

# ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ



ΚΑΤΕΡΙΝΑ ΣΤΥΛΑ  
ΜΑΡΙΑ ΣΕΜΕΡΤΣΙΔΟΥ

επιβλέπουσα  
ΔΗΜΗΤΡΑ ΦΥΓΚΑ

ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ ΣΤΥΛΑ  
ΜΑΡΙΑ ΣΕΜΕΡΤΖΙΔΟΥ

επιβλέπουσα ΔΗΜΗΤΡΑ ΦΥΓΚΑ

## **ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ**

Στην πρόταση της αστικής πολυκατοικίας προσπαθούμε να επιλύσουμε θέματα που προέκυψαν από βιωματική εμπειρία και αναλυτική έρευνα, τόσο για το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, όσο και για την κατάσταση που επικρατεί μέσα στα οικοδομικά τετράγωνα αυτού.

Λαμβάνοντας υπ' όψη τους περιοριστικούς παράγοντες (οικοδομικούς κανονισμούς, ισχύουσα νομοθεσία), η πρόταση κινείται σε δυο άξονες.

Ο ακάλυπτος χώρος του επιλεγμένου Οικ. Τετ. 122 της Π.Ζ.Θ. διαμορφώνεται σε χώρο δραστηριοτήτων και πρασίνου, ώστε να αποδοθεί πίσω στους κατοίκους του οικοδομικού τετραγώνου, σε μια προσπάθεια να ευνοηθούν οι κοινωνικές επαφές των κατοίκων και να επιτευχθεί η αλλαγή του μικροκλίματος της περιοχής.

Στον σχεδιασμό του κτιρίου επικρατεί η ίδια αντίληψη, της δημιουργίας χώρων που αναπτύσσουν την κοινωνικότητα των ενοίκων. Το κτίριο στρέφεται προς το εσωτερικό του, και αναπτύσσονται εκεί όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι, καθώς και τα μπαλκόνια των διαμερισμάτων. Στο ισόγειο και στην ταράτσα τοποθετούνται κοινόχρηστοι χώροι, όπως αίθουσα συγκεντρώσεων και χώροι πρασίνου. Τα διαμερίσματα αντιμετωπίζονται ως ανεξάρτητες κατοικίες καθ' ύψος, και αυτό προβάλλεται στις όψεις και στον όγκο της πολυκατοικίας. Προωθείται η αστική αντίληψη, ώστε το αίσθημα της ιδιοκτησίας να μην περιορίζεται στο διαμέρισμα, αλλά να εξαπλωθεί με την έκφραση σεβασμού και φροντίδας σε όλο το κτίριο, και κατ' επέκταση σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο.

KATERINA STYLA

MARIA SEMERTZIDOU

supervisor DIMITRA FYGA

## **URBAN APARTMENT HOUSE**

In the proposal for the urban apartment house we attempt to solve issues that came up through personal experience and from analytic research regarding Thessaloniki's historical centre, and the situation in its building blocks' interiors. Considering the restrictions (building regulations, legislature), the proposal develops along two axes.

The clear space of the chosen building block 122 of Thessaloniki's Burnt Sector is designed in such a way, that the space is attributed back to the building block's inhabitants, in an attempt to encourage the social contacts between them, and to attain the change of the region's microclimate.

In the building's design the same aspect, i.e. the creation of spaces which favor the inhabitants' sociability, prevails. The building is turned towards its interior and the common spaces are deployed there, as well as the apartment's balconies. On the ground floor and rooftop common spaces, like an assembly hall and green spaces, are created. The apartments are handled as independent habitats, which is projected vertically on the building's elevations and shape. Urban mentality is encouraged, so that the proprietary feeling is not confined to the apartment, but is extended with the form of respect and care for the whole building and building block.

## **ΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑ**

Το πολυώροφο κτίριο διαμερισμάτων, ή πολυκατοικία, όπως επικράτησε να λέγεται, αποτελεί το κυρίαρχο μοντέλο παραγωγής χώρου στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, όπως και στις περισσότερες ελληνικές πόλεις. Η αναμφισβήτητη επικράτηση του, όπως και η ανάπτυξη του τομέα των πολυώροφων κτιρίων κατοικίας είναι ένα από τα σημαντικότερα οικιστικά φαινόμενα στις αρχές του 20ου αιώνα στην Ελλάδα. Η πολυκατοικία αποτελεί κτίριο που διαθέτει συνήθως περισσότερους από τέσσερις ορόφους. Η μεγάλη ποικιλία, χρονολογικά και μορφολογικά, των πολυκατοικιών που συνυπάρχουν στα οικοδομικά τετράγωνα της πυρίκαιστης ζώνης της Θεσσαλονίκης, έδωσε το έναυσμα για να ερευνήσουμε και να κατανοήσουμε τον τρόπο με τον οποίο κατασκευάστηκαν, και το ερέθισμα για να προτείνουμε μια εναλλακτική λύση, βάσει των συμπερασμάτων που αποκομίσαμε από την έρευνα. Τα ερωτήματα που απαντήθηκαν στο επίπεδο της έρευνας ήταν:

