

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	2
ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	3
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....	3
ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΑ (ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ)	4
ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	7
ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΣΤΟΥ.....	7
ΑΝΑΛΥΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ	8
ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ	10

Diploma project title:

Kassandrou – Olympiados arc. Urban design and urban planning. Reformation of a degrading area on the boundaries of the historical center of Thessaloniki. Reorganization of the urban grid in order to reinforce the connectivity with the neighboring areas and achieve urban purification.

Supervisors:

Vyzoviti Sophia – Thermos Kimon

University students:

Argyropoulos Alkiviadis
Botskaris Vyron

Summary:

The diploma project is dealing with an area which is surrounded by two main streets of Thessaloniki, named Kassandrou str and Olympiados str that form an arc. While moving from the city center to the upper city and vice versa, this area comprises a boundary. Main goal of this diploma project is to redefine the site, by proposing different methods of urban design strategies that will result to the improvement of public spaces. Another goal, of the same importance, is to redesign the site in such a way that it will no longer behave as a boundary between the Upper City of Thessaloniki (ANO POLI) and the commercial city center. A network of pedestrian zones is constructed in order to ensure a smooth flow of movements on ground level. This network is a link among historical landmarks of the area, hub points and main movement axes of the city. Uses of land that are scattered in the research area are reorganized and redistributed. Single unit dwelling is amplified, transformed, under the form of internal zones, and placed on higher levels of apartment buildings. This transformation carries characteristics of the ground level to these higher placed internal zones.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής μελέτης αποτελεί η περιοχή ανάμεσα, στην οδό Κασσάνδρου(κάτω όριο) και Ολυμπιάδος(άνω όριο). Η περιοχή αποτελεί ένα όριο κατά την μετάβαση από το κέντρο πόλης προς την Άνω πόλη και αντίστροφα. Κύριος στόχος της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να παρουσιαστεί μια πρόταση επαναχάραξης της περιοχής μελέτης κυρίως σε επίπεδο αστικού σχεδιασμού. Παράλληλα δίνεται έμφαση στην αναδιοργάνωση του αστικού ιστού με σκοπό την εξυγίανση των δημόσιων χώρων. Επιδιώκεται η εξομάλυνση του δομημένου χώρου, και η μεταφορά στοιχείων της Άνω πόλης και του κέντρου πόλης, εντός της περιοχής μελέτης, με απώτερο σκοπό η περιοχή να λειτουργεί τελικά όχι ως όριο μεταξύ των δυο περιοχών αλλά ως μια μεταβατική ζώνη μέσα στον αστικό ιστό. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην ομαλή ροή κινήσεων των πεζών, σε επίπεδο ισογείου, κατασκευάζοντας ένα δίκτυο πεζόδρομων, το οποίο ενώνει τα τοπόσημα της περιοχής με κομβικά σημεία και βασικούς άξονες κίνησης της πόλης. Ταυτόχρονα γίνεται ανακατανομή και ενδυνάμωση των χρήσεων γης, σε καίρια σημεία της πρότασης, ενώ ενισχύεται η αυτόνομη κατοικία. Σε ότι αφορά τις τελευταίες μετεξελίσσονται σε διαμερίσματα υπό τη μορφή εσωτερικών ζωνών και επανεμφανίζονται σε ανώτερα επίπεδα των πολυκατοικιών μεταφέροντας έτσι, τα χαρακτηριστικά του ισογείου και του δρόμου, εντός τους.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Η περιοχή μελέτης, περιβάλλεται από τις οδούς Κασσάνδρου (κάτω όριο) και Ολυμπιάδος (πάνω όριο). Ανήκει στο Γ' (τρίτο) πολεοδομικό συγκρότημα του νομού Θεσσαλονίκης, το οποίο χωρίζεται σε τρία επιμέρους τμήματα :

- αυτό που περιλαμβάνεται ανάμεσα στην οδό Αγίου Δημητρίου και οδό Ολυμπιάδος,
- αυτό που περιλαμβάνει την εντός των τειχών, παλιά πόλη και
- αυτό που βρίσκεται στην ακρόπολη, το επταπύργιο.

