

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ**  
**ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**  
**ΘΕΜΑ: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ – ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ**  
**ΣΤΗΝ ΠΕΝΤΕΛΗ ( «ΞΕΝΩΝΑΣ» ΤΗΣ ΔΟΥΚΙΣΣΑΣ ΤΗΣ**  
**ΠΛΑΚΕΝΤΙΑΣ)**



**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:**  
**ΜΑΛΙΚΟΥΤΗ ΣΤΑΜ.**

**ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ:**  
**ΠΑΠΑΘΕΟΔΩΡΟΥ ΣΤΕΦΑΝΙΑ Α.Μ.27099**  
**ΣΜΑΡΓΙΑΝΝΑΚΗΣ ΘΕΟΦΑΝΗΣ Α.Μ.25684**

**ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ:2005-2006**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ .....	σελ. 3
1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	
1.1 Η θέση του κτιρίου .....	σελ. 5
1.2 Ιστορική αναδρομή .....	σελ. 5
2.ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	
2.1 Λειτουργική διάρθρωση .....	σελ. 7
2.2 Μορφολογία όψεων .....	σελ. 7
2.3 Κατασκευαστικά στοιχεία .....	σελ. 8
2.4 Κατάσταση διατήρηση.....	σελ.9
3.ΠΡΟΤΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	
3.1 Κριτήρια επιλογής της χρήσης .....	σελ. 10
3.2 Περιγραφή αρχιτεκτονικής λύσης	
Χώροι υποδοχής .....	σελ. 10
Δωμάτια .....	σελ. 11
Χώροι εστίασης .....	σελ. 12
Βοηθητικοί χώροι .....	σελ. 13
Χώροι υγιεινής προσωπικού .....	σελ. 13
Κατακόρυφες επικοινωνίες .....	σελ. 13
Περιβάλλον χώρος .....	σελ.15
4.ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	
4.1 Τρόπος αποκατάστασης και προτεινόμενα υλικά .....	σελ. 17
4.2 Περιγραφή αρχιτεκτονικών λεπτομερειών.....	σελ.19
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	σελ. 21
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	σελ. 23
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ .....	σελ.24

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η εργασία αυτή γίνεται με στόχο την αποκατάσταση, ανακαίνιση και επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου στην Πεντέλη που είναι ευρύτερα γνωστό ως «Πυργάκι». Σκοπός της εργασίας είναι η δημιουργία ενός ξενώνα, που όμως θα κρατάει τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του κτιρίου στο οποίο θα στεγαστεί.

Το πρώτο στάδιο της εργασίας αυτής υπήρξε η αποτύπωση του ήδη υπάρχοντος κτίσματος στην Πεντέλη. Με βάση την αποτύπωση, διαπιστώθηκαν τα προβλήματα που παρουσιάζει το κτίριο, αλλά και οι πιθανές λύσεις για αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίησή του. Αφού αποφασίστηκε η μετατροπή του κτιρίου σε ξενώνα, με βάση το αντίστοιχο ΦΕΚ, δημιουργήθηκαν εναλλακτικές λύσεις για την μορφή του ξενώνα, από τις οποίες χρησιμοποιήθηκε η λύση που κάλυπτε όσο το δυνατόν περισσότερο τις μορφολογικές και λειτουργικές απαιτήσεις.

Λόγω της παλαιότητας του κτιρίου αλλά και της άσχημης κατάστασης στην οποία βρίσκεται, ήταν αρκετά δύσκολο να το προσαρμόσουμε στις σύγχρονες απαιτήσεις. Χαρακτηριστικό πρόβλημα αντιμετωπίσαμε με την πρόσβαση στον ξενώνα ατόμων με μειωμένη κινητικότητα, αφού σε συνδυασμό με το τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής, που δείχνει μέρος του κτιρίου να ρυμοτομείται, περιοριστήκαμε στην προσθήκη εξωτερικού ανελκυστήρα και όχι στη χάραξη ράμπας.

Στην εργασία που ακολουθεί, αρχικά παραθέτουμε ιστορικά στοιχεία για το κτίριο αυτό και στη συνέχεια, περιγράφουμε την κατάσταση στην οποία βρίσκεται σήμερα. Η περιγραφή αυτή τεκμηριώνεται και με φωτογραφικό υλικό αλλά και εισηγήσεις από το Υπουργείο Πολιτισμού για την κήρυξη του κτίσματος σε ιστορικά διατηρητέο μνημείο.

Στη συνέχεια αναλύεται η πρόταση για δημιουργία ξενώνα στο κτίριο αυτό και οι λόγοι για του οποίους επιλέξαμε τη λύση αυτή. Ακόμα παραθέτουμε τις



προδιαγραφές οι οποίες απαιτούνται με βάση το ΦΕΚ 43/7 Μαρτίου 2002 για ξενώνες κλασσικού τύπου και μια μελέτη ως προς την αποκατάσταση του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και την ενίσχυσή του.

Ακολούθως, γίνεται μια πρόταση για τα υλικά τα οποία θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν, όχι μόνο για να δημιουργήσουμε την απαιτούμενη στατικότητα στο κτίριο, αλλά και για να διατηρήσουμε όσο το δυνατόν την μορφή και το χαρακτηριστικά στοιχεία του. Στο κεφάλαιο αυτό αναλύονται και οι λόγοι που μας οδήγησαν να επιλέξουμε τα υλικά αυτά.

Σε συνδυασμό με τα αρχιτεκτονικά σχέδια για την τελική λύση του ξενώνα, υπάρχει και περιγραφή όλων των χώρων και οι λόγοι για τους οποίους δημιουργήθηκαν. Ξεχωριστό κεφάλαιο αποτελεί η περιγραφή κάποιων αρχιτεκτονικών στοιχείων που βρίσκονται ήδη στο κτίριο, όπως τα μαρμάρινα μπαλκόνια με τα φουρούσια, αλλά και κάποιων λεπτομερειών που αφορούν στοιχεία τα οποία θα κατασκευαστούν με ξεχωριστά υλικά ή τρόπο, όπως οι ειδικές κατασκευές στα εσωτερικά και εξωτερικά κουφώματα, ώστε να κρατήσουμε ανέπαφες τις ήδη υπάρχουσες καμάρες.

Η μελέτη που έχει γίνει ως προς τη διάταξη των επίπλων αλλά και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου είναι ενδεικτική. Το ίδιο ισχύει και για ορισμένες αρχιτεκτονικές λεπτομέρειες, όπως την διάταξη της λιθοδομής στα αρχιτεκτονικά σχέδια, τα κεραμίδια και τα μεταλλικά στοιχεία (πατώματα, κάγκελα).

## 1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

### **1.1 Η θέση του κτιρίου**

Το κτίριο βρίσκεται στη Κοινότητα της Νέας Πεντέλης, επί της λεωφόρου Ελευθερίου Βενιζέλου (πρώην Αθηνών – Πεντέλης) και συνορεύει ανατολικά με την οικία «Plaisance», νότια με οικία και δυτικά με την οδό Μαυρομιχάλη.

### **1.2 Ιστορική αναδρομή**

Η κατασκευή του Πύργου ξεκίνησε το 1846, όταν η Δούκισσα της Πλακεντίας αποφάσισε να δημιουργήσει στην Πεντέλη μια καινούρια κοινότητα. Μετά την κατασκευή της οικίας της στα Ιλίσια από τον Σταμάτη Κλεάνθη, η Δούκισσα του ανέθεσε την κατασκευή διαφόρων κτιρίων στη περιοχή της Πεντέλης. Το 1846 η Δούκισσα αποφάσισε την κατασκευή του Πύργου («Tourelle») και ενός μικρότερου κτιρίου που ονομαζόταν «Plaisance». Λόγω της ομοιότητας που παρουσιάζουν τα δύο αυτά κτίρια με το μέγαρο των Ιλισίων, για χρόνια θεωρούνταν δημιουργίες του Σταμάτη Κλεάνθη. Αυτό οφειλόταν και στο γεγονός ότι ο Κλεάνθης είχε κατασκευάσει ή αναλάβει να κατασκευάσει όλα τα κτίρια της Δούκισσας στη περιοχή της Πεντέλης.

Όμως η έναρξη των κατασκευών των «Tourelle» και «Plaisance» συμπίπτει χρονικά με την έναρξη της δικαστικής διαμάχης μεταξύ της Δούκισσας και του Κλεάνθη λόγω μη τήρησης των οικονομικών υποχρεώσεων της Δούκισσας, γεγονός που ουσιαστικά αποκλείει την πιθανότητα τα κτίρια αυτά να ανήκουν αρχιτεκτονικά στον Κλεάνθη όπως υποστηρίζει στο βιβλίο του ο Κ. Μπίρης (βλ. «Αι Αθηναί από τον 19<sup>ο</sup> εις τον 20<sup>ο</sup> αιώνα», σελ 120-128). Σύμφωνα με την Όλγα Μπαδήμα Φουντουλάκη (βλ. «Κλεανθης 1802-1862. Αρχιτέκτων-Επιχειρηματίας- Οραματιστής», σελ. 162-164 και 206-207) και με μια προσεκτικότερη ματιά στη μορφή των κτιρίων, στις αναλογίες και στα οικοδομικά υλικά, υπάρχουν σημαντικές διαφορές με τα έργα του Κλεάνθη.

