

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε.

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΑΙΟΛΟΥ ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΟΥ



ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ: ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΤΡΙΑΝΤΑΦΥΛΛΟΠΟΥΛΟΥ ΑΝΔΡΙΑΝΑ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: κ. ΣΠΥΡΙΔΩΝ ΜΑΡΤΙΝΗΣ

ΑΘΗΝΑ - 2019

*Αφιερωμένη στις οικογένειές μας
& στους φίλους μας*

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία εκπονήθηκε στο Πρώην Τμήμα Ανακαίνισης και Αποκατάστασης Κτιρίων της Σχολής Τεχνολογικών Εφαρμογών του ΑΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας.

Επιβλέπων της πτυχιακής εργασίας ήταν ο Καθηγητής κ. Σπυρίδων Μαρτίνης, τον οποίο και ευχαριστούμε θερμά για την υποστήριξη, την καθοδήγηση και τις πολύτιμες συμβουλές που μας παρείχε κατά τη συγγραφή της εργασίας.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλουμε στο Υπουργείο Πολιτισμού που μας παραχώρησε σημαντικά αρχεία για τις ανάγκες της εργασίας. Θα θέλαμε, επίσης, να ευχαριστήσουμε την Υποδιεύθυνση Διαχείρισης Ακινήτων του Ταμείου Αυτασφαλείας του προσωπικού της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος με την επιμέλεια του κ. Χρίστου Μπανιωτόπουλο για την υποστήριξή του, την συγκατάθεσή του για την είσοδό μας στο κτίριο αλλά και για τον μεγάλο όγκο πληροφοριών που μας παρείχε.

Τέλος, ένα μεγάλο και θερμό ευχαριστώ οφείλουμε στις οικογένειες μας και τους φίλους μας για την οικονομική και συναισθηματική στήριξη που μας παρείχαν, αλλά και τη δύναμη που μας έδιναν καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μας.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία έχει ως θέμα το ιστορικό κτίριο επί των οδών Αιόλου και Σταδίου στο κέντρο της Αθήνας. Η παρούσα κατάσταση του δεν θυμίζει σε τίποτα την αίγλη της εποχής του. Παρόλα αυτά, αν και εγκαταλελειμμένο, το δέος της αρχιτεκτονικής του είναι έντονο περπατώντας το. Εκτός από την περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης αλλά και από την πρόταση αποκατάστασης και επανάχρησης του κτιρίου ως boutique hotel, που αποτελεί και το βασικό κομμάτι της εργασίας, δόθηκε ιδιαίτερη βάση στην ιστορική του πορεία. Σε απόλυτα κεντρικό σημείο της Αθήνας, το κτίριο αυτό στέγασε επιχειρήσεις σημαντικές για το είδος τους και για την εποχή τους που έδωσαν το όνομα τους στην περιοχή, όπως για παράδειγμα τα Χαυτεία. Εκεί, λοιπόν, στο 1891 όπου ξεκίνησε ως πολυτελές ξενοδοχείο δεν θα άξιζε τίποτα λιγότερο από το να γυρίσει κοντά στην αρχική του χρήση 130 χρόνια μετά αναβιώνοντας τις δόξες του.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός αυτής της πτυχιακής εργασίας είναι η μελέτη αποκατάστασης και επανάχρησής του κτιρίου επί των οδών Αιόλου και Σταδίου στο κέντρο της Αθήνας. Περιγράφοντας την δομή της εργασίας αυτής θα λέγαμε ότι είναι χωρισμένη σε τέσσερα κεφάλαια. Πιο συγκεκριμένα:

Στο 1^ο κεφάλαιο αναλύεται, το περιβάλλον του, η ιστορική του πορεία σχετικά με τους τίτλους ιδιοκτησίας του, τις αποφάσεις του ΥΠΠΟ, τους χαρακτηρισμούς του Υπουργού Πολιτισμού, τις επεμβάσεις αποκατάστασής του αλλά και με τις διάφορες χρήσεις του.

Στο 2^ο κεφάλαιο περιγράφεται η υπάρχουσα κατάσταση του σε συνδυασμό με φωτογραφικό υλικό και κατόψεις.

Στο 3^ο κεφάλαιο αναφέρονται οι φθορές που έχει υποστεί το κτίριο και η αποκατάσταση τους.

Στο 4^ο κεφάλαιο αναπτύσσεται η ιδέα νέας χρήσης του κτιρίου με αναλυτικές κατόψεις, σχέδια λεπτομερειών, διαγράμματα και φωτορεαλιστικά.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ	3
1.1. Το περιβάλλον	3
1.2. Ιστορικό ιδιοκτησίας	3
1.3. Ιστορικό κτιρίου	4
1.4. Ιστορικό αποφάσεων και επεμβάσεων	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	7
2.1. Μορφολογία	7
2.2. Κτιριολογική περιγραφή	7
2.2.1. Ισόγειο	7
2.2.1.α. Κατάστημα Αιόλου	7
2.2.1.β. Ακάλυπτος	8
2.2.1.γ. Κατάστημα Σταδίου	8
2.2.1.δ. Γωνιακό κατάστημα ισογείου	8
2.2.2. Όροφοι	9
2.3. Κατασκευαστική ανάλυση του κτιρίου	11
2.3.1. Τοιχοποιία	11
2.3.2. Όψη	11
2.3.2.α. Χρώμα	11
2.3.2.β. Προκατασκευασμένα υλικά	12
2.3.2.γ. Εξωτερικά επιχρίσματα	12
2.3.2.δ. Τραβηχτά επιχρίσματα	12
2.3.2.ε. Κιγκλιδώματα	13
2.3.3. Κλιμακοστάσιο	13
2.3.4. Δάπεδα και Οροφές	13
2.3.4.α. Δάπεδα	13
2.3.4.β. Οροφές	14
2.3.5. Θύρες	15
2.3.5.α. Εξώθυρα	15
2.3.5.β. Εσωτερικές θύρες	15
2.3.6. Παράθυρα	15
2.3.6.α. Πίσω όψεις	15
2.3.6.β. Εξωστόθυρες	16

2.3.6.γ. Τζαμλίκια	16
2.4. Όροι δόμησης και εμβαδά.....	17
2.4.1. Όροι δόμησης	17
2.4.2. Εμβαδά	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΦΘΟΡΕΣ ΚΑΙ Η ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥΣ.....	19
3.1. Τοιχοποιία	19
3.2. Πρόσοψη.....	20
3.4. Πίσω όψη	21
3.5. Δάπεδα-Οροφές-Δοκοί	21
3.5.1. Δοκοί	22
3.5.2. Δάπεδα	22
3.5.3. Οροφές.....	23
3.5.4. Ξύλινη σκάλα	23
3.6. Στέγη	23
3.7. Θύρες	24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΤΑΣΗ - ΒΟΥΤΙΚΟΥΕ HOTEL	25
4.1. Η σημασία του Boutique hotel.....	25
4.2. Περιγραφή κτιρίου	27
4.2.1. Ισόγειο.....	27
4.2.2. Υπόγειο.....	30
4.2.3. Α΄ Όροφος.....	33
4.2.4. Β΄ Όροφος.....	36
4.2.5. Γ΄ Όροφος.....	38
4.3. Μορφολογική ανάλυση	40
4.3.1. Είσοδος	40
4.3.2. Κίνηση	41
4.3.2. Χώροι	43
4.4. Κατασκευαστική ανάλυση	45
4.4.1. Τοιχοποιία	45
4.4.2. Ανοίγματα	46
4.4.3. Κλιμακοστάσιο	46
4.4.4. Δάπεδο	46
4.4.5. Πρόσοψη.....	46
4.5. Συμπεράσματα	47
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	48

Βιβλία	48
Δημόσια έγγραφα	48
Διαδικτυακοί τόποι	49
ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ - ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	50
ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ	51
Κεφάλαιο 1.....	51
Κεφάλαιο 2.....	52
Κεφάλαιο 3.....	58
ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΣΧΕΔΙΩΝ	59
Υφιστάμενη κατάσταση	59
Πρόταση.....	68
Φωτορεαλιστικά	75

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το κτίριο που μελετάται στην παρούσα πτυχιακή εργασία βρίσκεται στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, του νομού Αττικής. Πρόκειται για γωνιακό κτίριο στην συμβολή των οδών Αιόλου και Σταδίου. Πρόκειται για τριώροφο κτίριο με Υπόγειο και τρία καταστήματα στη στάθμη του Ισογείου.

Στόχος της παρούσας εργασίας είναι αρχικά, η αποκατάσταση των φθορών που έχει προκαλέσει ο χρόνος, η υγρασία καθώς και οι σεισμοί. Την ολοκλήρωση της αποκατάστασης ακολουθεί η πρόταση επανάχρησης του κτιρίου σεβόμενοι τις διατάξεις και τους κανονισμούς που αφορούν τα κτίρια πολιτιστικής κληρονομιάς. Η εκσυγχρόνιση του κτιρίου και η ένταξή του στο παρόν είναι ένα θέμα που επηρέασε ιδιαίτερα την ιδέα δημιουργίας ενός boutique hotel που θα απευθύνεται σε άτομα εγκεκριμένης θέσης. Άλλωστε το πολιτικό σκηνικό επιβάλλει την δημιουργία υποδομών για την φιλοξενία των υπό διαπραγμάτευση πολιτικών ηγετών.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ

1.1. Το περιβάλλον

Την περίοδο του 19^{ου} αιώνα, ένα από τα ζητήματα που απασχόλησαν το νεοσύστατο τότε Ελληνικό κράτος ήταν η ρυμοτομία της πόλης και κυρίως η διάνοιξη οδών. Η Αθήνα, ύστερα από υπογραφη διατάγματος το 1833, ορίστηκε ως επίσημη πρωτεύουσα με κύριο σκοπό την επέκτασή της αφού οι απότομες πληθυσμιακές εκρήξεις απαιτούσαν μεγάλες και συνεχείς ανακατατάξεις.

Ένα χρόνο μετά, εφαρμόστηκε το σχέδιο του αρχιτέκτονα Leo Von Klenze το οποίο βασίστηκε στην αρχική πρόταση των αρχιτεκτόνων Σταμάτης Κλεάνθης και Eduard Schaubert. Η πρόταση αυτή είχε ως κεντρική ιδέα το σημερινό Εμπορικό Τρίγωνο. Σκοπός ήταν η τοποθέτηση του Διοικητικού, Πνευματικού και Εμπορικού κέντρου στις γωνίες ενός τριγώνου με πλευρές σημαντικές οδικές αρτηρίες. Συγκεκριμένα η Ομόνοια, το Σύνταγμα και το Μοναστηράκι αποτέλεσαν τις κορυφές ενός ισοσκελούς τριγώνου με ενώσεις τις οδούς Πειραιώς, Σταδίου και Ερμού. Σε αυτό εντάχθηκε το σημερινό Εμπορικό Τρίγωνο καθορισμένο από τις οδούς Αθηνάς, Σταδίου και Μητροπόλεως.

Το κτίριο μας τοποθετήθηκε μέσα στα όρια που αρχικού ισοσκελούς τριγώνου σε περίοδο μάλιστα που η ανάπτυξη της βιομηχανίας ανέδειξε την Αθήνα ως τον κυρίαρχο οικονομικό πόλο της χώρας. Επίσης, η εσωτερική μετανάστευση αύξησε κατά πολύ τον τότε πληθυσμό της προκαλώντας συνεχείς αλλαγές στα ρυμοτομικά σχέδια, όπως την κατάργηση ελεύθερων χώρων και την μείωση του πλάτους των δρόμων

1.2. Ιστορικό ιδιοκτησίας

Ο επιφανείς νομικός Αριστείδης Μπαλάνος είχε δυο θυγατέρες, την Βασιλική και την Λουκία Μπαλάνου. Στην Λουκία έδωσε προίκα το πατρικό της οικογένειας που ήταν στην οδό σταδίου 54 και στην Βασιλική το διπλανό κτίριο Σταδίου 56 και Αιόλου 98. Το Μέγαρο του Αριστείδη Μπαλάνου που οικοδομήθηκε το 1873-1874 το κατεδάφισαν την δεκαετία του 1960. Το 1893 η οικία επί των οδών Αιόλου και Σταδίου, βγήκε σε πλειστηριασμό λόγω οφειλών της Β. Μπαλάνου. Έτσι, ο Αντώνιος Μάτσας αγόρασε έκταση 995,59τ.μ. ενώ τα υπόλοιπα 466,95τ.μ. τα αγόρασε 6 χρόνια μετά, το 1899, από τον Στέφανο Γεννάδη. Την ίδια χρονιά, ο Α. Μάτσας πουλάει στον Σπυρίδωνα Λάμπρον 146,90τ.μ., μένοντας έτσι με την συνολική έκταση των 1.315,64τ.μ. Το 1902 παραχώρησε πλήρως το ακίνητο στον γαμπρό του Μιλτιάδη Αξελόν ως προίκα. Τα όρια του οικοπέδου ήταν δυτικά η οδός Πατησίων(Σημερινή Αιόλου), νοτιοδυτικά η οδός Σταδίου, βόρεια η οικία Ιωάννου Λάμπρου, βορειοανατολικά η οικία Ρικάκη και ανατολικά το κτήμα του Αντώνιου Μάτσα. Το 1953 μεταβιβάστηκε στο Τ.Α.Π.Ε.Τ.Ε. μόλις το 60% του ακινήτου από την αναδιοργάνωση του τέως υφιστάμενου Ταμείου Αυτασφαλείας του Προσωπικού των Τραπεζών Εθνικής, Ελλάδος και Κτηματικής, στο οποίο ανήκε κατά πλήρη νομή, κατοχή και κυριότητα ύστερα από αγορά από τον Μιλτιάδη Μιχαήλ Αξελόν το 1934. Το 2001, το ακίνητο πέρασε στην ακίνητη περιουσία του Ταμείου αυτασφαλείας της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος, από νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, σε ποσοστό 100% ύστερα από απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και του Υφυπουργού Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων που ενέκρινε το πόρισμα της επιτροπής

διαχωρισμού της περιουσίας των Ασφαλιστικών Φορέων της Τραπέζης της Ελλάδος και της Κτηματικής.

1.3. Ιστορικό κτιρίου

Το επί των οδών Αιόλου 98 και Σταδίου 56 κτίριο βάση στοιχείων αποπερατώθηκε το 1891 με άγνωστο αρχιτέκτονα. Ιδιοκτήτης του οικοπέδου που ανήκει το κτίριο ήταν ο Αριστείδης Μπαλάνος. Το κτίριο αυτό το έδωσε σαν προίκα στην μια του κόρη την Βασιλική Μπαλάνου. Η αρχική του χρήση ήταν ως το ξενοδοχείο “*Πρίγκηψ Γεώργιος*” στους ορόφους, ενώ στο ισόγειο καταγράφονται τα φαρμακεία Βασιλείου και Μωραϊτίδου (εικ. 1.1.). Μεταπολεμικά και για χρόνια το κτίριο ήταν γνωστό ως «ΦΑΡΟΣ» από την φερώνυμη επιχείρηση που στεγαζόταν στο ισόγειο (εικ. 1.2.). Επίσης, κατάστημα της Αιόλου, στα μέσα του 19^{ου} αιώνα, στέγαζε το ιστορικό καφενείο “*Παρθενών*” ιδιοκτησία Χαύτα, από όπου και η γύρω περιοχή ονομάστηκε Χαυτεία.

Από το 1930 το κτίριο σταμάτησε να λειτουργεί σαν ξενοδοχείο και οι άνω όροφοι ενοικιάστηκαν σε ελεύθερους επαγγελματίες και βιοτέχνες μέχρι το 1950 οπότε άρχισαν σταδιακά να εκκενώνονται. Το 1980 το καφενείο του Χαύτα κλείνει για λόγους ανταγωνισμού και μετατρέπεται σε παντοπωλείο-εστιατόριο. Το 1982 ο Π. Θανόπουλος ζητά από το ΥΠΠΕ αλλαγή χρήσης του καταστήματος της Αιόλου σε εστιατόριο και παλαιού τύπου καφενείο. Τα χρόνια που ακολούθησαν, το ισόγειο καταλύθηκε από ένα κατάστημα ενδυμάτων και ένα κατάστημα της τράπεζας Eurobank, ενώ οι άνω όροφοι εγκαταλείφθηκαν. Πλέον, το κτίριο ανήκει στο Ταμείο Αυτασφαλείας της Τράπεζας της Ελλάδας. Τα καταστήματα στεγάζουν δυο επιχειρήσεις ενδυμάτων και ένα κατάστημα με χάντρες ενώ οι όροφοι εξακολουθούν να είναι εγκαταλελειμμένοι.

