

Νέες Πολιτείες III : Λαχανόκηποι Μενεμένης

Στα ενδιάμεσα όρια της πόλης

Στην περιοχή Λαχανόκηποι, που ανήκει στα διοικητικά όρια του Δήμου Μενεμένης, εντοπίστηκε ένας τρίτος, εντελώς νέος για τα δεδομένα της πόλης, μηχανισμός παραγωγής κατοικίας. Η περιοχή βρίσκεται κοντά στη δυτική είσοδο της πόλης, σε μια ευρύτερη ζώνη που συγκεντρώνει χρήσεις βιοτεχνικές, μεταποίησης, εμπορίου και μεταφορών και που διανύει τα τελευταία χρόνια μια φάση γενικότερου μετασχηματισμού με την εγκατάσταση σε αυτή μεγάλων συγκροτημάτων ξενοδοχείων, εμπορικών κέντρων και γραφείων.

Στην περιοχή αυτή εντοπίστηκαν δύο συγκροτήματα πολυκατοικιών, το καθένα από τα οποία καταλαμβάνει την έκταση ενός ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου. Τα οικοδομικά αυτά τετράγωνα βρίσκονται σε μια πολυγωνική νησίδα που οριοθετείται νότια από την οδό Μοναστηρίου και βόρεια από τις σιδηροδρομικές γραμμές.



Φωτ. 50. Το πρώτο συγκρότημα πολυκατοικιών στους Λαχανόκηπους

Ενώσω η οικοδομική δραστηριότητα στα συγκροτήματα αυτά βρίσκεται ακόμη σε εξέλιξη - καθώς πρόκειται για έργα πολύ μεγάλης κλίμακας – στα ολοκληρωμένα τμήματά τους κατοικούν κατά ποσοστό περί τα 70% από παλιννοστούντες από τις χώρες της πρώην ΕΣΣΔ.

Η συγκέντρωση του μεγάλου αριθμού μεταναστών διαπιστώθηκε όπως και στην περίπτωση της Νικόπολης από συνεντεύξεις, από τα ονόματα στα θυροτηλέφωνα των πολυκατοικιών και από το πλήθος των δορυφορικών κεραιών.

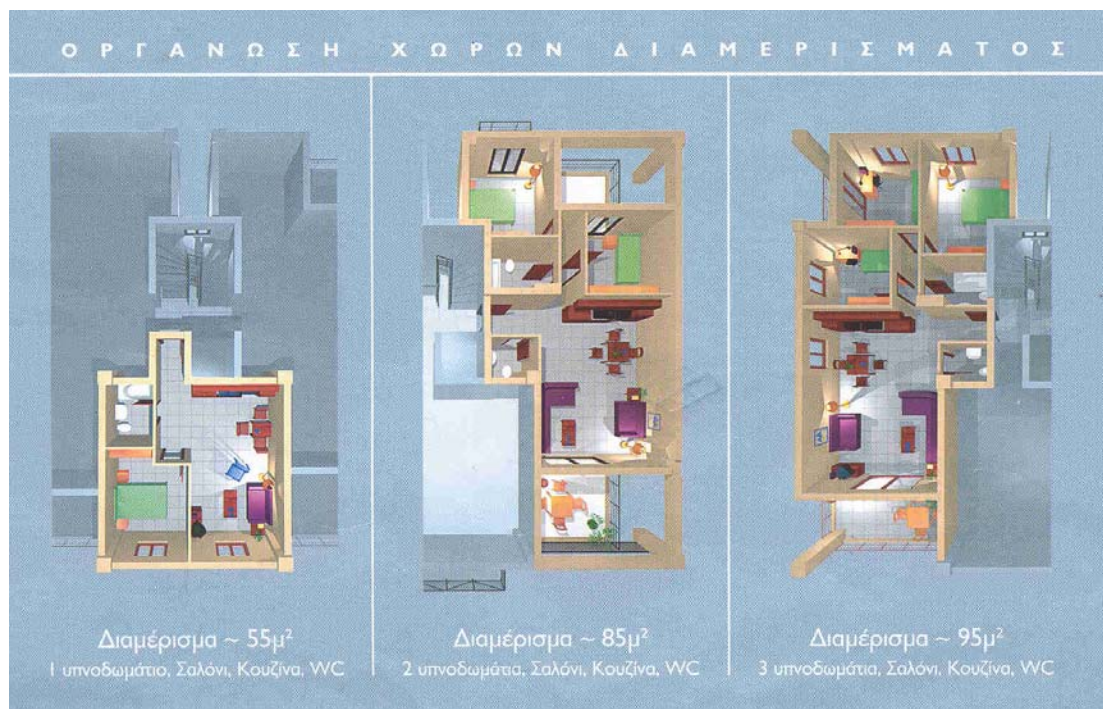
Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες που ανεγείρουν τα συγκροτήματα των οικοδομών εκτός από την κατασκευή των χώρων κατοικίας διαμορφώνουν πλήρως και το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου αφού αυτοί αντιστοιχούν σε μια ενιαία ιδιοκτησία. Στη μία περίπτωση αυτό γίνεται με την διαμόρφωση ενός εσωτερικού αιθρίου με πράσινο και πεζοδρόμους, το οποίο υπολείπεται ως κοινόχρηστος χώρος από την περιμετρική χωροθέτηση των πολυκατοικιών. Στη δεύτερη περίπτωση ο κοινόχρηστος χώρος εμφανίζεται λιγότερο οργανωμένος αφού αφενός οι πολυκατοικίες παρατάσσονται παράλληλα μέσα στο οικοδομικό τετράγωνο και αφετέρου η διαμόρφωσή τους περιλαμβάνει μόνο πλακοστρώσεις και υποδομή απορροής ομβρίων. Στα δύο συγκροτήματα τα ισόγεια διαμορφώνονται με κυρίως με pilotis και κάποιους χώρους καταστημάτων.