Αποκλείοντας τον Σταμάτη Κλεάνθη από αρχιτέκτονα των κτιρίων αυτών, μόνος πιθανός αρχιτέκτονας παραμένει ο Χριστιανός Χάνσεν για τον οποίο όμως δεν υπάρχουν σαφείς αναφορές. Ουσιαστικά από ιστορικής απόψεως η πατρότητα των δύο αυτών κτιρίων δεν τεκμηριώνεται σε κανέναν από τους δύο αρχιτέκτονες ή σε κάποιον τρίτο.

Η κατασκευή του «Tourelle» ξεκινά ώστε να χρησιμοποιηθεί σαν προσωρινή κατοικία για το προσωπικό που θα εργαζόταν στην κατασκευή της «Plaisance». Στη συνέχεια η «Tourelle» θα χρησιμοποιούνταν ως ξενώνας για τους επισκέπτες τους οποίους η Δούκισσα δεν ήθελε να μένουν μαζί της στη «Maisonette». Η «Tourelle» παρέμεινε ημιτελής και μετά τον θάνατο της Δούκισσας, μαζί με την «Plaisance», η οποία σήμερα χρησιμοποιείται ως οικία, πέρασαν στα χέρια ιδιώτη.

ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ  
ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ



## **2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

### **2.1 Λειτουργική διάρθρωση**

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο στην ανατολική πλευρά του οικοπέδου και απέχει 0,90 μέτρα από το ανατολικό όριο, ενώ είναι κολλημένο στο βόρειο όριο του οικοπέδου. Η πρόσοψη του κτιρίου είναι βορινή και αποτελεί το μόνο σημείο εισόδου στο κτίριο. Το κτίριο είναι συμμετρικό ως προς τον κάθετο άξονα, με ελάχιστες διαφορές σε όλα τα επίπεδα. Οι διαφορές αυτές εντοπίζονται κυρίως στην θέση των εξωτερικών ανοιγμάτων στην βόρεια όψη και σε αρχιτεκτονικά στοιχεία, όπως το τζάκι και οι κολώνες στην είσοδο του 1<sup>ου</sup> ορόφου. Γενικότερα το κτίριο χαρακτηρίζεται από συμμετρία, γεγονός που μας επέτρεψε να εντοπίσουμε και κάποια ανοίγματα, κυρίως στα χαμηλότερα επίπεδα, τα οποία δεν φαίνονται λόγω των μπαζών που υπάρχουν στο οικόπεδο.

### **2.2 Μορφολογία των όψεων**

Πρόκειται για τριώροφο κτίσμα με υπόγειο, που βρίσκεται σε απόσταση 5,70 μέτρων από τον δρόμο. Όπως φαίνεται και από την τομή, το ύψος του επιπέδου που βρίσκεται πάνω από το υπόγειο είναι -0,65 μέτρα ενώ του πρώτου ορόφου είναι 2,80 μέτρα. Το γεγονός ότι υπάρχουν παράθυρα στην πρόσοψη του κτιρίου, στο πρώτο επίπεδο, μας οδηγεί να υποθέσουμε ότι αφενός ο δρόμος βρισκόταν χαμηλότερα και αφετέρου ότι στην είσοδο του κτιρίου, που βρίσκεται στο δεύτερο επίπεδο, υπήρχε σκάλα η οποία όμως δεν διατηρείται (εικόνα 1).

Το κτίριο παρέμεινε ημιτελές με αποτέλεσμα να υπάρχει αυτή τη στιγμή μόνο ο σκελετός από πέτρα σε μορφή σχιστολιθοδομής. Σε καλή κατάσταση διατηρούνται κάποια από τα παράθυρα που έχουν σφραγιστεί πιθανότατα μεταγενέστερα (εικόνα 2), ενώ τα υπόλοιπα, με ελάχιστες εξαιρέσεις, αντιμετωπίζουν πρόβλημα στατικότητας στις καμάρες τους (εικόνα 3).

Η κεντρική πόρτα είναι μεγάλου ανοίγματος και πλαισιώνεται από μαρμάρινο μάντωμα. Την ίδια μορφή παρουσιάζουν και τα πέντε προστινά

παράθυρα, δύο στον πρώτο όροφο και τρία στον δεύτερο (εικόνες 4,5). Δεξιά και αριστερά από τα κεντρικά παράθυρα του ισογείου και του δεύτερου ορόφου υπάρχουν άλλα δύο παράθυρα, που όμως στο ισόγειο είναι καλυμμένα από μπάζα, πιθανότατα κατά τη διάνοιξη του δρόμου.

Στην πίσω όψη (εικόνα 6) του κτιρίου διακρίνονται τα τρία επίπεδα και το υπόγειο όπου υπάρχει μια σειρά από τέσσερα ανοίγματα, όμοια σε όλους τους ορόφους. Στο υπόγειο υπάρχουν επίσης τέσσερα παράθυρα, τα οποία είναι φραγμένα με κάγκελα, που αν και βρίσκονται στην ίδια θέση είναι πολύ μικρότερα σε ύψος. Στον δεύτερο όροφο υπάρχει μπαλκόνι κατασκευασμένο από μάρμαρο με αρχιτεκτονικής, χαρακτηριστικής του ώριμου Νεοκλασικισμού, φουρούσια (εικόνες 7,8). Το μήκος του μπαλκονιού είναι 1 μέτρο ενώ όλα τα ανοίγματα που καταλήγουν σε αυτό είναι πόρτες.

Στις πλαϊνές όψεις (εικόνες 9,10,11), διακρίνονται τα τρία επίπεδα του κτιρίου ενώ το υπόγειο φαίνεται μέχρι τη μέση. Μεταξύ του υπογείου και του ισογείου διακρίνουμε μαρμάρινη προεξοχή (εικόνα 12), η οποία τρέχει κατά μήκος της πίσω όψης και κατά το ήμισυ στις πλαϊνές. Το γεγονός ότι το κτίριο χαρακτηρίζεται από συμμετρία μας ωθεί να υποθέσουμε ότι η προεξοχή αυτή καθόριζε τη θέση ενός δεύτερου μπαλκονιού.

### **2.3 Κατασκευαστικά στοιχεία**

Σε όλο το εξωτερικό του κτιρίου συναντάμε σποραδικά σημεία σοβά (εικόνες 13,14) και διακρίνουμε τα σιδερένια σφηνώματα στους πέτρινους τοίχους. Οι ακρογωνιαίοι λίθοι είναι από λαξευμένη πέτρα ενώ η τοιχοποιία, σε αντίθεση, είναι από ακανόνιστη σχιστολιθοδομή (εικόνες 15,16). Σε πολλά σημεία διακρίνονται τρύπες στην τοιχοποιία οι οποίες πιθανόν είναι αναμονές για ξύλινα μπαλκόνια, κάτι το οποίο θα δικαιολογούσε και το μέγεθος των ανοιγμάτων σε ορισμένα σημεία (εικόνα 17).

Στο εσωτερικό του κτίσματος κυριαρχούν τα μεγάλα ανοίγματα στις πόρτες όπου και εκεί υπάρχουν τόξα πιο έντονα στα πρέκια. Μερικές από αυτές τις



πόρτες είναι σφραγισμένες με πέτρες ενώ μπορούμε να διακρίνουμε τις αναμονές στις οποίες θα στηριζόταν το ξύλινο πάτωμα (εικόνες 18-23). Στους τοίχους διακρίνουμε διακοσμητικά στοιχεία τα οποία φανερώνουν την ακριβή κατασκευή του κτιρίου. Σε ένα από τα δωμάτια υπάρχει μέχρι σήμερα τζάκι (εικόνα 24) το οποίο είναι κτισμένο εξ' ολοκλήρου με τούβλο. Χαρακτηριστικό στοιχείο πολυτέλειας του κτιρίου, αποτελεί η πιθανή αναμονή καπνοδόχου για τοποθέτηση σόμπας (εικόνα 25), καθώς επίσης και η κεντρική σάλα στην είσοδο (εικόνα 26).

#### **2.4 Κατάσταση διατήρησης**

Το κτίριο στη σημερινή του κατάσταση παρουσιάζει σοβαρά στατικά προβλήματα. Τα κλειδιά στις πέτρινες καμάρες σε πολλές από τις πόρτες και τα παράθυρα είναι ετοιμόρροπα. Λόγω της έλλειψης πατωμάτων, στο εσωτερικό του κτιρίου έχουν φυτρώσει δέντρα ενώ έχουν φυτρώσει χορτάρια στις σχισμές των τοίχων και στις υποδοχές των πατωμάτων. Μέρος του κτιρίου υπήρξε σοβατισμένο μεταγενέστερα, αλλά όχι πρόσφατα, με αποτέλεσμα να έχουν παραμείνει μόνο τμήματα του σοβά. Στα παράθυρα του υπογείου υπάρχουν κάγκελα ενώ πολλά παράθυρα και πόρτες είναι φραγμένα.