1.4. Ιστορικό αποφάσεων και επεμβάσεων

22/7/1980	Φ.Ε.Κ.	Χαρακτηρισμός του κτιρίου ως έργο τέχνης από τον ΥΠ.ΠΟ.
24/9/1980	Επιστολή της Διεύθυνσης Πολεοδομίας προς το Ταμείο	Απέρριψε το αίτημα του Ταμείου (ως ιδιοκτήτου) για την κατεδάφιση του κτηρίου και την ανέγερση νέου
20/7/1981	Πρωτόκολλο αυτοψίας από την Πολεοδομία	Διαπιστώθηκε εγκαταλελειμμένο και ασυντήρητο αλλά κρίθηκε επισκευάσιμο.
09/12/1981	Αυτοψία από τους Μηχανικούς της ΔΠΚΑΝΜ	Διαπιστώθηκε ότι χρησιμοποιείται μόνο το ισόγειο ενώ οι υπόλοιποι Α΄, Β΄ και Γ΄ όροφοι είναι εγκαταλελειμμένοι
29/12/1981	Έκθεση Αυτοψίας του ΥΠΕ	Σχολιάζει την κακή κατάσταση συντήρησης του κτηρίου ενώ επισημαίνει την «ευθύνη και την υποχρέωση» που βαραίνουν τον ιδιοκτήτη για την επισκευή του.
26/1/1982	Αίτηση προς το ΥΠΕ από «Π. Θανόπουλος και Σία ΕΕ.»	Την αλλαγή χρήσης του καταστήματος επί της Αιόλου και την λήψη δανείου ύψους 15.000.000δρχ.
Φεβρουάριος 1982	Απόφαση του ΥΠΕ	Απορρίφθηκαν όλα τα αιτήματα από το Υ.Π.Ε. το οποίο επιβεβαίωσε την υπουργική απόφαση χαρακτηρισμού του σαν έργο τέχνης και διατηρητέου
03/6/1982	Απόφαση του ΥΠΕ	Εγκρίθηκε μελέτη «επισκευής και μετατροπής του ισόγειου χώρου του κτηρίου σε εστιατόριο και καφενείο παλαιού τύπου»
Νοέμβριος 1982	Απόφαση του Υ.Π.Ε	Το γενικό σύνολο των ελάχιστων δαπανών για την διαμόρφωση της προσόψεως θα ανέλθει στο ποσό των 500.000δρχ.
15/6/1983	Επιστολή του γραφείου μελετών προς το ΥΠΕ	Ζήτησε να εγκριθεί η μελέτη ανακατασκευής των σεισμικών βλαβών στις όψεις και στο εσωτερικό του κτηρίου

21/5/1984	<i>Φ.Ε.Κ.</i>	Το κτίριο χαρακτηρίστηκε διατηρητέο από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε και καθορίστηκαν περιοριστικοί όροι κατά την τοποθέτηση πρόσθετων στοιχείων στις κύριες όψεις του και το πεζοδρόμιό του.
31/7/1984	<i>Επιστολή της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων προς το ΥΠΕ</i>	Εκδίδει άδεια επισκευής για τις ζημιές που έχουν γίνει από τον σεισμό τις 24/2/81 και έκανε αποδεκτή την μελέτη που υποβλήθηκε από το γραφείο μελέτης “ΤΡΙΤΩΝ Σύμβουλοι Μηχανικοί”
05/4/1985	<i>Απόφαση του ΥΠΕ</i>	Ενέκρινε την μελέτη που υποβλήθηκε από το γραφείο μελέτης “ΤΡΙΤΩΝ Σύμβουλοι Μηχανικοί” σχετικά με τον τρόπο αποκατάστασης των ζημιών από τον σεισμό
23/8/1985	<i>Έκθεση του ΥΠΕ</i>	Αναφέρθηκε στην διαφύλαξη των τοιχογραφιών και των οροφωγραφιών του κτηρίου.
22/7/1986:	<i>Απόφαση του ΥΠΕ</i>	Αποχαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο το πρόκτισμα στο πίσω ακάλυπτο μέρος του κτιρίου γιατί δεν παρουσίαζε αξιόλογα μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία
26/2/1989	<i>Θεωρήθηκε από την ΔΠΑΝΣΜ</i>	Επισκευή-ανακαίνιση του διατηρητέου καταστήματος επί της Αιόλου που διεκπεραιώθηκε από τους αρχιτέκτονες μηχανικούς Στέλιος Γλυνός και Ειρήνη Κουφέλη με γενικό προϋπολογισμό δαπάνης 15.000.000δρχ.
21/2/2000	<i>Τεχνική Έκθεση</i>	Σχετικά με το νέο κατάστημα της E.F.G. Eurobank
6/2/2003	<i>Αυτοψία από το ΥΠΕ</i>	Διαπιστώθηκε η αποπεράτωση των εργασιών που είχαν ως στόχο την συντήρηση των οροφωγραφιών. Το αποτέλεσμα κρίθηκε ικανοποιητικό

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

2.1. Μορφολογία

Το κτίριο έχει ρυθμό νεοκλασικό, ιδιαίτερα λιτό (εικ. 2.1.). Είναι αντιπροσωπευτικό δείγμα γωνιακού κτιρίου στη συμβολή δύο δρόμων που σχηματίζουν αμβλεία γωνία. Οι αρχιτέκτονες της μεταοθωμανικής Αθήνας χρησιμοποιούσαν έναν κλασικό για την εποχή τρόπο διαμόρφωσης αυτών των κτιρίων. Δύο επίπεδες όψεις που ενώνονται με κυκλικό τμήμα. Οι διακοσμητικές κορνίζες, τα περίτεχνα φουρούσια και τα τραβηχτά επιχρίσματα των εξωτερικών όψεων, οι ζωγραφικά διακοσμημένες οροφές του εσωτερικού του κτιρίου, το ιδιαίτερα επιβλητικό ξύλινο κλιμακοστάσιο καθώς και το γεγονός ότι το κτίριο είναι το τελευταίο δείγμα του είδους του που σήμερα διασώζεται επέβαλλαν την κήρυξή του σαν διατηρητέου (εικ. 2.2.).

Το κτίριο αποτελείται από δύο πλήρεις ορόφους με υπόγειο και ένα τρίτο σε εσοχή στον ελεύθερο χώρο της κεκλιμένης στέγης. Έχει φέροντα περιμετρικό σκελετό από λιθοδομή μέχρι 80 εκ. πάχος και εγκάρσιους τοίχους από λιθοδομή και πλινθοδομή. Η κεκλιμένη στέγη διαμορφώνεται με ξύλινα ζευκτά και τεγίδες επί των οποίων στερεώνεται το ξύλινο πέτσωμα. Καλύπτεται με κεραμίδια βυζαντινού τύπου.

Πίσω από το κτίριο στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου βρίσκεται μικρό διώροφο κτίριο-προσθήκη, μεταγενέστερο του κυρίως κτιρίου χωρίς αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία, ευτελούς κατασκευής, συνδεδεμένο με το κυρίως κτίριο με κτιστό κεραμοσκεπή διάδρομο.

2.2. Κτιριολογική περιγραφή

2.2.1. Ισόγειο

2.2.1.α. Κατάστημα Αιόλου

Η πρόσοψη του καταστήματος επί της οδού Αιόλου 98 αποτελείται από τέσσερις μαρμάρινους πεσσούς, οι οποίοι δημιουργούν τρία ορθογώνια ισομερή ανοίγματα που αποτελούν και τις εισόδους του καταστήματος. Πάνω από τους πεσσούς υπάρχει τραβηχτό επίχρισμα καθ' όλο το μήκος της προσόψεως. Στο διάστημα από το τραβηχτό μέχρι το επίπεδο του ορόφου υπάρχει ένα στενόμακρο ορθογώνιο διακοσμητικό πλαίσιο (εικ. 2.3.).

Η κάτοψη του καταστήματος αποτελείται από δύο ορθογώνια τμήματα εμβαδού 412,05τμ. τα οποία σχηματίζουν στην ένωσή τους αμβλεία γωνία. Μπαίνοντας στο κατάστημα συναντάμε ένα μικρό πλάτωμα το οποίο διαδέχεται τέσσερα σκαλοπάτια. Η περιμετρική τοιχοποιία είναι επιχρισμένη καθώς σε ύψος 4,00μ τρέχει γεισοταινία. Το σύστημα ψύξης-θέρμανσης αποτελεί τμήμα της διακόσμησης. Στις οροφές έχει γίνει αποκατάσταση των νωπογραφιών και έχουν πλακισωθεί με γύψινη ταινία. Ο φωτισμός στηρίζεται σε λευκές ανοξείδωτες ράγες (εικ. 2.4.).

Ανεβαίνοντας τα σκαλοπάτια οδηγούμαστε στο υπόλοιπο κατάστημα. Στις μακριές πλευρές του κτίσματος, εσωτερικά, εμφανίζονται έντονα οι πεσσοί που διαχωρίζουν τον χώρο. Έτσι ο χώρος διαρθρώνεται από τρία τμήματα. Το μεσαίο ιδιαίτερα χαρακτηρίζεται από την παρουσία τριών μεταλλικών υποστρωμάτων που υποβαστάζουν τα δοκάρια. Ένα ακόμη χαρακτηριστικό στοιχείο είναι το αίθριο που τμήμα του δαπέδου του στην στάθμη του πρώτου ορόφου καλυπτόταν με τζαμωτό (βιτρό). Στο σημείο αυτό συναντάμε στα δεξιά μία

είσοδο που μας οδηγεί σε δυο βοηθητικούς χώρους, ενώ αριστερά υπάρχει η κλίμακα που οδηγεί στο πατάρι του καταστήματος εμβαδού 55,05τμ. Λόγω των αναγκών του καταστήματος έχει αποτραπεί η είσοδος τόσο στους βοηθητικούς χώρους όσο και στο πατάρι. Καθώς προχωράμε περνάμε μέσα από ένα μεγάλο άνοιγμα, το οποίο χωρίζεται από έναν πεσσό, σε έναν μεγάλο ορθογώνιο τμήμα που λειτουργεί ως χώρος δοκιμαστηρίων. Τέλος, συναντάμε τους βοηθητικούς και αποθηκευτικούς χώρους του καταστήματος.

2.2.1.β. Ακάλυπτος

Στον ακάλυπτο χώρο υπήρχαν αρχικά βοηθητικά κτίσματα. Ακόλουθα φτιάχτηκε στεγασμένος χώρος με μεταλλική κατασκευή και λαμαρίνα. Η λαμαρίνα αντικαταστάθηκε αργότερα με ελλενίτ. Ο χώρος χρησιμοποιείται ως κουζίνα.

2.2.1.γ. Κατάστημα Σταδίου

Το κατάστημα επί της οδού Σταδίου 56 έχει κάτοψη ορθογωνική με εμβαδόν 60,56τμ. Η είσοδος γίνεται από την στενή του πλευρά επί της Σταδίου από μονόφυλλη τζαμωτή θύρα η οποία αποτελεί και τμήμα της βιτρίνας του καταστήματος αφού όλη του η πρόσοψη είναι και βιτρίνα. Το εσωτερικό του είναι εξ ολοκλήρου καλυμμένο με γυψοσανίδα και έτσι δεν έχουμε καμία οπτική πρόσβαση στην όποια κατάσταση της λιθοδομής και των οροφωγραφιών. Στο μέσο των μακριών πλευρών εμφανίζονται δύο πεσσοί. Στην εσωτερική στενή πλευρά αναπτύσσεται στα δεξιά ένα μικρό WC με μικρή μονόφυλλη πόρτα ενώ στα αριστερά υπάρχει μικρή σκάλα σχήματος Π που οδηγεί στο πατάρι εμβαδού 55,23τμ.

2.2.1.δ. Γωνιακό κατάστημα ισογείου

Το γωνιακό κατάστημα του ισογείου έχει εμβαδόν 83,19τμ. και χωρίζεται σε τρία τμήματα: Το πρώτο τμήμα έχει κάτοψη κυκλική, το δεύτερο τμήμα έχει ορθογώνιο ημικυκλικό σχήμα(ορθογώνιο με την μια στενή πλευρά ημικυκλική), ενώ το τρίτο έχει κάτοψη τριγωνική. Η πρόσοψη του καταστήματος αποτελείται από τρία στενόμακρα ορθογώνια ανοίγματα ίσης απόστασης μεταξύ τους τα οποία πλαισιώνονται από διακοσμητικούς πεσσούς και οι οποίοι στηρίζουνε το διακοσμητικό γείσο που τρέχει κατά μήκος όλης της όψης. Η πρόσβαση στο κατάστημα γίνεται και από τα τρία αυτά ανοίγματα, εκ των οποίων τα δυο ακριανά έχουν στην είσοδό τους επιδαπέδιους ημικυκλικούς φεγγίτες χώρο ο οποίος είναι πλήρως ανεπίχριστος και αναδεικνύει την λιθοκτιστη δομή του. Περιμετρικά, πάνω από τα εμπρόσθια ανοίγματα, υπάρχει οριζόντιος μεταλλικός διάκοσμος που φέρει το λογότυπο του καταστήματος και συμβάλει στον κρυφό φωτισμό του χώρου (εικ. 2.5). Η οροφή είναι κατασκευασμένη από γυψοσανίδα στην οποία υπάρχουν τα φωτιστικά σώματα. Οι κρυφοί φωτισμοί σε συνδυασμό με το ξύλινο δάπεδο και τις ακατέργαστες επιφάνειες συνθέτουν ένα απόλυτα γήινο αποτέλεσμα. Προχωρώντας, συναντάμε ένα μεγάλο ορθογώνιο άνοιγμα που φτάνει ως την οροφή. Περνώντας το άνοιγμα αυτό βρισκόμαστε στο δεύτερο χώρο του καταστήματος ο οποίος επίσης είναι ανεπίχριστος, ενώ στο μέσω των δύο μακριών του πλευρών υπάρχουν δύο ορθογώνιες εσοχές. Στο τμήμα αυτό, βρίσκεται η μεταλλική σκάλα που ενώνει το κατάστημα με το υπόγειο και ο διάδρομος που οδηγεί, μέσα από μικρότερο ορθογώνιο άνοιγμα, στο τριγωνικό τμήμα (εικ. 2.6). Το τμήμα αυτό έχει χρήση δοκιμαστηρίων. Αξίζει να σημειωθεί ότι πάνω από τον χώρο των δοκιμαστηρίων υπάρχει πατάρι το οποίο πλέον δεν χρησιμοποιείται. Η πρόσβαση του γίνεται από την δεξιά πλευρά στον χώρο των δοκιμαστηρίων.

Το κατάστημα αυτό είναι το μόνο που έχει πρόσβαση στον υπόγειο του κτιρίου. Ο υπόγειος χώρος έχει εμβαδόν 211,58τμ. Επαναλαμβάνει την κυκλική κάτοψη του καταστήματος αυτού και το παραλληλόγραμμο σχήμα του καταστήματος επί της Αιόλου. Αρχικά η είσοδος του υπογείου γινόταν εξωτερικά του καταστήματος από κτιστή σκάλα σχήματος Γ η οποία τώρα έχει μπαζωθεί και πεζοδρομηθεί.

Κατεβαίνοντας από την μεταλλική σκάλα του καταστήματος, βρισκόμαστε στο κυκλικό τμήμα του υπογείου (εικ. 2.7). Οι επιφάνειες των τοίχων είναι κι εδώ ανεπίχριστες. Στην οροφή περνάνε χοντροί ξύλινοι δοκοί πάνω στους οποίους στηρίζεται ο φωτισμός. Το δάπεδο είναι από τσιμεντοπλακίδια 20x20 σε αποχρώσεις του ερυθρού και της ώχρας ενώ στο κέντρο σχηματίζεται ένα περίτεχνο τετράγωνο πλαίσιο. Κοιτώντας ευθεία, διακρίνουμε τους δύο φεγγίτες εκ των οποίων ο δεξιός αποτελεί τμήμα της παλαιάς μαρμάρινης εξωτερικής σκάλας. Προχωρώντας δεξιά, υπάρχει ένα μικρό ορθογώνιο άνοιγμα που οδηγεί στον δεύτερο χώρο του υπογείου. Το δάπεδο είναι και εδώ από τσιμεντοπλακίδια 20x20 σε μαύρο και άσπρο χρώμα. Οι κάθετες επιφάνειες είναι επίσης ανεπίχριστες ενώ στην οροφή έχει οριζόντιους μεταλλικούς δοκούς. Τέλος, κατά μήκος των μακριών πλευρών υπάρχουν τρεις πεσσοί ο οποίοι χωρίζουν τον χώρο σε τέσσερα άνισα τμήματα.

2.2.2. Όροφοι

Η πρόσβαση στους ορόφους των κτιρίων γίνεται μέσω ξύλινης δίφυλλης ταμπλαδωτής εξώθυρας η οποία βρίσκεται επί της οδού σταδίου ανάμεσα στο κεντρικό κατάστημα και το κατάστημα επί της σταδίου. Εκατέρωθεν της θύρας έχουμε ορθομαρμάρωση ενώ στο ανώφλι της υπάρχει διακοσμητικό αέτωμα. Μπαίνοντας στο κτίριο συναντάμε μία μαρμάρινη σκάλα που οδηγεί σε ένα πλάτωμα. Ευθεία μπροστά στο πλάτωμα υπάρχει ένας μικρός χώρος που λειτουργούσε σαν κουζινάκι. Αριστερά, ανεβαίνοντας δύο ακόμη μαρμάρινα σκαλοπάτια βρίσκουμε την ξύλινη ημικυκλική σκάλα που αποτελεί την κατακόρυφη επικοινωνία (εικ. 2.8.). Στο χώρο που δημιουργείται κάτω από την σκάλα υπάρχει το θυρωρείο το οποίο διαχωρίζεται με ξύλινη ταμπλαδωτή κατασκευή και τζαμιλίκι (εικ. 2.9.). Το δάπεδο των πλατωμάτων αποτελείται από τετράγωνες μαρμάρινες πλάκες σε λευκό και μαύρο χρώμα. Οι επιφάνειες των τοίχων είναι επιχρισμένες ενώ στη μπαγδατή οροφή συναντάμε νοπογραφία απλοϊκού ρυθμού. Στο μέσω της ξύλινης σκάλας υπάρχει ορθογώνιο άνοιγμα με ξύλινο τζαμωτό κούφωμα που βλέπει στον ακάλυπτο χώρο. Η σκάλα καταλήγει στο μέσο του κυρίως διαδρόμου του Α' ορόφου ο οποίος είναι παράλληλος με το μέτωπο του κτιρίου. Το εμβαδόν του ορόφου είναι 432,18τμ. Προχωρώντας δεξιά του διαδρόμου υπάρχουν συνολικά έξι δωμάτια εκ των οποίων τα τρία έχουν μέτωπο βορειοδυτικά και τα υπόλοιπα νοτιοανατολικά. Από την άλλη μεριά του διαδρόμου υπάρχουν δυο δωμάτια με νοτιοδυτικό μέτωπο και ένα δωμάτιο με βορειοανατολικό μέτωπο. Οι δύο άκρες του διαδρόμου καταλήγουν σε φωταγωγό. Απέναντι από την σκάλα και με δυτικό μέτωπο στην ένωση των δύο οδών βρίσκεται δωμάτιο κυκλικής κάτοψης. Αριστερά της σκάλας επίσης ξεκινάει ένας κάθετος διάδρομος ο οποίος αποτελεί την μοναδική ένωση του κυρίως κτίσματος με το μεταγενέστερο. Προχωρώντας τον διάδρομο αυτό αριστερά συναντάμε την πρόσβαση στον ακάλυπτο με το βιτρό και δυο ανοίγματα ενώ δεξιά συναντάμε τον χώρο των WC, τον χώρο της αποθήκης και την πρόσβαση σε μικρό ακάλυπτο χώρο. Φτάνοντας στο μεταγενέστερο τμήμα του κτιρίου καταλήγουν σε επτά δωμάτια. Τα πρώτα δυο δωμάτια βλέπουν νοτιοδυτικά, τα επόμενα τρία στον πίσω ακάλυπτο με βορειοανατολικό μέτωπο, έκτο δωμάτιο βλέπει νοτιοανατολικά σε παρακείμενο ακάλυπτο ενώ το τελευταίο έχει μέτωπο

νοτιοδυτικό. Στο τέλος του διαδρόμου στα αριστερά υπάρχει σκάλα που οδηγεί στον όροφο του μεταγενέστερου τμήματος. Στον όροφο του τμήματος αυτού έχουμε την ίδια διαρρύθμιση των χώρων.

