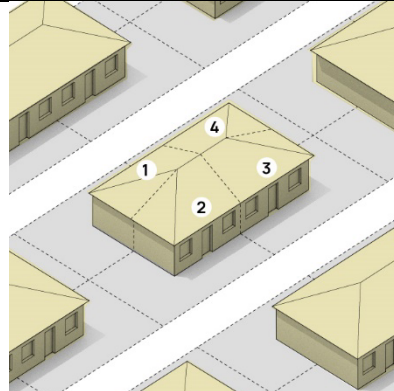


Προσφυγικές Κατοικίες, Οικοδομικά Τετράγωνα & Κοινόχρηστοι Χώροι στη Νίκαια

Ελένη Κατρίνη, Μεταδιδακτορική Ερευνήτρια, Marie Curie Fellow, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ

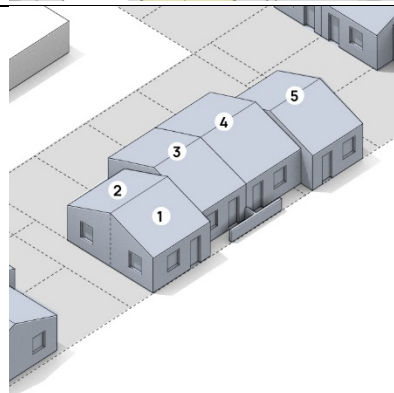
Τα προσφυγικά σπίτια της Νίκαιας



Τύπος 1: Μονώροφες κατοικίες σε τετράδα

Μέσο Εμβαδόν κατοικίας: ~23 m²

Οι οικιστικές μονάδες αυτές χτίζονται πρώτες χρονολογικά από το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων στην περιοχή μεταξύ της Τζαβέλα / Μπελογιάννη και νότια της πλατείας του Αγίου Νικολάου. Κάθε ορθογώνιο κτίσμα χωρίζεται σταυρωτά, δημιουργώντας τέσσερις κατοικίες των περίπου 23 τ.μ. χωρίς αποχωρητήριο. Ο αρχικός σχεδιασμός προέβλεπε κοινόχρηστο χώρο και κοινά αποχωρητήρια, ενδιάμεσα από τις σειρές κατοικιών, τα οποία όμως τελικά δεν πραγματοποιήθηκαν.

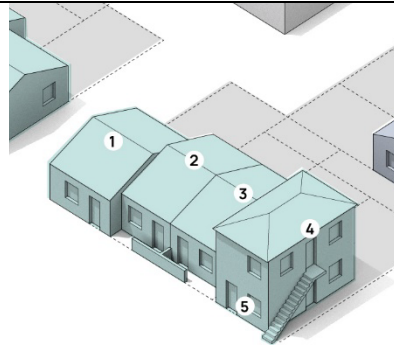


Τύπος 2^{α-β-γ}: Μονώροφες κατοικίες σε σειρά

Μέσο Εμβαδόν κατοικίας: ~30 m²

Ισόγεια κτίσματα της ΕΑΠ των περίπου 30 τ.μ. τοποθετημένα σε σειρά των τεσσάρων (2^α) ή 6-8 μονάδων (2^β), με τις εσωτερικές μονάδες να κάνουν υποχώρηση προς τα πίσω, δημιουργώντας μια μικρή αυλή-είσοδο. Σε κάποιες περιπτώσεις δεν υπάρχει υποχώρηση και οι μονάδες τοποθετούνται απλά σε στίχους (2^γ).