Σε σχέση ωστόσο με την ευρύτερη περιοχή, εντοπίζεται ανάμεσα στο εμπορικό κέντρο πόλης και την Άνω πόλη. Η τωρινή εικόνα που παράγει η περιοχή μελέτης, είναι απόρροια μιας αλληλουχίας γεγονότων του παρελθόντος. Η Μεγάλη πυρκαγιά του 1917 ήταν η απαρχή της μετάλλασής του χαρακτήρα της. Η λεγόμενη «πυρρίκαυστος ζώνη» ήταν μεταξύ των οδών Αγίου Δημητρίου, Λέοντος Σοφού, λεωφόρου Νίκης, Εθνικής Αμύνης, Αλεξάνδρου Σβώλου και Εγνατίας (από Αγίας Σοφίας). Η φωτιά αγγίζοντας τα όρια της περιοχής μελέτης επέφερε ένα αστικό κενό, το οποίο κλήθηκε να αναχαράξει ο Herest Hebrard. Καθώς όμως η πρότασή του εφαρμόστηκε μόνο εντός της πυρρίκαυστης ζώνης προκάλεσε μία πολεοδομική διάσπαση στο όριο της οδού Αγίου Δημητρίου, αλλοιώνοντας με αυτόν τον τρόπο τα ίχνη των χαρακτηριστικών που κατείχαν οι τριγύρω γειτονιές, και προσέδιδαν μία ομοιογενή ταυτότητα στην πόλη. Πάνω σε αυτό το αστικό υπόβαθρο, εμφανίστηκε την δεκαετία του '60 το φαινόμενο της αντιπαροχής, το οποίο στα πλαίσια της ήδη υπάρχουσας άναρχης δόμησης και της έλλειψης οργανωμένου αστικού σχεδιασμού, προκάλεσε μία σειρά προβλημάτων που οδήγησε, την περιοχή μελέτης στην σημερινή της μορφή.

Η θέση που κατέχει η περιοχή στον αστικό ιστό, την καθιστά ως ένα υπαρκτό (σε βιώσιμο επίπεδο) όριο, κατά την μετάβαση από το κέντρο πόλης προς την Άνω πόλη και αντίστροφα. Οι δύο δρόμοι που την οριοθετούν, σχηματίζουν ένα ισχυρό «τόξο», που παρεμποδίζει την εισχώρηση εντός της περιοχής μελέτης βασικών χαράξεων του ιστού και αξόνων κίνησης υπερτοπικής εμβέλειας του κέντρου πόλης, . Τα μέτωπα που σχηματίζουν τους δρόμους αυτούς, ενισχύουν το όριο με την ευρύτερη περιοχή, εξαιτίας των συμπαγών οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία βρίσκονται εκατέρωθεν τους .

Παρόμοια οικοδομικά τετράγωνα, εμφανίζονται και εντός της περιοχής, τα οποία ακολουθούν την ορθοκανονικότητα του κάτω ορίου, ενώ ταυτόχρονα στο πάνω όριο διεισδύει και ο δαιδαλώδης ιστός της Άνω Πόλης. Στην δεδομένη ρυμοτομία και στην εσωστρέφεια που διακατέχει τα περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα, ελαχιστοποιούνται οι χώροι πρασίνου και γενικότερα οι δημόσιοι ανοιχτοί χώροι. Αυτός ίσως είναι και ο βασικότερος λόγος που καθιστά προβληματική την κίνηση των οχημάτων, τη διέλευση των πεζών, τη στάθμευση των αυτοκινήτων καθώς και την κίνηση της δημόσιας συγκοινωνίας εντός και διαμέσω της περιοχής. Οι κινήσεις αυτές γίνονται κυρίως σε κάθετο άξονα, ενώ οι οριζόντιες κινήσεις γίνονται σχεδόν εξολοκλήρου πάνω στα όρια της περιοχής, επί των οδών Κασσάνδρου και Ολυμπιάδος, με αποτέλεσμα να εμφανίζεται έντονη κυκλοφοριακή συμφόρηση. Η εμφάνιση της κυκλοφορικής συμφόρησης εκεί συνδέεται άμεσα με το γεγονός, ότι οι παραπάνω δρόμοι αποτελούν τον σύνδεσμο της περιοχής με το ευρύτερο οδικό δίκτυο. Δεν θα πρέπει να παραλειφθεί το γεγονός ότι εσωτερικά της περιοχής συναντώνται μικρότερης εμβέλειας κινήσεις κυρίως μέσα σε στενούς δρόμους που συνήθως καταλήγουν σε αδιέξοδο, γεγονός άλλωστε που αποτελεί και το κύριο χαρακτηριστικό των δρόμων της Παλιάς Πόλης. Η πυκνή δόμηση, σε συνδυασμό με τους στενούς δρόμους και τη μεγάλη κλίση του εδάφους αποτελούν τις βασικές αιτίες για τα παραπάνω προβλήματα. Παράλληλα η έλλειψη ιεραρχίας χρήσεων γης σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η εμπορική χρήση των ισογείων, αναπτύσσεται κυρίως πάνω στα όρια της περιοχής, αποτρέπει την εισχώρηση των κινήσεων στο εσωτερικό της. Τέλος στα προβλήματα αυτά έρχεται να προστεθεί και η έλλειψη λειτουργικού δικτύου πεζοδρόμων με αποτέλεσμα οι διαδρομές των πεζών να παρουσιάζουν μία ασυνέχεια ροής.

ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΑ (ΚΑΤΟΙΚΕΙΝ)

Μέσα στον ιστό, καθώς και πάνω στα όρια της περιοχής μελέτης, εμφανίζονται τα εξής σημαντικά, ιστορικής σημασίας κτίρια, πολλά, από αυτά υπερτοπικής εμβέλειας:

- Το τζαμί του Αλατζά Ιμαρέτ, που βρίσκεται σε πάροδο της οδού Κασσάνδρου, χτισμένο γύρω στο 1500 μ.Χ., όπου σήμερα λειτουργεί ως πολιτιστικός χώρος
- Ο ναός του προφήτη Ηλία στην οδό Ολυμπιάδος, που χτίστηκε το 1360 μ.Χ., πάνω σε βυζαντινά ερείπια, ως καθολικός ναός μονής.
- Στην περιοχή υπάρχει και ο ναός της Παναγίας Λαγουδιανής ή αλλιώς Λαοδηγήτρια, κτίσμα του 14^{ου} αιώνα.

- Το πρώτο υδραγωγείο της πόλης, στη συμβολή των οδών Ολυμπιάδος και Αμφιλοχίας, παραπλεύρως του προφήτη Ηλία. Το υδραγωγείο αυτό αποτελεί ένα από τα δύο μεγάλα έργα του Μεγάλου Κωνσταντίνου κατά την παραμονή του στην πόλη την διετία 320-322 μ.χ. Λόγω της δυστοκίας μεταξύ αρμόδιων φορέων και μηχανικών του έργου το μοναδικής σημασίας αυτό αρχαιολογικό εύρημα, έχει πλέον παραχωθεί κάτω από τα θεμέλια μιας καινούριας πολυκατοικίας.
- Στο κάτω μέρος της οδού Κασσάνδρου συναντούμε τον ναό του Αγίου Δημητρίου.
- Το λουτρό Γενί Χαμάμ, η σημερινή «Αίγλη», που χρησιμοποιείται ως μουσικό κέντρο και θερινός κινηματογράφος.
- Το τούρκικο προξενείο (οικία Κεμάλ Ατατούρκ)
- Και τέλος το Διοικητήριο

Η περιοχή εμφανίζει, κυρίως σαν τύπο κατοικιών, πολυκατοικίες μέχρι και έξι ορόφους, καθώς είναι χαρακτηρισμένη από την πολεοδομία ως περιοχή γενικής κατοικίας. Οι παλαιότερες από αυτές διαθέτουν στο ισόγειο χρήσεις εμπορίου, ενώ οι πιο σύγχρονες, εμφανίζουν πιλοτή. Οι περισσότερες πολυκατοικίες με εξαίρεση τις μονοκατοικίες που είναι χτισμένες κατά τις δεκαετίες του '50 και '60, ακολουθούν ένα συνεχές οικοδομικό σύστημα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι πολυκατοικίες της οδού Κασσάνδρου οι οποίες είναι σε άσχημη κατάσταση και παρουσιάζουν υψηλό βαθμό τρωτότητας, δηλαδή μεγάλο κίνδυνο να υποστούν ζημιές. Η παλαιότητα των κτιρίων, σε συνδυασμό με την πυκνή δόμηση και την στενότητα των δρόμων, δίνουν πρόσφορο έδαφος στην εμφάνιση εγκληματικότητας, ενώ ταυτόχρονα, υποβαθμίζουν την αξία των ακινήτων, ενισχύοντας έτσι την προσέλευση οικονομικά ασθενέστερων ομάδων.