Στην ανατολική όψη του κτιρίου διακρίνεται ένα μισογκρεμισμένο διαφορετικό κτίσμα που όμως είναι σε επαφή με το κυρίως κτίσμα (εικόνα 27). Για τη συγκεκριμένη κατασκευή, εξαιτίας της πολύ άσχημης κατάστασης στην οποία βρίσκεται, απαιτείται η κατεδάφισή της.

Στη δυτική όψη όπως φαίνεται και από το τοπογραφικό διάγραμμα υπήρχε κτίριο του οποίου σήμερα διακρίνεται ένας μόνο τοίχος. Επίσης σε κάποια τμήματα του οικοπέδου φαίνεται να υπάρχουν τμήματα μάντρας χτισμένης από το ίδιο υλικό με τα υπόλοιπα κτίσματα. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις απαιτείται κατεδάφιση.

### **3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

#### **3.1 Κριτήρια επιλογής της χρήσης**

Η μελέτη για την ανακαίνιση του κτιρίου αφορά τη δημιουργία ξενώνα κλασσικού τύπου. Η απόφαση αυτή πάρθηκε με βάση την ιστορικότητα του κτιρίου και τους όρους δόμησης της περιοχής, ενώ η μελέτη έγινε με βάση το ΦΕΚ 43/7 Μαρτίου 2002.

Ο αρχικός λόγος κατασκευής του κτιρίου από τη Δούκισσα ήταν η δημιουργία ενός ξενώνα για τους φιλοξενούμενούς της. Για τον σκοπό αυτό μέσα στο κτίριο υπάρχει ήδη κατασκευασμένο τζάκι από τούβλο και στοιχεία που φανερώνουν την πολυτέλεια με την οποία η Δούκισσα είχε σκοπό να εμπλουτίσει τον ξενώνα. Ο στόχος αυτός της Δούκισσας έπαιξε τον σημαντικότερο ρόλο για την απόφαση μας ώστε το κτίριο να αποκτήσει την μορφή για την οποία είχε σχεδιαστεί.

Με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα της πολεοδομίας το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου είναι 1001,40 m<sup>2</sup>. Ο συντελεστής δόμησης της περιοχής είναι 0,40 όμως αφού το κτίριο είναι διατηρητέο δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Στην περίπτωση μας λόγω του συντελεστή δόμησης είναι απαγορευτική η επέκταση του κτίσματος. Ο συντελεστής κάλυψης της περιοχής είναι 0,40 γεγονός που μας επιτρέπει την κατασκευή εξωστών συνολικού εμβαδού μέχρι 80,11 m<sup>2</sup>.

Με βάση το ΦΕΚ 43/7 Μαρτίου 2002 ο ξενώνας που μπορεί να δημιουργηθεί στο συγκεκριμένο κτίριο είναι μεγέθους 3\*, χαρακτηριστικό που καθορίζεται από το ΦΕΚ.

#### **3.2 Περιγραφή αρχιτεκτονικής λύσης**

##### Χώροι υποδοχής

Ο χώρος υποδοχής του ξενώνα βρίσκεται στα αριστερά της εισόδου και σε άμεση επικοινωνία με την εσωτερική σκάλα. Στην είσοδο του κτιρίου και προς την εσωτερική μεριά, υπάρχει ανεμοφράκτης διαστάσεων 2,00 μέτρα \* 3,00

μέτρα, που επιβάλλεται με βάση το σχετικό ΦΕΚ (βλ.ΦΕΚ σελ. 492). Ο ανεμοφράκτης θα κατασκευαστεί προς το εσωτερικό του κτιρίου, γιατί όπως αναφέραμε και προηγουμένως, λόγω της ρυμοτομικής γραμμής προσπαθήσαμε να τοποθετήσουμε όσο το δυνατόν λιγότερες κατασκευές στην πρόσοψη του κτιρίου. Ο ανεμοφράκτης θα είναι κατασκευασμένος από γυαλί, ώστε να μην δημιουργηθεί η αίσθηση ενός πολύ μικρού χώρου, αλλά και για να υπάρχει ορατότητα από και προς τη reception. Ο χώρος αυτός θα μπορούσε να περιέχει και κάποιο έπιπλο για ομπρέλες ή παλτά, ή κάποιο ντουλάπι. Όλες οι πόρτες που βρίσκονται σε άμεση επικοινωνία με την reception αλλά και όλες όσες οδηγούν προς το εξωτερικό του κτιρίου, ανοίγουν προς τα έξω για λόγους πυρασφάλειας.

Σε άμεση επικοινωνία με τη reception βρίσκεται ένα γραφείο για το προσωπικό με ένα WC και χώροι υγιεινής για το κοινό. Οι χώροι υγιεινής περιλαμβάνουν από ένα WC ανδρών και γυναικών με κοινή είσοδο και διάδρομο και ένα WC για άτομα μειωμένης κινητικότητας με ξεχωριστή είσοδο. Ο χώρος υποδοχής περιλαμβάνει και ένα μικρό σαλόνι με bar που χρησιμοποιείται ως καθιστικό αλλά και ως χώρος αναμονής και βρίσκεται επίσης σε άμεση σύνδεση με την reception.

### Δωμάτια

Στον ξενώνα υπάρχουν συνολικά 10 δωμάτια συμπεριλαμβανομένων ενός δωματίου για άτομα μειωμένης κινητικότητας και μιας σουίτας. Αναλυτικότερα στον πρώτο όροφο υπάρχουν 1 δίκλινο δωμάτιο, 1 μονόκλινο και 1 δωμάτιο για άτομα μειωμένης κινητικότητας. Στον δεύτερο όροφο υπάρχουν 3 δίκλινα, 2 τρίκλινα δωμάτια και μία σουίτα που αποτελείται από δύο δίκλινα δωμάτια.

Όλα τα δωμάτια έχουν γίνει με βάση τις ελάχιστες διαστάσεις που δίνει το ΦΕΚ τόσο για το δωμάτιο όσο και για τους χώρους υγιεινής των δωματίων. Προαιρετική είναι η ύπαρξη μπαλκονιών σε όλα τα δωμάτια.

Οι χώροι υγιεινής των υπνοδωματίων μπορούν να περιλαμβάνουν μπανιέρα ή douche με εξαίρεση το δωμάτιο για άτομα μειωμένης κινητικότητας στα οποία υποχρεωτικά τοποθετείται μπανιέρα.



### Χώροι εστίασης

Για ξενώνα κλασσικού τύπου 3\*, ως χώρος εστίασης απαιτείται ένας χώρος που θα περιλαμβάνει αίθουσα πρωινού και απλών γευμάτων ελάχιστου εμβαδού 40,00 m<sup>2</sup>. Αν υπάρχει χώρος εστιατορίου, ο οποίος βάση ΦΕΚ είναι προαιρετικός για ξενώνες αυτού του μεγέθους, τότε η αίθουσα αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί και σαν αίθουσα πρωινού.

Στην αρχιτεκτονική λύση που μελετάμε έχουμε δημιουργήσει εστιατόριο επιφάνειας 50 m<sup>2</sup> που θα χρησιμοποιείται και ως αίθουσα πρωινού και απλών γευμάτων. Το εστιατόριο παρόλο που υπάρχει η δυνατότητα με βάση το ΦΕΚ, δεν θα είναι self-service αλλά οι πελάτες θα εξυπηρετούνται από σερβιτόρους. Το εστιατόριο επικοινωνεί με μπαλκόνι στο οποίο τους καλοκαιρινούς μήνες θα τοποθετούνται τραπέζια όπως και στον κήπο που επικοινωνεί με το εστιατόριο διαμέσου σκάλας.

Για το εστιατόριο προβλέπονται ξεχωριστοί χώροι υγιεινής που περιλαμβάνουν από δύο WC και δύο νιπτήρες για άνδρες και γυναίκες με κοινό διάδρομο και ένα WC για άτομα με μειωμένη κινητικότητα.

Το εστιατόριο βρίσκεται σε άμεση επικοινωνία με το μαγειρείο, το οποίο πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν 70% των συνολικών τετραγωνικών μέτρων του εστιατορίου. Το 50% την παραπάνω επιφάνειας πρέπει να καλύπτεται από γενική αποθήκη, κάβα και καταψύκτες. Στον χώρο αυτό πρέπει να προβλέπεται και ψυγείο σκουπιδιών του εστιατορίου. Εξαιτίας της εξωτερικής εισόδου που υπάρχει στα δεξιά του μαγειρείου, έχει προβλεφθεί και ένας μικρός χώρος για γραφείο, ώστε να ελέγχονται τα προϊόντα που εισέρχονται και εξέρχονται.

