δικτύου του Δήμου Καλαμαριάς. Οι βασικές συλλεκτήριες οδοί είναι οι Κερασούντος, Τάκη Οικονομίδη, Αργοναυτών, Καπετάν Γκόννη και Ρουσίδου Καθηγητού, ενώ οι υπόλοιπες αποτελούν τοπικές οδούς.



Εικόνα 4 : Χάρτης Ιεράρχησης οδικού δικτύου.  
(Επεξεργασία : Αναστασίου Δανάη)



Εικόνα 5 : Χάρτης κυκλοφοριακών φόρτων.  
(Τεχνική υπηρεσία Δ. Καλαμαριάς, Επεξεργασία :  
Αναστασίου Δανάη)

Η βασικότερη αρτηρία της περιοχής, η οδός Σοφούλη συνδέει την περιοχή μελέτης με την πόλη της Θεσσαλονίκης και το υπόλοιπο πολεοδομικό συγκρότημα, ενώ η προέκταση της Ν. Πλαστήρα διασχίζει την Καλαμαριά οδεύοντας παράλληλα με το παραλιακό μέτωπο. Παρόλη τη σημαντικότητα του, αυτός ο οδικός άξονας διακόπτει την επικοινωνία και τη συνέχεια της περιοχής του στρατοπέδου Κόδρα από την παραλιακή ζώνη της Καλαμαριάς. Από την άλλη μεριά η οδός Πλαστήρα εξυπηρετεί όλη την παραλιακή ζώνη του δήμου, η οποία έχει λειτουργίες αναψυχής, που προκαλούν σημαντικό κυκλοφοριακό φόρτο ορισμένες μέρες και ώρες (σαββατοκύριακα, μεσημεριανές και βραδινές ώρες).

Στην υπόλοιπη περιοχή μελέτης δεν συναντώνται μεγάλα κυκλοφοριακά προβλήματα, σύμφωνα με τους ημερήσιους κυκλοφοριακούς φόρτους (βλέπε χάρτη οδικού δικτύου και φόρτων). Ημερησίως από την οδό Θ. Σοφούλη διέρχονται 10-20 χιλιάδες Μονάδες Επιβατικών Αυτοκινήτων (ΜΕΑ), στο κατώτερο τμήμα της οδού Χηλής διέρχονται 5-10 χιλιάδες, ενώ σε όλους του κάθετους δρόμους της οδού Σοφούλη διέρχονται 0-5 χιλιάδες ΜΕΑ/μέρα. Επί μέρους προβλήματα υπάρχουν σε τμήματα της οδού Σοφούλη [από την οδό Γεωργίου Παπανδρέου (πρώην Ανθέων) μέχρι την Κερασούντος] κυρίως τις καθημερινές λόγω αυξημένης ροής και παράνομης στάθμευσης παραπλεύρως της οδού. Το γεγονός αυτό οφείλεται στις εμπορικές λειτουργίες και τις εγκαταστάσεις αναψυχής.

Εντός του στρατοπέδου Κόδρα υπάρχει ένα σύστημα διαδρομών με βασικό τον άξονα βορά-νότου. Οι διαδρομές εντός του στρατοπέδου δεν είναι ασφαλτοστρωμένες αλλά επιτρέπουν την διέλευση οχημάτων (κυρίως οχημάτων του δήμου από το τμήμα περιβάλλοντος και καθαριότητας). Πάντως το δίκτυο διαδρομών που υπάρχει μέσα στο χώρο του πρώην στρατοπέδου δεν μπορεί να θεωρηθεί ως οργανωμένο και βρίσκεται σε κακή κατάσταση (ανωμαλίες εδάφους, λιμνάζοντα νερά), καθώς οι χαράξεις είναι οι ίδιες που ίσχυαν όταν ο χώρος είχε στρατιωτική χρήση.

## 2.3.<sup>2</sup>. Φυσικό περιβάλλον

Στην παρούσα ενότητα περιγράφεται το φυσικό περιβάλλον της περιοχής του στρατοπέδου Κόδρα αλλά και της ευρύτερης περιοχής. Επίσης γίνεται αναφορά στην μορφολογία και το μικροκλίμα της υπό μελέτης περιοχής. Η ποιότητα και τα στοιχεία υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος παρουσιάζονται στο χάρτη A3 (Φυσικό περιβάλλον και στοιχεία υποβάθμισης).

Στο Δήμο Καλαμαριά το πράσινο καταλαμβάνει το 9,93% της συνολικής έκτασης του Δήμου και η έκταση πρασίνου που αντιστοιχεί σε κάθε κάτοικο είναι 7,23 τ.μ. Τα διεθνώς παραδεκτά πρό-τυπα ορίζουν ως ελάχιστο χώρο πρασίνου 8-10 τ.μ./κάτοικο, ενώ στη Βόννη αντιστοιχούν 35 τ.μ. πρασίνου /κάτοικο (Ρωμανάς, 1985) και στη Ν. Υόρκη 50 τ.μ./κάτοικο (Παπαδήμας, 1995). Υπάρχουν όμως περιοχές στην Αμερική, όπως για παράδειγμα η Baton Rouge στη Louisiana, όπου το ποσοστό κάλυψης των δέντρων φθάνει έως και 55%. (Towne, 1998) (Nowak, Rowntree, McPherson, Sisinni, Kerkmann, & Stevens, 1996) (Γκανάτσας, Τσιτσώνη, Ζάγκας, & Τσακαλδήμη, 2006)

Όσον αφορά το χώρο του στρατοπέδου Κόδρα, αποτελεί ένα σημαντικό ελεύθερο χώρο του δήμου Καλαμαριάς αλλά και του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, από πλευράς μεγέθους, θέσεως και φυσικής ομορφιάς. Επίσης, όπως έχει ειπωθεί, η παραλιακή ζώνη του Δήμου Καλαμαριάς, είναι χαρακτηρισμένη ως προστατευόμενο τοπίο φυσικού κάλλους, λόγω της μορφολογίας και της βλάστησης της.



Εικόνα 6 : Χάρτης φυσικού περιβάλλοντος και στοιχείων υποβάθμισης.  
(Επεξεργασία : Αναστασίου Δανάη)



Η περιοχή είναι σχετικά ομαλή, με μικρούς λόφους και μόνο σε ορισμένα σημεία εντός του στρατοπέδου και της παραλιακής ζώνης παρουσιάζει απότομες κλίσεις. Η περιοχή εντός του στρατοπέδου καλύπτεται από άγρια χαμηλή βλάστηση. Η φυσική βλάστηση εντός του πρώην στρατοπέδου αποτελείται από ένα μικρό φυσικό αλσύλλιο κυρίως από πεύκα αλλά και ακακίες και ένα τεχνητό άλσος από κυπαρίσσια, περιμετρικά της εκκλησίας, το οποίο δημιουργήθηκε στη μνήμη της γενοκτονίας των ποντίων. Η περιοχή καλύπτεται κατά ένα μέρος, κυρίως προς την παραλιακή ζώνη, από μεμονωμένα δένδρα και συστάδες πεύκων, κυπαρισσιών και ακακιών. Το μικροκλίμα της περιοχής μελέτης πλεονεκτεί σε σχέση με αυτό του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης. Η θέση του πρώην στρατοπέδου στη χερσόνησο (περιοχή μικρού Εμβόλου) δέχεται την ευεργετική επίδραση της θάλασσας (θερμοκρασιακή αδράνεια, θαλάσσια αύρα) και η ελάχιστη και χαμηλή δόμηση του χώρου συμβάλει στη αποφυγή των προβλημάτων του πυκνού αστικού ιστού αστική θερμική νησίδα. Επίσης ο περιβάλλον οικιστικός χώρος, διαθέτει ανοιχτούς οδικούς άξονες και αρκετό πράσινο κατά μήκος αυτών, συμβάλλοντας ως ένα βαθμό στην αποφυγή των παραπάνω προβλημάτων. Η βόρεια χερσαία ζώνη του στρατοπέδου όμως, υστερεί στο θέμα αερισμού από τη θαλάσσια αύρα, λόγω του εμποδίου που δημιουργείται από τη τούμπα του αρχαιολογικού χώρου σε συνδυασμό με τα ψηλά μέτωπα των πολυκατοικιών. Η απουσία φύτευσης αποτελεί σημαντικό αρνητικό παράγοντα για την ρύθμιση του μικροκλίματος λόγω αρνητικών κλιματικών παραμέτρων.

Ωστόσο ακόμα και η ύπαρξη υψηλής βλάστησης δεν θα μπορούσε να συμβάλει στην δραματική βελτίωση του μικροκλίματος στην ευρύτερη αστική περιοχή. Αυτό οφείλεται στη θέση του στρατοπέδου στο ακρωτήριο, διότι ο ρόλος του ρυθμιστή της θερμοκρασίας υπερκαλύπτεται από τη θερμοκρασιακή αδράνεια της θάλασσας, αλλά και από τον πυκνοδομημένο αστικό ιστό. Για να υπάρξουν ουσιαστικές βελτιώσεις στο μικροκλίμα της περιοχής, λόγω θαλάσσιας αύρας, είναι απαραίτητη η ύπαρξη ανοιχτών δικτύων διαδρόμων εντός των οικοδομικών τετραγώνων για τη διευκόλυνση της ροής του ανέμου από το παραλιακό χώρο προς τον αστικό ιστό.

Σε γενικές γραμμές η περιοχή μελέτης, φαινομενικά δεν εμφανίζει προβλήματα έλλειψης πρασίνου, κυρίως λόγω της παραλιακής ζώνης αλλά και του φυσικού στοιχείου της θάλασσας, που δίνει την αίσθηση του ανοιχτού χώρου. Βέβαια πρέπει να τονιστεί πως η υπό μελέτη περιοχή συγκαταλέγεται στους κυριότερους δημόσιους χώρους του δήμου και η δημιουργία χώρου πρασίνου θα συμβάλει στο περιορισμό της θερμορύπανσης, της ηχορύπανσης και απορρύπανσης του αέρα.

## 2.3.3. Δομημένο περιβάλλον και χρήσεις γης

Στην παρούσα ενότητα θα εξετασθούν οι χρήσεις γης, η οργάνωση των λειτουργιών και δραστηριοτήτων, καθώς και το δομημένο περιβάλλον στην περιοχή μελέτη. Οι ανάγκες και οι ελλείψεις που προκύπτουν θα ενταχθούν στο γενικότερο πλαίσιο ανασχεδιασμού της περιοχής. Οι υφιστάμενες χρήσεις γης της περιοχής μελέτης καθώς και το δομημένο περιβάλλον παρουσιάζονται στους χάρτες Α6: Χρήσεις Γης και Α4: Δομημένο - Αδόμητο.

Ο αστικός ιστός της περιοχής μελέτης είναι αρκετά πυκνοδομημένος με ελάχιστους οργανωμένους χώρους πρασίνου (5,58 τ.μ./κάτοικο) (βλέπε χάρτη Α4: δομημένου - αδόμητου). Περιμετρικά του στρατοπέδου επί των οδών Παπάγου βορειοανατολικά του στρατοπέδου (Πολεοδομικές ενότητες 2 και 3), και Χηλής, νοτιοανατολικά του στρατοπέδου (Πολεοδομική ενότητα 5), επικρατεί η χρήση της κατοικίας. Οι συντελεστές δόμησης στην περιοχή μελέτης είναι αρκετά υψηλοί. Στο τμήμα του αστικού ιστού από την οδό Χηλής και Παπάγου (Πολεοδομικές ενότητες 2 και 3) προς το παραλιακό μέτωπο ο Συντελεστής Δόμησης είναι 1,6 ενώ από την οδό Χηλής (Πολεοδομική ενότητα 5) προς την νέα Κρήνη ο Συντελεστής Δόμησης είναι 2,4.

Στις παραπάνω περιοχές αλλά και σε όλο σχεδόν το μήκος της οδού Θεμιστοκλή Σοφούλη, το τοπίο διαμορφώνεται από ψηλές ομοιόμορφες πολυκατοικίες ύψους 4 - 6 ορόφων με ισόγειο (βλ. χάρτη Α5 : Ύψη κτιρίων). Στον ισόγειο χώρο χωροθετούνται καταστήματα ή λειτουργούν ως πυλωτές για τη στάθμευση των οχημάτων (βλέπε χάρτη Α5: Ύψη κτιρίων). Οι οδοί Σοφούλη και Χηλής, παρουσιάζουν εκτός από χρήσεις κατοικίας, κοινωφελείς, εμπορικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες. Οι εμπορικές χρήσεις καταλαμβάνουν συνήθως ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα (επί την οδό Σοφούλη), όπως και υπηρεσίες ή χωροθετούνται στο ισόγειο των πολυκατοικιών.

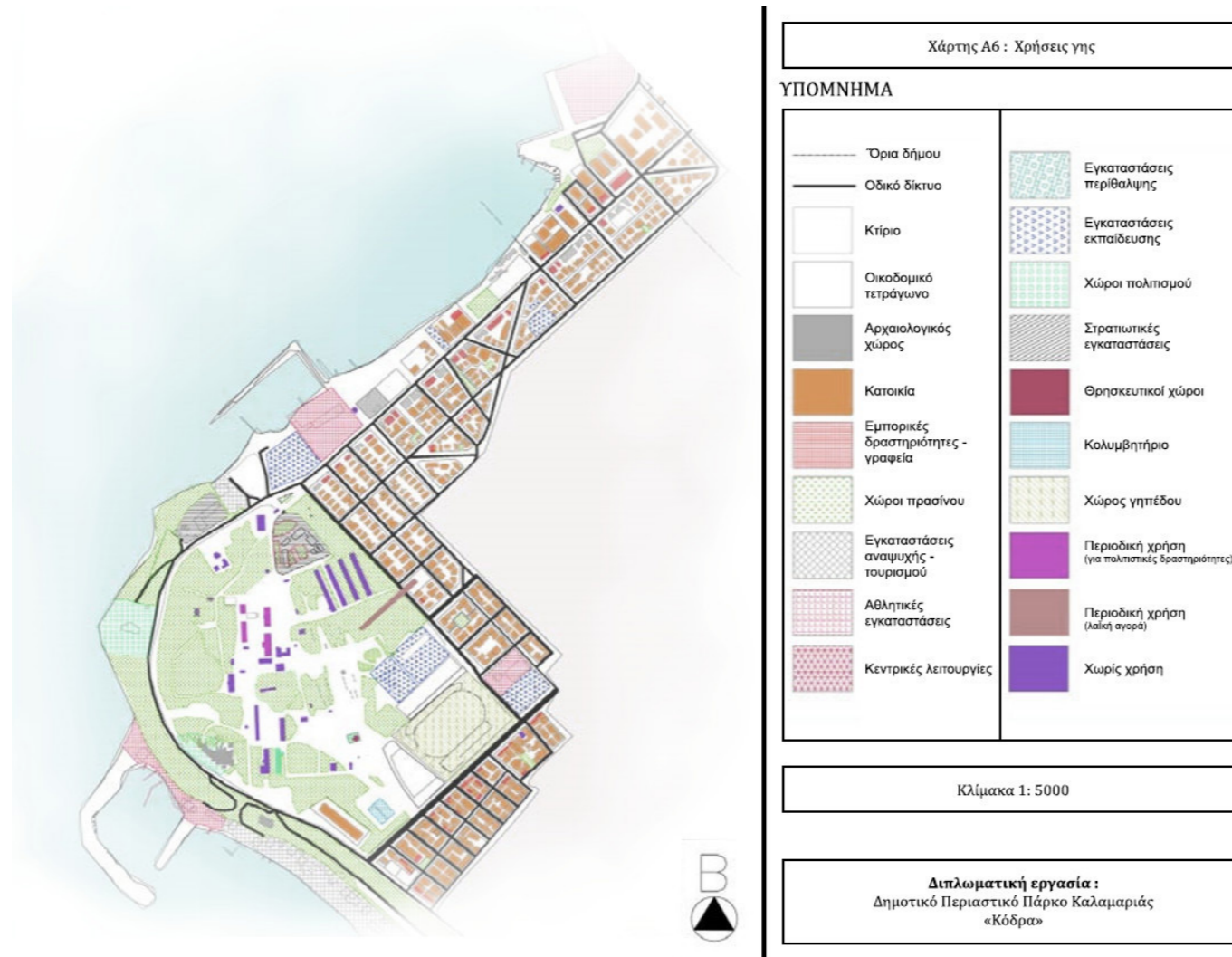


**Εικόνα 7 :** Συντελεστές δόμησης στην περιοχή μελέτης. (Επεξεργασία : Αναστασίου Δανάη)



**Εικόνα 8 :** Χάρτης Δομημένου-Αδόμητου (Επεξεργασία : Αναστασίου Δανάη)

**Εικόνα 9 :** Χάρτης με τα ύψη του κτιριακού αποθέματος της περιοχής μελέτης. (Επεξεργασία : Αναστασίου Δανάη)



Εικόνα 10: Χάρτης χρήσεων γης της περιοχής μελέτης.  
(Επεξεργασία: Αναστασίου Δανάη)

Ιδιαιτερότητα παρουσιάζουν τα οικόπεδα του Α.Ο.Ο.Α., επί της οδού Παπάγου, τα οποία είναι δομημένα σύμφωνα με το σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο με συντελεστή δόμησης 1.6 και παρουσιάζουν αυστηρά μονολειτουργικό χαρακτήρα αμιγούς κατοικίας, χωρίς στοιχειώδεις εξυπηρετήσεις σε επίπεδο γειτονιάς. Στο τμήμα αυτό, ίσως λόγω της εγκατάστασης μιας ομάδας με ιδιαίτερα και πανομοιότυπα κοινωνικά χαρακτηριστικά, παρά το ότι κατοικεί πλέον η τρίτη γενιά οικιστών, συνέβαλε στην μη εξέλιξη και ανάπτυξη αστικών λειτουργιών και υπηρεσιών, όπως συμβαίνει σε άλλες περιοχές. Οι οικοδομές επί της οδού Παπάγου είναι δομημένες σύμφωνα με το πανταχόθεν ελεύθερο, και οι οδικοί άξονες κάθετοι στην οδό είναι δενδροφυτεμένοι σχεδόν σε όλο το μήκος τους.