Οι κοινωνικές ομάδες που συναντώνται στην περιοχή συνήθως πέρα από τους χρόνια μόνιμους κατοίκους, είναι οι μετανάστες και οι φοιτητές, οι οποίοι επιλέγουν τη διαμονή τους στην περιοχή για διάφορους λόγους, ανάμεσα στους οποίους είναι το χαμηλό κόστος διαβίωσης (φθηνά ενοίκια), και η κοντινή απόσταση από το εμπορικό κέντρο της πόλης και τα πανεπιστήμια. Η έλλειψη μεγάλων δημόσιων χώρων οι οποίοι είναι συνήθως το βασικό στοιχείο της παραγωγής κοινωνικών πυρήνων και της αναγνωσιμότητας του αστικού ιστού αποτελούν την βασική αιτία για την ανάμειξη δραστηριοτήτων μεταξύ των κοινοτήτων που δρουν στην περιοχή. Η αλληλεπίδραση αυτή των συμπεριφορών και των δράσεων έχει ως αποτέλεσμα να εμφανίζεται μια πολυμορφία στην περιοχή, χωρίς όμως διακριτά όρια. Στην περιοχή μελέτης έτσι παρατηρείται μια έντονη τάση διείσδυσης του ιδιωτικού χώρου στο δημόσιο, στοιχείο που επιφέρει τόσο τη μετάλλαξη της ταυτότητας της περιοχής όσο και την άναρχη μορφολογία των κοινόχρηστων χώρων. Η ανάμειξη αυτή του ιδιωτικού και του δημόσιου στοιχείου είναι χαρακτηριστικό κυρίως των ασθενέστερα οικονομικών στρωμάτων της περιοχής, μιας και κατά βάση αυτά διαμένουν στα ισόγεια και τα υπόγεια των πολυκατοικιών, χώροι βασικοί για τον προσδιορισμό του χαρακτήρα ενός δρόμου.

Ένα άλλο χαρακτηριστικό της περιοχής μελέτης είναι η χρήση των λιγοστών αδόμητων χώρων, που εμφανίζονται μεταξύ των κτιρίων, ως κενά του αστικού ιστού, για την στάθμευση των οχημάτων. Πρόκειται για ένα στοιχείο που αποτρέπει την παραχώρηση των αδόμητων χώρων για ευρύτερη δημόσια χρήση . Σε πολλούς από αυτούς μάλιστα εντοπίζουμε, μνημεία και κατάλοιπα του παρελθόντος, που ενισχύουν την ταυτότητα της περιοχής, θέτοντας τους ως τοπόσημα . Εξαιτίας όμως του παραπάνω φαινομένου, συχνά αποκόβεται η ιστορία που αποτυπώνεται καθημερινά πάνω σε αυτά, από τη στρωματογραφία των κατοίκων που τα περιβάλλουν.

ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΣΤΟΥ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία γίνεται μια προσπάθεια να επιλυθούν ζητήματα που καθιστούν προβληματικό τον υπάρχοντα αστικό ιστό :

1. Εντείνεται η εισχώρηση του δαιδαλώδους ιστού στον ορθοκανονικό ιστό της περιοχής μελέτης.
2. Επιδιώκεται η προέκταση των βασικών πορειών της Άνω πόλης στο εσωτερικό της περιοχής και η κατάληξη τους σε κομβικούς χώρους κίνησης, και σε δρόμους με συχνή διέλευση αυτοκινήτων προς το κέντρο πόλης.
3. Επιδιώκεται η σύνδεση των τοποσημών και μνημείων της περιοχής. Αυτό επιτυγχάνεται μέσω ενός δικτύου πεζοδρομών, διαμπερούς κίνησης, που θα χρησιμεύει τόσο στην φυσική ροή κινήσεων των πεζών, όσο και στη δημιουργία μεγάλων δημόσιων χώρων σε επίπεδο ισογείου, που θα είναι εύκολα προσπελάσιμοι και οπτικά συνδεδεμένοι.
4. Δίνεται έμφαση στο οριζόντιο επίπεδο, καθώς η έντονη κλήση του εδάφους προάγει τις κινήσεις στο επίπεδο αυτό, ενώ στο κάθετο επίπεδο, οι κινήσεις περιορίζονται μόνο από τα κενά του δομημένου όγκου των οικοδομικών τετραγώνων
5. Γίνεται μια προσπάθεια ανακατανομής και η ιεράρχησης των χρήσεων γης πάνω σε αυτό το δίκτυο, με βάση την ένταση των κινήσεων στα σημεία τοποθέτησής τους. Ο πεζόδρομος που εμφανίζεται πάνω από την οδό Κασσάνδρου, εμπεριέχει χρήσεις εμπορίου και ψυχαγωγίας(**εικόνα 1**). Ο πεζόδρομος που περνάει κάτω από τον Προφήτη Ηλία περνάει μπροστά από τις κατοικίες, τα ανεξάρτητα κτίρια πρόνοιας και πολιτισμού και συνενώνει κτίρια εκπαίδευσης που επανατοποθετήθηκαν στο εσωτερικό της περιοχής, αποφεύγοντας την υψηλή όχληση των αρχικών τους θέσεων(**εικόνα 2**). Πάνω σε αυτόν τον πεζόδρομο επανεμφανίζεται και η χρήση βιβλιοθήκης που καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος του οικοδομικού της τετραγώνου. Ο κτιριακός της όγκος αναπτύσσεται μόνο σε επίπεδο ισογείου, με στόχο την δημιουργία τοπικής πλατείας πάνω στο δώμα της, κάτι που προκύπτει από την έντονη κλήση του εδάφους(**εικόνα 3**).
6. Επιδιώκεται η ομαλή μετάβαση των πεζών από και προς την περιοχή στα σημεία άρθρωσης βασικών αξόνων του ιστού της πόλης. Αυτό γίνεται εφικτό με την εισχώρηση του άξονα της Αριστοτέλους μέσα στην περιοχή, μέχρι το σημείο που βρίσκεται ο ναός του Προφήτη Ηλία. Αποτέλεσμα αυτής της εισχώρησης είναι τελικά η οπισθοχώρηση των μετώπων εκατέρωθεν του άξονα.
7. Επίσης προτείνεται η δημιουργία στοάς, επί της οδού Κασσάνδρου, από το Αλατζά Ιμαρέτ μέχρι τον Άγιο Δημήτριο(**εικόνα 4**).