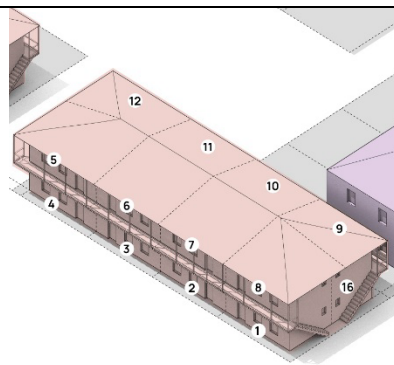
Κάθε κατοικία είναι κατασκευασμένη με τοίχους από ωμόπλινθους και κεραμοσκεπή, ενώ έχει ένα κύριο χώρο, κουζίνα και WC. Σε κάποιες περιπτώσεις οι ακριανές μονάδες χωρίζονται στη μέση σε δύο κατοικίες, δημιουργώντας συγκρότημα των 6 ή 8 κατοικιών αντίστοιχα (χωρίς WC).



Τύπος 3: 3 Μονώροφες μονοκατοικίες & 1 Διώροφη Διπλοκατοικία

Μέσο Εμβαδόν κατοικίας: ~30 m²

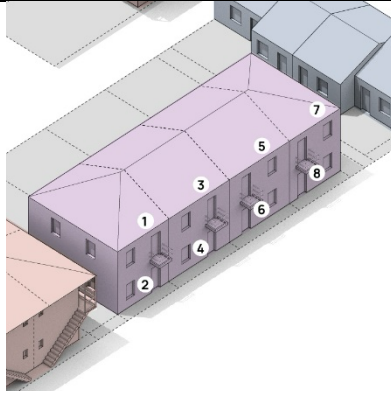
Συγκρότημα της ΕΑΠ που αποτελείται από πέντε κατοικίες, με τις 4 στο ισόγειο και μια σε όροφο. Κάθε κατοικία έχει ένα κύριο χώρο, ένα βοηθητικό, και WC. Ουσιαστικά το συγκρότημα αυτό μοιάζει με τον τύπο 2^α, με τη μόνη διαφορά ότι η γωνιακή μονάδα είναι διώροφη και στεγάζει δύο νοικοκυριά. Ο διώροφος όγκος βρίσκεται πάντα στη γωνία του οικοδομικού τετραγώνου. Το ισόγειο είναι κτισμένο με πέτρα και ο όροφος με πλίνθους.



Τύπος 4: Πολυκατοικία – συγκρότημα με 16 ή 12 ή 8 μονάδες κατοικίας

Μέσο Εμβαδόν κατοικίας: ~35 m²

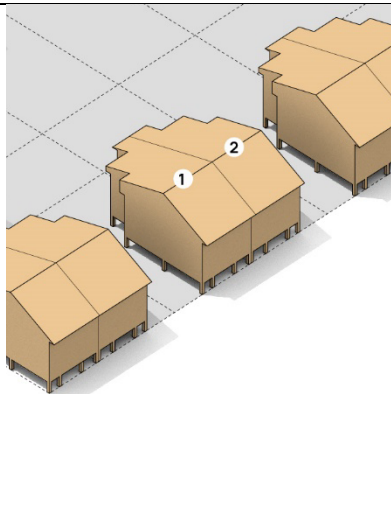
Η ΕΑΠ άρχισε να κτίζει κάποια περιορισμένα κτίσματα πολυκατοικιών στο τέλος της δεκαετίας του 1920, κυρίως αρχές της δεκαετίας του 1930. Στην περιοχή της Νίκαιας δημιουργήθηκαν χαρακτηριστικά διώροφα επιμήκη κτίρια με πολλές μονάδες κατοικίας, οι οποίες παρατάσσονται η μια δίπλα στην άλλη και αντικριστά ανά όροφο. Σε κάθε επιμήκη πλευρά, κάθε μονάδα κατοικίας έχει τη δική της είσοδο. Στον όροφο οι προσβάσεις γίνονται με χιαστί σκάλες που βρίσκονται στις δυο μικρές πλευρές του κτιρίου και μέσω υπαίθριων (αρχικά) ξύλινων διαδρόμων. Οι πλάκες είναι από σπλισμένο σκυρόδεμα, οι τοίχοι συνήθως από πέτρα, και έχουν κεραμοσκεπή.