- Πότε και από ποιους κατασκευάστηκαν, και σε ποιους απευθύνονται οι πολυκατοικίες.
- Ποιοι παράγοντες συνέβαλλαν στην δημιουργία και στην εξέλιξή τους.
- Ποιο είναι το κοινωνικό-οικονομικό πλαίσιο μέσα στο οποίο αναπτύχθηκε η δραστηριότητα παραγωγής τους.
- Ποιες ήταν οι συνθήκες και το θεσμικό πλαίσιο κάθε εποχής, που επηρέασε την εξέλιξη τους.
- Πως εξελίχθηκαν σε μορφολογικό, τυπολογικό και λειτουργικό επίπεδο.

Η έρευνα επικεντρώθηκε στις πολυκατοικίες του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης, και αυτό γιατί προσφέρει πληθώρα διαφορετικών παραδειγμάτων που συνυπάρχουν και επηρεάζουν μια κατάσταση που βιώνουμε μέχρι και σήμερα.

Μετά από επιτόπια έρευνα, επιλέχθηκε για την πρόταση της νέας πολυκατοικίας το Οικοδομικό Τετράγωνο 122. Περικλείεται από τις οδούς Π.Π. Γερμανού, Π. Μελά, Σπ. Λούη, και Γρ. Παλαμά. Τα όριά του υφίστανται όπως είχαν σχεδιαστεί από το 1918, και οι πολυκατοικίες που υπάρχουν σήμερα σε αυτό έχουν μεγάλο χρονικό εύρος κατασκευής, από το 1926 ως το 2001. Το οικόπεδο που επιλέχθηκε για την πρόταση, είναι αδόμητο σήμερα.

Στο οικοδομικό τετράγωνο υπάρχουν 16 πολυκατοικίες, οι οποίες έχουν χτιστεί:

- 3 κατά την διάρκεια της περιόδου 1920 – 1929, με το Βασιλικό Διάταγμα της 8.5.1920 «περί εφαρμογής νέου σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης».
- 1 κατά την περίοδο 1929-1955, που ίσχυε ο ΓΟΚ του 1928
- 7 κατά την περίοδο 1955-1973, που ίσχυε ο ΓΟΚ του 1955
- 3 κατά την περίοδο 1973-1985, που ίσχυε ο ΓΟΚ του 1973
- 2 κατά την περίοδο 1985-2001, που ίσχυε ο ΓΟΚ του 1985

Ο αδόμητος χώρος του οικοδομικού τετραγώνου (ακάλυπτος) είναι ένας αφρόντιστος και υποβαθμισμένος χώρος, που έχει πρόσβαση μόνο από της πολυκατοικίες.

Το ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης στην σημερινή του μορφή είναι συνισταμένη μιας σειράς παραγόντων, της οποίας τα αποτελέσματα βιώνουμε ως σήμερα. Πρόκειται για ένα αφιλόξενο περιβάλλον, έτσι όπως έχει εξελιχθεί, με υψηλές πυκνότητες, υπερβολικά ύψη κτιρίων σε σχέση με τα πλάτη των δρόμων, συρρίκνωση των ελεύθερων χώρων, όχληση, κακό φωτισμό και ηλιασμό των κτιρίων, έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα, και εμφανή έλλειψη χώρων πρασίνου.

Και ενώ οι ακάλυπτοι χώροι των οικοδομικών τετραγώνων θα μπορούσαν να δώσουν με την ενοποίηση και την δεντροφύτευσή τους μια λύση σε αυτό το πεδίο, αυτό δεν είναι εφικτό, διότι η προσπέλαση των ακαλύπτων είναι αδύνατη λόγω του συνεχούς συστήματος δόμησης. Στις ελάχιστες περιπτώσεις που επιλέγεται η σχεδιαστική επιλογή των pilotis, πάλι δεν προωθείται η αξιοποίησή τους, γιατί λειτουργούν λόγω χαμηλού ύψους μόνο σαν παρκινγκ, και έτσι δεν προωθούν το διάλογο δημόσιου - ιδιωτικού.