Φωτ. 51. Το δεύτερο συγκρότημα πολυκατοικιών στους Λαχανόκηπους

Στο πρώτο συγκρότημα οι πολυκατοικίες έχουν επτά συνολικά ορόφους και η τελική δομημένη επιφάνεια προσεγγίζει τα 30.000 τ.μ.. Υπάρχουν τρεις βασικοί «τύποι» διαμερισμάτων για το σύνολο του συγκροτήματος και

αντιστοιχούν σε διαμέρισμα 55τ.μ. (με ένα υπνοδωμάτιο), σε διαμέρισμα 85τ.μ. (με δύο υπνοδωμάτια) και σε διαμέρισμα 95τ.μ. (με τρία υπνοδωμάτια). Τα εσωτερικά των διαμερισμάτων περιλαμβάνουν πολύ στοιχειώδη διαμόρφωση και εξοπλισμό ενώ αντίστροφα οι εξωτερικές όψεις του συγκροτήματος παρουσιάζουν μια ενδιαφέρουσα μορφολογικά και ογκοπλαστικά επεξεργασία.



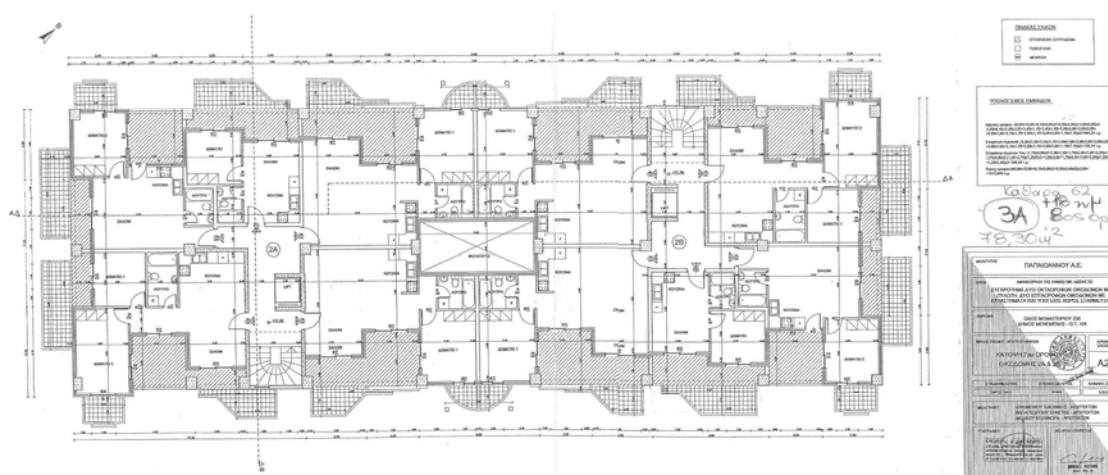
Σχ.1 Τυπικές κατόψεις του πρώτου συγκροτήματος



Φωτ. 51,52. Λανόκηποι

Στο δεύτερο συγκρότημα οι πολυκατοικίες έχουν οκτώ συνολικά ορόφους και η τελική δομημένη επιφάνεια είναι περί τα 25.000 τ.μ.. Υπάρχουν και εδώ

«τύποι» διαμερισμάτων που αντιστοιχούν στα παραπάνω τρία μεγέθη κατοικίας αλλά εμφανίζεται μεγαλύτερη ποικιλομορφία στις κατόψεις των τύπων. Οι μεγάλοι ημιυπαίθριοι χώροι που είναι ήδη διαμορφωμένοι ως εσωτερικοί χώροι και αποτελούν σχεδόν ένα επιπλέον δωμάτιο για κάθε διαμέρισμα είναι ένα ακόμη χαρακτηριστικό αυτού του συγκροτήματος. Η διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων είναι στοιχειώδης όπως και οι προσόψεις των πολυκατοικιών, που επαναλαμβάνονται πανομοιότυπα.