Συνεχίζοντας στην ξύλινη ημικυκλική σκάλα οδηγούμαστε στον Β' όροφο του κτιρίου με εμβαδόν 432,18τμ.

Η κάτοψη του Β' ορόφου είναι ίδια με του Α' ορόφου με μόνη διαφορά ότι στο χώρο του κάθετου διαδρόμου υπάρχει κοινόχρηστο WC και αποθήκη. Τέλος, η ξύλινη ημικυκλική σκάλα καταλήγει στον Γ' όροφο του κτιρίου. Στον Γ' όροφο, με εμβαδόν 120τμ., επαναλαμβάνονται οι χώροι που βλέπουν νοτιοανατολικά και βορειοανατολικά ενώ οι χώροι που έχουν βορειοδυτικό και νοτιοδυτικό μέτωπο έχουν αντικατασταθεί με τα ζευκτά της στέγης. Η πρόσβαση στα ζευκτά της στέγης γίνεται από μικρή ξύλινη θύρα που την συναντάμε προχωρώντας δεξιά τον διάδρομο. Αξίζει να σημειωθεί ότι τα δάπεδα των ορόφων είναι ξύλινα, τα κουφώματα ξύλινα ταμπλαδωτά, οι επιφάνειες των τοίχων είναι επιχρισμένες και οι μπαγδατές οροφές διακοσμούνται με απλής μορφής νωπογραφίες (εικ. 2.10.). Τέλος, όλοι οι χώροι που έχουν μέτωπο στις οδούς έχουν (βορειοδυτικά και νοτιοδυτικά) μαρμαρινούς εξώστες με περίτεχνο μεταλλικό κιγκλίδωμα ενώ οι χώροι που κοιτούν τους ακάλυπτους (βορειοανατολικά και νοτιοανατολικά) έχουν απλά ξύλινα παράθυρα.

2.3. Κατασκευαστική ανάλυση του κτιρίου

2.3.1. Τοιχοποιία

Η κατασκευή της τοιχοποιίας γινόταν από ευτελή υλικά τα οποία συνέλεγαν από γειτονικά λατομεία(νταμάρια). Το κύριο σώμα της αποτελούνταν από ημιλαξευτούς ασβεστόλιθους τα κενά των οποίων συμπλήρωναν κεραμικά τουβλάκια. Επίσης τούβλα ή σχιστόλιθους πάκτωναν στις όψεις για την κατασκευή διαφόρων μορφολογικών στοιχείων. Οι γωνίες των τοίχων αλλά και οι ορθοστάτες των ανοιγμάτων αντιμετωπίζονταν με μεγαλύτερη επιμέλεια αφού κατασκευάζονταν από λαξευμένους λίθους, συνήθως παρόλιθους του Πειραιά ή της Αίγινας που ήταν και ανθεκτικότεροι. Συγκεκριμένα, οι ορθοστάτες κατασκευάζονταν διαδοχικά από λαξευμένο λίθο και τούβλο Το πρέκι των ανοιγμάτων το δομούσαν από μεταλλικούς δοκούς διατομής Γ ή διπλού Τ ανάμεσα στους οποίους τοποθετούσαν τούβλα ή σχιστόλιθους. Η σύνδεση των υλικών γινόταν με μεγάλες ποσότητες αργιλώδους κονιάματος. Το πάχος της φέρουσας τοιχοποιίας ξεκινούσε στην βάση του από 60 έως 70 εκατοστά και μειωνόταν κατά 5 εκατοστά ανά όροφο. Αυτό βοηθούσε τόσο στην ελάφρυνση της κατασκευής όσο και στην στήριξη των δαπέδων αφού το δόντι του σχηματιζόταν από την λέπτυνση αυτή λειτουργούσε ως βάση τοποθέτησης των δοκών.

Γενικότερα, η θεμελίωση της εποχής επιτυγχανόταν από την εισχώρηση της φέρουσας τοιχοποιίας 80 εκατοστά έως 1 μέτρο κάτω από τη στάθμη του εδάφους. Η παρουσία του υπογείου ή του ημιυπόγειου είχε πλέον επικρατήσει πλήρως. Σκοπός του χώρου αυτού ήταν η προστασία του υπόλοιπου κτιρίου από την υγρασία του εδάφους. Στην κατασκευή του υπογείου πρόσθεταν στο αργιλώδες κονίαμα θεριακής γης. Η προσθήκη του ηφαιστειογενές υλικού προκαλούσε φραγμό στην εξάπλωση της υγρασίας.

Ο διάκοσμος της εσωτερικής τοιχοποιίας ήταν σπάνιος. Συνήθιζαν να χρωματίζουν με λαδομπογιά το κατώτερο μέρος του τοίχου έως το ένα μέτρο(πασαμέντο)στους κοινόχρηστους χώρους δηλαδή τα κλιμακοστάσια, τους προθάλαμους, τους διαδρόμους και τα δωμάτια υποδοχής σε μια απομίμηση ορθομαρμάρωσης. Το πασαμέντο το πλαισίωναν ξύλινες τραβέρσες. Στο πάνω μέρος σπάνια τοποθετούνταν μικρότερες ορθογώνιες διατομές που τις επένδυν με ταπετσαρία ενώ συνήθως υπήρχε μονοχρωμία δίνοντας έμφαση στην οροφή.

2.3.2. Όψη

2.3.2.α. Χρώμα

Για την εξωτερική τοιχοποιία είναι σχεδόν αδύνατο να γνωρίζουμε τις αρχικές χρωματικές επιλογές αφού το πέρασμα του χρόνου, οι φθορές από τις καιρικές συνθήκες αλλά και η αποκατάσταση της όψης που πραγματοποιήθηκε την δεκαετία του 1980 μας απομακρύνουν από την αρχική εικόνα. Αν βασιστούμε όμως στην τάση της εποχής τότε γνωρίζουμε ότι η τεχνική που χρησιμοποιούσαν ήταν υδροχρώματα από ορυκτές πρώτες ύλες. Η αναλογία των προσμίξεων με γεώδη υλικά δημιουργούσε μια φυσικότητα. Μάλιστα πολλές φορές αναμίγνυαν το χρώμα με την τελευταία στρώση κονιάματος του τοίχου αποδίδοντας έτσι διαφάνεια στους τόνους καθώς και μεγάλη αντοχή και ποιότητα. Στις αδιάσπαστες επιφάνειες

των τοίχων έδιναν συνήθως απαλές αποχρώσεις της ώχρας. Στα γείσα, τους πεσσούς, τις παραστάδες, τα πλαίσια των ανοιγμάτων και γενικότερα σε όλα τα μορφολογικά επιχρίσματα απέδιδαν μια λευκή διαφάνεια ίδια με αυτή του κατεργασμένου μαρμάρου. Αυτό το πετύχαιναν προσθέτοντας στο λευκό ελάχιστες ποσότητες του μαύρου, του κίτρινου και του γαλάζιου. Τέλος, τα κεραμικά επίπλαστα στοιχεία αφηνόντουσαν στον φυσικό τους τόνο.

2.3.2.β. Προκατασκευασμένα υλικά

Οι διαστάσεις των μπαλκονιών, το μέγεθος των ανοιγμάτων, οι γενικές διαστάσεις των εσωτερικών κλιμακοστασίων αλλά και οι ρυθμικές αναλογίες των προσόψεων είχαν σταθερές διαστάσεις σε όλες τις κατασκευές Έτσι τα περίτεχνα φουρούσια, οι μαρμάρινες πλάκες των μπαλκονιών, οι μαρμάρινες παραστάδες των εξωστόθυρων, τα κιγκλιδώματα, τα ξύλινα κουφώματα καθώς και τα κεραμικά στοιχεία ήταν προκατασκευασμένα κι έτσι ερχόντουσαν έτοιμα από τις τότε μάντρες οικοδομικών υλικών.

2.3.2.γ. Εξωτερικά επιχρίσματα

Ενώ η κατασκευή του κτιρίου ήταν σε γενικές γραμμές από φτηνά υλικά χαμηλής ποιότητας, οι προσόψεις αυτού κατασκευάστηκαν με καλύτερη ποιότητα κονιαμάτων. Η επένδυση ήταν άριστης τεχνικής και ιδιαίτερου αισθητικού αποτελέσματος. Η υφή του πλαστικού διακόσμου, που αποτελούνταν από κοινό κονίαμα, δουλευόταν με συνέπεια ώστε να επιτευχθεί η πλήρης εξομοίωση με τα προγενέστερα, σμιλεμένα από πεντελικό μάρμαρο, πρότυπα.

Η διαδικασία επίχρισης των όψεων άρχιζε με την επάλειψη της επιφάνειας με μείγμα ασβέστη και χοντρόκοκκης άμμου ή κάποιες φορές κοινού χρώματος. Η άμμος συλλεγόταν από κοντινά ρεύματα. Έπειτα, ακολουθούσε μια στρώση ασβεστώματος με ειδικούς οδηγούς και ευθύγραμμους πήχεις (όπως και σήμερα) η οποία έδινε στις επιφάνειες μια απόλυτα επίπεδη και κατακόρυφη επιφάνεια. Η Τρίτη και τελευταία στρώση, ήταν περίπου 5 χιλιοστά και αποτελούνταν από ομοιογενή άμμο και λιγότερο ασβέστη για την αποφυγή ανομοιογένειας. Βέβαια κάποιες φορές αντί για άμμο και ασβέστη χρησιμοποιούσαν μαρμαροκονία με εντελώς σβησμένο ασβέστη άριστης ποιότητας σε αναλογία 1:2,5. Στη συνέχεια γινόταν η λείανση της επιφάνειας με μεγάλη λεπτομέρεια από ειδικά τριβεία. Μάλιστα ήταν τόσο μεγάλη η επιμονή της λείανσης που κυριολεκτικά σιδέρωναν την μαρμαροκονία με ειδικά θερμαινόμενα σίδερα. Τέλος, γινόταν το άσπρισμα των επιφανειών με αραιό γαλάκτωμα ασβέστη για να ακολουθήσουν οι υδροχρωματισμοί. Για να πετύχουν μεγαλύτερη αντοχή του χρώματος στον χρόνο, πρόσθεταν μείγμα χρώματος στην μάζα του τελικού επιχρίσματος.

2.3.2.δ. Τραβηχτά επιχρίσματα

Τα περισσότερα επίπλαστα στοιχεία των όψεων όπως τα γείσα, οι κορωνίδες και τα πλαίσια παραθύρων τα κατασκεύαζαν από τραβηχτά κονιάματα. Ο αρχιτέκτονας σχεδίαζε την διατομή του κάθε μορφολογικού στοιχείου σε φυσικό μέγεθος. Έτσι ο τεχνίτης αποτύπωνε την μορφή αυτή σε μεταλλικό έλασμα το οποίο τοποθετούσε σε ειδικό εργαλείο με χειρολαβή. Αφού, λοιπόν, είχε δημιουργήσει μια μήτρα από το επιθυμητό σχέδιο άρχιζε την διαδικασία εφαρμογής. Αρχικά λάσπωνε τον τοίχο στο επιθυμητό σημείο όπου είχαν ήδη

πακτωμένα τουβλάκια στον τοίχο. Έπειτα, με την βοήθεια των οδηγών που έφερε το εργαλείο, έπρεπε να σύρει με αργή και σταθερή κατεύθυνση κατά μήκος του γείσου που ήθελε να διαμορφώσει. Η διαδικασία αυτή επαναλαμβανόταν μέχρι το γείσο να γίνει ομοιόμορφο και στην επιθυμητή διατομή.

Η ίδια τεχνική χρησιμοποιούνταν και για την διαμόρφωση της οδοντωτής ταινίας. Στο έλασμα τοποθετούσαν σχέδιο τετράγωνης διατομής και με ειδικά κοπία αφαιρούσαν σε ίσες αποστάσεις το νωπό κονίαμα. Με τον τρόπο αυτό διαμορφωνόντουσαν τα κενά ανάμεσα στους οδόντες. Τέλος, με τραβηγτό επίχρισμα και ανάλογη διατομή δημιουργούσαν τα πλαίσια των παραθύρων, τα κυμάτια και τις κορωνίδες ανάμεσα στα επίπεδα των ορόφων.

2.3.2.ε. Κιγκλιδώματα

Ενώ στο κτίριο συναντάμε ομοιομορφία κιγκλιδωμάτων, παρατηρήθηκε ότι ο ημικυκλικός εξώστης του 2^{ου} ορόφου έχει διαφορετικό σχέδιο. Αυτό συνέβη ίσως από μεταγενέστερη προθήκη και όχι από τον αρχικό σχεδιασμό. Το υλικό τους ήταν το σφυρήλατο σίδηρο και αποτελούσε αυθεντική προσφορά της Αθηναϊκής σιδηρουργικής τέχνης. Το κυρίως κιγκλίδωμα απαρτιζόταν από κύκλους στο πάνω και το κάτω μέρος του ενώ κεντρικά σχηματίζονταν σπείρες (εικ. 2.11.). Το πιθανόν μεταγενέστερο κιγκλίδωμα, μορφολογικά έμοιαζε με τα υπόλοιπα αφού απαρτιζόταν και αυτό από κυκλικά στοιχεία αλλά στο σύνολο του ήταν πιο περίτεχνο. Στο πάνω και το κάτω μέρος είχε κύκλους όμορφα ενωμένους με μικρότερους ενώ το κεντρικό τμήμα ήταν από κατακόρυφα ορθογώνια με ημικύκλιες τις στενές τους πλευρές που ενωνόντουσαν μεταξύ τους από μικρό κύκλο με διακοσμητικά φυλλαράκια. Η βεργιές ήταν και στους δυο τύπους κιγκλιδώματος ορθογώνιας διατομής, ενώ η στήριξή τους γινόταν με την πάκτωση των ορθοστατών στο πάχος της πλάκας των εξωστών. Γενικά, τα κιγκλιδώματα είχαν την λεπτότητα και την ακρίβεια γραμμικού σχεδίου ενώ το θέμα ήταν διατεταγμένο συμμετρικά και επαναλαμβανόταν σε όλο το μήκος των εξωστών.

2.3.3. Κλιμακοστάσιο

Η κατακόρυφη επικοινωνία του κτιρίου γινόταν μέσω του βασικού ξύλινου κλιμακοστασίου. Η σύσταση του είναι εξ ολοκλήρου ξύλινη ημικυκλικού σχήματος και επαναλαμβάνεται και στους τρεις ορόφους. Το κυκλίδωμα της είναι ξύλινο περίτεχνα σκαλιστό.

2.3.4. Δάπεδα και Οροφές

2.3.4.α. Δάπεδα

Στην τότε κατασκευή των δαπέδων δεν συναντούσαμε ιδιαίτερες αλλαγές. Τα μεσοπατώματα διορθώνονταν από οριζόντιους δοκούς που εδράζονταν πάνω στην βάση πάχους περίπου 5 εκατοστών που δημιουργούσε η λέπτυνση της τοιχοποιίας. Οι δοκοί αυτοί, ήταν από πελεκητή ξυλεία ελάτου με απόσταση μεταξύ τους 45 έως 55 εκατοστά. Εκατέρωθεν των δοκών τοποθετούσαν πηγάκια στα οποία στήριζαν το ψευδοπάτωμα. Το τελευταίο λειτουργούσε ως μόνωση μεταξύ των ορόφων. Κατασκευαζόταν από σανίδες οι οποίες στηρίζονταν πάνω στα πηγάκια με καρφιά. Το κενό πάνω από το ψευδοπάτωμα το

γέμιζαν με χώμα και το έκλειναν με ξύλινες καρφωτές τάβλες οι οποίες αποτελούσαν και το δάπεδο.

Στους εξωτερικούς χώρους, στο μεσοπάτωμα του υπογείου όπως και μετέπειτα στα δώματα εφάρμοζαν μια άλλη μορφή πατώματος. Το σύστημα δαπέδου με χαμηλωμένους θόλους(karpen)εδραιώθηκε στην Ελλάδα από τον Ε. Τσίλλερ. Οι θόλοι κατασκευάζονταν από τούβλα όρθια τοποθετημένα ώστε τα ακραία να στηρίζονται πάνω στα μεταλλικά δοκάρια διατομής διπλού T. Η τοποθέτηση των μεταλλικών δοκαριών ακολουθούσε την λογική των ξύλινων, ενώ η μεταξύ τους απόσταση κυμαινόταν στα 60 με 80 εκατοστά. Το κτίσιμο γινόταν σε καλούπια και με μεγάλη ποσότητα ισχυρού συνθετικού κονιάματος. Η ίδια τεχνική γινόταν και με σχιστόπλακες, που τοποθετούνταν στο κάτω πέλμα των δοκών, ενώ το κενό το γέμιζαν με κονίαμα μέχρι το ύψος της δοκού. Η εφαρμογή του συστήματος karpen γινόταν στους χώρους αυτούς αφού η σύσταση των υλικών του ήταν πιο ανθεκτική από το απλό ξύλο και ανταποκρινόταν στις ειδικές απαιτήσεις μόνωσης.

2.3.4.β. Οροφές

Στην κάτω μεριά των δοκών και με ίδια φορά καρφώνονταν πήχεις πάνω τις οποίες τοποθετούσαν, σε κάθετη φορά, τις οροφοπήχεις (μπαγδοτόπηχεις) της οροφής. Το κενό των οροφοπήχειων αυτών ήταν 1 με 1,5 εκατοστό και γεμιζόταν, από ειδικό μυστρί, με συμπιεσμένο κονίαμα από ασβέστη και κατσικότριχα. Έπειτα, επιχρίονταν από λεπτότερη στρώση αμμοκονιάματος. Η τελευταία επίστρωση γινόταν από μαρμαροκονία και με μεγάλη επιμέλεια αφού στόχος ήταν η όσο δυνατόν πιο λεία και επίπεδη επιφάνειά του.