Η επικοινωνία των σερβιτόρων με το μαγειρείο, γίνεται με ένα πάσο από το οποίο θα μπορούν να παραλαμβάνουν και να αφήνουν πιάτα και παραγγελίες, ενώ υπάρχει και πόρτα η οποία ενώνει το μαγειρείο απευθείας με τον χώρο του εστιατορίου.

### Βοηθητικοί χώροι

Σε κάθε όροφο που έχει δωμάτια απαιτείται μια λινοθήκη και ένας χώρος καθαρισμού με ελάχιστο εμβαδόν 4,50 m<sup>2</sup>. Η λινοθήκη μπορεί να έχει τη μορφή ντουλάπας με βάθος 0,60 m, ύψος 2,00 m, και μήκος 1,50 m, ανεξαρτήτως από τον αριθμό των δωματίων εφόσον αυτά δεν υπερβαίνουν τα 100.

Άλλοι βοηθητικοί χώροι που απαιτούνται για τον ξενώνα και οι οποίοι έχουν τοποθετηθεί στο υπόγειο του κτιρίου είναι μια αποθήκη επίπλων με διπλή περιστρεφόμενη πόρτα και προς τις δύο πλευρές, μια γενική αποθήκη, μια αποθήκη καυσίμων, ένας χώρος εγκατάστασης κεντρικής θέρμανσης, ένας χώρος εγκατάστασης κλιματισμού και ένας χώρος για πλυντήριο και σιδερωτήριο που είναι σε άμεση επικοινωνία με την γενική λινοθήκη.

### Χώροι υγιεινής προσωπικού

Για το προσωπικό απαιτούνται ξεχωριστοί χώροι υγιεινής που θα έχουν και ξεχωριστή είσοδο. Στην αρχιτεκτονική μελέτη του ξενώνα έχει συμπεριληφθεί και ένας χώρος για το προσωπικό στο ισόγειο του κτιρίου. Ο χώρος αυτός περιλαμβάνει από έναν χώρο με WC και douche για άνδρες και γυναίκες καθώς και ένα μικρό γραφείο. Ο χώρος του προσωπικού έχει ξεχωριστή είσοδο και βρίσκεται δίπλα στον ανελκυστήρα και τη σκάλα.

### Κατακόρυφες επικοινωνίες

Για την κυκλοφορία μέσα στους χώρους του ξενώνα απαιτείται σκάλα ελάχιστου πλάτους 1,30 m με φανάρι 0,60 m. Το μικό ύψος κάθε ορόφου είναι 3,45 m γεγονός που απαιτεί 23 πατήματα με 0,144 m ύψος ριχτιού και 0,30 m μήκος πατήματος. Η σκάλα θα έχει την μορφή Π με το πρώτο πλατύσκαλο να είναι στο 5° σκαλοπάτι και ένα δεύτερο πλατύσκαλο στο 13° σκαλοπάτι. Χειρολισθήρας θα υπάρχει από την πλευρά στην οποία η σκάλα εφάπτεται με τον τοίχο, ενώ στην άλλη πλευρά θα υπάρχει κάγκελο και τα δύο σε ύψος 1,00 μέτρου.

Εξαιτίας της απαίτησης για εξυπηρέτηση ατόμων με μειωμένη κινητικότητα, υπάρχει ανελκυστήρας διαστάσεων 2,50 μέτρα\*1,70μέτρα, με

χώρο για περιστροφή αμαξιδίου στην είσοδό του. Ο ανελκυστήρας αυτός θα χρησιμοποιείται και σαν κύριος ανελκυστήρας του κτιρίου για τους πελάτες και τις αποσκευές.

Η αρχική λύση για την εξωτερική σκάλα του κτιρίου ήταν σε σχήμα Γ με δύο πλατύσκαλα, ένα στην στροφή της σκάλας στο 14° σκαλοπάτι και ένα μπροστά στην πόρτα, στο 19° σκαλοπάτι. Μετά από μελέτη του τοπογραφικού σχεδίου, το οποίο φτιάχτηκε το 1983 και αναθεωρήθηκε το 1986, πριν την κήρυξη του κτιρίου σε ιστορικά διατηρητέο μνημείο, διαπιστώσαμε ότι η ρυμοτομική γραμμή διέρχεται μέσα από το κτίριο, γεγονός που απαγορεύει την οποιαδήποτε επέκταση του κτίσματος προς τον δρόμο. Όμως αφού το κτίριο κηρύχθηκε διατηρητέο μετά από την δημιουργία του τοπογραφικού διαγράμματος της περιοχής, και αφού η είσοδος του κτιρίου είναι ήδη κατασκευασμένη, όπως φαίνεται και από τις φωτογραφίες, προς την πλευρά του δρόμου, η σκάλα δεν μπορεί να κατασκευαστεί σε οποιοδήποτε άλλο σημείο. Έτσι παρόλο που η απόσταση του κτιρίου από τον δρόμο είναι 5.70 μέτρα, επιλέξαμε να κάνουμε τη λύση μιας μικρότερης σκάλας χωρίς στροφή, ώστε να καταλαμβάνει όσο το δυνατόν λιγότερο χώρο. Έτσι καταλήξαμε στη λύση μιας οριζόντιας ευθύγραμμης σκάλας που θα εφάπτεται στο κτίριο. Η σκάλα αυτή έχει πλάτος 1,30 m, 19 πατήματα με 0,14 m ύψος και 0,30 m πλάτος πατήματος, ενώ θα έχει ένα μεσαίο πλατύσκαλο στο 10° σκαλοπάτι αλλά και στην κορυφή της σκάλας θα σχηματίζεται και πάλι πλατύσκαλο.

Στην είσοδο του κτιρίου απαιτείται και ράμπα ή ανελκυστήρας για άτομα μειωμένης κινητικότητας. Η κατασκευή ράμπας είναι ανεφάρμοστη εξαιτίας της μεγάλης κλίσης του οικοπέδου και της πολύ μικρής κλίσης που απαιτείται για την ράμπα. Ειδικότερα, μια ράμπα κλίσης 6 % που απαιτείται βάση ΦΕΚ, για να φτάσει στο +2,80 m που βρίσκεται η είσοδος του ξενώνα, θα πρέπει να είναι σε μήκος περίπου 45 m. Για τον λόγο αυτό επιλέξαμε να τοποθετήσουμε έναν εξωτερικό ανελκυστήρα στην αριστερή μεριά της σκάλας που θα καταλήγει στο πλατύσκαλο της εισόδου. Ο ανελκυστήρας θα είναι μεταλλικός με κάγκελο σε



ύψος 1,00 μέτρου, η πρόσβαση σε αυτό θα γίνεται από διάδρομο με πλάκες πεζοδρομίου και θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί όχι μόνο από άτομα με αμαξίδιο αλλά και από άτομα με μαστούνι, γεγονός που θα ήταν απαγορευτικό σε περίπτωση ράμπας. Η αρχική σκέψη για δημιουργία μιας γυάλινης κατασκευής που θα κάλυπτε τον ανελκυστήρα, απορρίφθηκε λόγω του τοπογραφικού διαγράμματος αλλά και για αισθητικούς λόγους. Ειδικότερα προσπαθήσαμε να συμπεριλάβουμε στη μελέτη όσο το δυνατόν λιγότερες κατασκευές στην βόρεια όψη του κτιρίου που ρυμοτομείται. Για τον λόγο αυτό ο ανεμοθώρακας της εισόδου είναι εσωτερικός, δεν υπάρχει στέγαστρο στην είσοδο ή στον ανελκυστήρα, ενώ στην πλευρά αυτή δεν θα κατασκευαστεί ούτε μάντρα.

Στην εξωτερική μεριά του κτιρίου υπάρχουν άλλες δύο σκάλες. Η πρώτη από αυτές είναι για χρήση μόνο από το προσωπικό και οδηγεί από την νότια πλευρά του κτιρίου σε ένα μπαλκόνι στους χώρους του προσωπικού στο ισόγειο, το οποίο από την πίσω μεριά είναι υπερυψωμένο στο +3,30 m. Η σκάλα αυτή είναι παράλληλη με τον τοίχο, σε σχήμα Γ και έχει ένα πλατύσκαλο στο 10° σκαλοπάτι και καταλήγει στο μπαλκόνι. Η σκάλα αυτή έχει 20 πατήματα ύψους 0,17 m, πλάτους πατήματος 0,30 m και συνολικού πλάτους σκάλας 1,00 m.

Η δεύτερη σκάλα οδηγεί από το μπαλκόνι του εστιατορίου στο ισόγειο προς τον κήπο στην νότια πλευρά του κτιρίου. Τα χαρακτηριστικά της είναι ίδια με την σκάλα υπηρεσίας με μόνη διαφορά στο συνολικό πλάτος της που είναι 1,20 m και έρχεται παράλληλα προς την μεγάλη πλευρά του μπαλκονιού μέχρι το 12° σκαλοπάτι που βρίσκεται το πλατύσκαλο και συνεχίζει παράλληλα στην μικρή πλευρά.