Τύπος 5: Διώροφες Διπλοκατοικίες σε σειρά των 2 ή 4

Μέσο Εμβαδόν κατοικίας: ~35 m²

Συνήθης τυπολογία της ΕΑΠ αυτή των διδυμων διώροφων σπιτιών τα οποία φιλοξενούσαν δυο οικογένειες έκαστο, μια στο ισόγειο και μια στον όροφο. Οι διπλοκατοικίες αυτές ακολουθούν παρόμοια τυπολογία των αγγλικών rowhouses / terraced houses, και στη Νίκαια τις βρίσκουμε σε σειρά των 2 ή 4 (δηλαδή 4 ή 8 οικιστικές μονάδες σύνολο). Έχουν κεραμοσκεπή, τοιχοποιία από πέτρα ή μεγάλους σπτόπλινθους, και η είσοδος είναι κοινή και για την ισόγεια μονάδα και για αυτή στον όροφο.

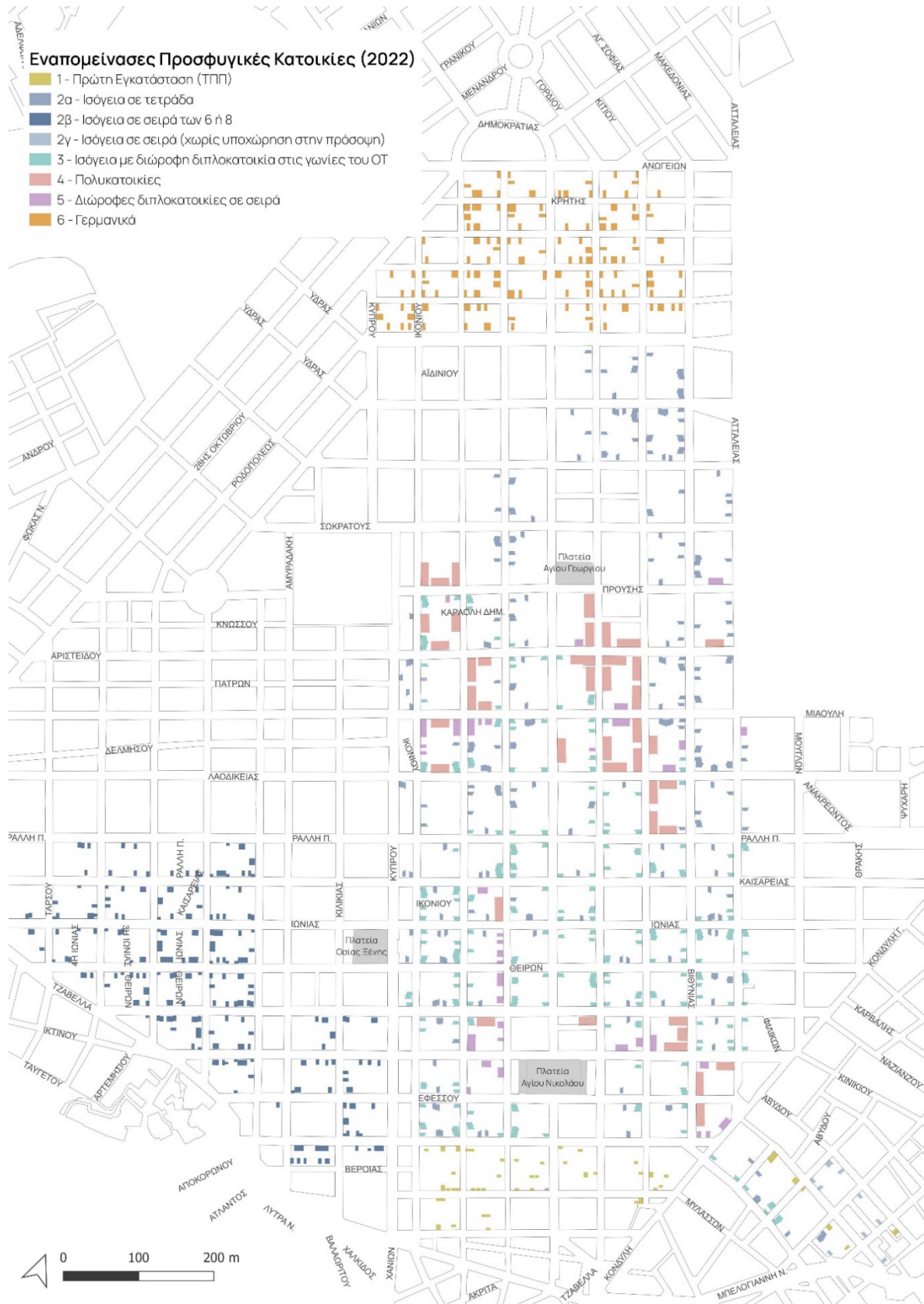


Τύπος 6: Γερμανικά, προκατασκευασμένες κατοικίες

Μέσο Εμβαδόν κατοικίας: ~38 m²