Επίσης ιδιόμορφη περίπτωση θεωρείται το οίκημα «Μεντεκίδη», η οποία αποτελεί τη μόνη ιδιωτική ιδιοκτησία που βρίσκεται εντός του στρατοπέδου Κόδρα. Στην οικοδομή, κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας, ενώ διαθέτει δραστηριότητες αναψυχής στο ισόγειο.

Σε όλο το τμήμα του παραλιακού μετώπου υπάρχουν ιδιοκτησίες του δημοσίου, ιδιοκτησίες παραχωρημένες από το δημόσιο για χρήση σε φορείς, ιδιωτικές ιδιοκτησίες, ιδιοκτησίες του Ε.Ο.Τ., κτίρια δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις αλλά και αυθαίρετες κατασκευές. Πιο συγκεκριμένα στο τμήμα μεταξύ των οδών Καθηγητού Ρωσίδου και Αργοναυτών βρίσκεται ο κρατικός λιμένας Θεσσαλονίκης και ένας όμιλος θαλασσίων αθλημάτων. Επίσης ο μικρός κόλπος, που σχηματίζεται, αποτελεί χαρακτηρισμένο αρχαιολογικό χώρο καθώς υπήρξε βυζαντινό λιμάνι και στην περιοχή υπάρχουν θαλάσσια αρχαιολογικά ευρήματα. Το υπόλοιπο τμήμα αποτελεί περιοχή γενικής κατοικίας με εξάωροφες ή επτάωροφες πολυκατοικίες. Από την οδό Αργοναυτών μέχρι την οδό Κερασούντος βρίσκεται η ψαροταβέρνα Καρεκλάς, το καφέ-μπαρ Shark, η ιδιοκτησία της Εθνικής τράπεζας, στην οποία υπάρχει ένας μικρός χώρος πρασίνου - παιδική χαρά, ένας παιδικός σταθμός, πολυκατοικίες και ένας χώρος αθλητικών δραστηριοτήτων. Μεταξύ των οδών Κερασούντος μέχρι την Αλ. Παπάγου βρίσκεται ο ναυτικός όμιλος Θεσσαλονίκης με αθλητικές εγκαταστάσεις και το 2ο γυμνάσιο - λύκειο Καλαμαριάς. Τέλος μεταξύ των οδών Αλ. Παπάγου και Χιλής και μπροστά από το στρατόπεδο Κόδρα βρίσκεται ένα bar-restaurant, η ναυτική διοίκηση βορείου Αιγαίου, το Κυβερνείο, ο ναυτικός όμιλος λιμενικού σώματος Καλαμαριάς και η δημοτική πλαζ Αρετσού με αθλητικές δραστηριότητες και εγκαταστάσεις αναψυχής (βλέπε χάρτη Α6: Χρήσεις γης).

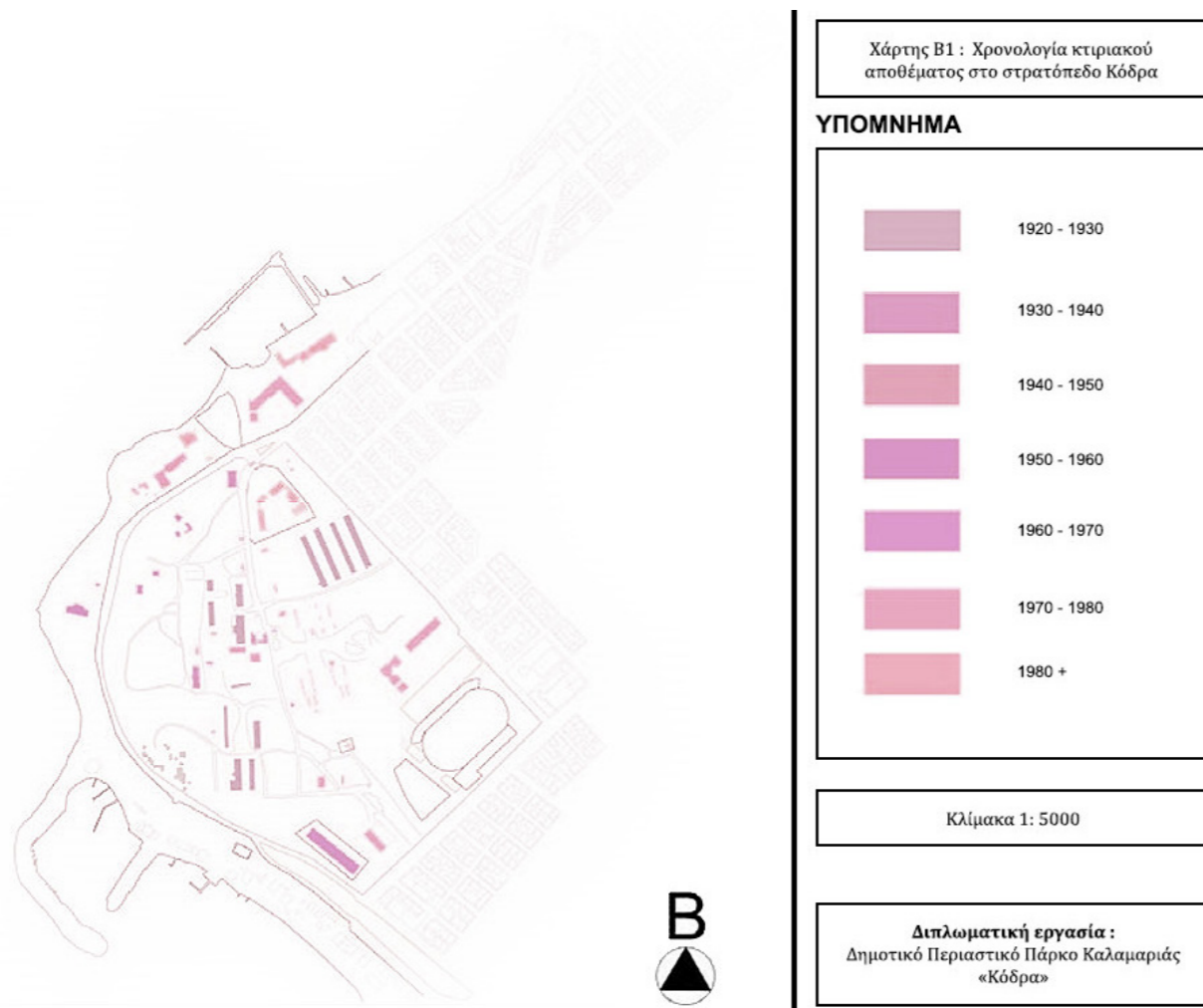
## 2.3.4. Κτιριακό δυναμικό εντός του πρώην στρατοπέδου Κόδρα

Ο στρατιωτικός χώρος του πρώην στρατοπέδου Μακεδονομάχου Κόδρα περιλαμβάνει 43 μεγάλα και μικρά κτίρια και κατασκευές, που χρησιμοποιούνταν για την εξυπηρέτηση των στρατιωτικών αναγκών, με πολύ μικρό ποσοστό κάλυψης της τάξης των 0,02% (βλέπε χάρτη κτιριακού αποθέματος εντός στρατοπέδου Κόδρα). Τα περισσότερα εναπομείναντα στρατιωτικά κτίρια εντός των ορίων του στρατοπέδου αποτελούν αξιόλογα δείγματα στρατιωτικής αρχιτεκτονικής και προσδίδουν μια ιδιαίτερη ταυτότητα στο χώρο αυτό. Μετά τον αποχαρακτηρισμό του χώρου και την απόδοση του στο δήμο 16 από αυτά, κηρύχθηκαν διατηρητέα τα οποία έπειτα από ενέργειες συντήρησης θα μπορέσουν να επαναχρησιμοποιηθούν, οι οποίες δυστυχώς δεν έχουν γίνει μέχρι σήμερα. Τα χαρακτηρισμένα διατηρητέα κτίρια βρίσκονται σε κακή κατάσταση, όπως και τα υπόλοιπα κτίρια εντός του στρατοπέδου, ενώ υπάρχουν και κάποια που είναι ερείπια. Το σύνολο του κτιριακού αποθέματος εντός του στρατοπέδου, εκτός από λίγες εξαιρέσεις, δε φέρει χρήση.

Μόνο ορισμένα υφιστάμενα διατηρητέα κτίρια τα οποία βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση από τα υπόλοιπα χρησιμοποιούνται περιοδικά για την πραγματοποίηση περιοδικών δραστηριοτήτων και εκδηλώσεων, όπως το «Παρά θιν' αλός», «Πεδίο δράσης Κόδρα» και άλλων καλλιτεχνικών εκθέσεων. Οι εκδηλώσεις «Παρά θιν' αλός» διοργανώθηκαν πρώτη φορά το 1991, και από τότε πραγματοποιούνται κάθε χρόνο με διάφορες μορφές τέχνης (μουσική, χορός, εκθέσεις, κινηματογράφος, διαλέξεις, κ.τ.λ.) εστιάζοντας σε έναν θεματικό κύκλο κάθε φορά. Το 9<sup>ο</sup> εικαστικό φεστιβάλ «Πεδίο Δράσης Κόδρα» το οποίο αποτελεί μια ξεχωριστή ενότητα στο πλαίσιο του «Παρά θιν' αλός» διαρκεί από τις 31 Αυγούστου έως τις 11 Σεπτεμβρίου, όπου δεκάδες καλλιτέχνες παρουσιάζουν έργα ζωγραφικής, γλυπτά, video, performances. Οι εκδηλώσεις διοργανώνονται στους εσωτερικούς χώρους κάποιων κτιρίων, αλλά και στον υπαίθριο χώρο μεταξύ αυτών, στο πρώην στρατόπεδο Μακεδονομάχου Κόδρα. Τα περισσότερα κτίρια του χώρου κρίνονται κατεδαφιστέα λόγω της εγκατάλειψης και των βανδαλισμών που υπέστησαν. Παράλληλα, με αυτά τα κτίρια, υπάρχουν και άλλα στον ευρύτερο παλαιό χώρο του στρατοπέδου, όπως οι ναυτοπρόσκοποι (παλαιό λεβητοστάσιο), τα οποία ενώ βρίσκονται σε καλή κατάσταση, δεν προσφέρονται για επανάχρηση. Παρόλα αυτά η εικόνα της εγκατάλειψης υποβαθμίζει την περιοχή και θα πρέπει να καθαιρεθούν.

Επίσης εντός του χώρου του στρατοπέδου υπάρχουν και εγκαταστάσεις που χωροθετήθηκαν μετά την απόδοση του στον δήμο, όπως το γήπεδο του Απόλλωνα, δύο δημοτικά σχολεία και το δημοτικό κολυμβητήριο. Στην καταγραφή της κτιριακής υποδομής εντός του πρώην στρατοπέδου αλλά και των βασικότερων εγκαταστάσεων στον ευρύτερο χώρο, δεν έχει συμπεριληφθεί η κτιριακή υποδομή της ενεργής στρατιωτικής βάσης του Ν.Α.Τ.Ο., η οποία αποτελείται κυρίως από ημιμόνιμες εγκαταστάσεις.

Φυσικά το υφιστάμενο κτιριακό δυναμικό πρέπει να ληφθεί υπόψη στα πλαίσια ενός συνολικού ανασχεδιασμού και επανάχρησης του χώρου. Στα πλαίσια ενός γενικότερου σχεδιασμού και αποκατάστασης της σχέσης της έκτασης του πρώην στρατοπέδου Κόδρα με τον Δήμο Καλαμαριάς και το παραλιακό μέτωπο, πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι λειτουργούσες εγκαταστάσεις της Ναυτικής Διοίκησης Βορείου Αιγαίου, του Κυβερνείου, το οποίο ανήκει στη Προεδρία της Δημοκρατίας, δεν έχει καμία χρήση και δεν είναι ανοικτό στο κοινό, παρά μόνο για τη διοργάνωση κάποιων εκδηλώσεων μερικές μέρες το χρόνο, του 2<sup>ου</sup> λυκείου Καλαμαριάς, που βρίσκονται στην αιγιαλίτιδα ζώνη, καθώς και η πολυκατοικία Μεντεκίδη, λόγω της σημαίνουσας θέσης της, η οποία κατακερματίζει τη λειτουργική ενότητα του δημόσιου χώρου. (Γκανίδης, 2005)



Εικόνα 11 : Χάρτης χρονολογίας κτιριακού αποθέματος εντός του στρατοπέδου Κόδρα. (Επεξεργασία: Αναστασίου Δανάη)

# Κεφαλαίο Κ3ο

Πρόταση – επέμβαση

Η παρέμβαση ανασχεδιασμού του πρώην στρατοπέδου Κόδρα, αποτελεί ένα από τα πιο φιλόδοξα έργα αστικής ανάκτησης και επανάχρησης πρώην στρατιωτικών εγκαταστάσεων. Το σημαντικότερο κίνητρο για τον ανασχεδιασμό της πρώην στρατιωτικής έκτασης είναι η θέση, ο φυσικός πλούτος, η ιστορικότητα του τόπου καθώς και η δυνατότητα ενοποίησης της κατακερματισμένης έκτασης.

## 3.1. Στόχοι και γενικές σχεδιαστικές αρχές

**Σ**ε μικρή απόσταση από το κέντρο της πόλης το Κόδρα έγινε με τον καιρό το πιο χα-ρακτηριστικό μέρος του δήμου Καλαμαριάς. Οι συνθήκες με τις οποίες έρχονται αντιμέτωποι οι άνθρωποι που ζουν στις πόλεις σήμερα έχουν αλλάξει ριζικά. Την ίδια στιγμή όμως, παρόλες τις αλλαγές στον τρόπο ζωής και τον τρόπο σκέψης, η ανάγκη για χαρά και εκτόνωση παραμένει βασική ανθρώπινη ανάγκη, ίσως πιο επιτακτική από ποτέ.

Η παρούσα πρόταση για την αρχιτεκτονική ανάπλαση του πρώην στρατοπέδου Κόδρα αναγνωρίζει αυτή την ανάγκη ως μία υπαρκτή συνθήκη και προσπαθεί να δημιουργήσει ένα πάρκο που θα έχει ως στόχο τη δημιουργία χώρων και γεγονότων που θα μπορέσουν να προσφέρουν χαρά στους κατοίκους της Καλαμαριάς και των γύρω περιοχών, δίνοντάς τους ένα χώρο πυκνού πρασίνου μέσα στον οποίο θα μπορούν να 'χαθούν'. Οι φυτεύσεις (ακακίες, πεύκα, πλάτανοι, φιλύρες, σφένδαμοι κ.α.) δημιουργούν ένα 'αστικό δάσος' που μπορεί να λειτουργήσει για τους κατοίκους ως τόπος χαράς και ελευθερίας. Ο στόχος, λοιπόν, είναι κάποιος που βρίσκεται μέσα στο χώρο αυτού του 'αστικού δάσους' να μπορέσει να αποκοπεί προσωρινά από το περιβάλλον της πόλης που στην πραγματικότητα βρίσκεται μόνο μερικά μέτρα μακριά.

Η πρόταση δημιουργεί μία συναρμογή μορφολογικών, κοινωνικών, ιστορικών και πολιτικών θραυσμάτων πιστεύοντας ότι έτσι θα προσφέρει τις κατάλληλες συνθήκες και τη δημιουργία κοινού χώρου. Για να το πετύχει αυτό στην πράξη, προτείνει μία ταυτόχρονη τυπολογική και προγραμματική οργάνωση, η τομή των οποίων θα δημιουργήσει την επιθυμητή συνθήκη.