#### Περιβάλλον χώρος

Ο περιβάλλοντας χώρος του κτιρίου, ο οποίος είναι συνολικά 674 m<sup>2</sup>, θα χωριστεί και θα χρησιμοποιηθεί για την κάλυψη διαφόρων αναγκών του ξενώνα. Έτσι το τμήμα του οικοπέδου που βρίσκεται στην νότια πλευρά και ενώνεται με το εστιατόριο, θα φυτευτεί και θα χρησιμοποιηθεί ως ανοιχτό εστιατόριο για τους καλοκαιρινούς μήνες. Στην νότια και στην ανατολική πλευρά του οικοπέδου που

συνορεύουν με άλλα οικοπέδα, θα τοποθετηθούν δέντρα και θάμνοι στον περίγυρο ώστε να μην κλειστεί ο χώρος με μάντρα.

Η βόρεια όψη του κτιρίου, στην οποία υπάρχει και η είσοδος, με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα ρυμοτομείται. Επειδή η ρυμοτομική γραμμή περνάει μέσα από το κτίριο δεν είναι δυνατόν να εφαρμοστεί. Έτσι και αφού το κτίριο έχει κηρυχθεί ως διατηρητέο από το Υπουργείο Πολιτισμού, στην βόρεια όψη θα κατασκευαστεί μόνο η κεντρική σκάλα εισόδου του ξενώνα καθώς και ένα ανυψωτικό μηχάνημα για άτομα με προβλήματα κινητικότητας.

Στην δυτική πλευρά του οικοπέδου θα δημιουργηθεί ένας χώρος που θα χρησιμεύσει ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων που θα βρίσκεται σε άμεση επικοινωνία με την κεντρική είσοδο. Ο χώρος αυτός θα αποτελείται από 7 θέσεις στάθμευσης και 1 θέση στάθμευσης αυτοκινήτου για άτομα με μειωμένη κινητικότητα που χρησιμοποιούν αμαξίδιο. Η είσοδος στους χώρους στάθμευσης θα γίνεται από την οδό Μαυρομιχάλη, ενώ θα υπάρχει και μια έξοδος για πεζούς στην Λεωφόρο Ελ. Βενιζέλου που θα ενώνει τον χώρο αυτό με την είσοδο του ξενώνα.

Στους χώρους στάθμευσης, αλλά με σαφή διαχωρισμό, υπάρχει ένας χώρος φόρτωσης και εκφόρτωσης, που καταλήγει στην είσοδο υπηρεσίας της κουζίνας του εστιατορίου. Ο χώρος αυτός θα διαχωρίζεται με κάποια φυτά και θα έχει ξεχωριστή είσοδο.

Εξαιτίας της μεγάλης υψομετρικής διαφοράς ανάμεσα στην βόρεια και στην νότια πλευρά του οικοπέδου, οι χώροι στάθμευσης είναι υπερυψωμένοι και προς την πλευρά του εστιατορίου θα περιτειχίζονται με πέτρινη μάντρα και φυτά.

## **4. ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΟΜΙΚΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

### **4.1 Τρόπος αποκατάστασης και προτεινόμενα υλικά**

Εξαιτίας της άσχημης κατάστασης στην οποία είναι το κτίριο, είναι απαραίτητη η στατική αποκατάσταση του πριν γίνει οποιαδήποτε άλλη ενέργεια. Σαν αρχική λύση προτάθηκε η χρήση οπλισμένου σκυροδέματος σε όλο το μήκος του σκελετού ώστε να διορθωθούν όλες οι υπάρχουσες αστοχίες, αλλά και να κατασκευαστούν τα στοιχεία που λείπουν από το κτίσμα, όπως πατώματα και σκάλες. Η παραπάνω λύση απορρίφθηκε λόγω του ιδιαίτερα μεγάλου βάρους του σκυροδέματος το οποίο ο υφιστάμενος φέρων οργανισμός μπορεί να μην άντεχε.

Μια δεύτερη λύση θα ήταν η κατασκευή ενός εξολοκλήρου καινούργιου μεταλλικού σκελετού στο εσωτερικό του κτίσματος. Με τη λύση αυτή θα μπορούσαμε να διατηρήσουμε τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του κτιρίου εξωτερικά και να καταφύγουμε σε ελάχιστες επεμβάσεις που θα αφορούσαν μόνο τις όψεις όπως αρμολόγηση της πέτρας και καθαρισμός. Όμως ο σκελετός του κτιρίου αποτελείται από τοιχοποιία διατομής 70 εκατοστών, που με την προσθήκη και του μεταλλικού σκελετού θα μεγάλωνε τόσο ώστε να ήταν απαγορευτική η χρήση του κτιρίου για ξενώνα.

Σαν τελική λύση για την αποκατάσταση του κτιρίου προτείνεται η χρήση και των δύο προηγούμενων υλικών. Έτσι για τους τοίχους και τα ήδη υπάρχοντα στοιχεία του φέροντος οργανισμού, προτείνεται η χρήση ινοπλισμένου GUNITE με στόχο τα στοιχεία αυτά να αποκτήσουν την μέγιστη δυνατή αντοχή. Το GUNITE θα χρησιμοποιηθεί μόνο στην εσωτερική πλευρά του κτιρίου και σε συνδυασμό με σοβάτισμα, ενώ στην εξωτερική πλευρά θα γίνει σωστή αρμολόγηση της πέτρας και τυχόν παρεμβάσεις. Για την κατασκευή των πατωμάτων θα χρησιμοποιηθούν μεταλλικά στοιχεία έτσι ώστε να ελαττωθεί το συνολικό βάρος όσο το δυνατόν περισσότερο. Τα μεταλλικά πατώματα στην συνέχεια θα διαστρωθούν με τα απαιτούμενα υλικά ώστε να δοθεί στο κτίριο η τελική του μορφή.



Στην λύση αυτή καταλήξαμε και με στόχο να διαχωρίσουμε την πρώτη κατασκευή από τις μεταγενέστερες παρεμβάσεις όσο το δυνατόν σαφέστερα. Έτσι η αρχική αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου θα είναι πιο αυθεντική και πιο ξεκάθαρη, διατηρώντας σχεδόν εξολοκλήρου τον αρχικό της χαρακτήρα.

Όσον αφορά στην εσωτερικές καμάρες, πολλές από τις οποίες παρουσιάζουν πρόβλημα, θα πρέπει να προχωρήσουμε στην ανακατασκευή τους από το ίδιο υλικό καθώς και σε κάποιες περιπτώσεις, στην ενίσχυση των αρμών με κονίαμα. Τέλος απαραίτητος θεωρείται ο καθαρισμός των τοίχων του κτιρίου από τα υπολείμματα σοβά και από τα χόρτα που έχουν φυτρώσει στις σχισμές.

Η συνολική μελέτη της αποκατάστασης του κτιρίου βασίστηκε στη λογική της διατήρησης του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του κτιρίου αλλά και στην ανάγκη διαχωρισμού των μεταγενέστερων παρεμβάσεων από την αρχική κατασκευή. Έτσι στα πατώματα θα χρησιμοποιηθεί επικάλυψη ξύλου στην μεταλλική κατασκευή, με εξαίρεση τους χώρους υγιεινής και την κουζίνα του εστιατορίου όπου υπάρχουν απαιτήσεις για υλικά με αντοχή στην υγρασία. Στους χώρους αυτούς θα μπορούσε να γίνει τοποθέτηση μαρμάρων ή πλακιδίων.

Στους τοίχους εσωτερικά του κτιρίου στους κοινόχρηστους χώρους, θα μπορούσε να παραμείνει εμφανής ο πέτρινος σκελετός αφού πρώτα αρμολογηθεί εξολοκλήρου και καθαριστεί. Στους τοίχους των δωματίων θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί σοβάς ώστε να μην υπάρχει υγρασία αλλά και για να υπάρχει ομοιομορφία με τους χώρους υγιεινής στους οποίους απαιτείται σοβάτισμα.

Στην οροφή των ορόφων θα μπορούσε να γίνει ξύλινη επένδυση στην μεταλλική κατασκευή η οποία όμως θα δημιουργούσε μια πολύ κουραστική εικόνα σε συνδυασμό με τα ξύλινα πατώματα. Έτσι, η μεταλλική κατασκευή θα μπορούσε να μείνει εμφανής στην οροφή των κοινόχρηστων χώρων και να σοβατιστεί στις οροφές των δωματίων.

Τα κουφώματα σε όλες τις εξωτερικές επιφάνειες καθώς και όλα τα εσωτερικά, θα γίνουν από ξύλο σκούρου χρώματος ώστε να δένουν ομοιόμορφα και με την πέτρα αλλά και με την μεταλλική κατασκευή όπου θα είναι εμφανής.