Ενώ η εξέλιξη του κτισμένου περιβάλλοντος μέχρι και τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο είχε μια ενιαία αντιμετώπιση, ακολουθώντας με μικρές παρεκκλίσεις το πολεοδομικό σχέδιο του E. Hebrard, τελικά δεν κατάφερε να ξεφύγει από τα δυσμενή αποτελέσματα που επέφερε η μεγάλη ανοικοδόμηση της δεκαετίας του 50. Αυτό στάθηκε καθοριστικό για τη σημερινή του μορφή.

Επίσης καθοριστικό ρόλο στην εξέλιξη αυτή έπαιξε ο ΓΟΚ, που με ειδικά διατάγματα για την πόλη της Θεσσαλονίκης έδινε αυξήσεις στην κάλυψη των οικοπέδων μέχρι και 100%, και επέτρεπε μεγαλύτερα ύψη από τα γενικώς ισχύοντα στη χώρα, με στόχο την εντονότερη ενθάρρυνση της ανέγερσης πολυκατοικιών, που κατέληξαν να παραβιάσουν ριζικά το ισχύον σχέδιο της πόλης.

Οι πολυκατοικίες τα τελευταία 50 χρόνια του ιστορικού κέντρου χτιζόταν με πανομοιότυπες προσόψεις, με κανένα μορφολογικό ενδιαφέρον, και με εμφανή διακοσμητική πρόθεση, υιοθετώντας ένα επιπόλαιο, λαϊκότροπο νεωτεριστικό λεξιλόγιο. Οι επαναλαμβανόμενες μορφές των κτιρίων της πόλης δίνουν, αθροιστικά, την εντύπωση ενός άμορφου συνόλου, ενώ ο δημόσιος χώρος υπάρχει ως υπολειμματικός των πολυκατοικιών. Η πύκνωση του οικοδομημένου όγκου, με αποτέλεσμα την εξαφάνιση αγαθών όπως του πρασίνου, του ηλιασμού, του αερισμού και της θέας, δημιουργεί ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης στο κέντρο. Εξαιτίας των παραγόντων αυτών, το βιοτικό επίπεδο έχει υποβαθμιστεί, οδηγώντας πολλούς από τους

παλιούς κατοίκους του κέντρου να αναζητούν καλύτερες συνθήκες ζωής σε άλλα σημεία της πόλης και τα προάστιά της.

Οι παρεμβάσεις που προτείνουμε για το ιστορικό κέντρο της πόλης και για τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου σε αυτό, είναι:

- Η χρησιμοποίηση του άρθρου 16 του ισχύοντος ΓΟΚ για την ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, με στόχο την εκτόνωση της ανάγκης των κατοίκων για χώρους πρασίνου και κοινωνικών συγκεντρώσεων.
- Οι φυτεύσεις στις τaráσες για τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, καθώς και η απόδοσή τους στους ενοίκους των πολυκατοικιών ως κοινόχρηστους χώρους που ευνοούν τη συναναστροφή τους.
- Η εισαγωγή και άλλων τύπων κοινόχρηστων χώρων στην πολυκατοικία για την ενθάρρυνση της κοινωνικότητας των ενοίκων, αλλά και για την κάλυψη επιμέρους αναγκών τους.

Η πρόταση αντλεί αναφορές και επιρροές από τα πολυώροφα κτίρια κατοικιών που χτίζονταν πριν το 1929, αλλά ακολουθεί τον ισχύοντα οικοδομικό κανονισμό.

Το οικόπεδο στο οποίο τοποθετείται η πολυκατοικία είναι κατ' αρχήν υψηλής οικονομικής αξίας. Το εμβαδόν του είναι 387,97μ<sup>2</sup>. Ο Συντελεστής Δόμησης που ισχύει για την περιοχή είναι 4,8. Το Ποσοστό Κάλυψης του οικοπέδου είναι 70%. Η συνολική δόμηση λοιπόν στο οικόπεδο είναι ίση με 1862,30 μ<sup>2</sup> και, η κάλυψη ίση με 271,60 μ<sup>2</sup>, ενώ επιτρέπεται το 40% της δόμησης σε εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους, δηλαδή 744,92 μ<sup>2</sup>. Ακολουθούμε το συνεχές σύστημα δόμησης που ίσχυε πριν τον ΓΟΚ του 1985, και το οποίο εξακολουθεί να επιβάλλεται στο ιστορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης.