Σε προγραμματικό επίπεδο η πρόταση προκρίνει τη λογική ενός μωσαϊκού που πλέκει και αναμειγνύει ένα μεγάλο αριθμό διαφορετικών χρήσεων. Η συνύπαρξη αυτή αποσκοπεί στη δημιουργία εν τέλει νέων, υβριδικών προγραμματικών συνθηκών. Οι προτεινόμενες χρήσεις μπορούν να κατηγοριοποιηθούν σε 8 ενότητες. Πιο συγκεκριμένα:

### A. Γνώση

(βιβλιοθήκη / αναγνωστήριο, αίθουσες σεμιναρίων – συνεδριάσεων, μουσεία)  
Χώροι παραγωγής, μετάδοσης και χειραφέτησης της γνώσης.

### B. Συζήτηση / Κοινωνική οργάνωση

(αμφιθέατρο, στέγαση συλλογικότητας, χώροι συνάντησης)  
Η προγραμματική έκφραση της τυπολογίας της αγοράς ως χώροι συζήτησης και κοινωνικής και πολιτικής διαντίδρασης.

### Γ. Σωματικότητα / Άθληση

(γήπεδα, πισίνα, παιδική χαρά, αναρρίχηση, διαδρομές ποδηλάτου - τρεξήματος)  
Η σωματικότητα εκφράζεται με πολλούς διαφορετικούς τρόπους στο πλαίσιο της πρότασης. Τόσο σε ορισμένους, ειδικευμένους για αυτόν ακριβώς το ρόλο, χώρους, όσο σε πιο συνολικές κινήσεις που διαπερνούν τα διαφορετικά κομμάτια της πρότασης.

### Δ. Παρουσίαση / Πολιτισμός

(εκθεσιακός χώρος, σινεμά / θερινό σινεμά, αίθουσες παρουσιάσεων / διαλέξεων, θέατρο, θεατρικό εργαστήρι)  
Οι πολιτιστικές χρήσεις λειτουργούν ανάμεσα σε αυτές της γνώσης και της οικονομίας. Από τη μία αποτελούν βασικό κομμάτι στην προσπάθεια δημιουργίας νέων κοινωνικών συναρμογών, αλλά ταυτόχρονα έχουν και μία πιο πρακτική διάσταση προσελκύοντας κόσμο σε διαφορετικές ώρες της ημέρας ενισχύοντας την οικονομική δραστηριότητα.

## Ε. Οικονομία

(αγορά, περιοδικές εκθέσεις, εστιατόριο / café / bar,)

Χρήσεις που κατ' αρχάς στοχεύουν να ενισχύσουν και να υποστηρίξουν την οικονομική αυτονομία της πρότασης που βρίσκονται διάσπαρτες στα διάφορα κτίρια του οικοπέδου. Οι οικονομικές χρήσεις μπορούν πολύ εύκολα να μετατραπούν σε χρήσης συνάντησης και κοινωνικών ζυμώσεων.

## ΣΤ. Ενδοσκόπηση / Απομόνωση

(κήποι - αυλές, Ναός)

Η επιδιωκόμενη συλλογικότητα μπορεί να προκύψει μόνο μέσα από μία παράλληλη ενίσχυση της ατομικότητας που τελικά καταλήγει με αυτόν τον τρόπο να την υποστηρίζει. Οι χώροι αυτοί βρίσκονται σχεδόν παντού μέσα στην πρόταση, τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά.

## Ζ. Διοίκηση

(Γραφειακοί χώροι του Δήμου)

Οι χώροι γραφείων διοίκησης που δίνονται στο πάρκο.

## Η. Παραγωγή

(εργαστήρια / workshops, χώροι γραφείων - συνεργατικοί χώροι)

Η παραγωγικότητα, λειτουργώντας ως η πρακτική πλευρά της γνώσης, αποτελεί τον πυρήνα δημιουργίας του πάρκου. Η συνάθροιση και η κοινωνική και πολιτική δραστηριοποίηση γίνεται σχεδόν πάντα σε σχέση με του χώρους εργασίας και παραγωγής. Έτσι μία σειρά από συνεργατικούς χώρους και χώρους ατομικής εργασίας βρίσκονται στα αντίστοιχα κτίρια του χώρου.

Σε τυπολογικό επίπεδο η πρόταση οργανώνεται με βάσει 6 – σχεδόν αρχετυπικές – μορφές που καθορίζουν και τις εννοιολογικές αναφορές της. Ειδικότερα:

## Α. Το Ερείπιο

Η συλλογική μνήμη που αντιπροσωπεύει το ίδιο το υπάρχον κέλυφος και η τωρινή του κατάσταση. Το υπάρχον κτιριακό απόθεμα διατηρείτε στο σύνολό του, όπου είναι εφικτό. Αυτό προκύπτει κατ' αρχήν από μία αίσθηση οικονομίας, αξιοποίησης όλων το δυνατοτήτων, και ανακύκλωσης – υλικών, χωρικών συγκροτήσεων, μνήμης. Έτσι τα υπάρχοντα κελύφη κάπου επενδύονται και επαναφέρονται σε μία νέα κατάσταση, ενώ κάπου παραμένουν στην τωρινή τους κατάσταση, αποκαλύπτοντας τη φθορά και το χρόνο που έχει περάσει από πάνω τους. Το ερείπιο λειτουργεί ως ανάμνηση, υπενθύμιση και αναφορά.

## Β. Η Πλατεία / Η αγορά (τόπος δημόσιας συζήτησης)

Ο χώρος κοινωνικοποίησης, πολιτικής δράσης και οργάνωσης. Λειτουργεί ως σημείο συνάντησης και συζήτησης και οργανώνει όλα τα υπόλοιπα στοιχεία της πρότασης. Χωρικά έχει διπλή υπόσταση. Η πρώτη – ως αγορά – στο εσωτερικό του κτιριακού αποθέματος που αποτελεί την καρδιά της ιστορικότητας του πάρκου. Καταλαμβάνει όλο το μήκος των αξιοποιήσιμων κτιρίων δημιουργώντας ένα μεγάλο, εσωτερικό, δημόσιο χώρο. Η δεύτερη – ως πλατεία – συναντάται στα ανοικτά κομμάτια της περιοχής επέμβασης ορίζοντας έναν μεγάλο, ανοικτό, δημόσιο χώρο.

## Γ. Ο δρόμος

Ως μία συνθήκη ανάμεσα σε όλες τις υπόλοιπες. Η κατάσταση που οδηγεί σε αυτές αλλά ταυτόχρονα παραλαμβάνει τους απόηχούς τους, επεκτείνοντάς τις. Διαδρομές δημιουργούνται τόσο στο εσωτερικό κάποιων κτιρίων, ανάμεσα στις διαφορετικές χρήσεις, όσο και στους εξωτερικούς χώρους και τις νέες διαμορφώσεις που συμβαίνουν εκεί. Αυτός ο διακριτός χαρακτήρας συμβολίζει το 'ενδιάμεσο'.

#### Δ. Ο κήπος

Ο κήπος, ως ένα σημείο λειτουργεί ως αντίστιξη στις υπόλοιπες τυπολογικές αναφορές. φορτισμένος με συμβολισμούς. Βρίσκεται στον αντίποδα της αστικότητας της υπόλοιπης πρότασης. Ως τέτοιο λοιπόν καταλαμβάνει ένα μεγάλο κομμάτι της πρότασης. Περιβάλλει συνολικά την έκταση του πάρκου όπου βρίσκονται μικροί και μεγάλοι συνεχής κήποι – τόσο σε οριοθετημένες όσο και σε ελεύθερες εκδοχές. Ταυτόχρονα όμως θραύσματά τους διασκορπίζονται στον ‘αστικό ιστό’ της υπόλοιπης πρότασης δημιουργώντας οάσεις πρασίνου, αλλά και – κυρίως – σημεία συνάντησης.

#### Ε. Το δάσος

Στο βιβλίο του «Σκληρή Χώρα των Θαυμάτων και το Τέλος του Κόσμου», ο Χαρούκι Μουρακάμι περιγράφει μία φανταστική περιοχή που την ονομάζει «Το Τέλος του Κόσμου». Η περιοχή αυτή, ορισμένη από ένα αδιαπέραστο τείχος που υψώνεται τριγύρω της, είναι, σύμφωνα με την πλοκή, το υποσυνείδητο του ήρωα, στο οποίο σταδιακά αυτός παγιδεύεται. Το «Τέλος του Κόσμου» λοιπόν, περιλαμβάνει μεταξύ άλλων ένα μικρό χωριό, ένα λιβάδι, μία περιοχή όπου εκτρέφονται μονόκεροι, μία σκοτεινή λίμνη και στη μεγαλύτερη έκτασή του ένα μυστηριώδες δάσος. Το δάσος αυτό, αποτελεί την πλέον αχαρτογράφητη περιοχή του «Τέλους του Κόσμου». Στην πορεία του βιβλίου ο ήρωας προσπαθεί να το καταγράψει και να δημιουργήσει ένα χάρτη του, και τελικά είναι εκεί που βρίσκει καταφύγιο για να γλυτώσει το «Τέλος του Κόσμου (του)» του τίτλου.

Το δάσος λοιπόν ως ένας τόπος μυστηριακός και σκοτεινός. Ένα μέρος που προκαλεί δέος, αλλά ταυτόχρονα παρέχει τη δυνατότητα σε κάποιον να χαθεί μέσα του βρίσκοντας τον εαυτό του. Το μυθιστόρημα του Μουρακάμι αντιστρέφει όμως την αντίληψη που θέλει το δάσος εχθρικό και επικίνδυνο, ενώ διατηρεί το μυστήριό του. Το δάσος, παρόλο το μυστήριό του μετατρέπεται σε καταφύγιο.

#### ΣΤ. Ο προσωπικός χώρος

Η βούληση της ατομικότητα στο χώρο. Αν όλες οι υπόλοιπες τυπολογίες αναφέρονται – περισσότερο ή λιγότερο – σε συλλογικές συνθήκες, εδώ βρίσκουμε την έκφραση της μονάδας. Είτε ως προσωπικούς χώρους – χώροι εργασίας, μελέτης, ενδοσκόπησης κτλ. – είτε ως αυθόρμητες χωρικές εκφράσεις των χρηστών.

## 3.2. Χρήσεις γης - Αξιοποίηση υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος

Ο σχεδιασμός του νέου πάρκου ακολουθεί μία διαφορετική κατεύθυνση και οργανωτική δομή. Το πάρκο αντιμετωπίζεται ως ένα πεδίο πυκνής βλάστησης, φαινομενικά ανοργάνωτης, που σε σημεία διακόπτεται για να ανοίξει κάθε τόσο σε μεγαλύτερους ή μικρότερους χώρους, δημιουργώντας εσωτερικές αυλές. Αυτά τα χωρικά συμβάντα 'αιωρούνται' μέσα στο χώρο του πάρκου, κρυμμένα μερικώς από την πυκνή βλάστηση. Όσο τα χρόνια περνάνε και τα δέντρα μεγαλώνουν, η 'ψευδαίσθηση' του 'δάσους' θα εντείνεται.

Τα χωρικά συμβάντα που συναντάμε μέσα στο 'δάσος' του πάρκου αρχικά χρησιμοποιούν υποστηρικτικά το υπάρχον κτιριακό απόθεμα.

Ξεκινώντας από το νότο, το κτίριο 1 παραμένει ακλόνητο ως κατοικήσιμη ζώνη.

Δίπλα του ακριβώς, εδράζεται το κτίριο 2 και η μεγάλη κολυμβητική πισίνα, η οποία θα λειτουργήσει ως ένας από τους βασικούς πόλους έλξης του πάρκου προσφέροντας τη δυνατότητα άσκησης κάτω από τα δέντρα και την πυκνή βλάστηση που τη περιτριγυρίζει.

Τελευταίο συμβάν στην νοτιοανατολική πλευρά του πάρκου στην οδό Χηλής αποτελούν οι αθλητικές εγκαταστάσεις του Απόλλωνα Καλαμαριάς, με γήπεδα πολλαπλών χρήσεων (ποδόσφαιρο, τένις, στίβος κ.α.) και ένα στάδιο 6.500 θέσεων.

Πίσω από το στάδιο υπάρχουν και άλλα μικρά γήπεδα ποδοσφαίρου 5x5, καθώς και τα δύο δημοτικά σχολικά συγκροτήματα (2ο και 4ο δημοτικό σχολείο Καλαμαριάς).



Συνεχίζοντας βορειοδυτικά βρίσκουμε στον κεντρικό άξονα του πάρκου τον Ιερό Ναό Αγίων Αλέξανδρου Και Μοδέστου.

Ενώ, νοτιότερα τα κτίρια 7, 8 και 9 λειτουργούν ως γραφειακοί χώροι, χώροι διοίκησης και αίθουσες συνεδριάσεων και εργαστηρίων (Ίδρυμα του Κοινοβουλίου του Ελληνισμού).

Στη συνέχεια βρίσκεται ο αρχαιολογικός χώρος με συγκεντρωμένα σημεία ανασκαφής.

Το κτίριο 11 γίνεται αναψυκτήριο.

Στο κτίρια 12, εδράζεται η Εθνική Χαρτοθήκη. Τα κτίρια 13, 14, 15 και 16 συμπληρώνοντας την μία κεντρική πλατεία του πάρκου γίνονται Μουσειακοί Χώροι, Προϊστορικής Ιστορίας, Μνήμης και ιστορίας του Πόντου και του Προσφυγικού Ελληνισμού, Ιστορίας του Στρατοπέδου και Χώροι Βιβλιοθήκης και αναγνωστηρίων αντίστοιχα.

Η μεγαλύτερη κεντρική πλατεία του πάρκου, που αποτελεί και μία από τις κύριες εισόδους του, φιλοξενεί τα κτίρια 20, 21, 22 και 23, που αποτελούσαν τους παλιούς στάβλους του στρατοπέδου. Τα κτίρια αυτά μετατρέπονται σε Εκθεσιακούς χώρους πολλαπλών χρήσεων και εκδηλώσεων, πολιτιστικών χρήσεων, ημιυπαίθρια περιοδική αγορά και περιοδικών εκθέσεων.

Πίσω από την πλατεία, στο βορειότερο σημείο του πάρκου, βρίσκονται οι εναπομείναντες εν ενεργεία στρατιωτικές εγκαταστάσεις του Κόδρα.

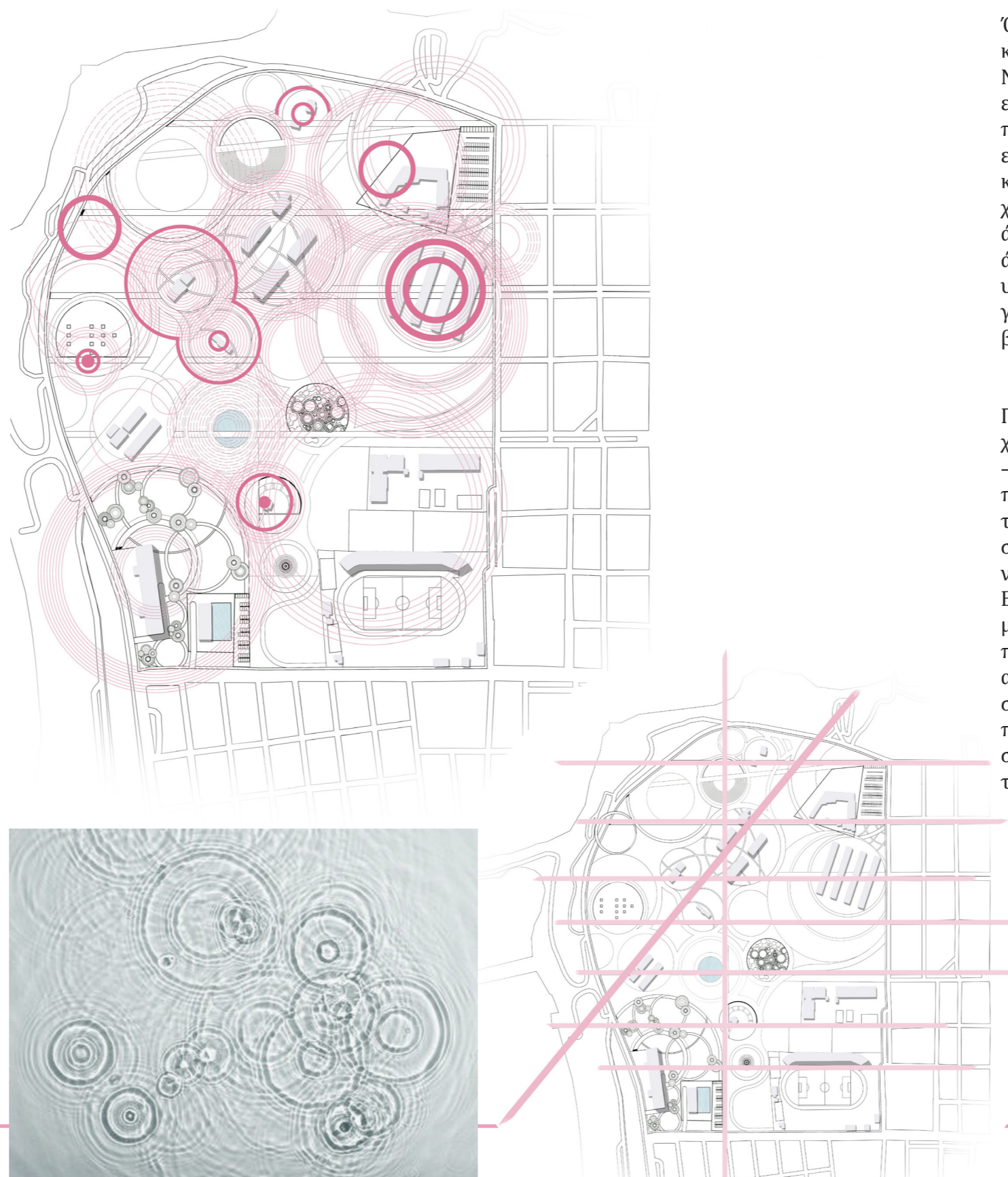
## 3.3.1. Οδικό δίκτυο

Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός του πάρκου είναι εμπνευσμένος έντονα από

«το εφήμερο αποτύπωμα που δημιουργείται από τις σταγόνες της βροχής στο νερό»

και τις αλληπάλληλες ομόκεντρες κυκλικές μορφές που αναπαράγουν. Οι μορφές αυτές του σχεδίου δημιουργούν μια συνεχή σχέση κυκλικών συμβάντων, επιτρέποντας στον επισκέπτη να βιώσει μία πλήρη περιπλάνηση μέσα στο πάρκο. Αυτοί οι διασυνδεδεμένοι κύκλοι δρουν για να εξαλείψουν τα όρια μεταξύ του αυστηρού ορθοκανονικού χώρου της πόλης, ενισχύοντας τη σύνδεση με το περιβάλλον. Το έργο αποτελεί ένα «διαπερατό πολιτιστικό δοχείο» που επιτρέπει και ενθαρρύνει την αλληλεπίδραση των επισκεπτών με το γύρω τοπίο, αντικατοπτρίζοντας την ποιητική ομορφιά των αιωρούμενων κύκλων στο νερό.