Επειδή όλα τα εξωτερικά ανοίγματα του κτιρίου είναι πολύ μικρά σε πλάτος (1,00 μέτρο) και αφού η όλη κατασκευή της πέτρας είναι διατομής 70 εκατοστών δεν είναι δυνατή η τοποθέτηση σκούρων παντζουριών. Μόνη λύση είναι η χρήση παντζουριών γαλλικού τύπου που όμως θα κατέστρεφε την εξωτερική όψη του κτιρίου. Τα τζάμια θα πρέπει να είναι διπλά ενώ η ανάγκη για σκίαση μέσα στα υπνοδωμάτια, αλλά και όπου αλλού απαιτείται, μπορεί να καλυφθεί με την χρήση αδιαφανών κουρτινών.

Η εσωτερική σκάλα του κτιρίου θα γίνει εξολοκλήρου ξύλινη, ενώ τα κάγκελα προς την εξωτερική πλευρά θα είναι επίσης ξύλινα. Οι εξωτερικές σκάλες θα γίνουν μεταλλικές ώστε να υπάρχει σαφής διαχωρισμός από την παλαιότερη κατασκευή. Στις σκάλες αυτές θα μπορούσε να παραμείνει εμφανές το μέταλλο ή και σε αυτή την περίπτωση να γίνει επένδυση με ξύλο ώστε να αποφευχθεί και η πιθανότητα ολίσθησης λόγω βροχής.

Στα μπαλκόνια θα γίνει επίσης ξύλινη επένδυση στην μεταλλική κατασκευή ώστε να υπάρχει και ομοιομορφία με τις σκάλες που καταλήγουν σε αυτά. Τα στηθαία στις σκάλες αλλά και τα κάγκελα στα μπαλκόνια θα γίνουν από χυτοσίδηρο.

Αφού υπάρχει πρόβλεψη για στέγη στην κατασκευή αυτή θα γίνει με ξύλο και στη συνέχεια θα τοποθετηθεί κεραμίδι βυζαντινού τύπου. Η μάντρα που θα περικλείει τον ξενώνα θα είναι εξολοκλήρου πέτρινη ενώ οι πόρτες εισόδου στον περιβάλλοντα χώρο του ξενώνα (ανθρώπων και οχημάτων) θα είναι από χυτοσίδηρο σε σχέδιο ανάλογο με αυτό των μπαλκονιών.

#### **4.2 Περιγραφή αρχιτεκτονικών λεπτομερειών**

Με βάση την αρχιτεκτονική μελέτη για την αποκατάσταση, στην νότια πλευρά του 1<sup>ου</sup> ορόφου, υπάρχουν παράθυρα. Επειδή όμως στο συγκεκριμένο σημείο υπήρχαν κατασκευασμένα τα ανοίγματα, τα οποία πιθανότατα θα αντιστοιχούσαν σε μπαλκονόπορτες, οι καμάρες είναι σε ύψος περίπου 2,50 μέτρων. Έτσι στην προσπάθειά μας να διατηρήσουμε τις αρχικές κατασκευές,

αποφασίσαμε τα παράθυρα στον όροφο αυτό να είναι ψηλότερα από τα υπόλοιπα.

Παρ' όλα αυτά, σε ορισμένες περιπτώσεις δεν μπορούν να αποφευχθούν οι παρεμβάσεις αφού σε κάποια σημεία πρέπει να δημιουργηθούν πόρτες εκεί που υπάρχει πρόβλεψη για παράθυρα. Στις περιπτώσεις αυτές θα γκρεμιστούν οι ήδη υπάρχουσες καμάρες και θα κατασκευαστούν άλλες στο απαραίτητο ύψος, από το ίδιο υλικό και με την ίδια τεχνοτροπία.

Στις εσωτερικές καμάρες του κτιρίου στις οποίες θα κατασκευαστούν πόρτες και βρίσκονται σε ύψος 3,00 μ. έχει γίνει μελέτη για μια ειδική κατασκευή. Συγκεκριμένα, τα κουφώματα στις πόρτες θα φτάνουν σε ύψος 2,20 μέτρων, ενώ το κενό που θα παραμένει μέχρι τις καμάρες θα καλυφθεί με ξύλινα μη ανοιγόμενα κουφώματα στο σχήμα της καμάρας, τα οποία στο εσωτερικό τους μπορούν να έχουν γυαλί, διάκοσμο ή κάποιο άλλο υλικό που όμως θα πρέπει να καλύπτει τις ανάγκες ηχομόνωσης των δωματίων.

ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ  
ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ



## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην προσπάθειά μας να συλλέξουμε στοιχεία για το συγκεκριμένο κτίριο, διαπιστώσαμε ότι δεν υπάρχει σαφής καταχώρηση ούτε στο πολεοδομικό γραφείο της περιοχής αλλά ούτε και στη Εφορεία Αρχαιοτήτων Αθηνών. Αναφορά για το κτίριο υπάρχει μόνο στο Υπουργείο Πολιτισμού, το οποίο το έχει κηρύξει ιστορικά διατηρητέο. Γενικότερα, για το συγκεκριμένο κτίριο, δεν υπάρχουν ούτε στοιχεία που να προσδιορίζουν τον αρχιτέκτονα ή την χρονολογία ανέγερσης, παρά μόνο τον ιδιοκτήτη (Δούκισσα της Πλακεντίας).

Η κατάσταση στην οποία βρίσκεται το οικόπεδο (μπάζα, σκουπίδια), οφείλεται στο γεγονός ότι δεν υπάρχει περίφραξη. Η πρόσβαση στο κτίσμα είναι δυνατή μέχρι τον 1<sup>ο</sup> όροφο και σε ορισμένα σημεία του υπογείου, λόγω της έλλειψης πατωμάτων. Παρά τα παραπάνω προβλήματα, η πλήρης αποτύπωση βασίστηκε στην συμμετρία του κτιρίου.

Η θέση στην οποία βρίσκεται το κτίριο θα μπορούσε να εξυπηρετήσει και άλλες λύσεις όπως κτίριο γραφείων, εκθεσιακό κέντρο, γηροκομείο ή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων. Οι παραπάνω λύσεις απορρίφθηκαν γιατί δεν θα μπορούσαμε να αναδείξουμε την αρχιτεκτονική μορφολογία του κτιρίου. Σε κάποιες περιπτώσεις μάλιστα θα χρειαζόνταν και πολύ μεγάλες παρεμβάσεις στο εσωτερικό όπως στην περίπτωση του εκθεσιακού κέντρου. Τέλος, η λύση για το γηροκομείο απορρίφθηκε λόγω της ύπαρξης ανάλογου κέντρου σε διπλανό κτίριο.

Συμπερασματικά, με τη δημιουργία του ξενώνα θα μπορούσε να αναδειχθεί το κτίριο, το οποίο παρουσιάζει ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία, ενώ αυτή την στιγμή βρίσκεται σε άσχημη κατάσταση, με κίνδυνο να καταρρεύσει στο μέλλον.

Ο ξενώνας ο οποίος έχει μελετηθεί θα παρουσιάζει έναν ξεχωριστό χαρακτήρα καθώς θα στεγάζεται σε κτίριο που είχε κατασκευαστεί τον προηγούμενο αιώνα για τον σκοπό αυτό. Άρα διασφαλίζεται η αυθεντικότητα

του κτιρίου, σε ό,τι αφορά στη λειτουργική του διάρθρωση, καθώς είναι πλέον περιορισμένη η δυνατότητα κατασκευής κτιρίων με αυτή τη μορφή στην περιοχή της Αττικής.

Τα υλικά τα οποία χρησιμοποιήσαμε στην μελέτη προσπαθήσαμε να είναι όσο το δυνατόν πιο λειτουργικά, να δένουν με την μορφή του κτιρίου, αλλά και να παρέχουν τη δυνατότητα αναστρεψιμότητας της επέμβασης. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι η επιλογή μεταλλικών κατασκευών για τις εξωτερικές σκάλες και στα μπαλκόνια.

Οι αναγκαίες παρεμβάσεις οι οποίες πρέπει να γίνουν στο κτίριο για οποιαδήποτε χρήση και αν επιλεγεί, όπως και στην περίπτωση του ξενώνα, είναι η προσθήκη πατωμάτων και στέγης, τα οποία θα επιβαρύνουν τον ήδη υπάρχοντα φέροντα οργανισμό. Για να μπορέσουν να πραγματοποιηθούν οι παρεμβάσεις αυτές, έχει γίνει η ανάλογη μελέτη για ενίσχυση του κτιρίου, με βάση τις σύγχρονες μεθόδους.

Τέλος, η πρόταση για δημιουργία ξενώνα, βασίστηκε και στα οικονομικά οφέλη που θα μπορούσε να αποφέρει στους ιδιοκτήτες. Το συμπέρασμα αυτό βασίζεται στην τοποθεσία του κτιρίου και στην ανάπτυξη της περιοχής σε περιοχή πολιτιστικού ενδιαφέροντος με κέντρο την Μονή Πεντέλης, το Αστεροσκοπείο και τις γύρω συνοικίες.

## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

1. Ε.Ο.Τ. (1991), **Διατήρηση και ανάπτυξη παραδοσιακών οικισμών: Το πρόγραμμα του Ε.Ο.Τ. 1975-1992**, ΕΟΤ: Αθήνα.