Οι οροφογραφίες γινόντουσαν συνήθως από Ιταλούς ζωγράφους υπό την επίβλεψη Ελλήνων αρχιτεκτόνων έναντι χαμηλής τιμής. Για τον χρωματισμό χρησιμοποιούσαν κόλλες και αργότερα λαδομπογιά. Οι οροφές χρωματίζονταν σε όλη την έκτασή τους. Τα μοτίβα απλοποιήθηκαν απομακρύνοντας έτσι το κλασικό πνεύμα. Μια συνηθισμένη μορφή στα δωμάτια ήταν η κεντρική ροζέτα που περιβάλλεται από συμμετρικές διατάξεις από λεπτές ανθεμωτές γιρλάντες. Στα περιθώρια διαμορφώνονταν παρόμοια σχέδια με ελικοειδής μίσχους και άνθη που είχαν αξονική σχέση με την κεντρική ροζέτα. Τα σχήματα ήταν γεωμετρικά-αφαιρετικά ενώ την εμφάνιση του έκανε δυναμικά ο γύψινος διάκοσμος στην ένωση των τοίχων με την οροφή. Τέλος, τα κύρια χρώματα που εφάρμοζαν ήταν κοινά με αυτά της εξωτερικής τοιχοποιίας.

2.3.5. Θύρες

2.3.5.α. Εξώθυρα

Η εξώθυρα ήταν δίφυλλη με σκελετό και ενδιάμεσους ταμπλάδες. Η ξυλεία της ήταν ποιοτικά ανώτερη από αυτή των υπόλοιπων κουφωμάτων και με πιο στιβαρή δομή αφού έπρεπε να προστατεύει αποτελεσματικά τους ενοίκους και τις περιουσίες τους. Τα φύλλα της θύρας είχαν σκελετό πάχους 6 εκατοστών. Ανάμεσα στις οριζόντιες τραβέρσες διαμορφώνονταν στο πάνω μέρος δυο μεγάλοι φεγγίτες με κινητά εσωτερικά τζαμιλίκια και περίτεχνη εξωτερική σιδεριά ενώ το κάτω μέρος δυο ταμπλάδες. Στην κατώτερη τραβέρσα κολλούσαν μια ενισχυτική σανίδα, την κόντρα μπάζα. Οι ταμπλάδες είχαν διακοσμητικές κυφώσεις πρισματικής μορφής(φούσκες) και πλαισιώνονταν με πολλαπλά κυμάτια. Στην άκρη του ενός φύλλου στερέωναν ένα ημικυλινδρικό ξύλο για να κλείνει τον μεσαίο κατακόρυφο αρμό της πόρτας. Το χρώμα ήταν σε σκούρο τόνο του καφέ.

Η διακοσμητική επίστεψη της εξώθυρας έφερε πλήρη αέτωμα από τραβηχτό επίχρισμα. Η πλαισίωση γινόταν από προκατασκευασμένες παραστάδες με επίκρανο δωρικού ρυθμού που έφερα θριγκό. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι το ευθύγραμμο υπέρθυρο, δηλαδή ο θριγκός, χρησιμοποιήθηκε για καθαρά κατασκευαστικούς λόγους το οποίο μπορούσε να διαμορφωθεί με άνεση με την χρήση της σιδηροδοκού διατομής T.

2.3.5.β. Εσωτερικές θύρες

Οι εσωτερικές θύρες των χώρων κατασκευάζονταν από λευκή ξυλεία, τόσο στο ακίνητο πλαίσιο όσο και στα φύλλα. Η προσεκτική επιλογή των ξύλων σε συνδυασμό με την άριστη επεξεργασία τους τα καθιστούσε πολύ ανθεκτικά και με πολύ μικρές μεταβολές στην πάροδο του χρόνου. Τα φύλλα αποτελούνταν από έναν απλό σκελετό(τελάρο)πάνω στον οποίο ήταν περασμένα σανίδια δεμένα σε γκινισιές και δημιουργούσαν τα γεμίσματα(ταμπλάδες). Το σχέδιο της πόρτας αποτελούνταν από δύο ορθογώνιους ταμπλάδες σε κατακόρυφη θέση στο πάνω και στο κάτω μέρος του φύλλου τους οποίους χώριζαν ένας οριζόντιος ταμπλάς. Έτσι η κατασκευή του φύλλου αποτελούνταν από δύο κατακόρυφα πλαϊνά και ένα διακοπτόμενο στενότερο στην μέση αλλά και από τέσσερις τραβέρσες στο πλάτος του φύλλου. Στην εσωτερική πλευρά του σκελετού τοποθετούνταν διακοσμητικά κυμάτια λεσβικού τύπου με αστράγαλο(κορδόνι)τα οποία πλαισίωναν τους ταμπλάδες. Οι μεγάλες δίφυλλες πόρτες είχαν πιο σύνθετη διακόσμηση. Τέλος, στο σταθερό πλαίσιο του τοίχου ήταν συνηθισμένες οι βαθμιδωτές ταινίες, το ακραίο κυμάτιο και η ελαφριά εξοχή στο ανώφλι των πλευρικών ορθοστατών.

2.3.6. Παράθυρα

2.3.6.α. Πίσω όψεις

Τα παράθυρα του κτιρίου ακολουθούσαν κι αυτά με την σειρά τους την τάση της εποχής. Πρόκειται για τα σκούρα γερμανικού τύπου, που ήρθαν από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα και μετά, να αντικαταστήσουν τα προϋπάρχοντα απλά καρφωτά σκούρα. Το γερμανικό παράθυρο είχε για σκούρα δυο φύλλα που είχαν την μορφή τελάρου μέσα στο οποίο ήταν περασμένες οριζόντιες γρίλιες. Πολλές φορές το κάτω μισό των φύλλων περιείχε κινητό τελάρο με γρίλιες. Στο εσωτερικό μέρος, έτρεχε κεντρικά, σε όλο το ύψος του φύλλου, μια

βέργα η οποία ένωνε όλες τις γρίλιες μαζί και μπορούσε να τις κινήσει γύρω από τον διαμήκη άξονά τους. Τόσο η περιστροφή των γριλιών όσο και το κινητό κατά ήμισυ τελάρο έλεγχαν τον φωτισμό του χώρου αλλά και η εξωτερική επικοινωνία. Η ξύλινη κατασκευή τους, σκούρα και πλαίσιο, τοποθετούνταν στην ίδια περασιά με το εξωτερικό επίπεδο του τοίχου κι αυτό είχε ως αποτέλεσμα την άμεση επαφή τους με τις καιρικές συνθήκες και την γρήγορη φθορά τους (εικ. 2.12). Έτσι, τα γερμανικά κουφώματα αντικαταστάθηκαν γρήγορα από τα κουφώματα γαλλικού τύπου αφού παρά την μεγάλη τους λειτουργικότητα αποδείχτηκαν ελαττωματικά (εικ. 2.13). Τέλος, αξίζει να σημειωθεί πως τα κουφώματα γερμανικού τύπου την εποχή εκείνη κι έτσι και στο κτίριο μας χρησιμοποιήθηκαν για εξυπηρέτηση δωματίων που έβλεπαν μόνο σε ακάλυπτους χώρους.

2.3.6.β. Εξωστόθυρες

Ήδη από το 1880 είχε διαδοθεί αυτός ο νέος τύπος του γαλλικού κουφώματος. Η λογική του κουφώματος αυτού φαίνεται πως ήταν ιδιαίτερα επηρεασμένη από τα ελαττώματα του γερμανικού παραθύρου. Η ξύλινη κατασκευή του τοποθετούνταν από την εσωτερική πλευρά του ανοίγματος προστατεύοντας το έτσι από τις καιρικές συνθήκες και κατ' επέκταση την γρήγορη φθορά τους. Ακόμη και όταν επιθυμούσε κάποιος να ανοίξει τα φύλλα, τότε το κάθε φύλλο διαιρούνταν κατακόρυφα σε δυο ή περισσότερα στενά φύλλα με αποτέλεσμα να διπλώνονται μέσα στο άνοιγμα και να προστατεύονται από τους λαμπάδες και το πρέκι του παραθύρου. Αξίζει να σημειωθεί πως ο γαλλικός τύπος διατηρήθηκε έως την περίοδο του μεσοπολέμου στην Αθηναϊκή αρχιτεκτονική. Όλα τα σκούρα της κύριας όψης υπακούνε σε αυτό το τύπο παραθύρου. Αποτελούνται από δυο φύλλα όπου διαιρείται το καθένα από αυτά σε δυο μικρότερα στενά φύλλα. Τόσο το πλαίσιο όσο και τα φύλλα είναι κατασκευασμένα από ξύλο με χρώμα το σπασμένο λευκό (εικ. 2.14.).

2.3.6.γ. Τζαμιλίκια

Τόσο τα τζαμιλίκια των παραθύρων όσο και των εξωστόθυρων υπάκουαν σε μια πολύ απλή μορφή και κατασκευή. Το υλικό κατασκευής ήταν και εδώ η λευκή ξυλεία. Μορφολογικά, οι εξωστόθυρες ήταν δίφυλλες ξύλινες ταμπλαδωτές με τζαμιλίκι και ανοιγόμενο φεγγίτη (εικ.2.15.). Συγκεκριμένα, αποτελούνταν από δυο φύλλα τα οποία είχαν λεπτό ξύλινο περίγραμμα και ταμπλά στο κάτω τους μέρος. Τα 2/3 του φύλλου ήταν από τζάμι το οποίο χωριζόταν στην μέση μια λεπτή οριζόντια ξύλινη βέργα (καΐτια). Έτσι το φύλλο διαιρούνταν σε τρία ίσα τμήματα. Πάνω από τα φύλλα υπήρχε γυάλινος φεγγίτης καθ' όλο το μήκος του ανοίγματος, με δυνατότητα ανάκλησης. Έτσι ο χώρος είχε επιπλέον φωτισμό αλλά και δυνατότητα αερισμού χωρίς να είναι απαραίτητο το άνοιγμα των φύλλων.

Σχετικά με τα παράθυρα των χώρων που έβλεπαν στον ακάλυπτο, η μορφή ήταν ακόμα πιο απλή. Ήταν δίφυλλα ξύλινα με σταθερό φεγγίτη (εικ. 2.16.). Το πλαίσιο αποτελούνταν από λεπτά ξύλινα καδρόνια. Το συνολικό ύψος του κουφώματος διαιρούνταν σε ίσα τμήματα πιθανόν για λόγους ομοιομορφίας. Ο φεγγίτης χωριζόταν στην μέση και λειτουργούσε μόνο για επιπλέον φωτισμό.

2.4. Όροι δόμησης και εμβαδά

2.4.1. Όροι δόμησης

Οικοδομικό τετράγωνο	66003
ΦΕΚ ΣΔ	ΦΕΚ-312Δ/78
Ύψος	N.O.K. 2012
Χρήσεις γης	Γ.Π.Σ.
Αρχαιολογία	ΝΑΙ
Ιστορικό κέντρο	ΝΑΙ
Γκαράζ	ΦΕΚ76Α' /04
Άρτιο	ΑΡΤΙΟ: Ε=200 Π=10 Προ 9-6-73 Ε=112.50 Π=6 επι ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ προ 4-6-64 Ε=85 Π=6 και επι ΜΠΕΝΑΚΗ προ 6-10-61 Ε=80 Π=6
Κάλυψη	60% (ΕΩΣ 70% ΥΠΟ ΟΡΟΥΣ)
Έγκριση ΔΕΦΑ για εκσκαφές	
Εμβαδόν οικοπέδου	712,41τμ
Επιτρεπόμενη δόμηση	3.847τμ.
Συντελεστής Δόμησης	5.4
Υπάρχουσα δόμηση	1.872,83τμ.
Μεταφερόμενο Υπόλοιπο Συντελεστού Δόμησης	1.974,17τμ.
Συνολική εμπορική αξία ακινήτου (εκτίμηση Ε.Τ.Ε. 7/8/2015)	2.100.000€
Αντικειμενική αξία ακινήτου	4.683.943,3€

2.4.2. Εμβαδά

ΧΩΡΟΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ
Κατάστημα Σταδίου	60,56τμ
Κατάστημα Αιόλου	412,05τμ
Κεντρικό κατάστημα	83,19τμ
Υπόγειο	211,58τμ
‘Α όροφος	432,18τμ
‘Β όροφος	432,18τμ
‘Γ όροφος	120τμ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΟΙ ΦΘΟΡΕΣ ΚΑΙ Η ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥΣ

3.1. Τοιχοποιία

Όταν μιλάμε για παθολογία τοιχοποιίας, τότε μιλάμε για βλάβες που οφείλονται είτε σε εξωτερικούς παράγοντες όπως σεισμός, καθίζηση και είτε από εσωτερικούς παράγοντες όπως για παράδειγμα η κακοτεχνία της κατασκευής και η υγρασία. Η λίθινη κατασκευή ενώ έχει πολύ καλές θερμομονωτικές ιδιότητες, υστερεί πολύ στην υγρασιμότητα λόγω του πορώδους του λίθου. Αυτό σημαίνει πως η υγρασία είναι ένα σύνηθες φαινόμενο φθοράς και το διαπιστώνουμε έντονα και στο κτίριο μας.

Ο σεισμός του 1981 επηρέασε το κτίριο ιδιαίτερα και έτσι κρίθηκε σημαντική η άμεση αποκατάσταση των στατικών φθορών όπου πραγματοποιήθηκε το 1985. Είναι φανερές οι τσιμεντενέσεις οι οποίες είναι πάρα πολλές σε όλο το κτίριο και κυρίως στον χώρο του κλιμακοστασίου. Από τον αποκατάσταση των φθορών, έχει γίνει καθαίρεση του επιχρίσματος της σε μεγάλα κομμάτια ενώ τα τμήματα που έχουν παραμείνει εμφανίζουν τριχοειδής ρωγμές αλλά και κηλίδες υγρασίας και μούχλας η οποία είναι έντονη και στην όσφρηση.

Στον ισόγειο χώρο η τοιχοποιία έχει αποκατασταθεί πλήρως λόγω των ανακαινίσεων που έγιναν από τους ενοικιαστές των καταστημάτων.

Στους υπόγειους χώρους, η τοιχοποιία και οι οροφές είναι ανεπίχριστοι ενώ τα δάπεδα από τσιμεντοπλακίδια και η κατάσταση τους δεν χρίζει αποκατάστασης ή αντικατάστασης.

Παρόλο που έχει γίνει στατική ενίσχυση τοιχοποιίας στο κτίριο μας, εμείς θα αναφέρουμε επιγραμματικά την διαδικασία αποκατάστασης της.

Για την αποκατάσταση προτείνεται αρχικά η αφαίρεση όλων των επιχρισμάτων στην τοιχοποιία ώστε να είναι οι πέτρες καθαρές. Έπειτα θα γίνει αρμολόγημα της λιθοδομής με τα εξής βήματα:

- Αφαίρεση του υπάρχοντος αρμού με βάθος 1 cm
- Υδροβολή για την αφαίρεση των σαθρών τμημάτων
- Πέρασμα νέου αρμού με μίγμα από άμμο, τσιμέντο, ασβέστη και νερό. Το μίγμα τοποθετείται πεταχτό με μυστρί.
- Όταν τραβήξει το μείγμα ακολουθεί τρίψιμο με συρματόβουρτσα
- Τελικό φινίρισμα με σκληρό σφουγγάρι στα κομμάτια του τοίχου που δεν θα σοβαντιστούν

Μετά την ολοκλήρωση του αρμολογήματος θα σοβαντιστεί και θα βαφτεί η κάθε επιφάνεια της τοιχοποιίας από την μέση και πάνω ενώ από την μέση και κάτω θα βαφτεί απευθείας η λιθοδομή κρατώντας έτσι φανερό το υλικό κατασκευής.

3.2. Πρόσοψη

Η πρόσοψη του κτιρίου λόγω του ότι έχει κηρυχτεί διατηρητέα, δεν μπορούμε να επέμβουμε στην μορφολογία της. Τα κομμάτια του ισογείου έχουν φρεσκαριστεί πολλές φορές λόγω των συχνών αλλαγών χρήσης των καταστημάτων ενώ έχει γίνει στατική αποκατάσταση. Το χρώμα έχει αλλοιωθεί και έχει κάνει ελαφρώς μαυρίλες από υγρασία κυρίως πάνω από τα πρέκια των ανοιγμάτων. Τα κιγκλιδώματα έχουν επηρεαστεί από το πέρασμα του χρόνου και τις καιρικές συνθήκες και έχουν σκουριάσει, ενώ τα κουφώματα χρίζουν αντικατάστασης αφού η φθορά τους επηρεάζει πολύ την γενική εικόνα της όψης. Επίσης τα μάρμαρα των εξωστών έχουν χάσει την λάμψη τους και την καθαρότητά τους λόγω έλλειψης συντήρησης. Τα ακροκέραμα, τα φουρούσια και τα τραβηχτά επιχρίσματα δεν φέρουν φθορές. Η οδοντωτή ταινία που τρέχει κατά μήκος όλης της όψης θα επισκευαστεί τοπικά αφού έχουν αποκολληθεί κάποια τμήματά της, κυρίως επί της οδού Αιόλου.

Οι εργασίες που θα πρέπει να πραγματοποιηθούν για την ανανέωση της όψης είναι οι έξης:

- **Αποκατάσταση κιγκλιδωμάτων**

Αρχικά, με την μέθοδο της αμμοβολής θα αφαιρεθούν όλα τα παλαιότερα στρώματα χρωματισμού και η σκουριά. Στην συνέχεια, θα περαστούν μια φορά με minipon για μόνωση, μια φορά με αστάρι μετάλλου για πρόσφυση του χρώματος, δυο φορές με χρώμα μετάλλου σε απόχρωση το πράσινου χρώματος, ίδιου με το υπάρχον, RAL100.

- **Αποκατάσταση μαρμάρων**

Αρχικά, θα με την μέθοδο της υδροβολής θα αφαιρεθούν οι ρύποι και οι λεκέδες που έχουν δημιουργηθεί, λόγω έλλειψης συντήρησης, στην επιφάνειά τους. Στην συνέχεια, θα τριφτούν με κατάλληλο ηλεκτρικό τριβείο ώστε να αφαιρεθεί η στρώση του λούστρου και οι βαθύτεροι λεκέδες και τέλος θα περαστεί με ειδικό λούστρο μαρμάρων ώστε να πετύχουμε την προστασία και την λάμψη του μαρμάρου.