Ο σχεδιασμός αποτελείται από μια σειρά εσωστρεφών και εξωστρεφών χώρων που συνδυάζουν μια ήπια παρέμβαση που καθρεφτίζει και αναδεικνύει το φυσικό σκηνικό μέσα στο οποίο κάθονται. Οι διάφορες διαδρομές οδηγούν είτε σε ανοιχτούς χώρους συνάθροισης και πολιτισμού, είτε σε χώρους περισυλλογής και σιωπής, επιτρέποντας μία καθηλωτική, διαφορετική κάθε φορά εμπειρία στις διάφορες διαμορφώσεις. Οι πράσινες οάσεις που εκτείνονται στον χώρο αποτελούνται από εντατική φύτευση και ένα σύστημα ελικοειδών μονοπατιών δημιουργώντας μία συνεχή ροή κίνησης και ανεπίσημων χώρων συνάντησης. Το πυκνό πράσινο τοπίο εξασφαλίζει τη μεγαλύτερη δυνατή ηρεμία και μια φυσική απόσταση από την 'τρελή' ζωή της πόλης. Τα μονοπάτια από χαλίκι, πέτρα, τσιμέντο, ξύλο, τσιμεντόλιθους και μωσαϊκό ελίσσονται μεταξύ των ευθύγραμμων τμημάτων συνθέτοντας τους κυκλικούς δρόμους.



Όσον αφορά τους υπόλοιπους άξονες κίνησης, κύρια οργάνωση αποτελεί ο άξονας Βορρά - Νότου με καθαρά γραμμική ανάπτυξη, που ενώνει δύο από τις τρεις κύριες εισόδους του πάρκου. Αυτός προκύπτει από τον τρόπο που είναι τοποθετημένα τα υφιστάμενα κτίρια και καθιστά προσπελάσιμες τις περισσότερες χρήσεις. Ακόμη, καθορίζονται δευτερεύοντες άξονες που συνδέουν ή διασταυρώνουν τον άξονα Βορρά - Νότου, ως προεκτάσεις των υφιστάμενων οικοδομικών τετραγώνων της γύρω περιοχής και συνδέουν χρήσεις που δε βρίσκονται πάνω στον κεντρικό άξονα.

Προτείνονται τέσσερις κύριες εισοδοί, η πρώτη χωροθετείται στη βόρεια άκρη του άξονα βορρά - νότου, η δεύτερη βρίσκεται στην ανατολική πλατεία, ενώ η Τρίτη στην ανατολική πλευρά του πάρκου ανάμεσα από τα αθλητικά δρόμενα, στην οδό Χηλής, και η Τέταρτη αποτελεί τη νότια απόληξη του κύριου άξονα βορρά - νότου. Επιπλέον, συναντώνται και δευτερεύοντες μικρότερες εισοδοί στο χώρο από τη μεριά της παραλιακής οδού Θεμιστοκλή Σοφούλη που αποτελούν τις απολήξεις των κάθετων δρόμων σε αυτή. Η οικοδομή στο νότιο τμήμα του πάρκου έχει αυτόνομη είσοδο από το δρόμο, και στην έκτασή της διαθέτει δύο προσβάσεις προς το πάρκο.

## 3.3.<sup>2</sup>. Φυσικό περιβάλλον

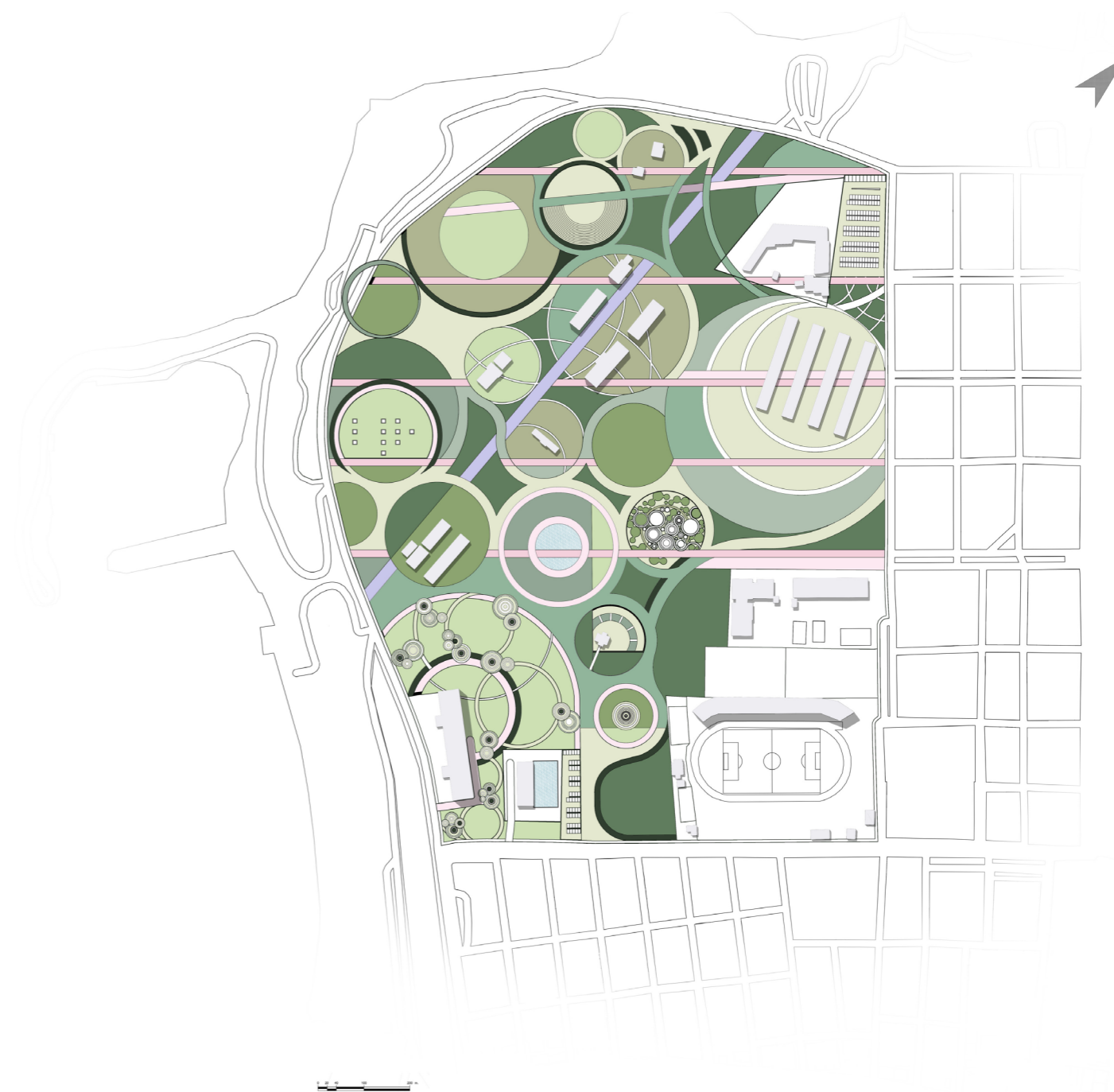
## ΠΡΟΤΑΣΗ

Ο σχεδιασμός του πάρκου, ξεκινάει από τη συνθήκη την οποία και προσπαθεί να εκφράσει στην κλίμακα της έκτασής της. Δημιουργείται έτσι ένα κομμάτι έντονης βλάστησης – πυκνό, ακατέργαστο, μία έκφραση της υπαίθρου στο δημόσιο χώρο – και ένα κομμάτι αστικής πλατείας – ανοικτό, φωτεινό, μία έκφραση της αστικότητας στο δημόσιο χώρο. Βασισμένο στο φυσικό φως, τους ανοιχτούς χώρους και το πράσινο όπως τύρφη, γρασίδι, δέντρα, θάμνους και λουλούδια ο σχεδιασμός του πάρκου θα αύξηση την αίσθηση ελευθερίας, χαλάρωσης και χαράς των επισκεπτών δημιουργώντας μια οικολογική μέθοδο απομόνωσης. Το κομμάτι αυτό της επέμβασης λειτουργεί ως ένας ‘δάσος’ για την πόλη: Ένα σύνολο σημείων όπου κάποιος μπορεί να ξεφύγει από την καθημερινότητα του αστικού ιστού είτε για ανάπαυση και αναψυχή, είτε για αθλητισμό.

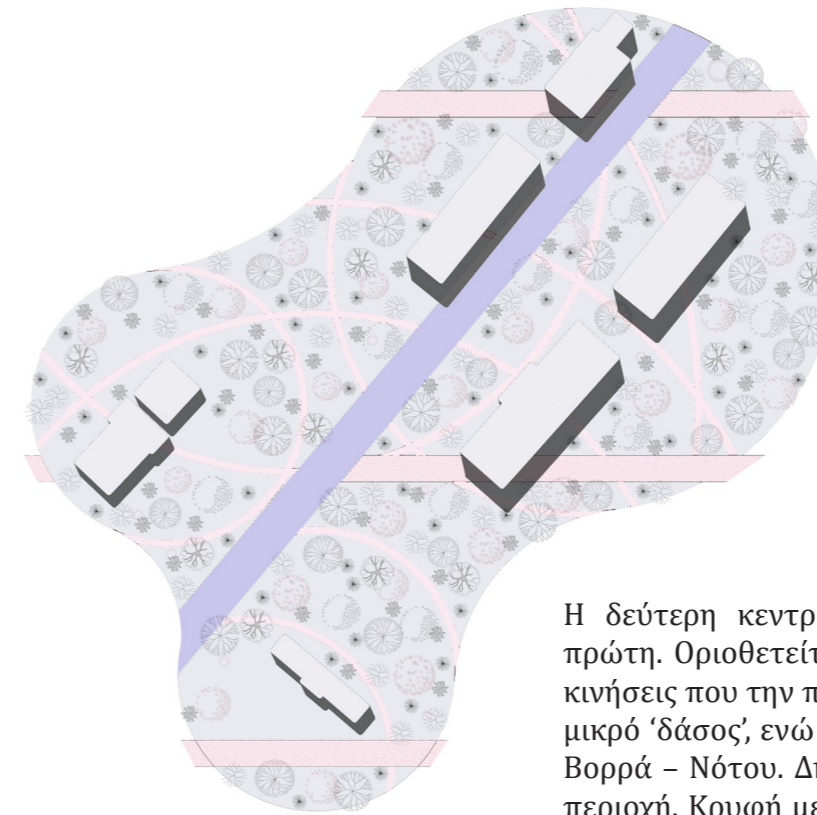
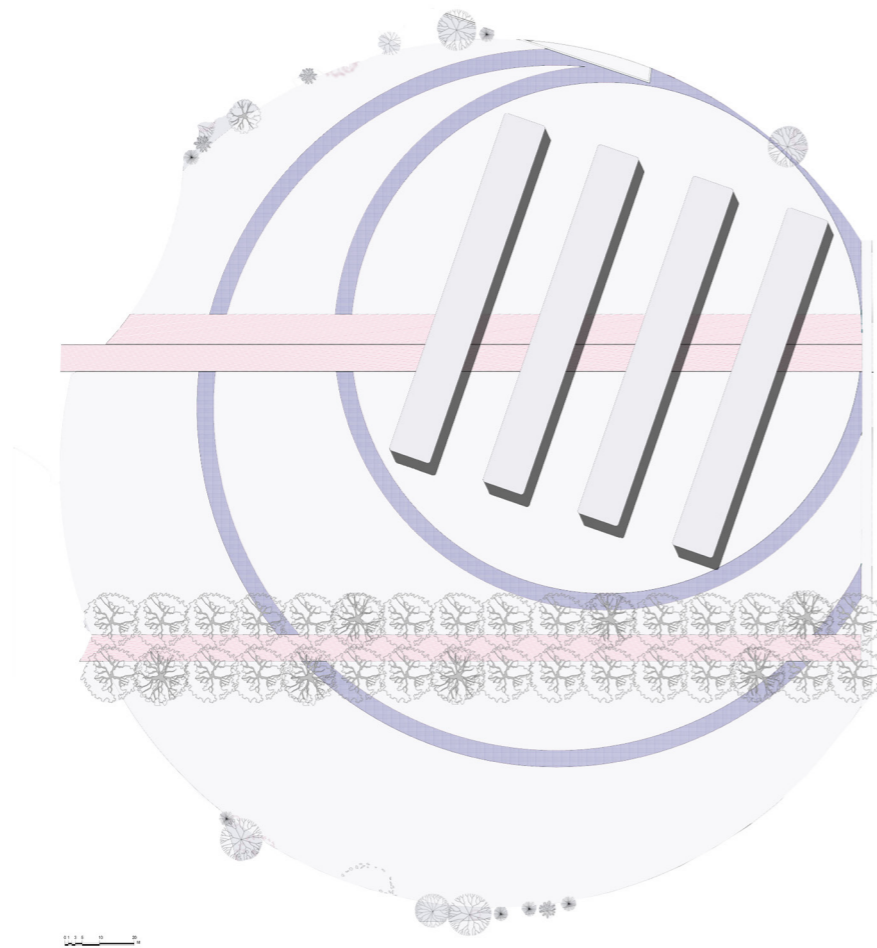
Το νέο Πάρκο Κόδρα είναι ένα συνεχές τοπίο που υποδιαιρείται σε μικρότερες οάσεις. Κάθε οάση περιέχει διαφορετικές εμπειρίες και λειτουργίες που υποστηρίζουν μια ελκυστική και πράσινη ζωή στην πόλη. Χωροθετούνται τρεις μεγάλες κεντρικές πλατείες και μικρότερες φυτεμένες εκτάσεις. Οι αυλές αυτές δένονται μεταξύ τους από το συνεχές τοπίο εμπνευσμένο από τις οργανικές μορφές και τις διαπλοκές του φυσικού περιβάλλοντος, και ποικίλλουν σε μέγεθος για να ωφελήσουν διαφορετικές χρήσεις, δημιουργώντας διακριτές, αλλά συμπληρωματικές ποιότητες δημόσιου χώρου.