2. Μπαδήμα-Φουντουλάκη Όλγα (2001), **Κλεάνθης 1802-1862 Αρχιτέκτων, Επιχειρηματίας, Οραματιστής**, Δήμοι Αθηναίων και Βελβεντού Κοζάνης: Αθήνα.

3. Μπίρης Κωνσταντίνος (1966), **Αι Αθήναι από τον 19<sup>ον</sup> εις τον 20<sup>ον</sup> αιώνα**, Μέλισσα: Αθήνα.

ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ  
ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ



# ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1: ΕΙΚΟΝΕΣ



*εικόνα 1: Βόρεια όψη του κτιρίου (πρόσοψη)*



*εικόνα 2: Σφραγισμένα παράθυρα στην νότια όψη*



*εικόνα 3: Παράθυρα με εμφανή προβλήματα στατικότητας στις καμάρες στην δυτική όψη*





*εικόνα 4: Πόρτες και παράθυρα σε βόρεια και δυτική όψη*



*εικόνα 5: Λεπτομέρειες πόρτας και παραθύρων βόρειας όψης (πρόσοψης)*



*εικόνα 6 : Νότια όψη*







*εικόνες 7,8: Μαρμάρινα φουρούσια στην νότια όψη*





*εικόνες 9,10 : Δυτική όψη*



*εικόνα 11 : Ανατολική όψη*





*εικόνα 12 : Μαρμάρινο στοιχείο τονισμού των οριζοντίων γραμμών στην οροφή του υπογείου της νότιας όψης*







*εικόνες 13,14 : Χαρακτηριστικές περιπτώσεις επιχρισμένων τμημάτων στην ανατολική όψη*







*εικόνες 15,16 : Ακρογωνιαίοι λίθοι και σφηνώματα*

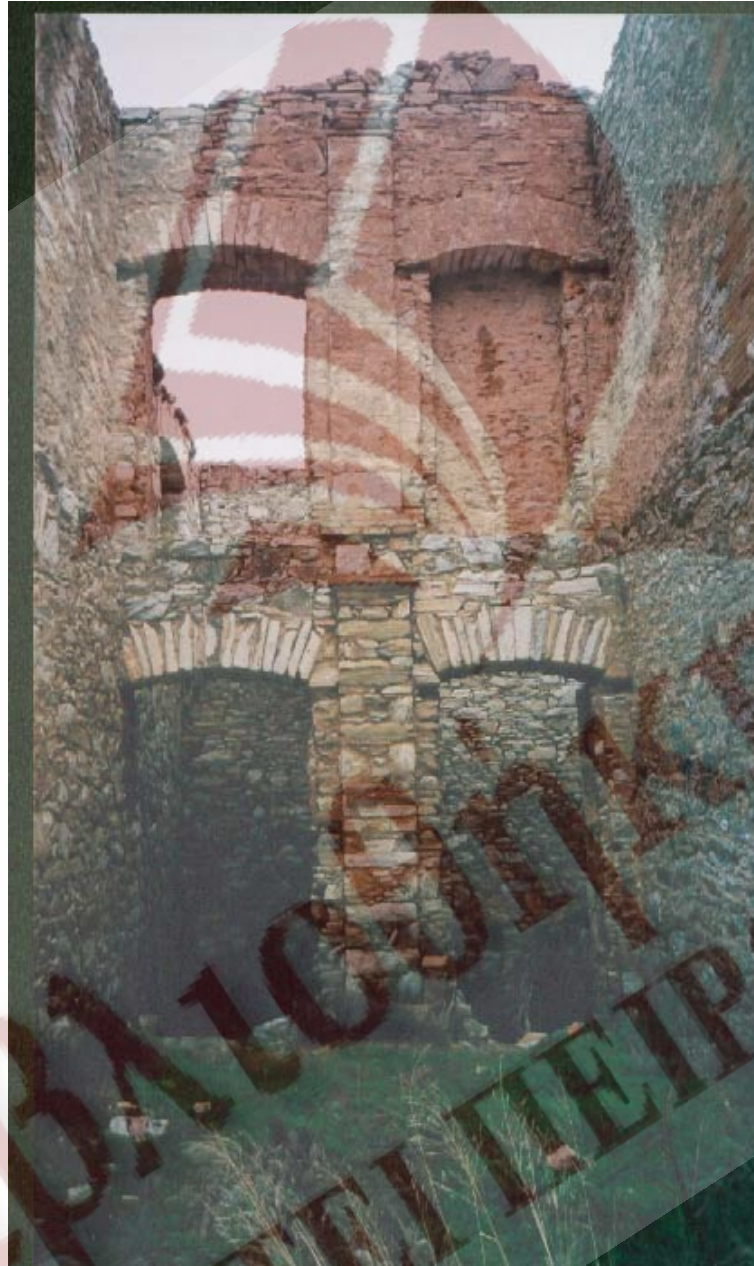


*εικόνα 17 : Αναμονές πατωμάτων και μπαλκονιών*



*εικόνα 18 : Εσωτερικό κτιρίου (βλ. κάτοψη 1<sup>ο</sup> ορόφου)*

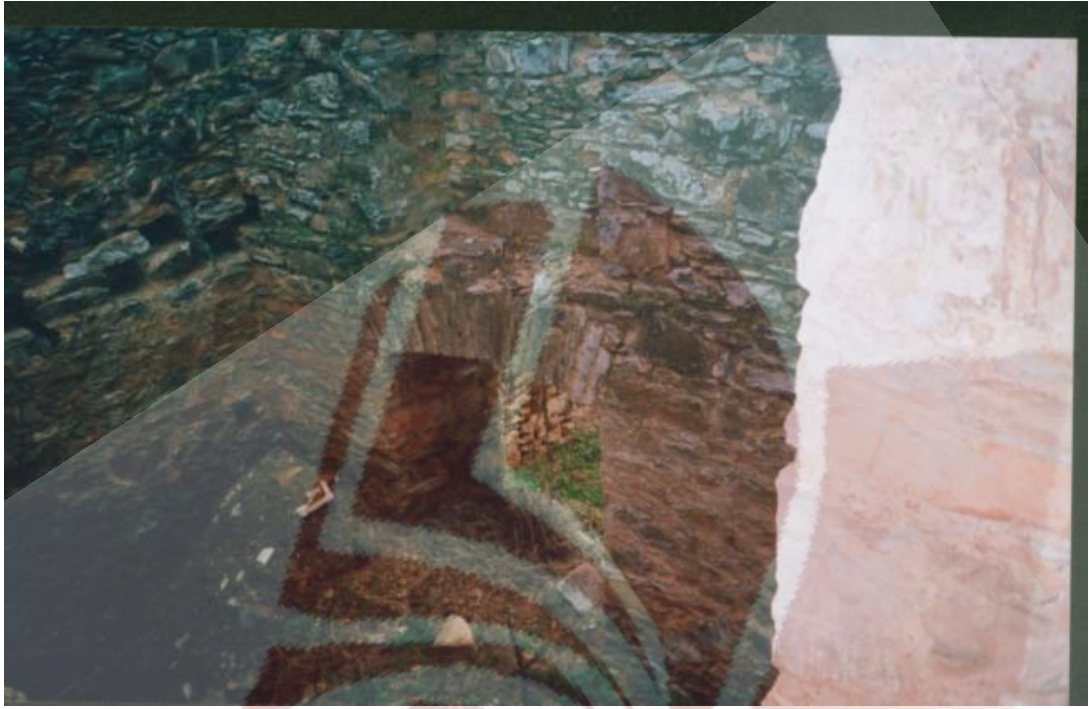








*εικόνες 19,20 : Χαρακτηριστικές εσωτερικές καμάρες (βλ. κάτοψη 1<sup>ου</sup> ορόφου)*