- **Αντικατάσταση κουφωμάτων**

Τα κουφώματα και τα σκούρα των ανοιγμάτων της πρόσοψης θα αντικατασταθούν με νέα ξύλινα. Τα σκούρα θα είναι ίδιου γαλλικού τύπου ενώ τα παράθυρα θα έχουν την ίδια μορφολογία με διπλούς υαλοπίνακες και ενεργειακής κλάσης A. Το χρώμα των παραθύρων και των σκούρων θα είναι ίδιο με το υπάρχον λευκό RAL 9003.

- **Αποκατάσταση εξώθυρας**

Η εξώθυρα αποτελεί ένα ενδιαφέρον μορφολογικό στοιχείο για την όψη. Για την αποκατάστασή της αρχικά θα πρέπει να τριφτεί με κατάλληλο κωδικό γυαλόχαρτου No80 ώστε να αφαιρεθεί όλες οι στρώσεις χρωμάτων. Έπειτα, με κωδικό γυαλόχαρτου No100 θα επιτευχθεί η λείανση της επιφάνειας. Ακολουθεί η διαδικασία στοκαρίσματος και λείανσης

του στόκου με κωδικό γυαλόχαρτου Νο150 για τέλειο φινίρισμα. Στην συνέχεια, θα περαστεί με τρεις στρώσεις ειδικού συντηρητικού για ξύλο το οποίο θρέφει και προστατεύει την ξύλινη επιφάνειά μας. Τέλος, θα βαφτεί με δυο στρώσεις ριπολίνης νερού σε απόχρωση καφέ χρώματος, ίδιου με τον υπάρχον, RAL 8007. Τα μεταλλικά στοιχεία της θα ακολουθήσουν την ίδια διαδικασία με τα κιγκλιδώματα και θα χρωματιστούν σε απόχρωση RAL 8007. Οι υαλοπίνακες θα αντικατασταθούν με νέους πάχους 4mm.

- **Βάψιμο όψης**

Η επιφάνεια της όψης, λόγω παλαιότερων επεμβάσεων, δεν παρουσιάζει σοβαρά προβλήματα. Το βασικό πρόβλημα είναι η εξασθένηση του χρώματος από τις καιρικές συνθήκες και τους ρύπους. Επειδή η όψη μας έχει κηρυχτεί διατηρητέα με βάση το ΦΕΚ του 1984, τα μορφολογικά της στοιχεία θα παραμείνουν αναλλοίωτα όπως και το χρωματισμός της. Η εργασία που θα πραγματοποιηθούν για την ανανέωση του χρώματος είναι αρχικά, πέρασμα μια φορά με αστάρι νερού για κάνει μόνωση και πρόσφυση χρώματος και έπειτα θα χρωματιστεί στην ίδια μεζ απόχρωση με πλαστικό χρώμα εξωτερικού χώρου RAL 1013. Τέλος, όλα τα μορφολογικά της στοιχεία (τραβηχτά επιχρίσματα) θα βαφτούν σε απόχρωση λευκού χρώματος RAL 9003.

3.4. Πίσω όψη

Η επιφάνεια της πίσω όψης εμφανίζει σημάδια υγρασίας στο ύψος της πλάκας του 1^{ου} ορόφου. Το μεγάλο πρόβλημα αποτελούν τα κουφώματα τα οποία είναι με προχωρημένη αποσάθρωση και χρίζουν αντικατάστασης. Για την αποκατάστασή της θα πρέπει να καθαρισθούν τα κουφώματα μαζί με τις κάσες και να τοποθετηθούν νέα ξύλινα ίδιας μορφής, γερμανικού τύπου, με τα σημερινά. Σχετικά με την επιφάνεια, αφού δεν είναι διατηρητέα, θα βαφτεί με την ίδια απόχρωση μεζ χρώματος RAL 1013 που θα εφαρμοστεί και την πρόσφυση και ακολουθώντας τις ίδιες εργασίες. Τέλος, θα γίνουν τοπικά επιδιορθώσεις στα γείσα που βρίσκονται στις στάθμες των πλακών και θα βαφτούν σε απόχρωση λευκού χρώματος RAL 9003.

3.5. Δάπεδα-Οροφές-Δοκοί

Η αποκατάσταση του δαπέδου περιλαμβάνει τρία βασικά στάδια. Την αποκατάσταση ή αντικατάσταση του οριζόντιου φέροντος οργανισμού που αποτελείται από ξύλινους δοκούς, την αποκατάσταση ή αντικατάσταση της επιφάνειας κίνησης και τέλος βελτίωση των θερμομονωτικών και ηχομονωτικών ιδιοτήτων του.

Η επιφάνεια κίνησης του δαπέδου παρουσιάζει αποσάθρωση από την έλλειψη συντήρησης, σπασίματα αρκετά ώστε να έχουμε τρύπες καθώς και φουσκώματα από την αποπνικτική υγρασία. Επίσης η κατάσταση των οροφωγραφιών δεν είναι ικανοποιητική αφού όλες έχουν τριχοειδής ρωγμές ενώ σε κάποιες βλέπουμε και τμηματικές αποκολλήσεις. Ο όγκος των υλικών και ο βαθμός φθοράς τους μεγαλώνει πολύ το κόστος αποκατάστασης.

Εκτός, όμως, από το κόστος υπάρχουν και κάποιοι πολλοί σημαντικοί λόγοι οι οποίοι μας οδηγούν στην αντικατάσταση του ξύλινου δαπέδου με σκυρόδεμα. Οι λόγοι αυτοί, οι οποίοι συντέλεσαν και στην επικράτηση των πατωμάτων από σκυρόδεμα και σίδηρο, είναι η αντοχή τους στην φωτιά, ο απεριόριστος χρόνος ζωής του, η πλήρης σύνδεση και συνεργασία με τα κάθετα φέροντα στοιχεία, η μεγάλη τους δυσκαμψία που καλύπτει μεγαλύτερα ανοίγματα και μεγαλύτερα φορτία και τέλος η μικρότερη δαπάνη κατασκευής τους.

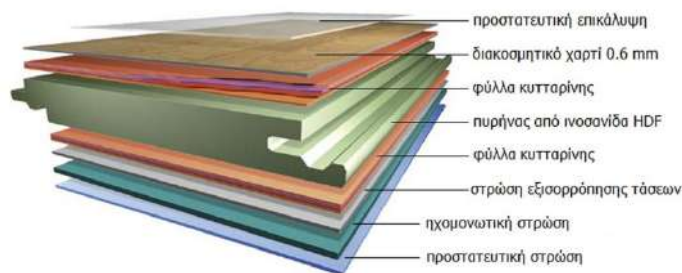
3.5.1. Δοκοί

Έχοντας υπόψη όλους τους παραπάνω λόγους, τα δάπεδα θα αποξυλωθούν και θα αντικατασταθούν με μεταλλικές δοκούς και σκυρόδεμα. Αναλυτικότερα:

Θα αποξυλωθούν όλα τα υπάρχοντα χωρίσματα τα οποία είναι δρομική τοιχοποιία ώστε να αποφορτιστούν οι πλάκες. Η καθαίρεση θα ξεκινήσει από πάνω προς τα κάτω. Έπειτα, θα αφαιρεθούν οι τα δάπεδα και οι οροφές και τέλος τα ξύλινα δοκάρια. Σε αυτό το στάδιο θα έχει μείνει μόνο το κέλυφος του κτιρίου. Οι μεταλλικοί δοκοί ήττα διατομής θα αγκυρωθούν στις υπάρχουσες οπές με μεταλλικά στηρίγματα τα οποία θα είναι πακτωμένα στην τοιχοποιία και θα έχουν υποδοχές για να βιδωθούν τα ήττα.

3.5.2. Δάπεδα

Αφού πακτώσουμε τις μεταλλικούς δοκούς θα τοποθετήσουμε πάνω σε αυτές ειδικής διατομής χαλυβόφυλλο (στρατζαριστή λαμαρίνα), και θα το καλύψουμε με χυτό σκυρόδεμα πάχους 10cm. Πάνω από το χυτό σκυρόδεμα θα εφαρμόσουμε στρώση τσιμεντοκονίας πάχους 3cm για την εξομάλυνση της επιφάνειας. Πριν τοποθετηθεί το δάπεδο laminate θα πρέπει η επιφάνεια κάτω από αυτό να προετοιμαστεί σύμφωνα με τις διαδικασίες και τις ανοχές που είναι αποδεχτές στον κλάδο των παρκέτων. Οι κύριοι κοινόχρηστοι χώροι του κτιρίου έχουν επένδυση από λευκό μάρμαρο σε πλάκες. Ο συγκεκριμένο τύπος δαπέδου έχει τοποθετηθεί στη κομμάτι τις εισόδου και στα τμήματα δεξιά και αριστερά του κτιρίου στο χώρο του ισογείου καθώς και στους υπόλοιπους ορόφους.



3.5.3. Οροφές

Οι νέες οροφές θα κατασκευαστούν από γυψοσανίδα οι οποίες θα επαναλαμβάνουν το σημερινό μοτίβο τους. Αρχικά, θα βιδωθούν ειδικές κάθετες ντίζες οι οποίες βοηθούν στην ευθυγράμμιση της γυψοσανίδας και στον καταμερισμό του βάρους της. Έπειτα, θα αργυρωθούν πάνω στις ντίζες οδηγοί αλουμινίου μήκος και κατά πλάτος των μεταλλικών δοκών σχηματίζοντας ένα κάρναβο 60 cm. Στην συνέχεια, θα βιδωθούν τα φύλλα της ψευδοροφής πάνω στον κάρναβο αλουμινίου. Τα σημεία που βιδώνονται τα φύλλα με τον κάρναβο, θα στοκαριστούν ενώ στις ραφές θα εφαρμοστεί υαλοταινία. Έπειτα, θα στοκαριστεί όλη η επιφάνεια και θα τριφτεί με γυαλόχαρτο Νο 100 ώστε να λειανθεί η επιφάνεια. Αφού λειανθεί, θα εφαρμόσουμε μια φορά αστάρι για καλύτερη στεγανοποίηση και πρόσφυση και θα χρωματίσουμε την επιφάνεια αποτυπώνοντας το υπάρχον σχέδιο. Το κενό που δημιουργείται ανάμεσα στις μεταλλικές δοκούς και τον κάρναβο θα χρησιμοποιηθεί για τις ηλεκτρολογικές παροχές και τα κανάλια εξαερισμού και κλιματισμού.

3.5.4. Ξύλινη σκάλα

Η ξύλινη σκάλα δεν έχει σπασίματα αλλά έχει φθορές λόγω έλλειψης συντήρησης. Το ξύλο έχει επηρεαστεί από την χρήση και την τριβή.

Αρχικά, θα αντικατασταθούν τα πατήματα που έχουν υποστεί μεγάλη φθορά. Έπειτα θα τριφτούν με τριβείο όλες οι επιφάνειες της σκάλας και τα κιγκλιδώματα της. Αφού τριφτούν οι επιφάνειες θα περαστεί με ειδικό συντηρητικό ξύλου το οποίο θα θρέψει σε βάθος το ξύλο και θα αφαιρέσει ότι ζωντανό τρώει το ξύλο. Τέλος, τρεις στρώσεις από λούστρο θα είναι αρκετές για την τελική θωράκιση του.

3.6. Στέγη

Είναι από τα πιο ευάλωτα δομικά στοιχεία του κτιρίου αφού αποτελεί προστασία από τις καιρικές συνθήκες. Μεγάλο ποσοστό της υγρασίας, φουσκώματα σε λιθοδομές καθώς και αποσάθρωση συνθετικών κονιαμάτων των τοιχοποιιών προέρχεται από την έλλειψη συντήρησής της για αυτό είναι σημαντική η ανακατασκευή της (εικ. 3.1.).

Αρχικά αφαιρείται η επικάλυψη της από τα κεραμίδια βυζαντινού τύπου. Έπειτα γίνεται η αποξύλωση του ξύλινου σκελετού του. Φαίνεται πως τα κεραμίδια στηρίζονται σε ένα ξύλινο πλέγμα το οποίο στηρίζεται στην περιμετρική τοιχοποιία ενώ κάποια κατακόρυφα ξύλα λειτουργούν ως επιπλέον στήριξη. Η κατάσταση των ξύλινων ζευκτών δεν είναι καλή αφού ο χρόνος και η υγρασία τα έχουν αποσθλώσει. Για το λόγο αυτό, θα αντικατασταθούν με νέα ξύλινα τα οποία θα πακτωθούν στην περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία στην ίδια θέση. Τα ζευκτά αυτά, θα επικαλυφθούν αρχικά με πέτσωμα το οποίο στηρίζεται σε τεγίδες, πάνω από αυτό θα επιστρωθεί φύλλο μόνωσης (ασφαλτόπανο) και θα καλυφθεί με τα ήδη υπάρχοντα κεραμίδια βυζαντινού τύπου.

3.7. Θύρες

Όλες οι θύρες και τα παράθυρα έχουν επηρεαστεί από τον χρόνο. Το χρώμα έχει σκασίματα και αποφλοιώσεις. Τα παράθυρα έχουν φουσκώσει από την υγρασία και τις εξωτερικές καιρικές συνθήκες. Οι εσωτερικές θύρες θα αντικατασταθούν με διπλές από κούφωμα αλουμινίου. Έχουν προσπαθήσει να κρατήσουν την αίγλη του κτιρίου και να είναι επιβλητικές. Κάποιες είναι ανοιγόμενες και κάποιες όχι. Οι εσωτερικές πόρτες δωματίων είναι από μεταλλικό σκελετό και οι πόρτες που ενώνουν τους κοινόχρηστους χώρους είναι γυάλινες με φωτοκύτταρο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΠΡΟΤΑΣΗ - BOUTIQUE HOTEL

4.1. Η σημασία του Boutique hotel

Τα τελευταία είκοσι χρόνια ο τουρισμός αυξάνεται με εντατικούς ρυθμούς και δημιουργείται η ανάγκη για αύξηση των τουριστικών καταλυμάτων τόσο στον αστικό όσο και στον περιαστικό χώρο. Υπάρχουν διάφορα είδη καταλυμάτων και ξενοδοχείων που οι διαφορές τους δεν εστιάζουν στην παροχή των υπηρεσιών, διότι οι παροχές ανάλογα με την κατηγορία του ξενοδοχείου δεν διαφέρουν, αλλά στη θεματολογία με την οποία αντιμετωπίζεται η αρχιτεκτονική του εσωτερικού χώρου. Το ξενοδοχείο παύει πλέον να χρησιμοποιείται απλά ως ένας χώρος ξεκούρασης αλλά αποκτά άλλη διάσταση. Ο σύγχρονος άνθρωπος αναζητά να ζήσει μια χωρική εμπειρία μέσα στο ξενοδοχείο. Η θεματική διαφοροποίηση των ξενοδοχείων στοχεύει στο να καλύψει την ανάγκη του συγχρόνου ανθρώπου για ποικιλία και εναλλαγή εικόνων, ενώ παράλληλα η παροχή ποικιλίας είναι εκείνη που κράτα τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις μέσα στο ανταγωνιστικό παιχνίδι της ελεύθερης αγοράς.

Η μεγάλη αλλαγή στο αστικό ξενοδοχείο ξεκίνησε γύρω στην δεκαετία του 80 όταν έκανε την εμφάνιση του το boutique hotel. Το 1981 στο Λονδίνο, η ηθοποιός Anouska Hempel δημιούργησε το Blakes, ένα μικρό ξενοδοχείο. Αυτό το ξενοδοχείο αποτελείται από πενήντα μικρά δωμάτια, καθένα με δική του ταυτότητα και διαφορετική επίπλωση και διακόσμηση το καθένα. Εκτός από τα δωμάτια περιλαμβάνει και ένα μικρό μπαρ και ένα εστιατόριο, με ιδιόρρυθμη εσωτερική διακόσμηση που επικρατούσε εκείνη την περίοδο. Το Blakes έγινε αρκετά δημοφιλές κυρίως στους εκπρόσωπους του καλλιτεχνικού χώρου, με αποτέλεσμα η ιδιοκτήτρια να αποκτήσει τόση φήμη όση δεν είχε ποτέ ως ηθοποιός (<https://www.blakeshotels.com>).

Η επιτυχία του ξενοδοχείου οφείλεται στο γεγονός ότι η Anouska Hempel κατάφερε να αφογκραστεί τις βαθύτερες ανάγκες των πελατών εκείνη την χρονική περίοδο, όπου η ομοιογένεια και η επανάληψη του κτιριακού πρότυπου των μεγάλων ξενοδοχειακών αλυσίδων σταμάτησε πια να ενδιαφέρει τους τουρίστες.

Κατά τη δεκαετία του '60 και του '70, η υπερμεγέθης κλίμακα του ξενοδοχειακού συγκροτήματος τατίστηκε με την ποιότητα της παροχής υπηρεσιών και το κύρος της ξενοδοχειακής επιχείρησης. Οι τουρίστες, αλλά και όσοι ταξιδεύουν για επαγγελματικούς λόγους, φαίνεται ότι αποζητούν τη φυγή και την προσωρινή, ατομική, αλλά ασφαλή, βύθιση σε νέες εμπειρίες. Αυτοί οι σύγχρονοι τουρίστες έχουν ολοένα και αυξανόμενες απαιτήσεις και αυστηρό μέτρο σύγκρισης.