8. Γίνεται οπισθοχώρηση του μετώπου της οδού Ολυμπιάδος από το δεξιό σημείο εισόδου της περιοχής μέχρι την Λαοδηγητριά, απ' όπου είναι η αφετηρία των εσωτερικών οριζόντιων κινήσεων(**εικόνα 5**).
9. Σχετικά με το οδικό δίκτυο, παραμένουν οι βασικές χαράξεις της υπάρχουσας κατάστασης. Αλλάζει μόνο η φορά κίνησης της οδού Αγίας Σοφίας εντός της περιοχής, κατευθύνοντας έτσι την ροή των οχημάτων από το κέντρο πόλης προς την Άνω πόλη. Βάση της πρότασης μας το σημείο αυτό έχει χαρακτηριστεί ως βασικό σημείο εισόδου προς την Άνω πόλη(**εικόνα 6**).
10. Ενδυναμώνεται η κίνηση οχημάτων διαμέσω της Οδού Ίωνος Δραγούμη προς το κέντρο πόλης Βάση της πρότασης μας το σημείο αυτό έχει χαρακτηριστεί ως βασικό σημείο εισόδου προς το κέντρο(**εικόνα 7**).
11. Χαράσσονται οριζόντιες πορείες ήπιας κίνησης και τοπικής εμβέλειας. Οι πορείες αυτές εξυπηρετούν μόνο τα οικοδομικά τετράγωνα που εμφανίζονται πάνω σε αυτές. Επίσης προκύπτει μία διαδρομή στο άνω μέρος της περιοχής, παράλληλη με την οδό Ολυμπιάδος, η οποία εξυπηρετεί τους κατοίκους κατά μήκος της «ζώνης» αυτής. Με αυτόν τον τρόπο αποσυμφορίζεται ο παραπάνω δρόμος από την έντονη κίνηση των οχημάτων(**εικόνα 8**).

ΑΝΑΛΥΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ

Σε ότι αφορά το οικοδομικό τετράγωνο, γίνεται διάνοιξη των ακαλύπτων χώρων τους, και συνεχόμενη σύνδεση αυτών, τόσο σε οριζόντιο, όσο και σε κάθετο επίπεδο. Το μέγεθος της διάνοιξης και το ποσοστό του χώρου που δίνεται για δημόσια χρήση, εξαρτάται από :

- τον τύπο κατοικίας του οικοδομικού τετραγώνου (ο.τ.),
- την χρήση του ισογείου και
- την πυκνότητα κατοίκησης.

1. Τα μέτωπα των κτιρίων που περιβάλλουν το οικοδομικό τετράγωνο στρέφονται προς το εσωτερικό του, διατηρώντας έτσι την εσωστρέφεια, σε επίπεδο γειτονιάς.