Σχ.2 Τυπική κάτοψη του δεύτερου συγκροτήματος



Φωτ. 53. Λανόκηποι

Όπως σημειώνεται και στην περίπτωση της Νικόπολης, πιστεύουμε ότι η συγκυρία της ύπαρξης μεγάλου αριθμού παλινοστούντων μεταναστών μαζί

με την προϋπόθεση του ευνοϊκού δανεισμού τους από το κράτος για την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης, έπαιξε σημαντικό ρόλο σε αυτές τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις και μάλιστα σε περιοχές που θα ήταν δύσκολο να προσελκύσουν γηγενή πληθυσμό λόγω των ιδιαίτερων χωρικών συνθηκών που επικρατούν σε αυτές.



Φωτ. 54,55,56. Λανόκηποι

Οι Λαχανόκηποι της Μενεμένης, αν και γειτνιάζουν με άλλες κεντρικές και πλήρως αστικοποιημένες περιοχές δυτικών δήμων, ανήκουν κατ' ουσία στην επιβαρημένη με οχλήσεις δυτική είσοδο της πόλης και συνεπώς λόγω των τοπικών συνθηκών δεν μπορούν να αποτελέσουν ελκυστική περιοχή κατοικίας

για τους γηγενείς. Βέβαια όπως προαναφέρθηκε η περιοχή διανύει μια φάση μετασχηματισμού προς την κατεύθυνση της γενικότερης αναβάθμισης. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής φαίνεται να ανανεώνεται διαρκώς ενώ δεν λείπουν και οι βασικές υποδομές και τα δίκτυα. Βασική υστέρηση παρουσιάζεται στην ύπαρξη κοινωφελών χρήσεων όπως σχολεία, πάρκα, χώρους πολιτισμού, εξυπηρετήσεις κλπ. ενώ πιο έντονα είναι τα προβλήματα της ηχορύπανσης και της προσπελασιμότητας λόγω του οδικού άξονα της Μοναστηρίου και των σιδηροδρομικών γραμμών.



Φωτ. 57,58. Λανόκηποι

Στην περίπτωση των Λαχανοκήπων οι μηχανισμοί παραγωγής κατοικιών για μετανάστες φαίνεται τελικά να οδηγούν σε χωρικά αποτελέσματα με λιγότερα προβλήματα από τους αντίστοιχους μηχανισμούς της Νικόπολης και της Ευξεινούπολης (δηλ. τόσο του κοινωνικού συντελεστή όσο και της αυθαίρετης δόμησης). Όμως, και σε αυτή την περίπτωση, η συγκέντρωση πληθυσμού που προέρχεται από τα πιο ευάλωτα στρώματα της κοινωνίας, όπως είναι οι μετανάστες, προκαλεί ανησυχία για το μέλλον της πόλης και της κοινωνικής ζωής σε αυτή. Αναμφισβήτητα υπάρχει πιθανότητα απομόνωσης, περιθωριοποίησης των κατοίκων και τελικής υποβάθμισης των περιοχών .

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΙ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΣΤΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΛΟΓΩ ΤΟΥ
ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΣΗΣ



Φωτ. 59,40,41,42,43. Λανόκηποι

Βιβλιογραφία

Α. Αραβαντινός, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα 1997.

Αρχιτεκτονικά Θέματα, «Οικισμοί στην Ελλάδα», επιμ. Ο. Δουμάνη & P.Oliver, Αθήνα, Δεύτερη έκδοση 1997.

Δήμος Θεσσαλονίκης, Κέντρο Ιστορίας Θεσσαλονίκης, *Πόντος, Μικρά Ασία, Θεσσαλονίκη, Φωτογραφικά Ιστορικά Τεκμήρια (Συλλογή Άννας Θεοφυλάκτου*, Θεσσαλονίκη 2000.

Η αισθητική των πόλεων & η πολιτική των παρεμβάσεων, συμβολή στην αναγέννηση του αστικού χώρου, Εταιρία Ε.Α.Χ.Α., Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου, Αθήνα 2004.

Σπύρος Λαζαρίδης, *Δι' εγκαταστάσεως 1914*, Δήμος Σταυρούπολης, Θεσσαλονίκη 2001.

Περιοδικό *Αρχιτέκτονες*, «Αυθαίρετα τότε, τώρα και ως πότε;», τεύχος 54 – περίοδος Β, Νοέμβριος Δεκέμβριος 2005

Athens 2002 absolute realism, κατάλογος έκθεσης στην 8^η Διεθνή έκθεση αρχιτεκτονικής, Μπιενάλε Βενετίας 2002, ΣΑΔΑΣ, Αθήνα 2002