Πρόκειται για μια γένια ανθρώπων που ταξιδεύει κυρίως για επαγγελματικούς σκοπούς από το ένα άκρο του κόσμου στο άλλο, για τις ανάγκες του παγκοσμιοποιημένου εμπορικού δικτύου των πολυεθνικών εταιρειών. Οι σύγχρονοι ταξιδιώτες, έκτος των προσωπικών ταξιδιωτικών τους εμπειριών, έχουν ανά πάσα στιγμή την δυνατότητα πρόσβασης σε ένα παγκόσμιο τηλεπικοινωνιακό δίκτυο πληροφοριών, μέσω του οποίου μπορούν να επισκεφτούν ηλεκτρονικά τον προορισμό τους πριν ακόμα φτάσουν σε αυτόν. Μπορούν να διαλέξουν μέσα από το διαδίκτυο σε ποιο ξενοδοχείο θα φιλοξενηθούν, να κάνουν on line κράτηση δωματίου και να συγκρίνουν το ξενοδοχείο τους με άλλα της κατηγορίας του. Αυτό όπως είναι προφανές κάνει ακόμα πιο ανταγωνιστική την αγορά των

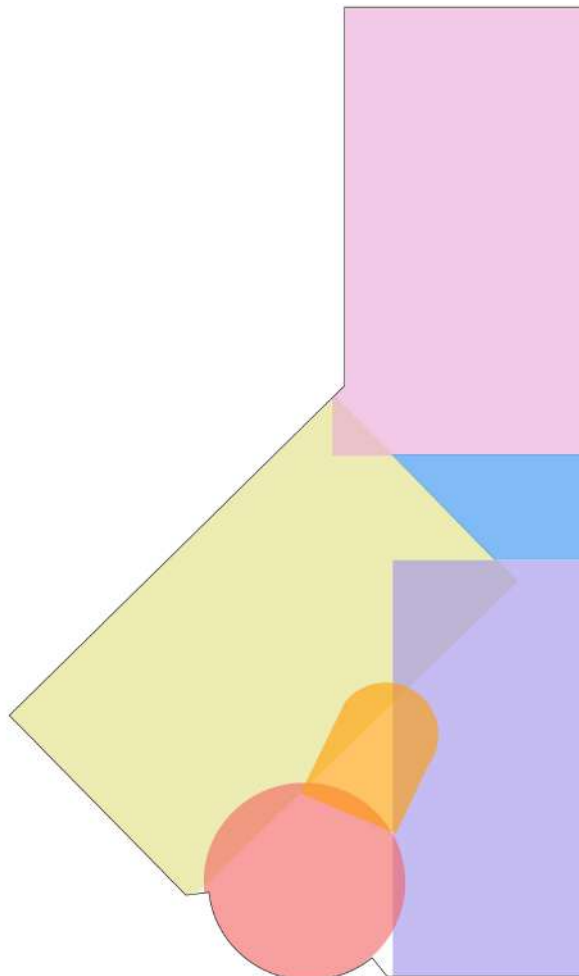
ξενοδοχειακών επιχειρήσεων και ο πήχης ανεβαίνει ψηλά για τους σημερινούς ξενοδόχους. Αυτή η κατηγορία πελατών είναι πιο απαιτητική από τον ταξιδιώτη που κάνει απλώς τις διακοπές του, όχι μόνο ως προς την παροχή υπηρεσιών, άλλα και ως προς την άνεση, τον τεχνολογικό εξοπλισμό, τις δυνατότητες τηλεπικοινωνίας με τα υπόλοιπα σημεία του πλανήτη και την αισθητική του χώρου στον οποίο φιλοξενείται. Η σύγχρονη βιομηχανία μαζικού τουρισμού οφείλει να ανταποκριθεί στην αυξανόμενη εξατομίκευση των δυτικών ταξιδιωτών, καθώς και στις μεταβολές των προτιμήσεων και των στόχων τους. Οφείλει επίσης να προσφέρει μία ταυτότητα μέσα στον χώρο της προσωρινής του διαμονής. Αυτό το είδος ξενοδοχείου ονομάζεται boutique, επειδή θυμίζει ως προς τη σύλληψη του μία boutique, μικρή σε μέγεθος, αλλά πολυτελή ως προς τον σχεδιασμό και τον εξοπλισμό της.

4.2. Περιγραφή κτιρίου

Το συγκεκριμένο κτίριο θα δεχτεί κάποιες παρεμβάσεις με στόχο την επανάχρηση, την ανακαίνιση, την αποκατάσταση του και την μετατροπή του σε boutique hotel. Το κτίριο φέρει μεγάλη ιστορία και έχει περάσει από πολλά στάδια και χρήσεις. Βασική ιδέα της επανάχρησης αυτού του κτιρίου είναι η μετατροπή του σε boutique hotel, διατηρώντας όλα τα ιστορικά και αρχιτεκτονικά του χαρακτηριστικά, και κατά επέκταση διατηρώντας την μνήμη του μέσα στο αστικό τοπίο της Αθήνας. Στόχος αποτελεί, ο σύγχρονο πελάτης αυτού του κτίσματος να ζει μια χωρική εμπειρία μέσω της διαμονής του στα δωμάτια ή μέσω των πρόσθετων χρήσεων και παροχών που μπορεί να του προσφέρει.

4.2.1. Ισόγειο

Το ισόγειο χωρίζεται σε τέσσερις χώρους. Έναν κυλινδρικό όπου γίνεται η κύρια είσοδος για το ξενοδοχείο, και τρεις ορθογωνικούς. Ο καθένας από αυτούς τους χώρους έχει δικιά του ταυτότητα και χρήση μέσα στο κτίριο.



Διάγραμμα 4.1: Γεωμετρία χώρων ισόγειου

Η είσοδος στο κτίριο γίνεται από την οδό Αιόλου μέσω των τριών ανοιγμάτων που προϋπήρχαν στο κτίσμα. Η καμπύλη της όψης σηματοδοτεί και την κύρια είσοδο στο ξενοδοχείο. Ο πελάτης όταν μπει μέσα στο κτίριο βρίσκεται στην κυκλική κάτοψη που δημιουργεί αυτός ο κυκλικός όγκος ο οποίος δεν υπάρχει μόνο στην όψη αλλά συνεχίζει και στο εσωτερικό του κτιρίου. Σε αυτό το σημείο υπάρχει μία κυκλική ρεσεψιόν όπου μπορεί να πάρει πληροφορίες για τα δωμάτια, τις χρήσεις που φιλοξενεί ο χώρος καθώς επίσης και της ώρες λειτουργίας τους.

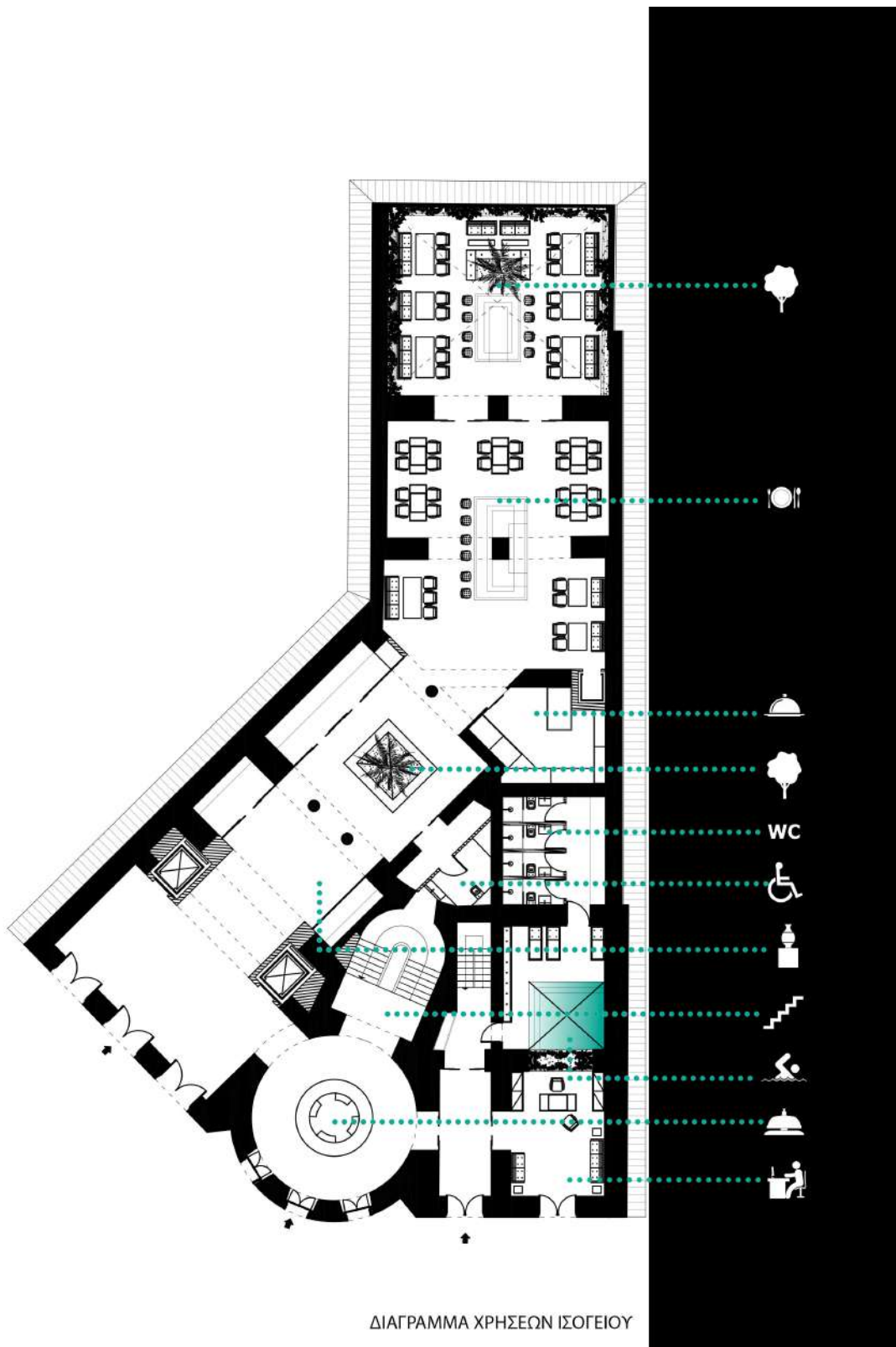
Ο ορθογώνιος χώρος που υπάρχει αριστερά της εισόδου είναι προσβάσιμος και αυτός από τις εξωτερικές θύρες. Ο πελάτης εισέρχεται στο κτίριο και βρίσκεται σε ένα hall όπου υπάρχουν δύο ανελκυστήρες που οδηγούν στους υπόλοιπους ορόφους του κτιρίου. Προχωρώντας ευθεία συναντά κανείς ένα χώρο εκθεσιακό όπου μπορεί να περιέχει εκθέσεις παροδικές. Στη συνέχεια συναντάμε έναν αίθριο χώρο όπου φαίνεται να ξεκινάει από το υπόγειο. Στο τέλος της πορείας αυτής φτάνουμε στον τρίτο ορθογώνιο όγκο όπου φιλοξενείται το εστιατόριο το οποίο αποτελείται από 8 τραπέζια και ένα ορθογώνιο μπαρ-μπουφέ στο κέντρο του χώρου. Μετά από αυτή την αίθουσα βρίσκεται ένας ημιυπαίθριος χώρος όπου έχουν τοποθετηθεί και εκεί 8 τραπέζια και ένας ορθογώνιος πάγκος στο κέντρο του χώρου. Αυτοί οι δύο χώροι μπορούν να χρησιμοποιηθούν σαν αίθουσα πρωινού, σαν εστιατόριο αλλά και σαν καφέ και μπαρ. Ο ημιυπαίθριος χώρος λειτουργεί κυρίως τους μήνες με καλύτερο καιρό αλλά λόγω του κλίματος στην Ελλάδα ήταν συνετό να υπάρχει ένας τέτοιος χώρος μέσα στο κτίριο. Αυτοί οι δύο χώροι είναι αρκετά μεγάλοι και μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες των πελατών του ξενοδοχείου αλλά και ανθρώπων που έρχονται να επισκεφτούν τον χώρο προσωρινά. Οι χώροι μπορούν να λειτουργήσουν και μεμονωμένα αλλά και ως σύνολο. Για την σωστή λειτουργία του χώρου εστίασης έχει κατασκευάσει παρασκευαστήριο για την προετοιμασία του πρωινού άλλα και των φαγητών.

Στον τελευταίο ορθογώνιο όγκο που βρίσκεται δεξιά της κυκλικής επιφάνειας είναι ο χώρος όπου φιλοξενείται η εσωτερική πισίνα του κτιρίου. Για την πισίνα υπάρχει πρόσβαση από αυτή την πλευρά του κτιρίου όπου έρχεται πιο άμεση επαφή με αυτό τον χώρο και δεν είναι απαραίτητο να διασχίσει το χώρο της ρεσεψιόν. Από αυτή την είσοδο που βρίσκεται δεξιά του κτιρίου ο επισκέπτης εισέρχεται σε ένα μικρό hall όπου έχει δύο πόρτες. Στην πρώτη πόρτα έρχεται σε επαφή με ένα γραφείο όπου δίνει πληροφορίες και ενημερώνει για τις εγκαταστάσεις του κτιρίου. Ο επισκέπτης συμπληρώνει ένα έντυπο για να μπορεί να χρησιμοποιήσει τις υπηρεσίες του ξενοδοχείου καθώς επίσης ενημερώνεται για την λειτουργία τους, τα ωράρια και τις παροχές γενικότερα. Σε αυτόν τον έχουν τοποθετεί καναπέδες και ένα γραφείο. Αν υπάρχει διαθεσιμότητα για την πισίνα τότε ο επισκέπτης περνάει από την πόρτα, διασχίζει τον διάδρομο και μπαίνει στην πόρτα επόμενη πόρτα. Εκεί βρίσκεται η πισίνα και είναι τοποθετημένες και οι ξαπλώστρες. Πίσω από τον χώρο με τις ξαπλώστρες υπάρχουν τα αποδυτήρια που αποτελούνται από τέσσερα λουτρά με ντουζιέρα, λεκάνη και νιπτήρα.

Σε αυτόν τον όροφο ένα πολύ σημαντικό χαρακτηριστικό είναι ότι τοποθετήθηκε τουαλέτα για ΑΜΕΑ όπου η είσοδος του γίνεται στα δεξιά από τον χώρο του αιθρίου που συναντάμε. Επομένως οι χρήσεις του εστιατορίου, του πρωινού, και της έκθεσης έχουν προβλεφθεί μέσω του σχεδιασμού τους να μπορούν να χρησιμοποιηθούν από άτομα με ειδικές ανάγκες.

Τέλος σημαντικό είναι να τονιστεί ότι ο φέροντας οργανισμός του κτιρίου σε αυτόν τον όροφο έχει διατηρηθεί καθώς και οι κολόνες που βοηθάνε στη σωστή στατική του

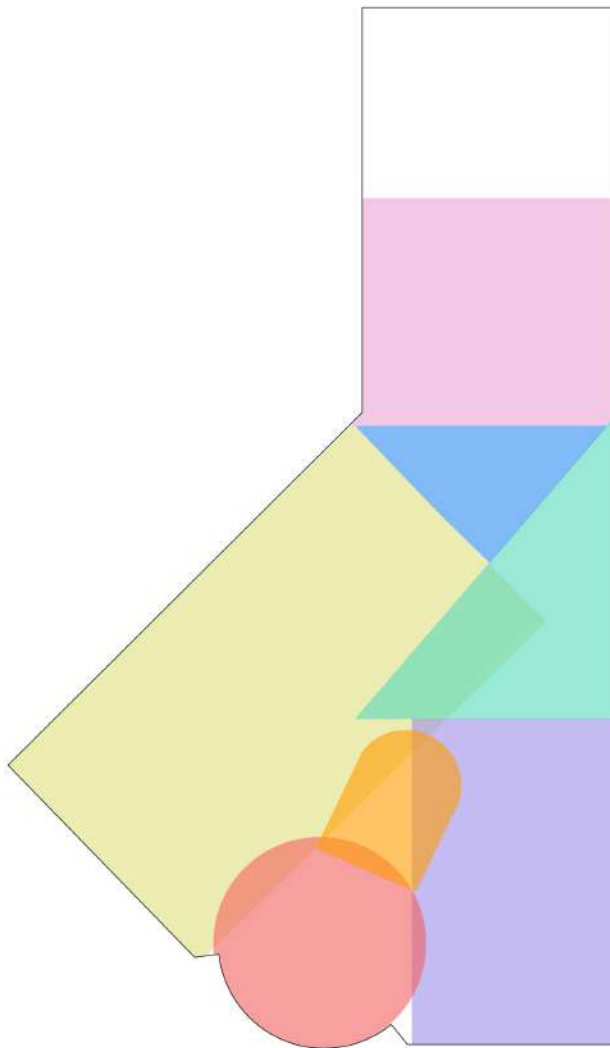
λειτουργία. Αυτό δεν εξυπηρετεί μόνο στατικούς σκοπούς αλλά κυρίως, την διατήρηση της ιστορίας αυτού του κτιρίου καθώς αρχικός στόχος ήταν να διατηρηθεί η μνήμη του και να μην υπάρχουν ριζικές αλλαγές όσο αναφορά τους χώρους άλλα την αρχιτεκτονική τους.



Διάγραμμα 4.2: Χρήσεις χώρων ισόγειου

4.2.2. Υπόγειο

Στο υπόγειο συναντάμε πάλι χρήσεις οι οποίες είναι κοινόχρηστες και τους κύριους βοηθητικούς χώρους. Αν παρατηρηθεί η κάτοψη γίνεται φανερό ότι και σε αυτόν τον όροφο διακρίνουμε γεωμετρικά σχήματα, ορθογώνιους, κυκλικούς, και τρίγωνους χώρου καθένας από τους οποίους σηματοδοτεί και μια χρήση. Η πρόσβαση στο υπόγειο γίνεται με τέσσερις τρόπους. Στο κυκλικό κομμάτι της κάτοψης πίσω από τη ρεσεψιόν έχει τοποθετηθεί μια σκάλα που ακολουθεί το σχήμα του κτίριου. Σε αυτό το σημείο προϋπήρχε μία σκάλα ημικυκλική όπως φαίνεται στα προηγούμενα κεφάλαια. Η επίσκεψη στο κτίριο έδειξε ότι σε αυτό το σημείο υπήρχαν απομεινάρια μαρμαρίνης σκάλας που σημαίνει ότι πριν την ημικυκλική υπήρχε μια σκάλα στο ίδιο σημείο. Θέλοντας να διατηρηθεί ο χαρακτήρας του κτίριου και οι χρήσεις του στο παρελθόν τοποθετήθηκε μια σκάλα σε αυτό το σημείο εφαπτόμενη στο ημικύκλιο σχήμα του τοίχου. Αυτή είναι και η κύρια σκάλα του κτίριου διότι είναι κοντά στην είσοδο και οδηγεί σε όλους τους ορόφους.