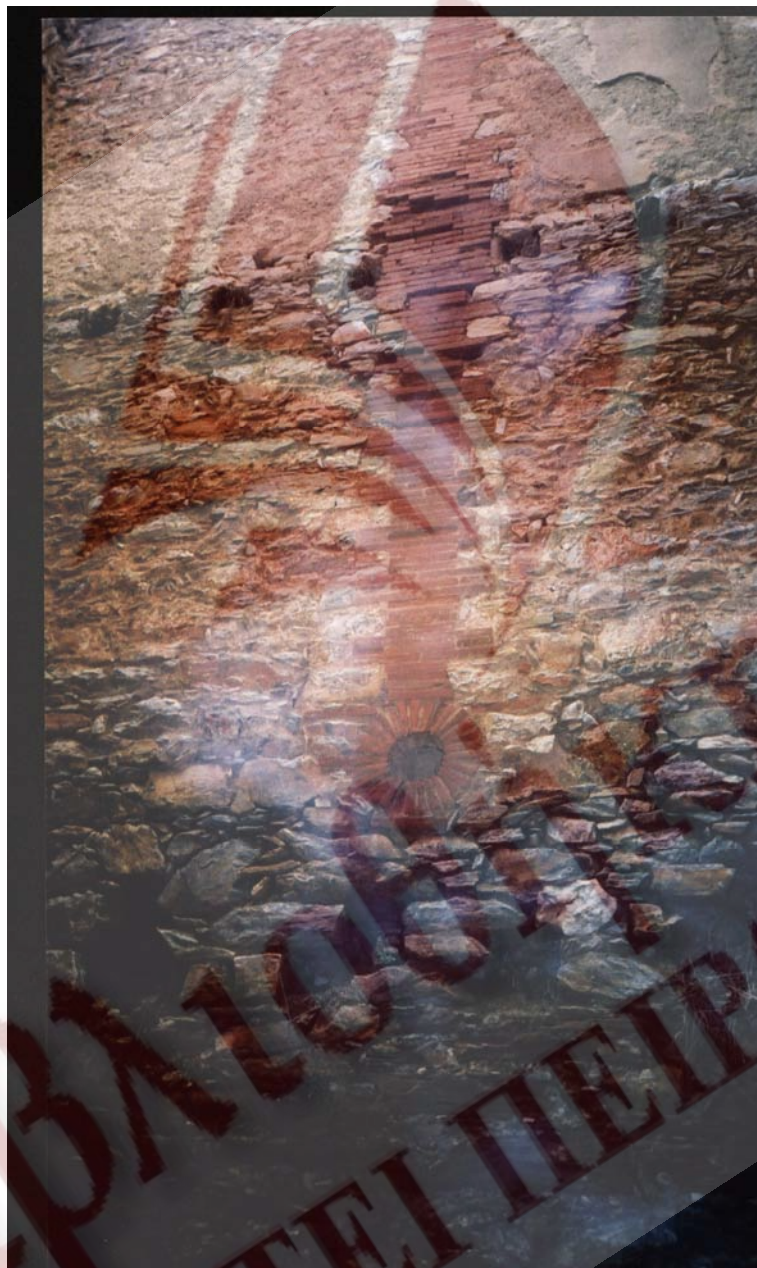
*εικόνα 21,22,23 : Υπάρχουσα κατάσταση εσωτερικών χώρων του κτιρίου(βλ. κάτοψη 1<sup>ο</sup> ορόφου)*





*εικόνα 24: Τζάκι(βλ. κάτοψη 1<sup>ου</sup> ορόφου)*

ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ  
ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ



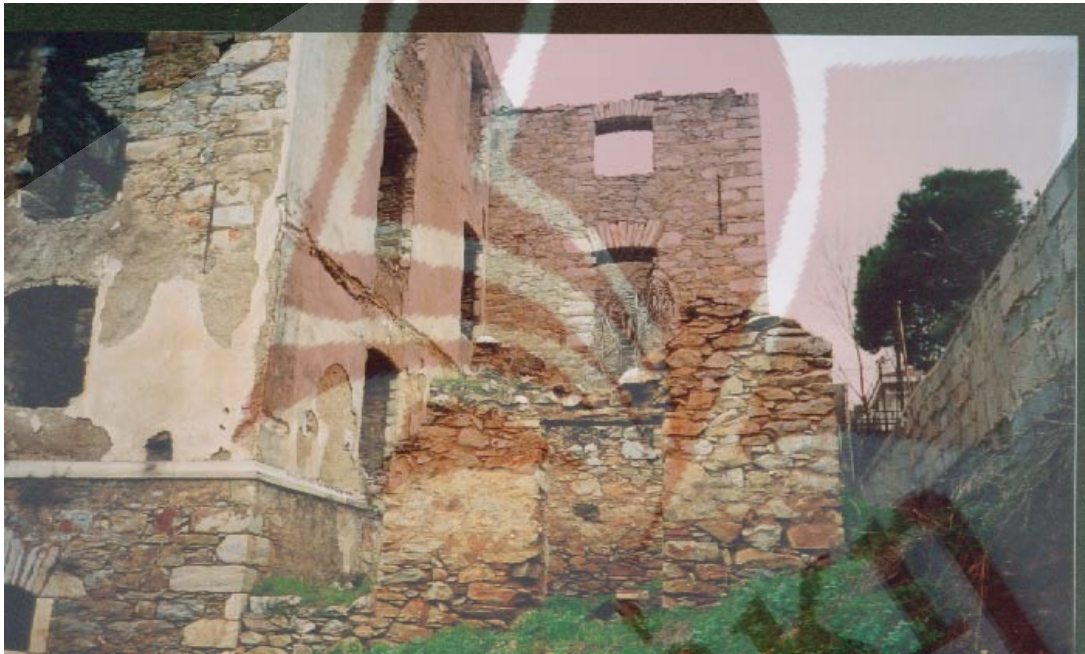
*εικόνα 25 : Αρχιτεκτονικό στοιχείο πιθανόν για χρήση καπνοδόχου(βλ. κάτοψη 1<sup>ου</sup> ορόφου)*





*εικόνα 26 : Κεντρική σάλα στην είσοδο(βλ. κάτοψη 1<sup>οο</sup> ορόφου)*

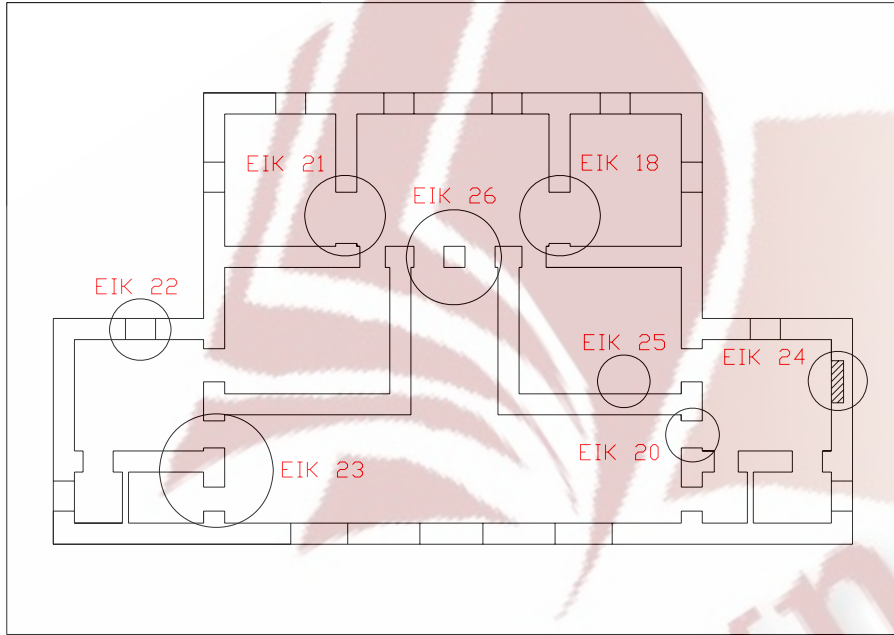




*εικόνα 27 : Ερείπιο*

ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ  
ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ

## ΚΑΤΟΨΗ 1<sup>ου</sup> ΟΡΟΦΟΥ



## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2: ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΠΙΣΥΝΑΠΤΟΜΕΝΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ

α/α	ΘΕΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΣΧΕΔΙΑ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ		
1	κάτοψη υπογείου	Υ1
2	κάτοψη ισογείου	Υ2
3	κάτοψη 1 <sup>ου</sup> ορόφου	Υ3
4	κάτοψη 2 <sup>ου</sup> ορόφου	Υ4
5	Πρόσοψη	Υ5
6	βόρεια όψη	Υ6
7	ανατολική όψη	Υ7
8	δυτική όψη	Υ8
9	λεπτομέρειες	Υ9
ΣΧΕΔΙΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ		
10	διάγραμμα κάλυψης	A1
11	κάτοψη υπογείου	A2
12	κάτοψη ισογείου	A3
13	κάτοψη 1 <sup>ου</sup> ορόφου	A4
14	κάτοψη 2 <sup>ου</sup> ορόφου	A5
15	κάτοψη στέγης	A6
16	βόρεια όψη	A7
17	νότια όψη	A8
18	ανατολική όψη	A9
19	δυτική όψη	A10
20	τομή Α-Α	A11
21	τομή Β-Β	A12
22	διαμόρφωση ακάλυπτου χώρου	A13



23	λεπτομέρεια ζευκτού	A14
24	λεπτομέρεια ξύλινης σκάλας	A15
25	Τοπογραφικό	T



**ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ**  
**ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΟ ΝΟΜΙΚΟ  
ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

- 1)Φ.Ε.Κ. 43/7 Μαρτίου 2002
- 2)Τοπογραφικό σχέδιο Πολεοδομίας Ανατολικής Αθήνας
- 3)Εισήγηση με θέμα "χαρακτηρισμός ή όχι των κτιρίων «Plaisance» και «Tourelle» στην Παλαιά Πεντέλη"
- 4)Ανακοίνωση απόφασης Υπουργείου Πολιτισμού
- 5)Φ.Ε.Κ. 132/7 Μαρτίου 1988

Βιβλιοθήκη  
ΤΕΙ ΠΕΙΡΑΙΑ