Κάθε διαφορετικός χώρος της πρότασης, ορίζεται από ένα ιδιαίτερο στοιχείο που τον χαρακτηρίζει. Η πρόταση, προσπαθεί με τους επιμέρους χειρισμούς και τις λεπτομέρειες που προτείνει να παράξει συνθήκες και αφηγήσεις ικανές να δημιουργήσουν έντονες αναμνήσεις στους επισκέπτες που θα ζήσουν το χώρο. Για το λόγο αυτό δίνεται έμφαση στην όσφρηση και στις μυρωδιές που θα προκύψουν από τις φυτεύσεις. Οι ευκάλυπτοι του πυκνού δάσους, οι

οι ενδιάμεσοι χώροι με τα λεμονόδεντρα. Αντίστοιχα χρησιμοποιούνται τα χρώματα: Το μενεξεδί των θαμνώδεις περιοχών, το κίτρινο των λεμονιών, το κόκκινο των σφενταμιών, τα φωτεινά χρώματα των λουλουδιών που καθορίζουν τους ανοιχτούς



Η πρώτη πλατεία, όντας η μεγαλύτερη αποτελεί και την κυριότερη είσοδο στο πάρκο. Βρίσκεται ανατολικά επί της οδού Αλέξανδρου Παπάγου. Σε αυτή την πλατεία το τοπίο αλλάζει από το κυρίαρχο πράσινο σε πλακόστρωτο. Αποτελείται από μία έκταση 51 στρεμμάτων από σκληρά και ημίσκληρα δάπεδα διαφορετικών πλακοστρώσεων από επαπτόμενους κύκλους που διακόπτονται από ευθείες χαράξεις των επεκτάσεων των κάθετων δρόμων στην οδό. Η μεγάλη ενοποιητική επιφάνεια είναι ανοιχτή και μπορεί να φιλοξενήσει πλήθος λειτουργιών και γεγονότων, αλληλένδετων με τα τέσσερα μεγάλα λειτουργικά στοιχεία, που αποτελούν ουσιαστικά τη χωρική αποτύπωση των ισόγειων κτιρίων των πρώην στάβλων. Δημιουργώντας ένα πεδίο δυνατοτήτων που φιλοξενούν την υπαίθρια και στεγασμένη αγορά και αποτελούν χώρους πολλαπλών πολιτιστικών χρήσεων. Η περιοχή της υπαίθριας αγοράς δε διαθέτει ιδιαίτερη σκίαση, παρά μόνο τις δύο στοιχίσεις δέντρων που ξεπηδούν από το δάπεδο και τη διαπερνούν κάθετα. Η τεράστια αυτή ενιαία επιφάνεια από σκυρόδεμα δημιουργεί ενότητα στον χώρο με κάποιες μεταβάσεις διαμορφώσεων μεταξύ χαλίκι, κυβόλιθων και χυτό μπετό, χωρίς, όμως, να χωρίζεται ο χώρος φυσικά, έτσι ώστε να τονιστεί η συνέχεια και ο κοινός χαρακτήρας της. Αποτελεί, λοιπόν, το χώρο με τον πιο αστικό χαρακτήρα από όλους τους δημόσιους χώρους του οικοπέδου.

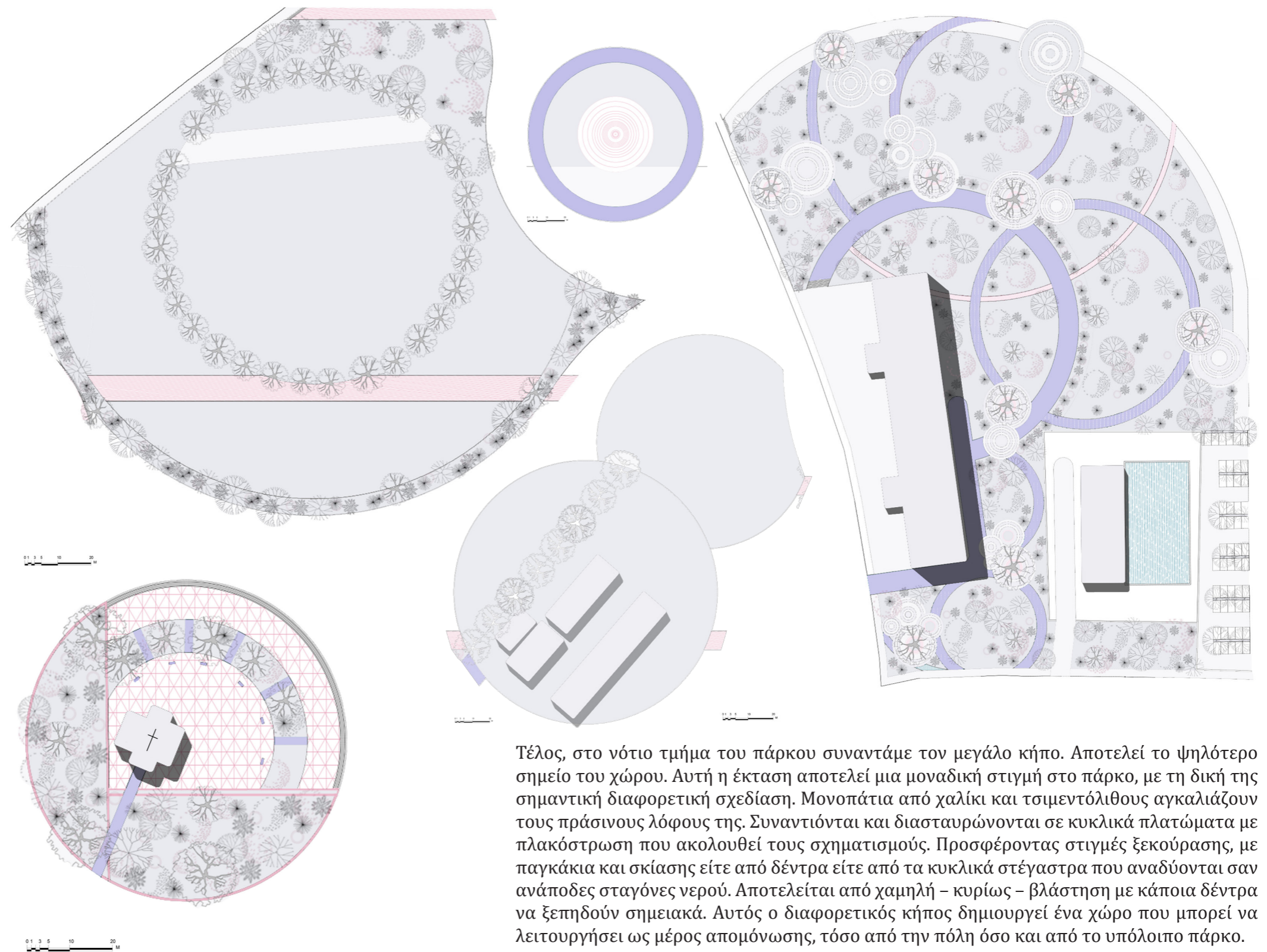


Η δεύτερη κεντρική πλατεία συνορεύει με την πρώτη. Οριοθετείται από τους κεντρικούς δρόμους κινήσεις που την περικλείουν διαμορφώνοντας ένα μικρό 'δάσος', ενώ τη διαπερνά ο κεντρικός άξονας Βορρά - Νότου. Δημιουργείται μία σχεδόν 'κρυφή' περιοχή. Κρυφή με την έννοια ότι κάποιος μπορεί να 'κρυφτεί' μέσα στην πυκνή της βλάστηση και τα υπάρχοντα κτίρια. Σε αυτό ορίζεται μία συνθήκη που αρχικά μοιάζει ξένη για τον χώρο μιας πλατείας: Η βλάστηση είναι - φαινομενικά - 'ανεξέλεγκτη'. Δεν ακολουθεί κάποιο συγκεκριμένο ρυθμό ή κάποιες καθαρές χαράξεις. Η κίνηση σε αυτή την περιοχή γίνεται μόνο μέσα από αμυδρά ορισμένες διαδρομές - ουσιαστικά από σημεία όπου η βλάστηση είναι πιο περιορισμένη. Αυτή η ιδιόμορφη πλατεία αγκαλιάζει τα κτίρια δημόσιας χρήσης, Μουσεία, Εθνική Χαρτοθήκη, Βιβλιοθήκη και το αναψυκτήριο χωροθετώντας παράλληλα, το καθένα κτίριο ξεχωριστά σε μια δική του μικρότερη πλατεία μέσω των μονοπατιών. Ταυτόχρονα αλλάζει σημειακά το μικροκλίμα της περιοχής προσφέροντας δροσιά το καλοκαίρι. Αν ο αστικός χώρος της πρώτης κεντρικής πλατείας είναι σχεδόν διάφανος, επιτρέποντας το βλέμμα να την σαρώσει ολόκληρη, ο χώρος της δεύτερης πλατείας γίνεται σχεδόν μυστηριακός.

Η Τρίτη κεντρική πλατεία, δυτικά των υπολοίπων θυμίζει την ανοιχτωσιά της πρώτης, χωρίς όμως να μοιάζει καθόλου με αυτή. Συναντάμε ένα ανοιχτό πράσινο λιβάδι περιφραγμένο από δενδροστοιχία σχηματίζοντας μία κυκλική κλειστή αυλή. Πάνω στην κλίση που δημιουργείται από το έδαφος χωροθετείται μία περιοχή ανάπαυσης και αναψυχής. Γρασίδια και ψηλά δέντρα επιτρέπουν την κίνηση αλλά και τη στάση. Ο χώρος θα μπορούσε να λειτουργήσει δυνητικά και ως χώρος συγκεντρώσεων και υπαίθριων εκδηλώσεων. Το κομμάτι αυτό της επέμβασης λοιπόν, λειτουργεί ως ένας 'κήπος' για την πόλη: Ένα σύνολο σημείων όπου κάποιος μπορεί να ξεφύγει από την καθημερινότητα του αστικού ιστού είτε για ανάπαυση και αναψυχή, είτε για αθλητισμό.

Οι μικρότερες πλατείες που σχηματίζονται αποτελούνται και αυτές από μικρούς καθαρούς χώρους πρασίνου με χαμηλή φύτευση, σε ορισμένα σημεία πιο άγρια και ακανόνιστη από άλλα, όπως το Λιβάδι με τα Χρυσολιούρφυρα, προσφέροντας τη δυνατότητα απομονωμένων περιοχών που φιλοδοξούν να λειτουργήσουν ως χώροι διαφορετικών γεγονότων. Ο σκοπός τους κυρίως είναι να δημιουργήσουν μεγαλύτερη συνοχή ανάμεσα στις διαφορετικές ενότητες του πάρκου.

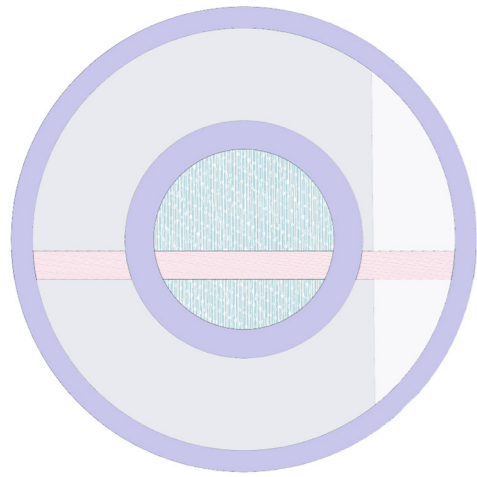
Η εκκλησία του πάρκου διαθέτει τη δική της προσωπική χωρική στιγμή με διαμορφώσεις από μαρμάρινα δάπεδα και πλακόστρωτα μονοπάτια, αλλά και τα δικά της πράσινα δάση. Η περιοχή είναι φυτεμένη με κυπαρίσσια, που διαπερνούν το ύψος της και δημιουργούν μια αίσθηση καθετότητας.



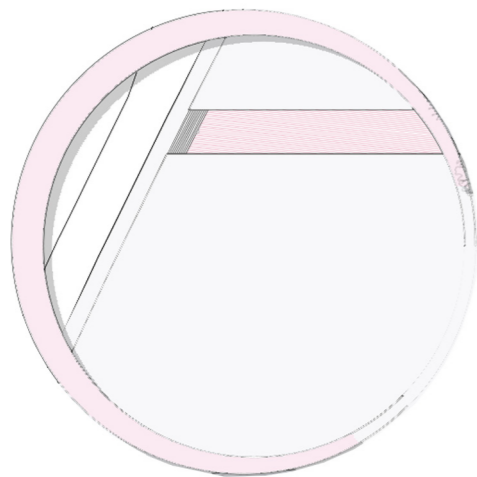
Τέλος, στο νότιο τμήμα του πάρκου συναντάμε τον μεγάλο κήπο. Αποτελεί το ψηλότερο σημείο του χώρου. Αυτή η έκταση αποτελεί μια μοναδική στιγμή στο πάρκο, με τη δική της σημαντική διαφορετική σχεδίαση. Μονοπάτια από χαλίκι και τσιμεντόλιθους αγκαλιάζουν τους πράσινους λόφους της. Συναντιούνται και διασταυρώνονται σε κυκλικά πλατώματα με πλακόστρωση που ακολουθεί τους σχηματισμούς. Προσφέροντας στιγμές ξεκούρασης, με παγκάκια και σκίασης είτε από δέντρα είτε από τα κυκλικά στέγαστρα που αναδύονται σαν ανάποδες σταγόνες νερού. Αποτελείται από χαμηλή - κυρίως - βλάστηση με κάποια δέντρα να ξεπηδούν σημειακά. Αυτός ο διαφορετικός κήπος δημιουργεί ένα χώρο που μπορεί να λειτουργήσει ως μέρος απομόνωσης, τόσο από την πόλη όσο και από το υπόλοιπο πάρκο.

### 3.3.3. Δομημένο περιβάλλον και χρήσεις γης

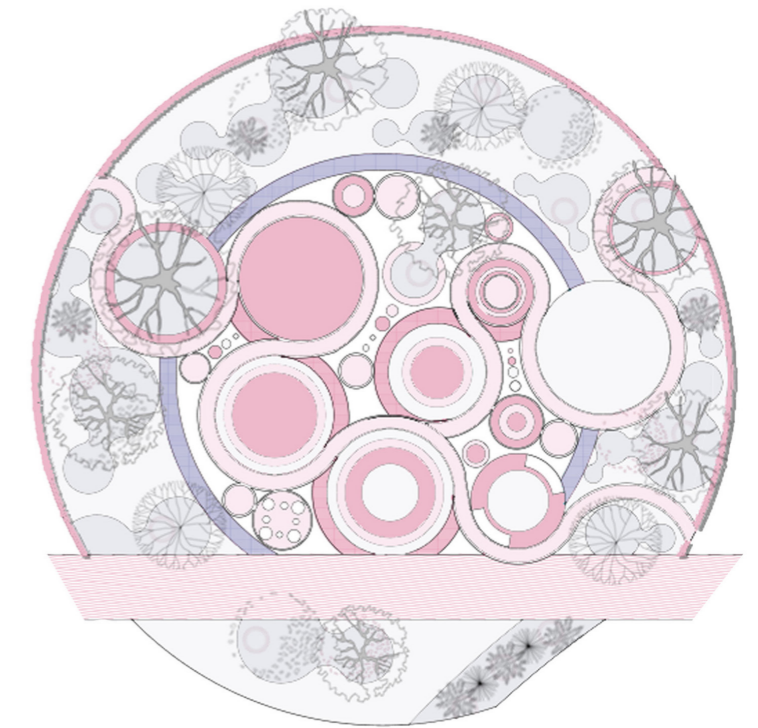
Στο κέντρο περίπου του πάρκου, συναντάμε το πάρκο του νερού, όπου μέσω της γέφυρας μετακινούμαστε προς την παιδική χαρά του πάρκου.