Διάγραμμα 4.3: Γεωμετρία χώρων υπογείου

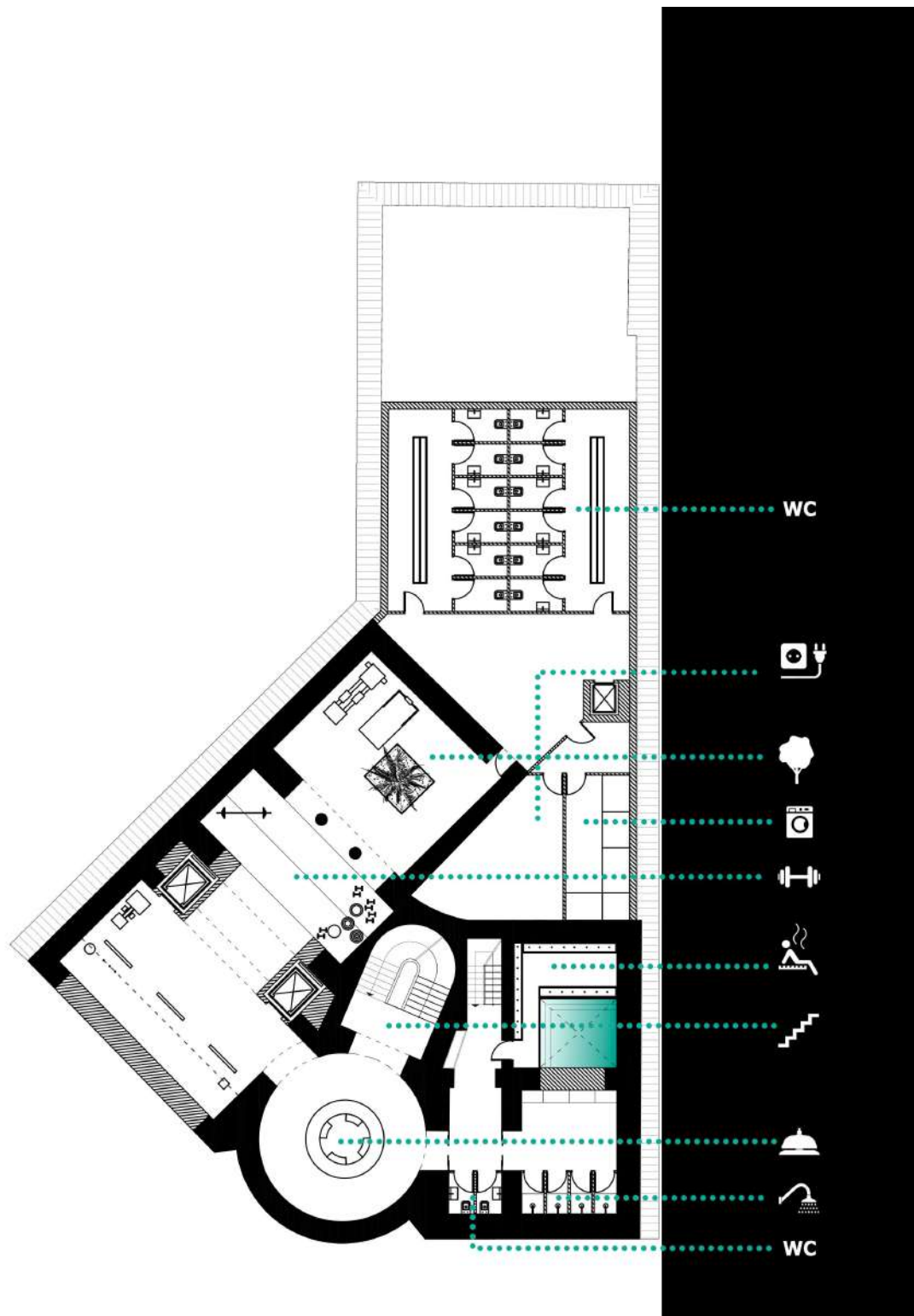
Στο αριστερό τμήμα του κτίριου η πρόσβαση γίνεται από τα δύο ασανσέρ. Σε αυτό το κομμάτι βρίσκεται το γυμναστήριο του οποίου τμήμα του είναι στον ημιυπαίθριο χώρο, τον οποίο συναντήσαμε και στο όροφο του ισόγειου. Το γυμναστήριο αποτελείται από διάφορα μηχανήματα και όργανα γυμναστικής. Μία μικρή πόρτα στο πίσω μέρος του γυμναστηρίου οδηγεί σε έναν χώρο τριγωνικό όπου αποτελεί προθάλαμο για τους βοηθητικούς χώρους. Έτσι γίνεται εύκολη η πρόσβαση στο χώρο του wc.

Στο δεξί τμήμα του κτίριου η πρόσβαση γίνεται από μία βοηθητική σκάλα που βρίσκεται στο κομμάτι της εισόδου σε έναν προθάλαμο πριν από τον χώρο της πισίνας ο οποίος υπάρχει και στο υπόγειο. Σε αυτόν τον προθάλαμο έχουν τοποθετηθεί δύο βοηθητικά wc. Ο προθάλαμος οδηγεί σε τρεις χώρους. Ένας είναι η ρεσεψιόν ο δεύτερος είναι τα αποδυτήρια που βρίσκονται 4 χώροι με ντουζιέρες και ο τρίτος είναι ο χώρος της σάουνας. Οι δύο αυτοί τελευταίοι χώροι είναι τοποθετημένοι κάτω από τον χώρο του ισόγειου όπου υπήρχε η πισίνα. Χαρακτηριστικό αυτού του χώρου είναι ότι η πισίνα εισέρχεται στον χώρο του υπογείου και είναι ο χώρος που διαχωρίζει τη σάουνα από τα αποδυτήρια. Η πισίνα φτάνει μέχρι κάτω μέρος για στατικούς λόγους και έχει το ύψος του ορόφου του υπογείου. Η ανασκαφή σε αυτό το σημείο δεν είναι εφικτή και για αυτό η πισίνα έχει αυτό το ύψος. Η πισίνα αυτή είναι κατασκευασμένη από γυαλί και όποιος είναι στον χώρο της σάουνας μπορεί να έχει οπτική επαφή με το νερό. Έτσι ο χώρος παρόλο που δεν είναι μεγάλος σε τετραγωνικά δίνει την εντύπωση του βάθους διότι το οπτικό πεδίο δεν περιορίζεται στους τοίχους και δημιουργεί μια ευχάριστη ατμόσφαιρα στους ανθρώπους που απολαμβάνουν τη σάουνα τους.

Το υπόγειο προϋπήρχε και είχε εκμεταλλευτεί στους χώρους όπου τώρα έχουν τοποθετηθεί το γυμναστήριο, η είσοδος, η σάουνα, και τα αποδυτήρια. Ο φέρον οργανισμός διατηρείται ως έχων με μικρές διαφορές και δημιουργούνται κάποια νέα ανοίγματα. Οι χώροι που προστέθηκαν βρίσκονται στο πίσω μέρος του κτιρίου όπου έχουν τοποθετηθεί οι βοηθητικοί χώροι. Στον τριγωνικό χώρο πίσω από την σάουνα υπάρχει το μηχανοστάσιο όπου φιλοξενεί όλο τον ηλεκτρολογικό και μηχανολογικό εξοπλισμό που χρειάζεται το ξενοδοχείο, καθώς επίσης και ο χώρος με τα πλυντήρια και τα στεγνωτήρια που είναι απαραίτητα για τη σωστή λειτουργία του ξενοδοχείου.

Η πρόσβαση για τους βοηθητικούς χώρους πραγματοποιείται από ένα ασανσέρ που καταλήγει σε ένα προθάλαμο χώρο που έχει αναφερθεί ήδη παραπάνω. Από αυτόν τον χώρο γίνεται η πρόσβαση στα wc. Τα wc χωρίζονται σε ανδρών και γυναικών και έχουν από 4 χώρους ο καθένας. Από αυτά τα wc εξυπηρετείται ο κόσμος που χρησιμοποιεί το γυμναστήριο αλλά και ο κόσμος που φιλοξενεί το ισόγειο στο χώρο εστίασης. Γίνεται εύκολη η πρόσβαση από το ασανσέρ που υπάρχει στο ισόγειο.

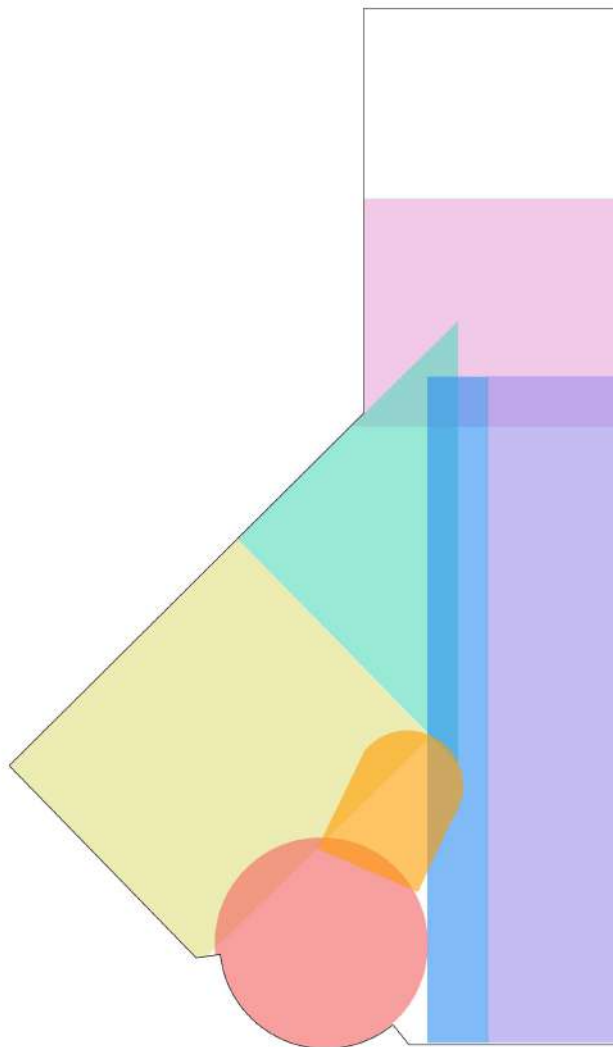




Διάγραμμα 4.4: Χρήσεις χώρων υπογείου

4.2.3. Α' Όροφος

Στον πρώτο όροφο οι χρήσεις που συναντάμε είναι ιδιωτικές. Εδώ φιλοξενούνται τα δωμάτια του ξενοδοχείου. Η πρόσβαση στον όροφο πραγματοποιείται με δύο τρόπους. Είτε από την ημικυκλική σκάλα είτε από τα δύο ασανσέρ που έχουν αναφερθεί στου παρακάτω ορόφους. Η άνοδος από τη σκάλα οδηγεί στο κυκλικό τμήμα της κάτοψης που εδώ λειτουργεί σαν προθάλαμος που οδηγεί σε διαδρόμους. Το κυκλικό αυτό κομμάτι έχει μεγάλη σημασία σε αυτό το τμήμα του κτιρίου καθώς αποτελεί τον κυριότερο κόμβο σύνδεσης όλων των χώρων του ορόφου αλλά και την επικοινωνία του, με τους υπόλοιπους ορόφους. Σε αυτό τον χώρο βρίσκονται ανοίγματα που βλέπουν στο δρόμο μπροστά από το ξενοδοχείο. Ο διάδρομος που εκτείνεται στα αριστερά του κυκλικού τμήματος οδηγεί σε ένα μικρό διάδρομο από εκεί συναντάμε και τους δύο ανελκυστήρες.



Διάγραμμα 4.5: Γεωμετρία χώρων 1ου ορόφου

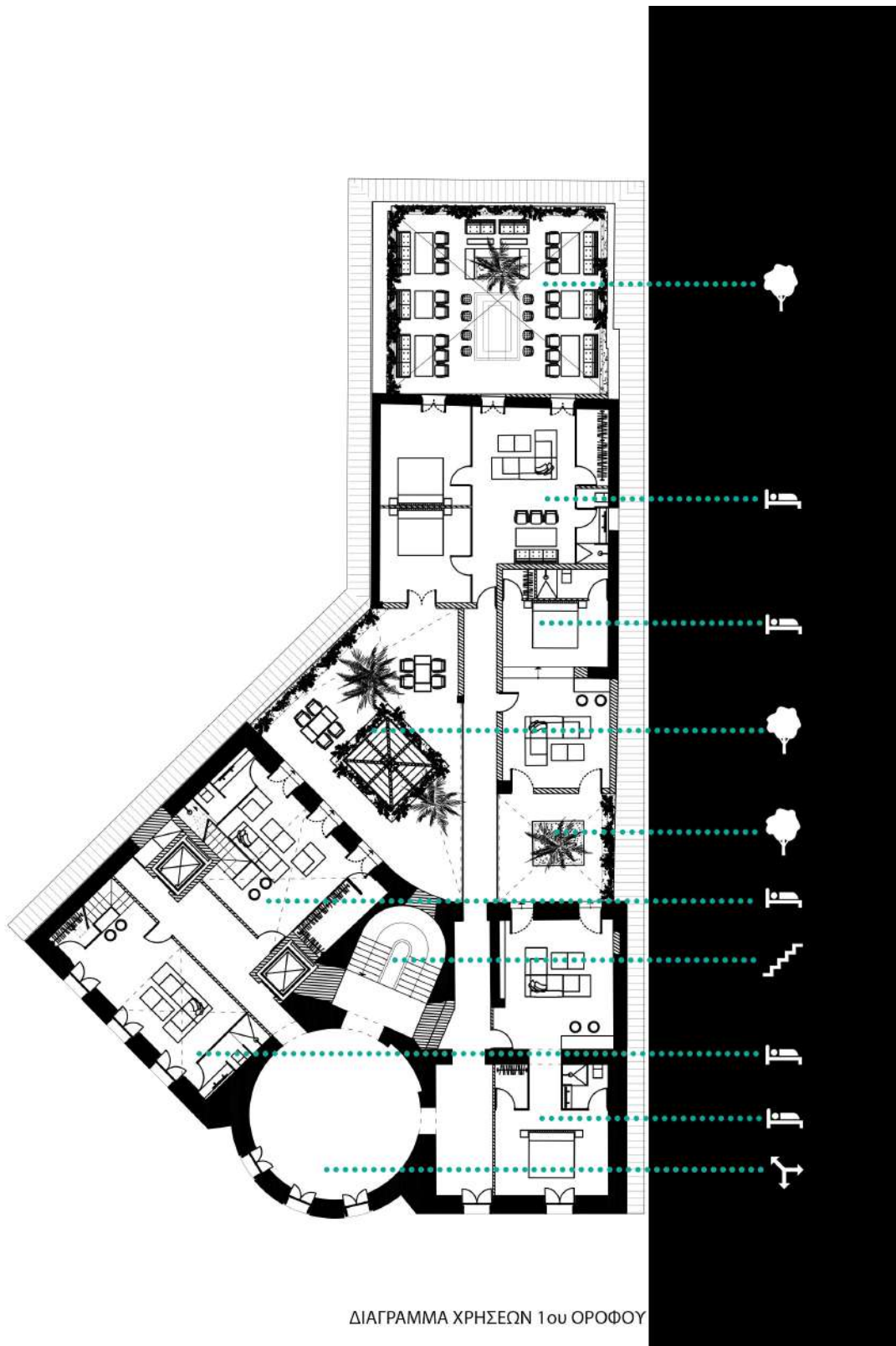
Σε αυτό το μέρος έχουν δημιουργηθεί δύο loft δωμάτια, τα οποία είναι σχεδιασμένα παράλληλα με τον διάδρομο. Το ένα έχει θέα στην κεντρική οδό και το άλλο σε έναν αίθριο χώρο. Το διαμέρισμα με τη θέα στον δρόμο είναι πιο μικρό από το άλλο. Η είσοδος γίνεται

από τον διάδρομο. Η κάτοψη του είναι open plan δηλαδή δεν διαχωρίζονται οι χώροι με τοίχους και δίνει την αίσθηση ενός μεγάλου χώρου. Μπαίνοντας μέσα στα δεξιά υπάρχει μία σκάλα που οδηγεί στον πάνω μέρος όπου έχει σχεδιαστεί ένα πατάρι όπου φιλοξενείται ο πιο ιδιωτικός χώρος του δωματίου, η κρεβατοκάμαρα. Ο κυρίως χώρος του δωματίου υπάρχει το καθιστικό που αποτελείται από έναν γωνιακό καναπέ με τραπεζάκι. Μια σιφινιέρα έχει τοποθετηθεί περιμετρικά της σκάλας με δύο σκαμπό και κάτω από τη σκάλα στη γωνία του δωματίου υπάρχει το βεστιαριο. Από την άλλη πλευρά βρίσκεται το μπάνιο που αποτελείται από μια μεγάλη ντουζιέρα, δύο νιπτήρες και μια λεκάνη. Στο απέναντι loft η διαρρύθμιση και η αισθητική ακολουθεί τους ίδιους κανόνες με μικρές διαφορές. Και σε αυτό το δωμάτιο η κάτοψη είναι ανοιχτή. Μπαίνοντας από την είσοδο του δωματίου στα δεξιά υπάρχει ένα μεγάλο βεστιαριο. Δίπλα από τη σκάλα η οποία βρίσκεται στα αριστερά της εισόδου έχει τοποθετηθεί η σιφινιέρα και πίσω από την σκάλα το καθιστικό το οποίο αποτελείται από έναν καναπέ, δύο πολυθρόνες και ένα τραπεζάκι στη μέση. Παράλληλα στα αριστερά του δωματίου υπάρχει το και τι μπάνιο το οποίο και αυτό αποτελείται από μια ντουζιέρα δύο νιπτήρες και την λεκάνη. Αυτό το δωμάτιο δεν έχει θέα στην κεντρικό δρόμο έξω από το κτίριο αλλά έχουν τοποθετηθεί τρία ανοίγματα που βλέπουν στον αίθριο χώρο που είχε αναφερθεί στους προηγούμενους ορόφους. Έχει προβλεφθεί σε όλα τα δωμάτια του boutique hotel να υπάρχει θέα είτε στον δρόμο είτε σε αίθριο χώρο. Αυτά τα διαμερίσματα ακολούθησαν την συγκεκριμένη αρχιτεκτονική διάταξη του loft, δηλαδή ένας κυρίως χώρος με το πατάρι διότι το ύψος ήταν ευνοϊκό

Η άλλη πλευρά του κυκλικού προθαλάμου οδηγεί σε ένα πλατύ διάδρομο που διασχίζει όλο τον όροφο. Από αυτόν τον διάδρομο γίνεται η πρόσβαση στα υπόλοιπα δωμάτια του ορόφου. Το πρώτο δωμάτιο που συντάμε αποτελείται από δύο χώρους. Η είσοδος οδηγεί σε ένα σαλόνι με έναν γωνιακό καναπέ και τραπεζάκι που έχει θέα και πρόσβαση σε ένα αίθριο χώρο που έχει σχεδιαστεί στο πίσω μέρος του δωματίου. Μέσα από τον χώρο του καθιστικού οδηγούμαστε στην κρεβατοκάμαρα όπου εκεί υπάρχει το βεστιαριο και το wc του δωματίου. Στη συνέχεια του διαδρόμου συναντάμε ένα δεύτερο δωμάτιο με την ίδια αρχιτεκτονική λογική. Η είσοδος του βλέπει στο κυρίως καθιστικό χώρο με γωνιακό καναπέ όπου και αυτός βλέπει στον ίδιο αίθριο χώρο. Δύο σκαλοπάτια αποτελούν το χώρισμα προς την κρεβατοκάμαρα. Η κρεβατοκάμαρα αποτελείται από ένα βεστιαριο και ένα μπάνιο όπου η είσοδος τους είναι δεξιά και αριστερά του διπλού κρεβατιού. Ουσιαστικά αυτά τα δύο δωμάτια μοιράζονται την ίδια θέα και τον ίδιο χώρο του αιθρίου. Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι στην προηγούμενη κατάσταση του ξενοδοχείου υπήρχε ένας ακάλυπτος χώρος και για αυτό το λόγο σχεδιάστηκε ένας αίθριος χώρος, θέλοντας να διατηρήσουμε και να επαναπροσδιορίσουμε κάποιες λειτουργίες του κτιρίου που προϋπήρχαν, δηλαδή να μην χαθεί εξολοκλήρου ο χαρακτήρας του. Το ίδιο ισχύει και στον αίθριο χώρο από αριστερά του διαδρόμου.