Το 1927, ιδρύθηκε η Υπηρεσία Διαχείρισεως Αστικών Προσφυγικών Συνοικισμών για να ολοκληρώσει το ημιτελές έργο του ΤΠΠ, η οποία ανέλαβε και κάποιες νέες κατασκευές, συμπεριλαμβανομένων των Γερμανικών της Κοκκινιάς (Λεοντίδου - Εμμανουήλ 2001). Τα Γερμανικά συγκεντρώνονται σε περίπου 35 οικοδομικά τετράγωνα μεταξύ της σημερινής πλατείας Δημοκρατίας και της πλατείας Αγ. Γεωργίου. Πρόκειται για προκατασκευασμένα ξύλινα οικήματα με δάπεδο ελαφρώς σηκωμένο από το έδαφος, το οποίο σε όλα σχεδόν υποσκάφτηκε σε δεύτερο χρόνο για τη δημιουργία υπογείου (Hirschon 1989). Ονομάζονται "Γερμανικά" γιατί χρηματοδοτήθηκαν από τη Γερμανία ως ενός είδους οικονομικής επανόρθωσης μετά την Α' Παγκόσμιο. Κάθε μονάδα είναι περίπου 8.5m x 9m με δυο δωμάτια, κουζίνα και WC.

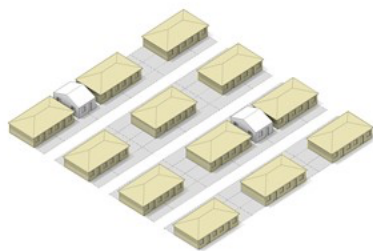
Χαρτογράφηση Εναπομείναντων προσφυγικών κατοικιών (2022)