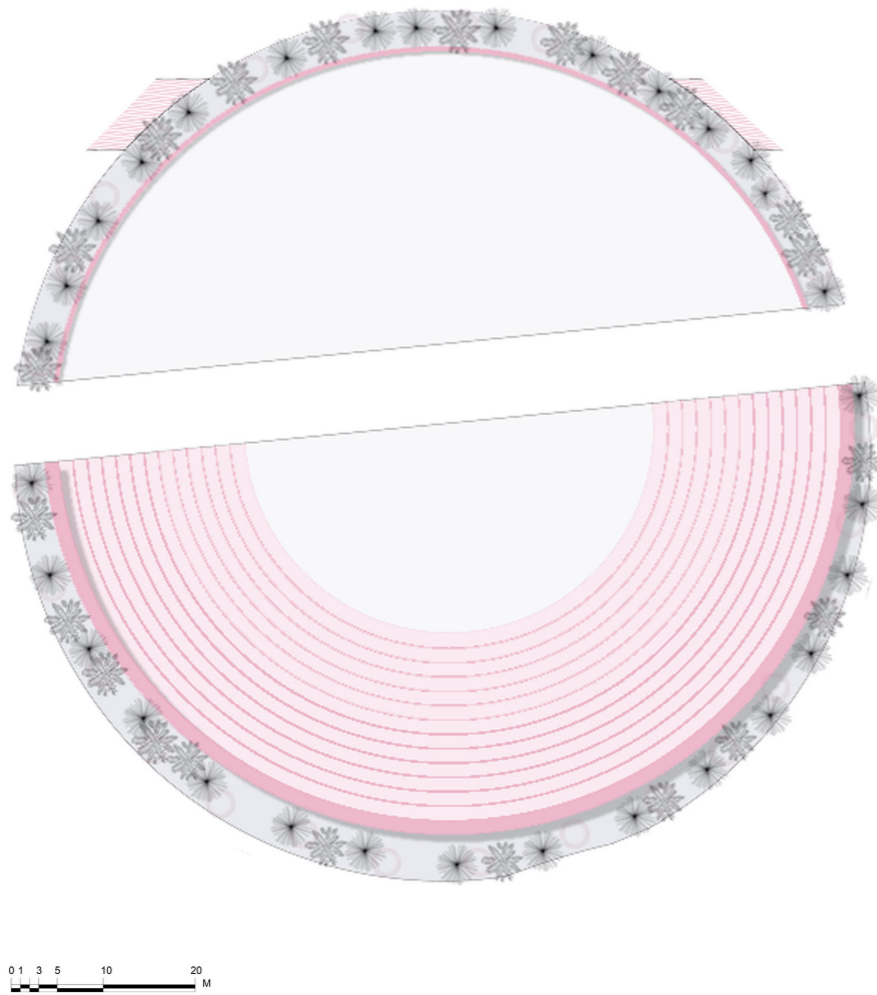
Το νοτιότερο συμβάν του πάρκου αποτελεί η κυκλική γέφυρα, που αιωρείται πάνω από τον παραλιακό δρόμο που οριοθετεί το πάρκο, την οδό Θεμιστοκλή Σοφούλη, δίνοντας την αίσθηση ενός καταστρώματος που αιωρείται πάνω από τη θάλασσα προσφέροντας μια εκπληκτική θέα του Θερμαϊκού Κόλπου.



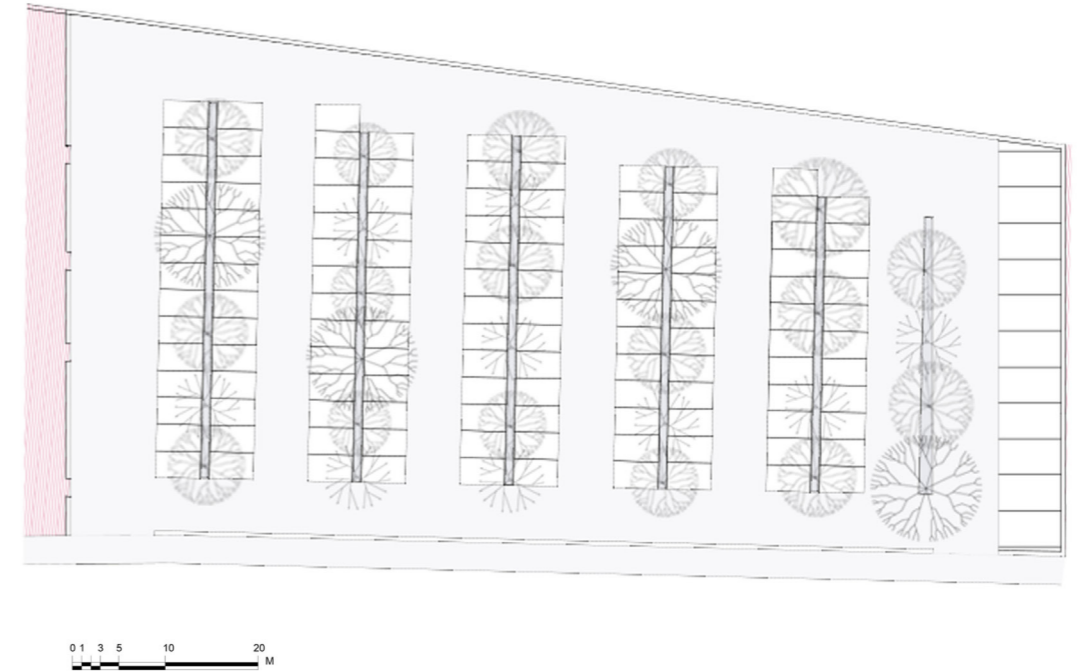
Κοντά στα σχολεία και τη μεγάλη κεντρική πλατεία βρίσκεται η παιδική χαρά. Ένας εξωτερικός δακτύλιος, ο οποίος λειτουργεί ως πίστα τρεξίματος, περιέχει μικρότερα στρογγυλά μπάλωματα διαφόρων μεγεθών και χρωμάτων, στα οποία εκχωρείται στο καθένα διαφορετική λειτουργία. Ορισμένα είναι απλά φυτεμένα, ενώ άλλα φιλοξενούν χώρους παραστάσεων, χώρους καθιστικού, αναρρίχησης, παιχνιδιού και εξοπλισμού μία τυπικής παιδικής χαράς. Τα απαλά σχήματα, τα χρώματα και τα αρώματα επαναφέρονται προς όφελος και τη χαρά των παιδιών, των ενηλίκων και της διαφορετικότητας της πόλης.



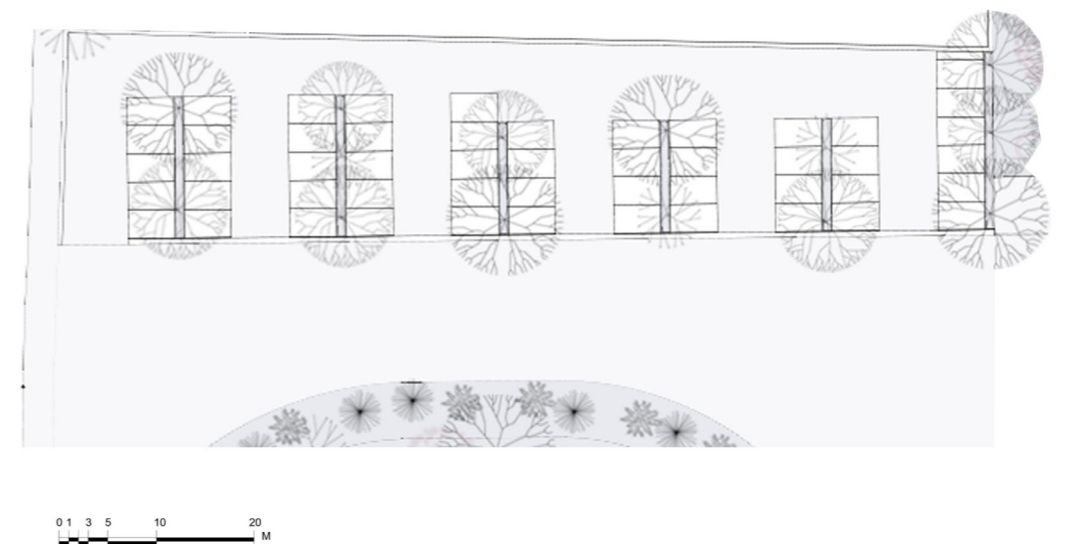
Στο δυτικό κομμάτι του πάρκου χωροθετείται ο δεύτερος σημαντικός πόλος έλξης: ένα ανοικτό αμφιθέατρο. Μια σκηνή που μπορεί να φιλοξενήσει θεατρικές παραστάσεις, συναυλίες ή δημόσιες προβολές ως θερινό σινεμά, αλλά και μία σειρά από πολιτιστικά δρόμους, να γίνει χώρος παιχνιδιού για παιδιά, ένα σαλόνι για ξεκούραση και συζητήσεις, χώρος ανάγνωσης και μελέτης και γενικότερα ένας χώρος συνάντησης.

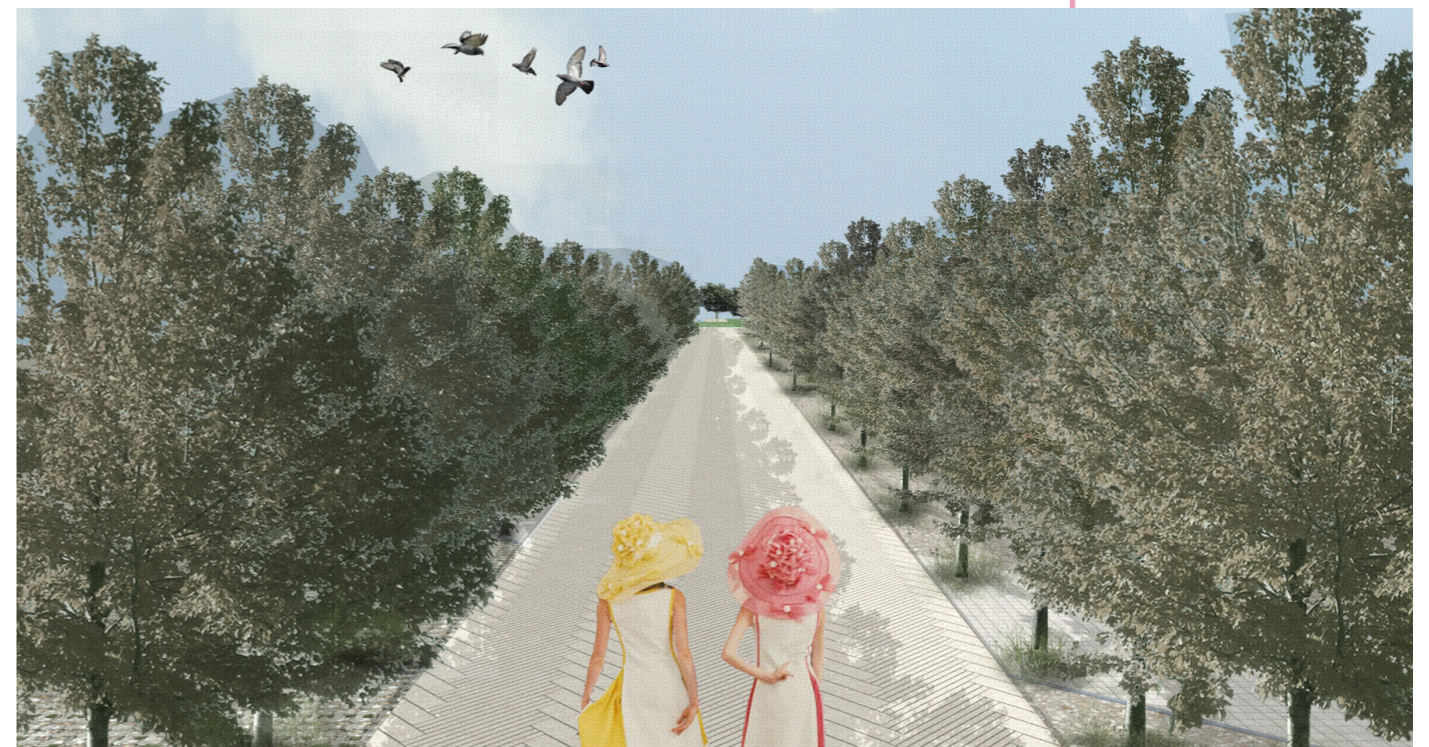
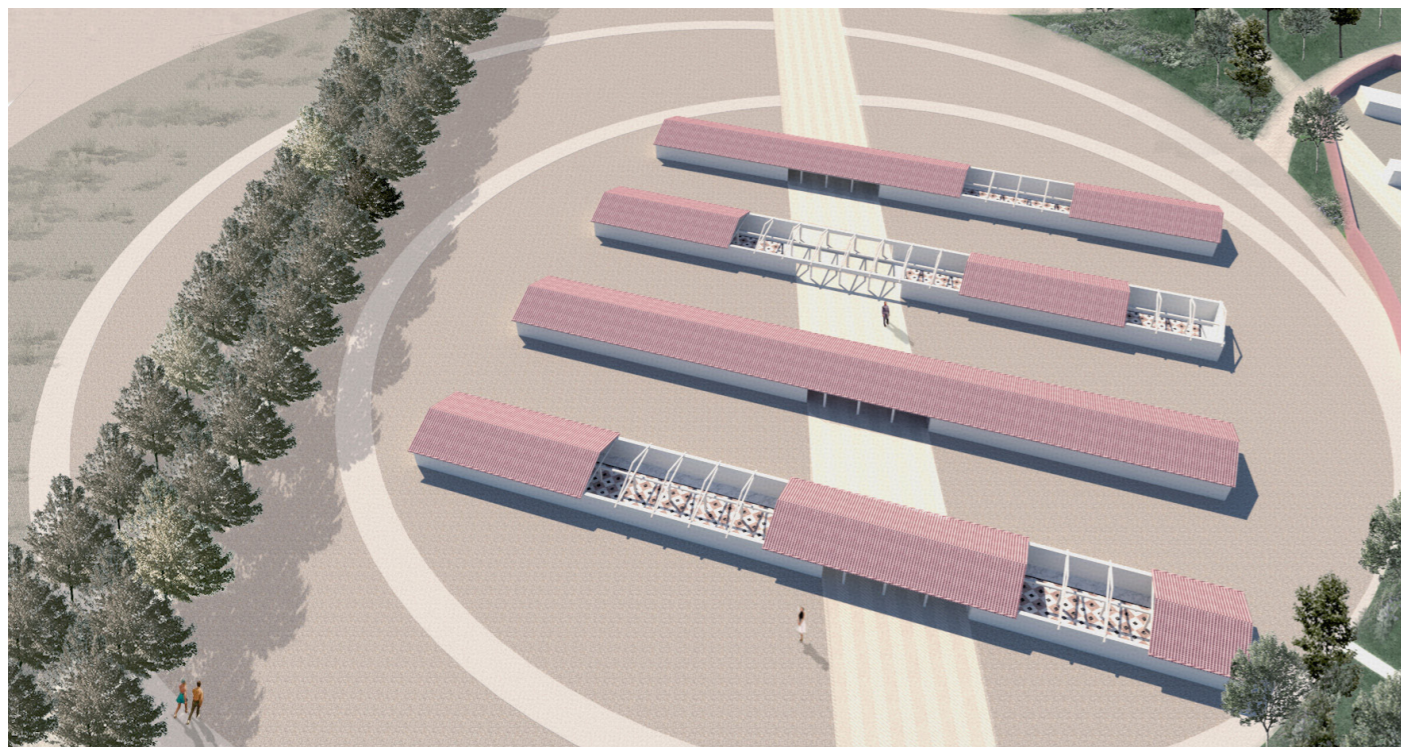
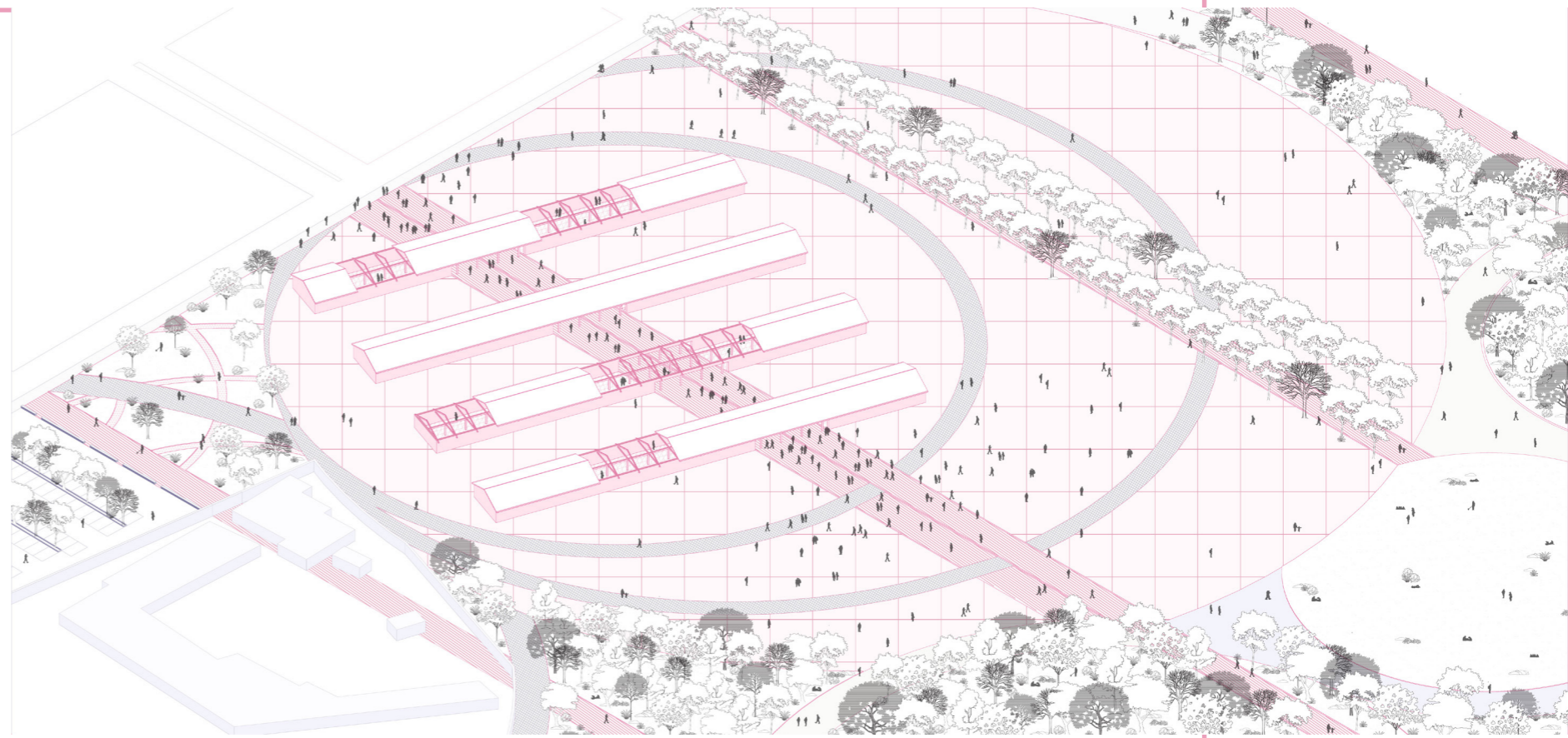
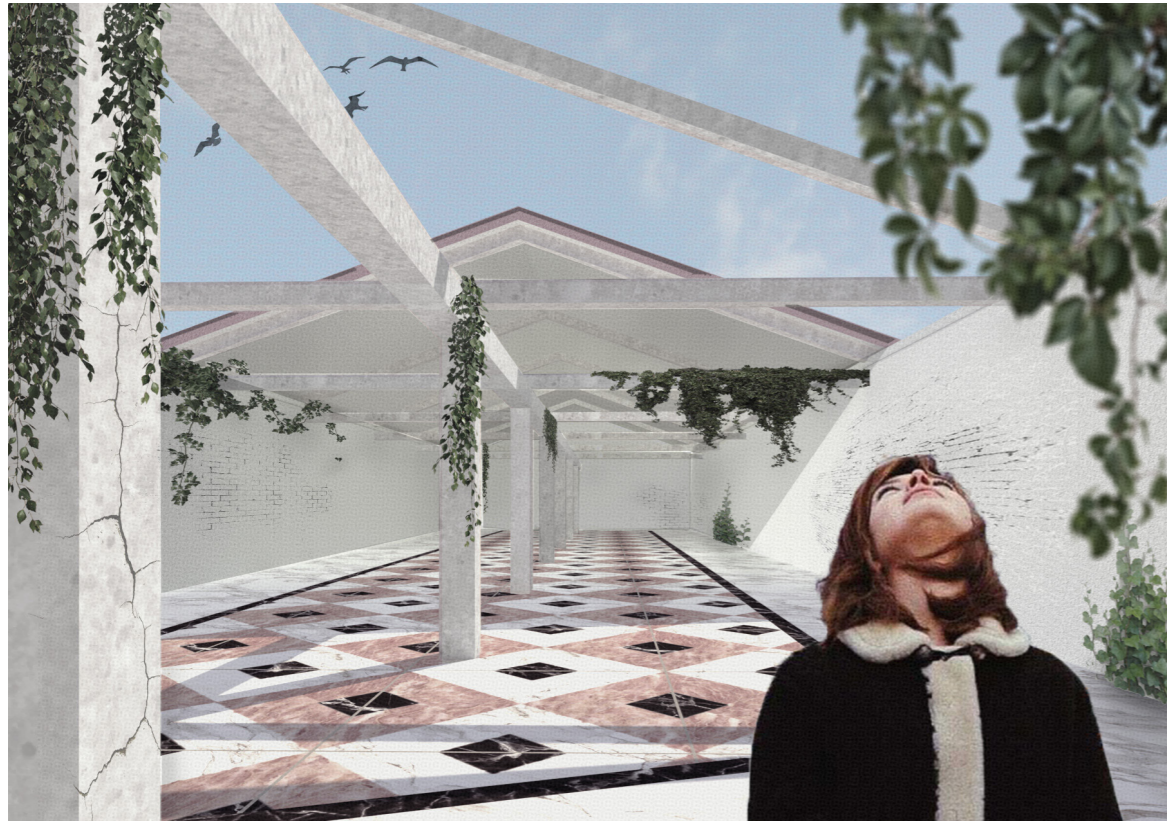