Αναλύοντας τις κατόψεις του προϋπάρχοντος κτιρίου στο οικόπεδο, το οποίο κτίστηκε το 1928, σύμφωνα με το Βασιλικό Διάταγμα του 1920

(Βασιλικό Διάταγμα της 8.5.1920 «περί εφαρμογής νέου σχεδίου πόλεως Θεσσαλονίκης») που ίσχυε τότε, διαπιστώσαμε πως απαγορευόταν ο φωτισμός των κύριων χώρων της κατοικίας από φωταγωγό, ενώ επιτρέπονταν οι δευτερεύοντες χώροι να «βλέπουν» σε αυλές 12 τ.μ. Αυτό, μαζί με τα άσχημα αποτελέσματα της χρήσης των μικρών διατάσεων φωταγωγών, που είδαμε και βιώσαμε σε μεταγενέστερα παραδείγματα, μας οδήγησε στην επιλογή της σχεδιαστικής λύσης του 1928 σε θέματα φωτισμού, αερισμού και ηλιασμού του κτιρίου, όσον αφορά τον φωτισμό των δευτερευόντων χώρων των διαμερισμάτων.

Η υπερεκμετάλλευση του κτιριακού όγκου στην εποχή της αντιπαροχής οδήγησε σε παραγωγή συμπαγών κτιρίων, όπου τα διαμερίσματα χάνονται μέσα στην τυποποίηση -στερεοτυπική αντιμετώπιση- του τυπικού ορόφου.

Η ανάγνωση της όψης ως προς την ταυτότητα των διαμερισμάτων δεν είναι δυνατή, εφόσον δεν δίνεται σε αυτή καμία πληροφορία για το μέγεθός τους.

Αποφασίσαμε να αντιμετωπίσουμε τα διαμερίσματα σαν ανεξάρτητες καθ' ύψος μονάδες, και επιδιώξαμε αυτό να προβάλλεται στις όψεις, αλλά και στον όγκο της πολυκατοικίας. Τα διαμερίσματα αντιμετωπίζονται σαν μονοκατοικίες σε στοίβαξη, οι οποίες βλέπουν προς έναν τύπο εσωτερικής αυλής, αναφορά στα παλαιότερου τύπου συγκροτήματα μονοκατοικιών που αναπτύσσονταν γύρω από κοινή αυλή.

Το κτίριο στρέφεται προς τον ακάλυπτο χώρο. Προτείνεται η ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του ισχύοντα ΓΟΚ, και η μετατροπή τους σε κοινόχρηστη αυλή με φυτεύσεις, χώρους συνάντησης, και δραστηριοτήτων των ενοίκων. Αποδίδεται έτσι στους ενοίκους των πολυκατοικιών του οικοδομικού τετραγώνου.

Ο όγκος του κτιρίου προκύπτει από τη διάσπαση ενός συμπαγούς σε τέσσερις επιμέρους όγκους, με σχισμές διαστάσεων 1.35μ. μεταξύ τους, οι



οποίες προσμετρούνται στην κάλυψη του οικοπέδου, αλλά όχι στη δόμηση του κτιρίου. Στόχο αποτέλεσε ο καλύτερος φωτισμός και αερισμός του κτιρίου, με ταυτόχρονη εκμετάλλευση του νότιου προσανατολισμού της όψης προς τον ακάλυπτο.

Η πρόσβαση στα διαμερίσματα είναι άμεση από το ανοικτό κλιμακοστάσιο στο κέντρο του κτιρίου, το οποίο λειτουργεί και ως χώρος συνάντησης των ενοίκων, εν' είδει μικρής αυλής, ενώ τα ίδια τα διαμερίσματα είναι ελεύθερα σχεδόν από όλες τις πλευρές τους και βλέπουν σε κάποιας μορφής αυλή ή κήπο.

Αποφεύγεται η τοποθέτηση εξωστών στις όψεις προς τον δρόμο, εφ' όσον έχει παρατηρηθεί, ότι αυτά δεν χρησιμοποιούνται καθόλου, ή με λάθος τρόπο. Οι εξώστες τοποθετούνται προς το εσωτερικό του κτιρίου και προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, με σκοπό να χρησιμοποιούνται από τους ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων ως μικρές αυλές.