Τυπολογίες προσφυγικών οικοδομικών τετραγώνων της Νίκαιας

Τύπος A: Μακρόστενα Οικοδομικά Τετράγωνα

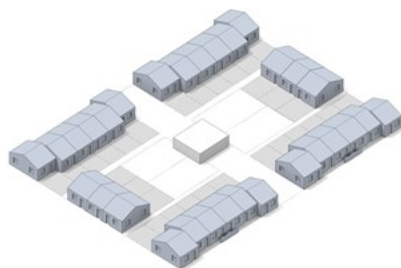
Διαστάσεις: 50x15m ή 30x10m



Μακρόστενα οικοδομικά τετράγωνα, στα οποία παρατάσσονται οι οικιστικές μονάδες τύπου 1, βρίσκονται μόνο στην περιοχή μεταξύ της Τζαβέλα / Μπελογιάννη και νότια της πλατείας του Αγίου Νικολάου. Στα οικόπεδα τοποθετούνται οι τετράδες κατοικιών συνήθως αφήνοντας κάποιο είδος ιδιωτικής αυλής μπροστά ή στο πλάι, αν και δεν έχουν όλες οι κατοικίες προαύλιο χώρο. Σήμερα τα τετράγωνα αυτά έχουν οικοδομηθεί έντονα. Τετράδες ή τριάδες των προσφυγικών οικοδομικών τετραγώνων αυτών αναγνωρίζονται σήμερα πλέον ως ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, μιας και οι περισσότεροι δρόμοι ανάμεσα τους έχουν πεζοδρομηθεί. Σε κάποιες περιπτώσεις οι πεζοδρόμοι αυτοί λειτουργούν ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, και σε άλλες ως κατωφλιακοί χώροι, όπου οι κάτοικοι βγάζουν καρέκλες, γλάστρες και τους χρησιμοποιούν ως επέκταση του σπιτιού τους.

Τύπος B1: Οικοδομικά Τετράγωνα με Κοινόχρηστο Χώρο & 1 Πάροδο

Διαστάσεις: 45x50-60m

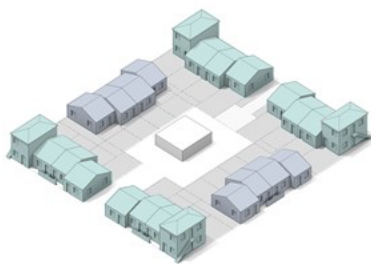


Τετράγωνα ή παραλληλόγραμμα οικοδομικά τετράγωνα στα οποία τοποθετούνται περιμετρικά ισόγειες οικιστικές μονάδες (τύπου 2^{α-β-γ}), με τέτοιο τρόπο ώστε να αφήνουν κοινόχρηστους υπαίθριους χώρους στο εσωτερικό του τετραγώνου. Οι κοινόχρηστοι χώροι αυτοί ήταν προσβάσιμοι μέσα από μια πάροδο κεντρικά του οικοδομικού τετραγώνου, και στα μεγαλύτερα οικοδομικά τετράγωνα υπήρχαν και δυο στενότερες προσβάσεις κάθετες στην πάροδο (οι οποίες σήμερα έχουν ως επι το πλείστον κλειστεί). Στους κοινόχρηστους χώρους υπήρχαν κοινόχρηστα πλυσταριά και τουαλέτες, τα οποία μετά γκρεμίστηκαν. Η τυπολογία αυτή κυριαρχεί στην περιοχή των Κιλικιανών.

Περίπου στα μέσα της δεκαετίας του 1980, με τη δημιουργία του αποχετευτικού συστήματος στην περιοχή, οι βόθροι που υπήρχαν στους κοινόχρηστους χώρους μπαζώνονται, και δημιουργούνται φυτεύσεις. Πέρα από τους κοινόχρηστους χώρους, η χωροθέτηση των κατοικιών δεν καλύπτει ολοκληρωτικά τα οικόπεδα, αφήνοντας ακάλυπτο χώρο για ιδιωτικές αυλές οι οποίες κοιτούν στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου. Στις περισσότερες περιπτώσεις οι ακάλυπτοι χώροι αυτοί των οικόπεδων είτε έχουν χτιστεί μέσω κάποιας επέκτασης, είτε λόγω νέας κατασκευής.

Τύπος B2: Οικοδομικά Τετράγωνα με Κοινόχρηστο Χώρο & 1 Πάροδο

Διαστάσεις: 45x50-60m

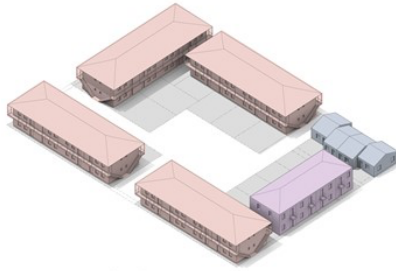


Τετράγωνα ή παραλληλόγραμμα οικοδομικά τετράγωνα παρόμοια σε διάταξη με τον τύπο B1. Έχουν κοινόχρηστους χώρους στο εσωτερικό, με κεντρική πάροδο και δυο στενές εισόδους (στα μεγαλύτερα τετράγωνα).