2. Σε όποια οικοδομικά τετράγωνα περιέχονται μνημεία, χώροι, ή ίχνη ιστορικού περιεχομένου, αφαιρείται δομημένος όγκος, κατά τέτοιο τρόπο ώστε να υπάρχει οπτική και λειτουργική σύνδεση με τους άξονες κίνησης εντός της περιοχής μελέτης(**εικόνες 9, 10**).
3. Στο οικοδομικό τετράγωνο που βρίσκεται το Αλατζά Ιμαρέτ παρατηρείται μια έντονη διάνοιξη σε επίπεδο ισογείου και απόληξη αρκετών πορειών προς το εσωτερικό του. Για την αποφυγή όμως αλλοίωσης της ταυτότητας του συγκεκριμένου μνημείου, τοποθετείται ένας «μανδύας», υπό μορφή διπλής όψης των κτιρίων που το περιβάλλουν, ελαχιστοποιώντας την ογκοπλαστική πρόσμειξη γειτονικών στοιχείων με το ναό. Ο «μανδύας» παραπέμπει στην εικονική αποτύπωση των στοιχείων που έφερε κάποτε ο μιναρές του τότε τζαμιού και προσέδωσε την ονομασία του, καθώς το Αλατζά Ιμαρέτ, σημαίνει πολύχρωμο πτωχοκομείο. Η λέξη πολύχρωμο δόθηκε εξαιτίας των πολύχρωμων ρόμβων που διακοσμούσαν τον μιναρέ του εικόνα αυτή εμφανίζεται πάνω σε αυτό το πέπλο, υπό μορφή ρομβοειδών ανοιγμάτων που περιέχουν χρωματιστά υαλοπετάσματα. Αυτό το πέπλο διατρέχει όλα τα ανοίγματα του οικοδομικού τετράγωνου μέχρι και τα όριά του, σηματοδοτώντας την ύπαρξη του μνημείου χωρίς να είναι ορατό σε γειτονικούς δρόμους(**εικόνες 11, 12**).
4. Στο οικοδομικό τετράγωνο πίσω από το Διοικητήριο, γίνεται έντονη οπισθοχώρηση και διάτρηση προς το εσωτερικό του. Με αυτόν τον τρόπο παραχωρείται ο αδόμητος χώρος του οικοδομικού τετραγώνου, για χρήση αστικής πλατείας ενώ υπάρχει άμεση οπτική πρόσβαση στην όψη του κτιρίου (πλατεία Διοικητηρίου). Ο χώρος αυτός παραχωρείται στο διοικητήριο, γιατί στο οικοδομικό τετράγωνο κάτω από την Οδό Αγίου Δημητρίου και κάτω από την στάθμη του, εμφανίζεται αρχαιολογικός χώρος, χωρίς να είναι προσπελάσιμος(**εικόνα 13**).
5. Τα οικοδομικά τετράγωνα κατά μήκος της οδού Ολυμπιάδος, έχουν όλα μία οικοδομική σειρά και διατηρούν τα ύψη των απέναντι οικοδομών. Στο επόμενο οικοδομικό τετράγωνο της πρότασής μας παρατηρείται μια απότομη αλλαγή των υψών των κτιρίων, εξαιτίας της απότομης κλήσης του εδάφους και της αλλαγής του τύπου κατοικίας, γεγονός που καθιστά το ανάπτυγμα της παραπάνω οικοδομικής σειράς ορατό από το επίπεδο του δρόμου. Τα όρια της Άνω πόλης ταυτίζονται με την οδό Ολυμπιάδος, αλλά είναι ευδιάκριτα μόνο στην κάτοψη. Η ανάδειξη όμως του μετώπου της Ολυμπιάδος κατά αυτόν τον τρόπο σηματοδοτεί το όριο αυτό, προσδίδοντας μια σημασιολογική έννοια, η οποία παραπέμπει, στα κάστρα της Άνω Πόλης. Η συγκεκριμένη διάταξη των κτιρίων, λειτουργεί και ως «φίλτρο», για το εσωτερικό της περιοχής, παρέχοντας προστασία από την υψηλή όχληση της Ολυμπιάδος και τους βορεινούς ανέμους(**εικόνα 14**).

ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Αναλύοντας τους τύπους κατοικίας που εμφανίζονται στην πρόταση μελέτης, διαπιστώνεται μία σταδιακή κλιμάκωση της ρυμοτομίας και των χρήσεων της περιοχής, καθώς κινούμαστε από πάνω προς τα κάτω καθώς και εξομάλυνση των υψομετρικών διαφορών ανά οικοδομικό τετράγωνο. Κατά την μετάβαση αυτή επιτυγχάνεται και η ομαλή αλλαγή κλίμακας, από την μικρή κλίμακα της Άνω πόλης στην μεγάλη του κέντρου πόλης. Βάσει αυτών των δεδομένων και σε συνδυασμό με την χάραξη των δρόμων εντός της περιοχής, δημιουργούνται εσωτερικές οριζόντιες ζώνες, οι οποίες αποσαφηνίζουν την προγραμματική διανομή των οικοδομικών τετραγώνων που περιέχουν.

1. Ξεκινώντας από την Ολυμπιάδος έχουμε τριώροφες και τετραώροφες οικοδομές, με εμπορική χρήση στο ισόγειο, σε αντιστοιχία με το απέναντι μέτωπό της. Όλες οι όψεις πάνω στην Ολυμπιάδος παραμένουν συμπαγείς, εμφανίζοντας μικρά ανοίγματα, στρέφοντας το ενδιαφέρον των κτιρίων προς το εσωτερικό της περιοχής. Κατά αυτόν τον τρόπο λειτουργεί η διάταξή τους ως «φίλτρο» και παρέχει θεάσεις, προς το κέντρο πόλης, από τις οπτικές φυγές που προκύπτουν από τη χάραξη του ιστού. Τα διαμερίσματα έχουν την μορφή τύπου «loft» και εμπεριέχουν εξωτερικό ιδιόκτητο χώρο τύπου πράσινων δωματίων.
2. Ο συγκεκριμένος τύπος κατοικιών που προαναφέρθηκαν, καθιστά ομαλή τη μετάβαση στο επόμενο οικοδομικό τετράγωνό όπου εμφανίζονται αυτόνομες, τριώροφες κατοικίες, με ξεχωριστά όρια ιδιοκτησίας για την κάθε μία. Προτείνεται δηλαδή ένας τύπος που περιέχει την αυλή, χαρακτηριστικό γνώρισμα της Άνω πόλης. Στην ουσία πρόκειται για την ίδια κατοικία η οποία περιστρέφεται και προσαρμόζεται ανάλογα με τον προσανατολισμό και την γειτνίασή της με άλλες ιδιοκτησίες. Αντίστοιχα προσαρμόζονται και τα ανοίγματά της. Οι ιδιοκτησίες είναι τοποθετημένες περιμετρικά του οικοδομικού τετράγωνου, δίνοντας τον ακάλυπτο χώρο προς χρήση τοπικής πλατείας(**εικόνα 15- 17**).
3. Μετέπειτα συναντάμε το οικοδομικό τετράγωνο μίας οικοδομικής σειράς, τριώροφων οικοδομών και εμφάνιση πιλοτής.
4. Το επόμενο οικοδομικό τετράγωνο είναι «κλειστού» τύπου, με δύο οικοδομικές σειρές και εσωτερική κίνηση αυτοκινήτου. Η πάνω οικοδομική σειρά, είναι αντίστοιχη με αυτήν του προηγούμενου οικοδομικού τετράγωνου, ενώ στην κάτω σειρά προστίθεται και χρήση εμπορίου, (πρόσβαση από το κάτω μέρος του οικοδομικού τετράγωνου), καθώς επίσης και εργασιακοί χώροι (πρόσβαση από το εσωτερικό του Ο.Τ.). Το οικοδομικό τετράγωνο πλαισιώνεται από τρεις ορόφους διαμερισμάτων.
5. Τέλος συναντάμε το μεγαλύτερο οικοδομικό τετράγωνο της πρότασης, υπό μορφή "megablock", αλλά και δυνατότητα τμηματικής αποπεράτωσης, χάρη στην αυτονόμηση των χώρων και των κινήσεων σε κατακόρυφο επίπεδο. Χαρακτηρίζεται και αυτό ως «κλειστού» τύπου, το οποίο παραχωρεί όλο τον ακάλυπτο χώρο του προς δημόσια χρήση, εμφανίζοντας χώρους, εμπορίου, αναψυχής και εργασίας, σε τρία επίπεδα(**εικόνα 18, 19**). Ακολουθεί ένας όροφος μικρών διαμερισμάτων και δύο επίπεδα, μίας ιδιοκτησίας, υπό