Στην όψη του κτιρίου προς τον δρόμο τοποθετούνται παρτέρια με φυτεύσεις, που λειτουργούν ως φίλτρα για την ηχορύπανση. Δίνουν ευχάριστο τόνο στην όψη του κτιρίου, αλλά και συμβάλλουν στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών στο κέντρο της πόλης.

Οι ακάλυπτοι χώροι αποδίδονται στους ένοικους όλου του οικοδομικού τετραγώνου, και η ενοποίησή τους προσφέρει ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης. Παύουν οι πίσω ακάλυπτοι των οικοπέδων να είναι κενοί, αφρόντιστοι και υποβαθμισμένοι χώροι. Μετατρέπονται σε κοινόχρηστη αυλή όπου κοινωνικοποιούνται οι ένοικοι του οικοδομικού τετραγώνου, και η οποία αποτελεί σημείο συνάντησής και διάδρασής τους. Με τη βελτίωση των συνθηκών των ακάλυπτων οι πίσω όψεις των πολυκατοικιών αποκτούν μεγαλύτερη αξία και σημασία. Οι φυτεύσεις στους ακάλυπτους συμβάλλουν στο μικροκλίμα του οικοδομικού τετραγώνου αλλά και συμβάλουν στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών και ολόκληρης της πόλης.

Οι κατόψεις των διαμερισμάτων επιδιώκουν να καλύψουν τις ανάγκες του σύγχρονου κατοίκου της πόλης. Συνειδητοποιούμε ότι η δομή της οικογένειας έχει πάρει και νέες μορφές. Δεν καλύπτονται οι ανάγκες των νέων αυτών δομών στο ήδη δομημένο περιβάλλον.

Ακολουθούμε την τυπολογία open plan στην κάτοψη για τους χώρους διαμονής και τα υπνοδωμάτια. Ενώ οι λειτουργικοί χώροι(μπάνια και κουζίνα) ενοποιούνται σε μια λωρίδα και καταλαμβάνουν την πλαϊνή πλευρά της κάτοψης.

Σε όλες τις περιπτώσεις το μπάνιο βρίσκεται σε άμεση σχέση με το υπνοδωμάτιο ενώ η κουζίνα με τον χώρο του σαλονιού. Ο διαχωρισμός του χώρου του σαλονιού από τον χώρο του υπνοδωματίου γίνεται με μετακινούμενα πάνελ , τρόπος που δίνει ευελιξία ως προς την ενοποίηση ή τον διαχωρισμό των χώρων .

Το υπνοδωμάτιο όπως είπαμε βρίσκεται σε άμεση σχέση με το μπάνιο ενώ προβλέπεται και παρουσία ντουλάπας. Δίνεται έμφαση στον χώρο αυτό και αντιμετωπίζεται ως σουίτα.

Υπάρχει ευελιξία στο χειρισμό των κατόψεων με δυνατότητα παρεμβάσεων χωρίς να αλλοιώνεται η πρόθεση χειρισμού των όψεων.

Σε ορισμένες περιπτώσεις ένα μέρος του εμβαδού των διαμερισμάτων αποδίδετε σε χρήση μπαλκονιού. Ενώ υπάρχει η δυνατότητα αυτός ο χώρος να κλειστεί αν προκύψει ανάγκη και να χρησιμοποιηθεί ως δωμάτιο. Αυτό μπορεί να γίνει χωρίς παραβίαση του κανονισμού εφόσον πρόκειται για μέρος του επιτρεπόμενου εμβαδού.

Το εμβαδόν των διαμερισμάτων ποικίλει. Υπάρχουν μονάδες των 36,57μ<sup>2</sup>, 47,39μ<sup>2</sup>, 58,30μ<sup>2</sup> και 62,37μ<sup>2</sup>. Οι μονάδες αυτές έχουν τη δυνατότητα της μεταξύ τους ενοποίησης σε κάτοψη ή σε όψη.

Το διαμέρισμα αποτελεί τον αυστηρά ιδιωτικό χώρο του ιδιοκτήτη του

Με την ένταξη κάποιων κοινόχρηστων χώρων στο κτίριο επιδιώκεται να ενθαρρυνθούν οι κάτοικοι να χρησιμοποιούν όλο το κτίριο ώστε το αίσθημα της ιδιοκτησίας να αποδεσμευτεί από το περιορισμένο χώρο του διαμερίσματος και να εξαπλωθεί με έκφραση σεβασμού σε όλο το κτίριο, σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο και κατ' επέκταση σε όλη την πόλη.