Η κύρια διαφορά με τον τύπο B1, είναι ότι εδώ παρουσιάζονται οικιστικές μονάδες τύπου 2 αλλά και 3, με τέτοιο τρόπο ώστε το οικοδομικό τετράγωνο να αποτελείται από ισόγειες κατοικίες και να παρουσιάζει διώροφα κτίσματα στις γωνίες του.

Η τυπολογία αυτή εμφανίζεται κυρίως μεταξύ Αγίου Νικολάου και Αγίου Γεωργίου, και πολλά από τα γωνιακά διώροφα κτίσματα διασώζονται μέχρι και σήμερα, συνήθως με πολλές μεταλλάξεις, όπως προσθήκες ή επεκτάσεις.

Τύπος Γ: Οικοδομικά Τετράγωνα με Κοινόχρηστο Χώρο & Παρόδους
Διαστάσεις: 50x70m



Μεγάλα οικοδομικά τετράγωνα, με κοινόχρηστους χώρους με πλυσταριά όπως στις τυπολογίες Β, αλλά με παραπάνω από μια κεντρική πάροδο. Στα οικοδομικά τετράγωνα αυτά βρίσκουμε μια σύνθεση ισόγειων και διώροφων οικιστικών τυπολογιών, συμπεριλαμβανομένων και των χαρακτηριστικών πολυκατοικιών της Νίκαιας (τύπος 4). Τα οικοδομικά τετράγωνα αυτά βρίσκονται κυρίως στην περιοχή του Αγίου Γεωργίου αλλά και κάποια στα νότια-ανατολικά του Αγίου Νικολάου. Ωστόσο κανένα από αυτά τα τετράγωνα δεν εμφανίζεται να έχει μόνο πολυκατοικίες (τύπος 4).

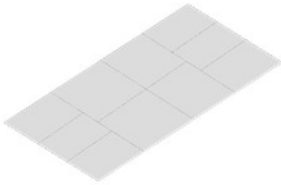
Τύπος Δ: Οικοδομικό Τετράγωνο Γερμανικών
Διαστάσεις: 50x35m



Τα οικοδομικά τετράγωνα των Γερμανικών (τύπος 6), τα οποία αποτυπώθηκαν ζωηρά στο έργο της Renée Hirschon, βρίσκονται πάνω από την περιοχή του Αγίου Γεωργίου και κάτω από τη σημερινή πλατεία Δημοκρατίας. Είναι πιο μικρά τετράγωνα, καταμημένα σε 20 ιδιοκτησίες πάνω στις οποίες τοποθετούνται τα προκατασκευασμένα κτίρια. Η ολική κατάτμηση του οικοδομικού τετραγώνου σε οικοπέδα, αφήνει ιδιωτικούς ακάλυπτους / αυλές στο εσωτερικό του τετραγώνου σε όλες τις ιδιοκτησίες πέρα από της γωνιακές, που είναι αισθητά πιο μικρές και που και η ίδια η Hirschon αναγνώρισε ως προβληματικές.

Τα οικοδομικά τετράγωνα αυτά δεν έχουν κοινόχρηστους χώρους, και πλέον ακόμα και οι ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων έχουν καλυφθεί σχεδόν ολοσχερώς, με κάποια από τα προκατασκευασμένα σπίτια να παραμένουν ακόμα.

Τύπος Ε: Οικόπεδα & Αυτοστέγαση
Διάφορες διαστάσεις



Αρκετά οικοδομικά τετράγωνα στο ιστορικό κέντρο της Νίκαιας φαίνεται να καταμήθηκαν και να δόθηκαν μάλλον για αυτοστέγαση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, τα οικοδομικά τετράγωνα δεν σχεδιάστηκαν με κάποια πρόβλεψη για κοινόχρηστο χώρο, και πλέον έχουν ανοικοδομηθεί έντονα.