Η αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, λοιπόν, έχει διαμορφωθεί για να ταιριάζει σε διάφορους σκοπούς. Αυτή η ποικιλία δημιουργεί ένα περιβάλλον που ενθαρρύνει τους επισκέπτες να εξερευνήσουν και να περάσουν χρόνο σε διαφορετικούς χώρους μέσα στο πάρκο, αντί να περιορίζουν την κίνησή τους σε ένα μέρος και μία δραστηριότητα.

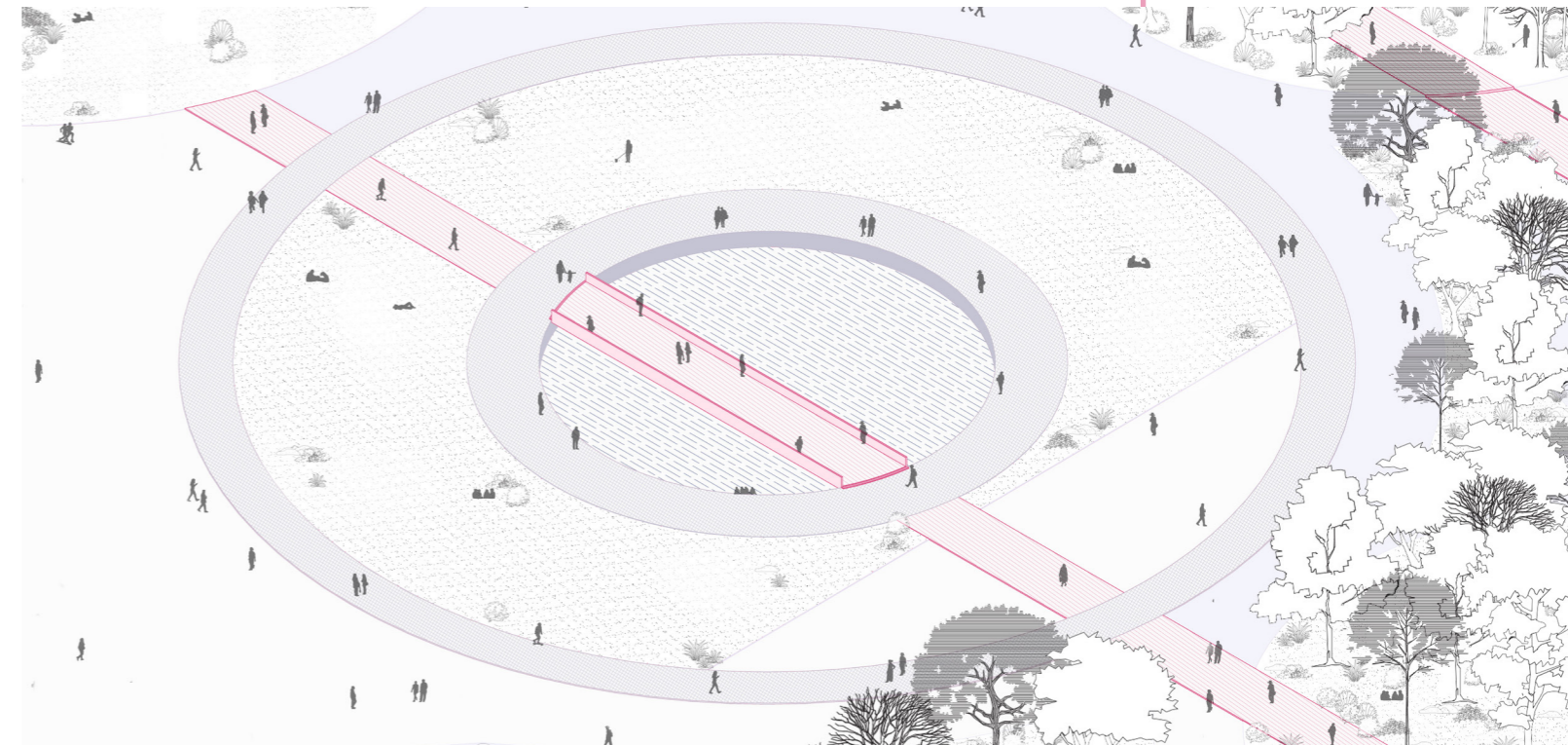


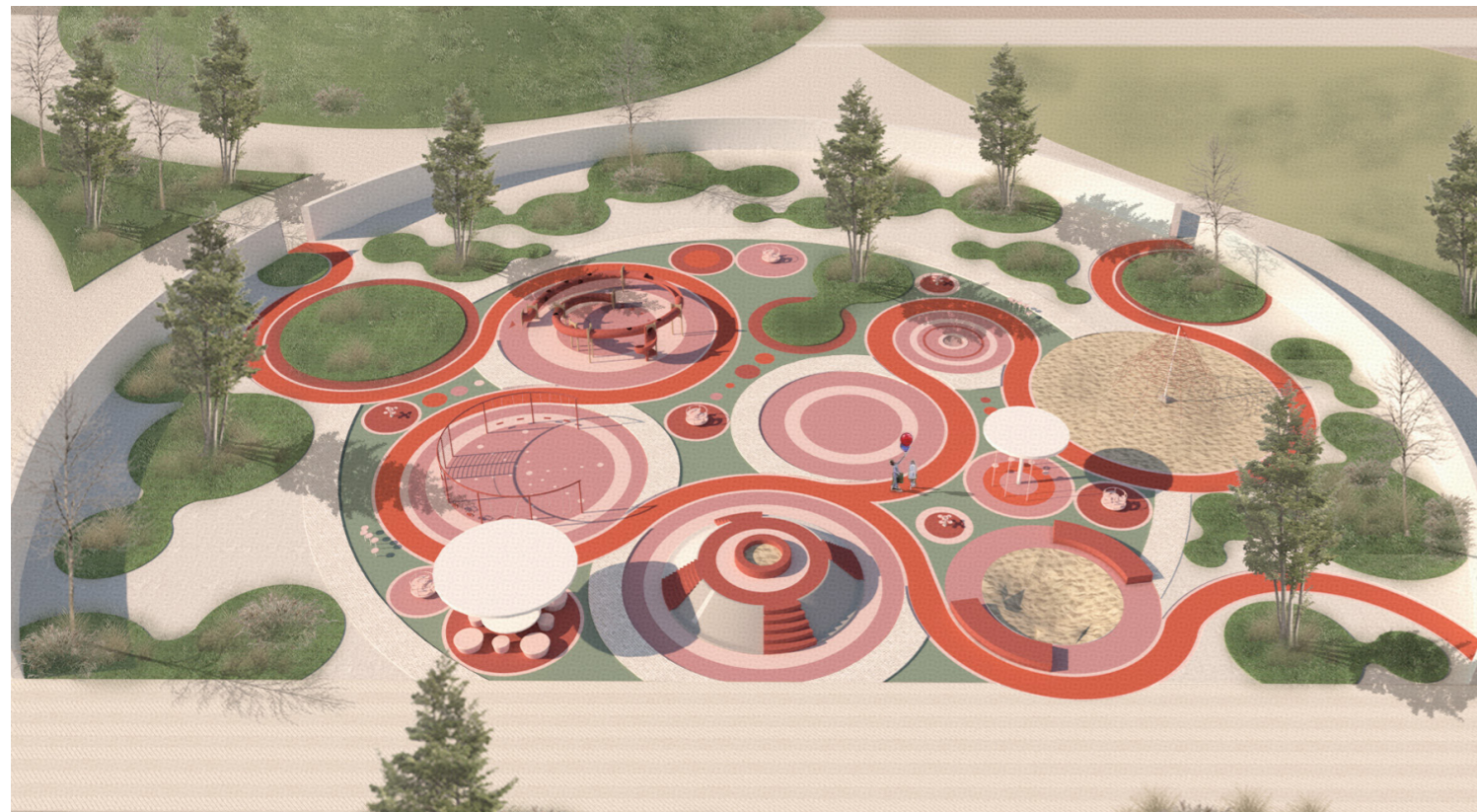
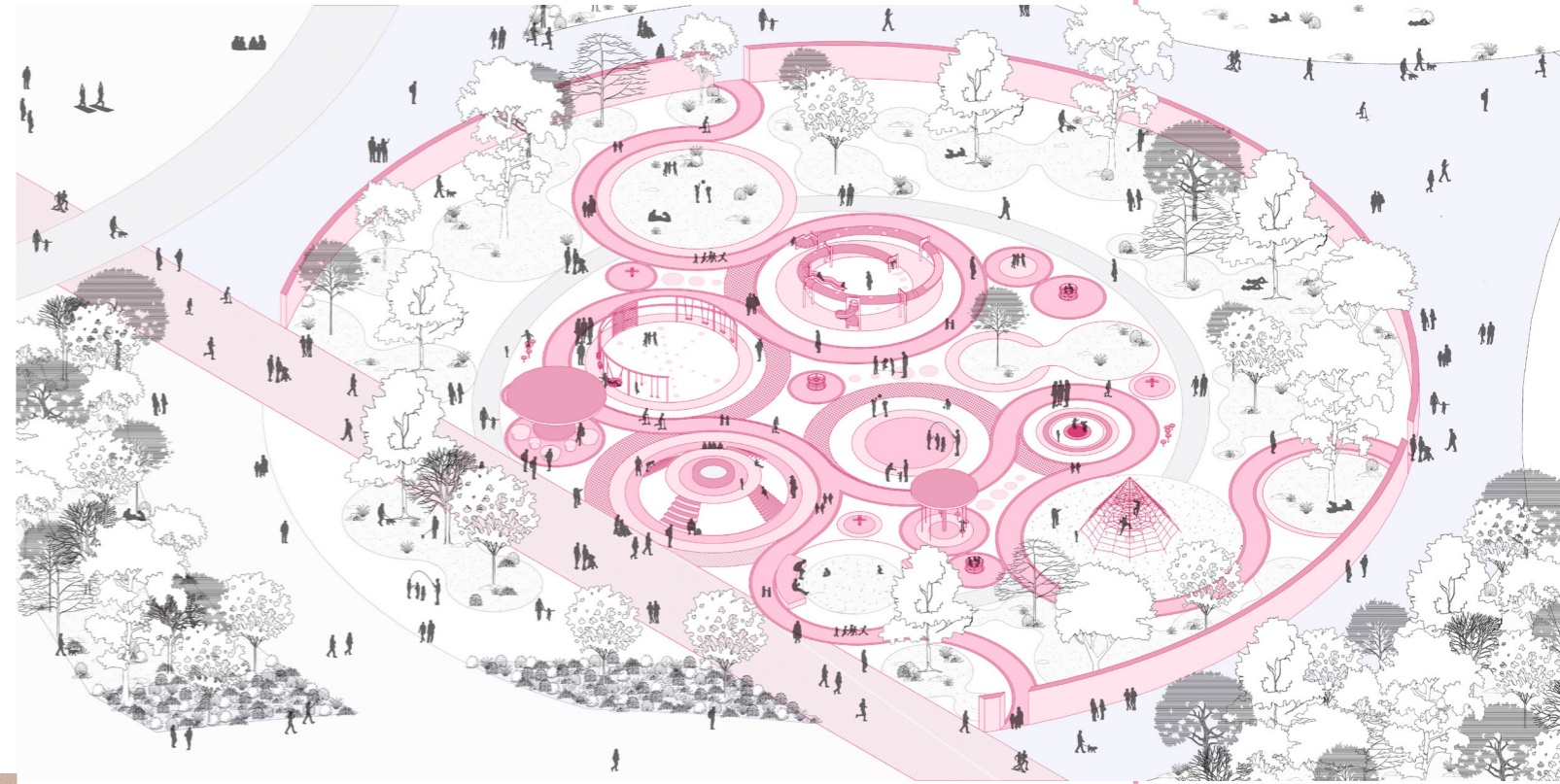
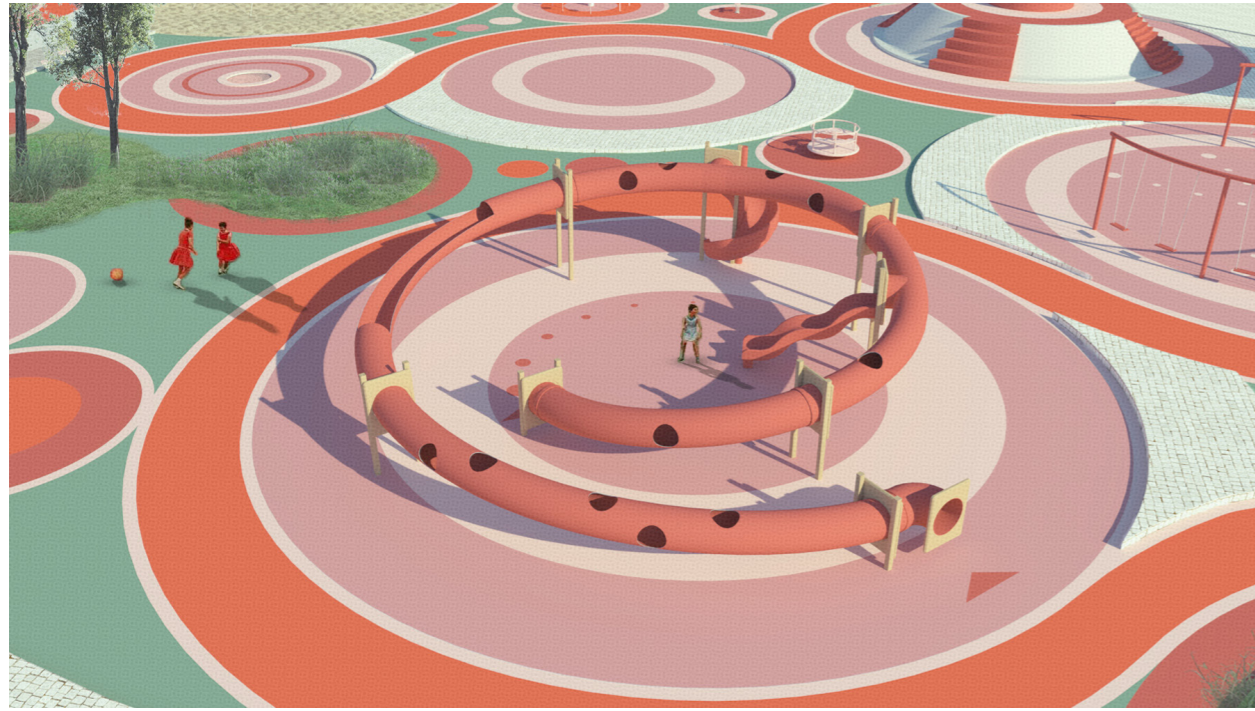
Τέλος την σχεδιαστική πρόταση ολοκληρώνουν οι δύο χώροι στάθμευσης που εξυπηρετούν τις ανάγκες του πάρκου. Ένας στη βόρεια και ένας στην νότια είσοδο του πάρκου.