μορφή διπλοκατοικίας. Επανεμφανίζεται δηλαδή η αυτόνομη κατοικία σε δικιά της ιδιοκτησία. Οι όψεις των κατοικιών εξακολουθούν και είναι στραμμένες προς το εσωτερικό του οικοδομικού τετράγωνου, στοιχείο που προσφέρει οπτικές φυγές των διπλοκατοικιών προς την Άνω πόλη, ενώ οι προεξοχές όλων των κατοικιών είναι περιορισμένες από την πλευρά της οδού Κασσάνδρου, λόγω του συμπαγούς μετώπου που υπάρχει από τα απέναντι κτίσματα. Η ροή των κινήσεων κατά μήκος των κτιρίων επιτυγχάνεται με ενιαίες «λωρίδες» οριζόντιας κίνησης στα επίπεδα εμπορίου, εργασίας και διπλοκατοικίας. Οι πρώτες δύο έχουν πρόσβαση από κοινό κλιμακοστάσιο, ενώ η πρόσβαση του επιπέδου της διπλοκατοικίας, γίνεται από ξεχωριστό κλιμακοστάσιο, το οποίο εξυπηρετεί και τα διαμερίσματα. Ο διαχωρισμός των κλιμακοστασίων προέκυψε από τη διαφοροποίηση του βαθμού ιδιωτικότητας, μεταξύ των δημόσιων χρήσεων και της κατοικίας. Σε αυτές τις λωρίδες προσφέρεται ικανοποιητικός υπαίθριος χώρος για κοινόχρηστη χρήση, μεταφέροντας στοιχεία γειτονιάς από το επίπεδο του δρόμου, σε υψηλότερα επίπεδα. Οι χώροι αυτοί, προκύπτουν με βάση τις θεάσεις, τον προσανατολισμό της οικοδομικής σειράς και το απέναντι μέτωπο. Η χαμηλή βλάστηση που εμφανίζεται σε αυτούς τους χώρους, παρέχει νησίδες πρασίνου πάνω στο οικοδομικό τετράγωνο. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να επωφελούνται, όχι μόνο οι κάτοικοί του, αλλά και τα γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα, παρέχοντας αποσυμφόρηση του δομημένου, συμπαγούς όγκου που χαρακτηρίζει την υφιστάμενη περιοχή. Σε κομβικά σημεία των «λωρίδων» κίνησης, παρατηρούνται οριζόντια ανοίγματα, από τα οποία περνάει φυσικό φως στα κάτω επίπεδα.

6. Η στάθμευση αυτοκινήτων των κατοίκων της περιοχής, πραγματοποιείται σε υπόγειους χώρους στάθμευσης, των εκάστοτε Ο.Τ. και η πρόσβαση σε αυτούς, γίνεται μέσω πλευρικής ράμπας και μέσω των κλιμακοστασίων των άνωθεν οικοδομών. Με αυτόν τον τρόπο, επιτυγχάνεται η εξυγίανση του υπέρογκου φόρτου σταθμευμένων οχημάτων εντός της περιοχής.
7. Η αρχιτεκτονική των κτιρίων της πρότασης, προκύπτει από την τμηματική και σταδιακή αφαίρεση του υφιστάμενου δομημένου όγκου τους και την ενσωμάτωση αρχιτεκτονικών προεξοχών, αντίστοιχων με αυτών της Άνω πόλης. Κατά αυτόν τον τρόπο επιχειρείται μία ογκοπλαστική προσθαφαίρεση, η οποία καθιστά τον δομημένο χώρο της περιοχής, χώρο μετάβασης από την κλίμακα του κέντρου πόλης στην κλίμακα της Άνω πόλης. Η πράξη αυτή ενισχύεται και από την ανάμειξη υλικών και χρωμάτων που εμφανίζονται σε γειτονιές της Άνω πόλης, με τα δομικά στοιχεία του κέντρου πόλης.

8. Τα αρχιτεκτονικά στοιχεία που προσαρμόζονται κατάλληλα στους υπαίθριους χώρους των ιδιοκτησιών, άλλοτε παρέχουν σκίαση (οριζόντιο επίπεδο) και άλλοτε λειτουργούν ως ανεμοφράκτες που παρέχουν παράλληλα και θύλακες ιδιωτικότητας στα όρια με το δημόσιο (κατακόρυφο επίπεδο). Το συγκεκριμένο εγχείρημα εμπλουτίζεται και από κατάλληλες δεντροφυτεύσεις που τοποθετούνται στους αδόμητους χώρους, σηματοδοτώντας παράλληλα και πορείες κινήσεων.