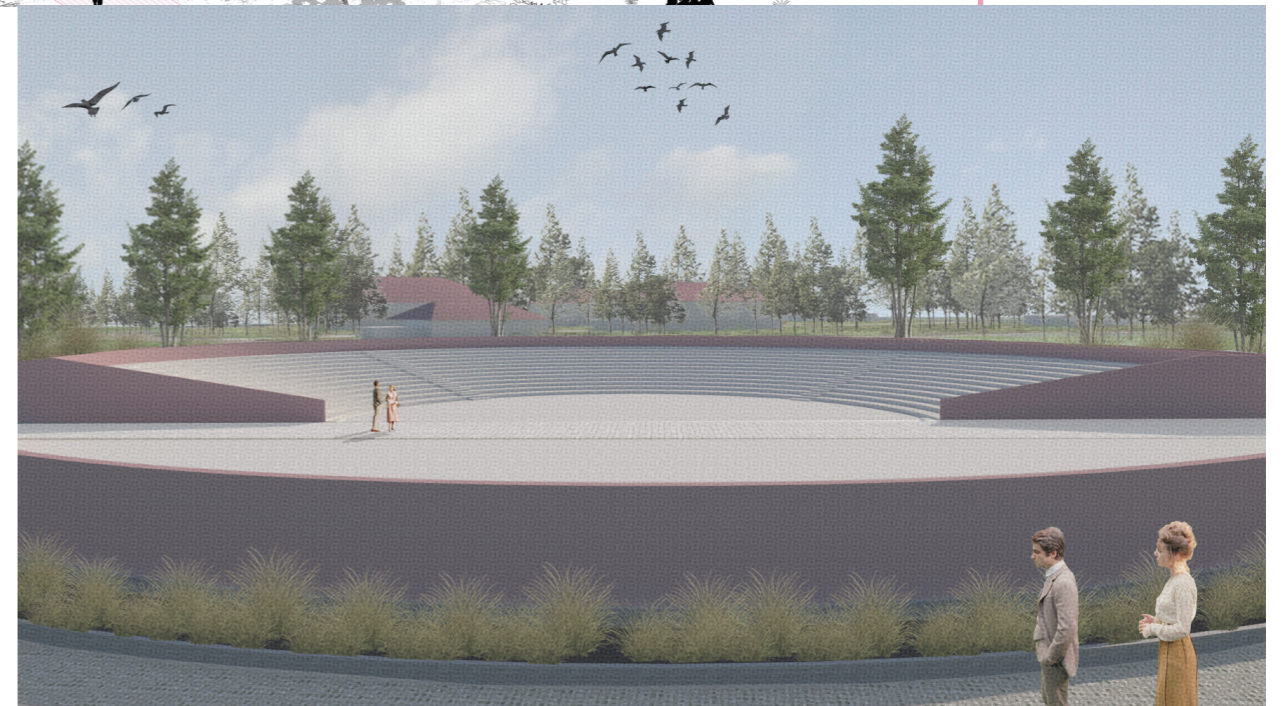
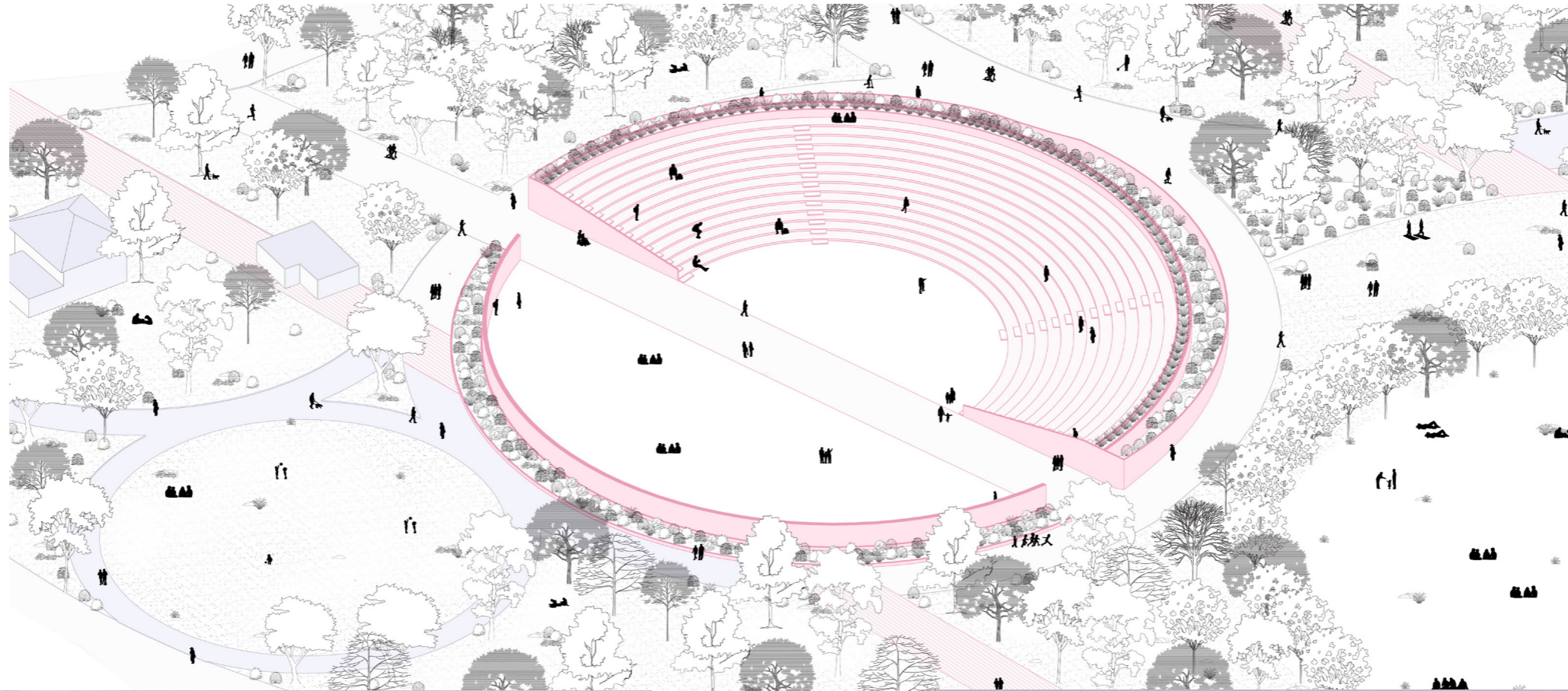












# Βιβλιογραφία

## Ξενόγλωσση βιβλιογραφία:

**Chaline, C. (1999).** La régénération urbaine. Paris: Presses Universitaires de France

**Couch, C., Fraser, C. & Percy, S., (2003).** Urban Regeneration in Europe. Oxford: Blackwell Publishing

**Dorsey, J. W. (2003).** Brownfields and Greenfields: The Intersection of Sustainable Development and Environmental Stewardship. Environmental Practice, Vol. 5(1), p: 69-76

**Myrntinen, H. (2003).** Base Conversion in Central and Eastern Europe 1989 - 2003. Ανάκτηση Σεπτέμβριος, 2019, από Bonn International Center for Conversion: <http://www.bicc.de/uploads/pdf/publications/papers/paper30/paper30.pdf>

**Szelinski, B. A. (2000).** The Cleanup of Contaminated Military Sites, Consequences for a Pollution, Prevention Approach, Requirements from a Viewpoint of Environmental Protection. Ανάκτηση Μάρτιος, 2009, από Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety: <http://www.dtic.mil/cgi-bin/GetTRDoc?AD=ADP010601&Location=U2&doc=GetTRDoc.pdf>

**Thornton, G., Franz, M., Edwards, D., Pahlen, G., & Nathanail, P. (2007).** The challenge of sustainability: incentives for brownfield regeneration in Europe. Environmental Science & Policy, Vol. 10(2), p: 116-134. doi:10.1016/j.envsci.2006.08.008

**URBED Ltd & Van Hoek, M., (2008).** Regeneration in European Cities: Making Connections: Case Study of Kop van Zuid, Rotterdam (The Netherlands), Joseph Rowntree Foundation, from: <http://urbed.coop/sites/default/files/Case%20Study%20for%20Kop%20Van%20Zuid,%20Rotterdam.pdf>

## Ελληνική βιβλιογραφία:

**Βιτοπούλου Α., Καραδήμου-Γερόλυμπου Α., (2007).** Ανάκτηση των χώρων της αποβιομηχάνισης: Πολεοδομικές προσεγγίσεις και ζητήματα υλοποίησης, «Πρακτικά 5ης πανελλήνιας επιστημονικής συνάντησης του ΤΙCΣΙΗ: Το τέλος των γιγάντων. Βιομηχανική κληρονομιά και μετασχηματισμοί των πόλεων», (2007). Βόλος

**Βιτοπούλου Α., Γεμεντζή Γ., Γιαννακού Α., Καυκαλάς Γ., Τασοπούλου Α., (2015).** Βιώσιμες πόλεις: προσαρμογή και ανθεκτικότητα σε περιόδους κρίσης : Κάλλιπος

**Γιαννακού Α., Έππας Δ., Ζέκα Δ., Τασοπούλου Α., (2010).** Μετασχηματισμοί του αστικού χώρου και πολεοδομικός σχεδιασμός μετά από μια μεταρρύθμιση: Η περίπτωση των Δήμων Πολίχνης και Καλαμαριάς, Εισήγηση στο 9ο Πανελλήνιο Γεωγραφικό Συνέδριο, 4-6/11/10, (ηλεκτρονικά πρακτικά).

**Γιαννακού Α., (2015).** Οι μεταρρυθμίσεις του συστήματος χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα: μια επισκόπηση της περιόδου 1974-2009, στο: «Χώρου Ζητήματα: Θεωρίες και μεθοδολογίες για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη», (σελ: 20, 26-27, 37). Θεσσαλονίκη: ΖΗΤ

**Γοσπονδίνη Α. και Μπεριάτος Η., (2006).** Σκιαγραφώντας, ερμηνεύοντας και ταξινομώντας τα νέα τοπία της μεταβιομηχανικής πόλης, στα πλαίσια του συλλογικού πονήματος δώδεκα συγγραφέων, (επιμ.) Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη. Αθήνα: Κριτική

**Ζωίδης, Γ., Λεφάκη, Σ., Παυλίδης, Κ., & Ουδατζή, Κ. (2001).** Μελέτη χωροθέτησης και οργάνωσης χρήσεων γης στο πρώην στρατόπεδο μακεδονομαχου Κόδρα Δήμου Καλαμαριάς. Θεσσαλονίκη: Δήμος Καλαμαριάς - Τεχνική Υπηρεσία.

**Ιωάννου, Β., & Σερράος, Κ. (2006).** Μετασχηματισμοί της ελληνικής πόλης. Επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου. Στο Α. Γοσπονδίνη, & Η. Μπεριάτος, Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη (σσ. 128-147). Εκδόσεις Κριτική

**Καυκαλάς, Γ., Βιτοπούλου, Α., Γεμεντζή, Γ., Γιαννακού, Α. και Τασοπούλου, Α. (2015).** Βιώσιμες Πόλεις: Προσαρμογή & Ανθεκτικότητα σε περιόδους κρίσης (σελ: 117-119): Ελληνικά Ηλεκτρονικά Ακαδημαϊκά Συγγράμματα και Βοηθήματα.

**Λεφάκη - Ζωΐδη, Σ., Ζωΐδης, Γ., & Ουδατζή, Κ. (1998, Μάρτιος).** Μελέτη χωροθέτησης των χρήσεων γης στο πρώην στρατόπεδο μακεδονομάχου Κόδρα Δήμου Καλαμαριάς. Δήμος Καλαμαριάς, Θεσσαλονίκη: Δήμος Καλαμαριάς - Τεχνική Υπηρεσία.

**Λεφάκη - Ζωΐδη, Σ., Ζωΐδης, Γ., Lehmann, A., Μανωλίδης, Κ., Ξενοδοχίδου, Α., & Ουδατζή, Κ. (1996).** Προκαταρκτική μελέτη χωροθέτησης των χρήσεων γης στο πρώην στρατόπεδο μακεδονομάχου Κόδρα Δήμου Καλαμαριάς. Θεσσαλονίκη: Δήμος Καλαμαριάς - Τεχνική Υπηρεσία

**Μεϊμάρογλου, Δ. Α. (2009).** Ανάπλαση και ανάδειξη επιβαρυσμένων από πρότερη χρήση χώρων (brownfields) σε αστικές περιοχές. Αθήνα: ΕΜΠ, ΔΠΜΣ, Πολεοδομία - Χωροταξία Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα, διαθέσιμο στο: [courses.arch.ntua.gr/fsr/132671/14\\_MEIMAROGLOY.pdf](http://courses.arch.ntua.gr/fsr/132671/14_MEIMAROGLOY.pdf)

**Ντάσιου Ε., Τυρολόγος Κ., (2001).** Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών μέσω ανάπτυξης αστικού τουρισμού και προώθησης της αειφόρου αστικής ανάπτυξης. Το παράδειγμα της Καβάλας, Εισήγηση στο συνέδριο «Πολιτιστικό περιβάλλον και τουρισμός: ο ρόλος του αρχιτέκτονα», 20-23 Σεπτεμβρίου, Καβάλα

**Σαρηγιάννης, Δ., & Δέννη, Ε. (2006).** «Προοπτικές αξιοποίησης του πρώην Στρατοπέδου Κόδρα. Η εμπειρία της εφαρμογής πρότασης ενός αρχιτεκτονικού διαγωνισμού». Στρατόπεδα στην πόλη: Ανάδειξη και Αξιοποίηση. Θεσσαλονίκη: ΤΕΕ

**Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού. (1986).** Θεσσαλονίκη, Από τα προϊστορικά μέχρι τα χριστιανικά χρόνια . Θεσσαλονίκη: ΙΣΤ΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων.

## Άρθρα και περιοδικά:

**Δήμος Θεσσαλονίκης, Απολογισμός έργου 2004: Στρατόπεδα. (2006).** Ανάκτηση Νοέμβριος 12, 2009, από [http://www.thessalonikicity.gr/Dioikisi/ap\\_2004/ap\\_04\\_stratopetha.htm](http://www.thessalonikicity.gr/Dioikisi/ap_2004/ap_04_stratopetha.htm)

**Ποζουκίδου Γ., Σοπέογλου Ε., Τσιούμα Β., (2006).** Αστικά κενά: παραδείγματα και εμπειρίες από τις αφρικάνικες πόλεις, ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, περιοδικό Αρχιτέκτονες, τχ. 55, σελ: 64-65





**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**  
UNIVERSITY  
OF THESSALY