Το τέλος του διαδρόμου οδηγεί στο πιο μεγάλο διαμέρισμα του ξενοδοχείου. Το δωμάτιο αυτό αποτελείται από τρεις χώρους. Δύο κρεβατοκάμαρες και ένα μεγάλο σαλόνι. Οι δύο κρεβατοκάμαρες βρίσκονται στην αριστερή πλευρά του διαμερίσματος και έχουν διαφορετική θέα. Η μία βλέπει προς τον αίθριο χώρο στο εσωτερικό του κτιρίου όπου έχει και πρόσβαση σε αυτόν τον χώρο και η άλλη βλέπει στον αίθριο χώρο του εστιατορίου. Οι δύο κρεβατοκάμαρες αποτελούνται από ένα διπλό κρεβάτι η κάθε μία, επομένως το διαμέρισμα μπορεί να καλύψει τις ανάγκες για τέσσερα άτομα. Με την είσοδο στο διαμέρισμα κάποιον αντικρίζει πρώτα τον χώρο του σαλονιού που έχει και αυτό θέα προς το αίθριο. Αποτελείται από έναν γωνιακό καναπέ με τραπεζάκι και μία τραπεζαρία. Στα δεξιά του διαμερίσματος

υπάρχει το βεστιάριο και το μπάνιο, καθένα από τα οποία έχουν τη δικιά του είσοδο. Χαρακτηριστικό εδώ είναι το μπάνιο που διαχωρίζει τις χρήσεις του με ένα διαχωριστικό τοίχιο.



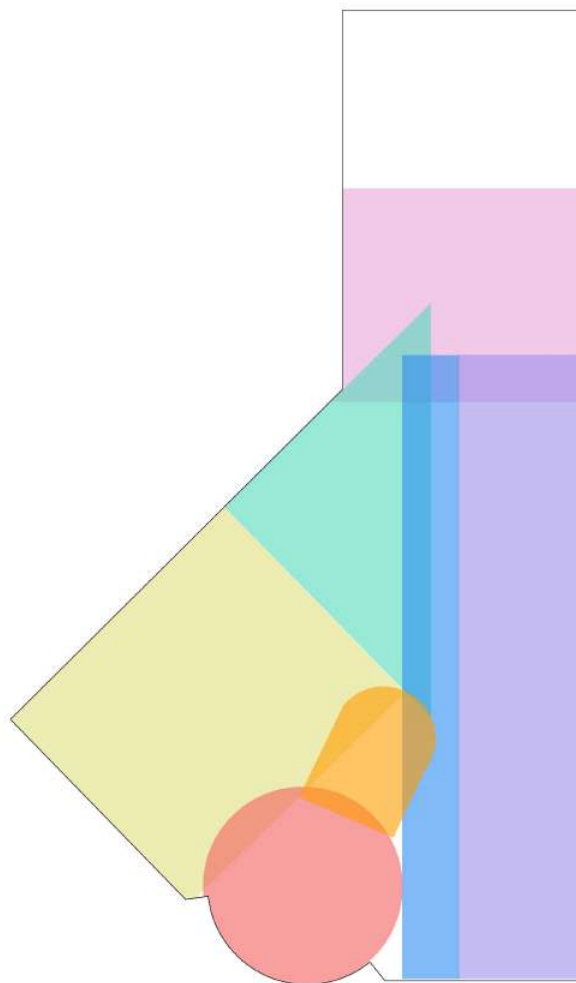
Διάγραμμα 4.6: Χρήσεις χώρων 1ου ορόφου

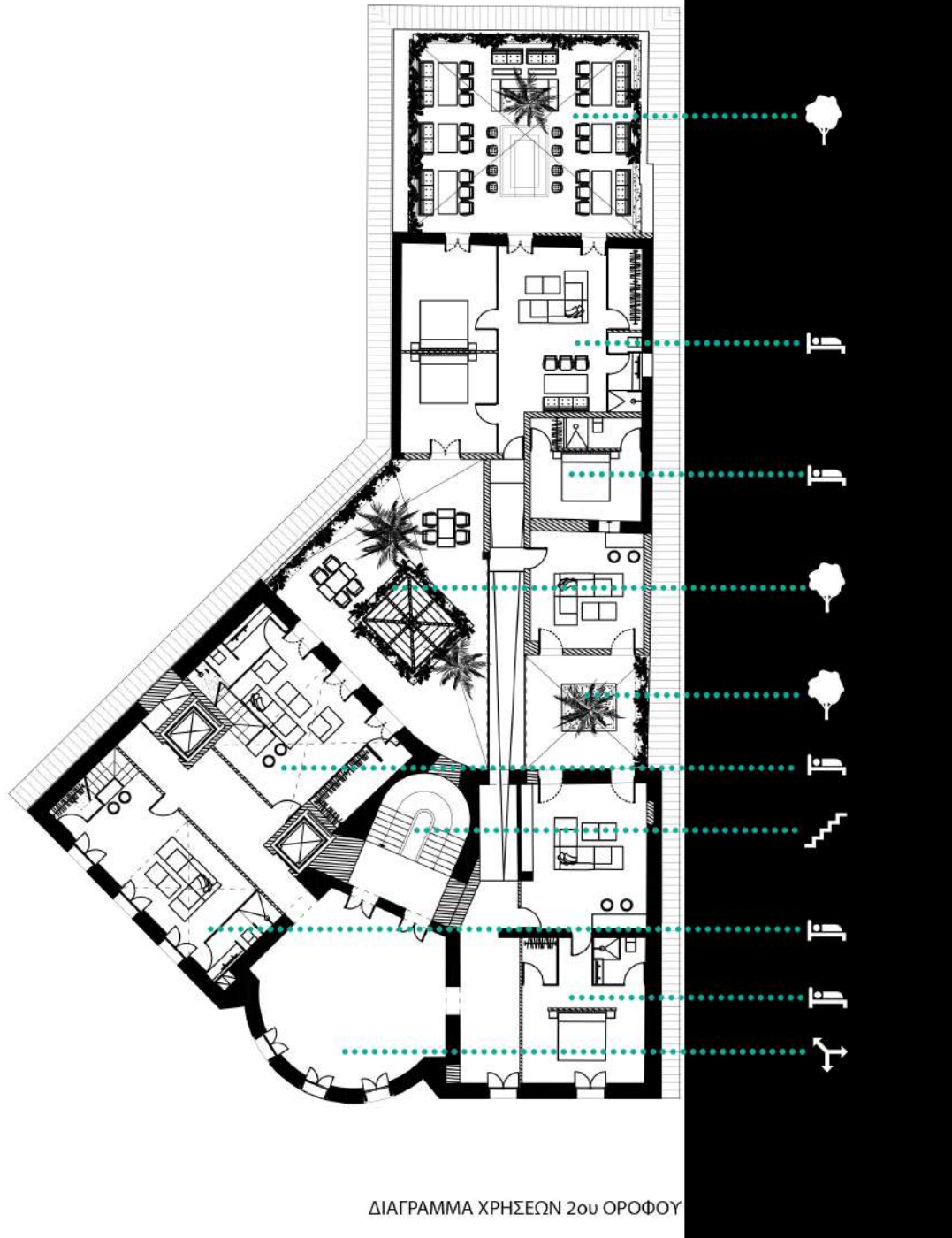
4.2.4. Β' Όροφος

Σε αυτόν τον όροφο παρατηρούνται κάποιες αλλαγές ως προς τα περιγράμματα των χώρων. Πιο συγκεκριμένα ο κυκλικός χώρος, που αποτελεί το σημαντικότερο κόμματο του κτιρίου σε αυτόν τον όροφο χάνει το κυκλικό σχήμα. Στην πρόσοψη παραμένει το ίδιο, δηλαδή το κυκλικό τόξο στο μπροστά τμήμα του κτιρίου δεν αλλάζει. Οι αλλαγές υφίστανται στα δεξιά και στα αριστερά αυτού του χώρου όπου έπαψε πια να αποτελείται από καμπύλες αλλά από γωνίες.

Επίσης το κομμάτι του διαδρόμου που οδηγεί στα πίσω διαμερίσματα μετατρέπεται σε ράμπα για να εξισωθεί η υψομετρική διαφορά ανάμεσα σε αυτούς τους όγκους. Αυτή η υψομετρική διαφορά εμφανίστηκε διότι στο αριστερό τμήμα του κτίσματος, στον πρώτο όροφο, οι χώροι έχουν μεγαλύτερο ύψος σε σχέση με το δεξιά και για αυτό τον λόγο τα δωμάτια που σχεδιάστηκαν ήταν δίπατα. Για την αντιμετώπιση αυτής της διαφοράς ύψους στον δεύτερο όροφο τοποθετήθηκε ράμπα, που ενώνει τους μπροστά χώρους με τους πίσω.

Ως προς τους υπόλοιπους χώρους και τις λειτουργίες τους δεν εντοπίζονται διαφορές. Και αυτός ο όροφος φιλοξενεί τέσσερα δωμάτια δίκλινα, δύο εκ των οποίων είναι loft, και ένα δωμάτιο τετράκλινο, ακολουθώντας την διαρρύθμιση και το design του πρώτου ορόφου.

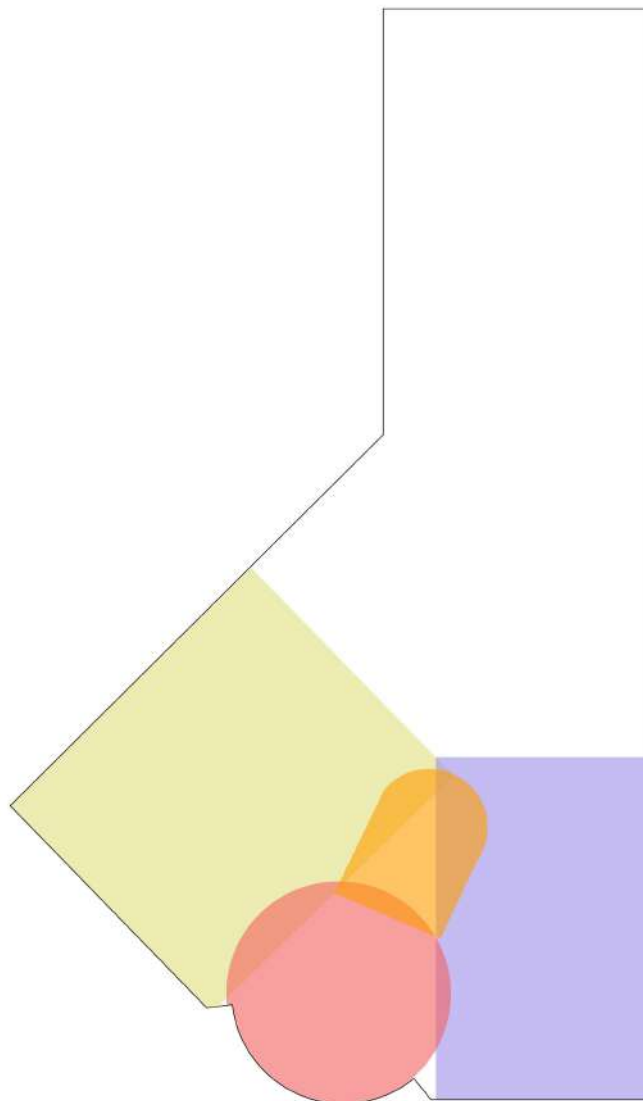




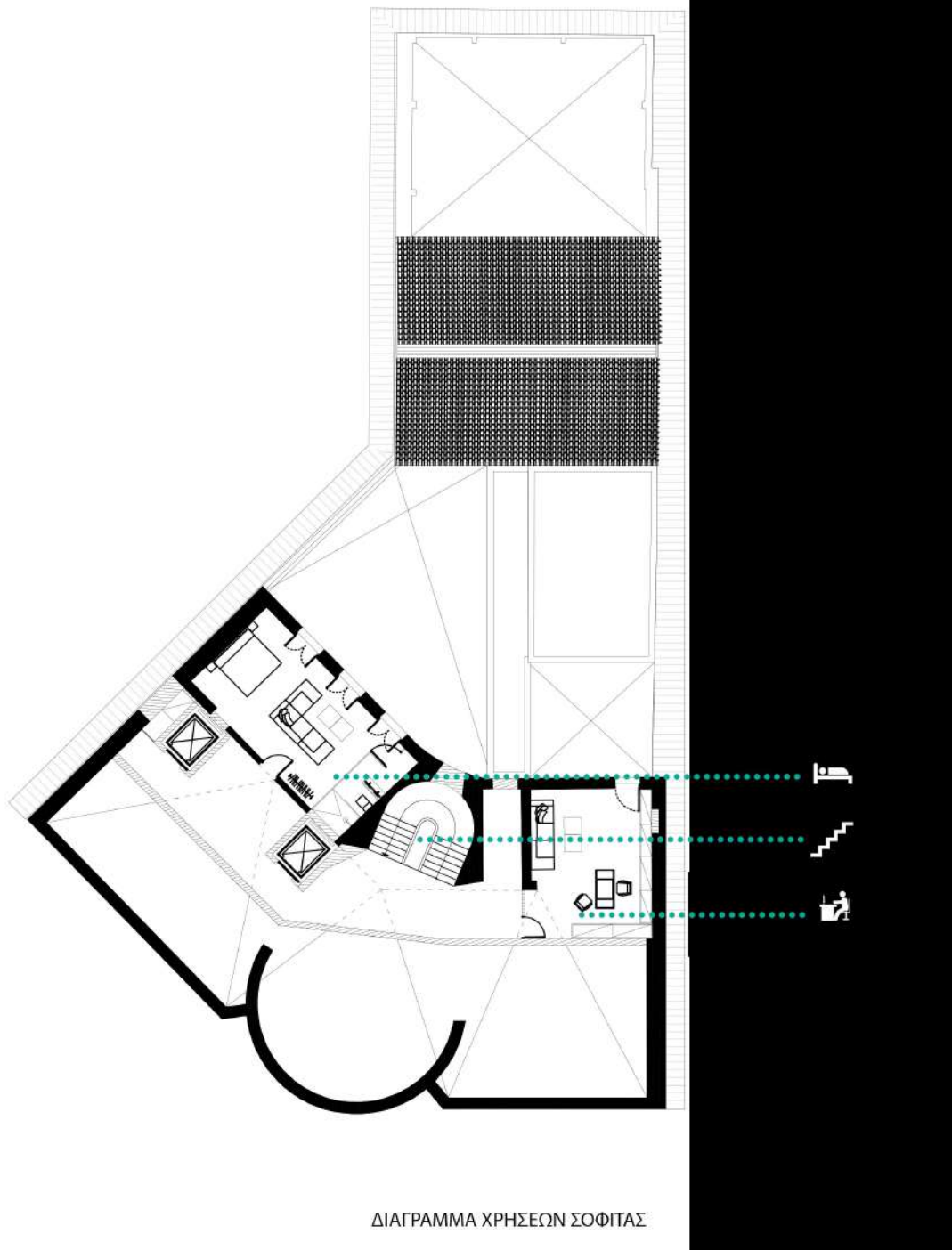
Διάγραμμα 4.8: Χρήσεις χώρων 2ου όροφου

4.2.5. Γ' Όροφος

Η είσοδος στον τρίτο όροφο, που αποτελεί την σοφίτα πραγματοποιείται από την ημικυκλική σκάλα και τους δύο ανελκυστήρες. Στον όροφο αυτό συναντάμε δύο χώρους. Στον αριστερά χώρο έχει σχεδιαστεί ένα δωμάτιο δίκλινο, όπου αποτελείται από ένα διπλό κρεβάτι, έναν γωνιακό καναπέ με τραπεζάκι το βεστιάριο και το μπάνιο. Στον δεξιά χώρο έχει τοποθετηθεί το γραφείο του διευθυντή, αποτελούμενο από ένα γραφείο, έναν καναπέ και μεγάλες βιβλιοθήκες. Χαρακτηριστικό αυτού του ορόφου είναι το ύψος, καθώς οι στέγες είναι κεκλιμένες στο μπροστινό τμήμα του κτιρίου και για αυτό το λόγο οι χώροι είναι μικροί και δεν καταλαμβάνουν μεγάλη έκταση από μπροστά.



Διάγραμμα 4.9: Γεωμετρία χώρων σοφίτας

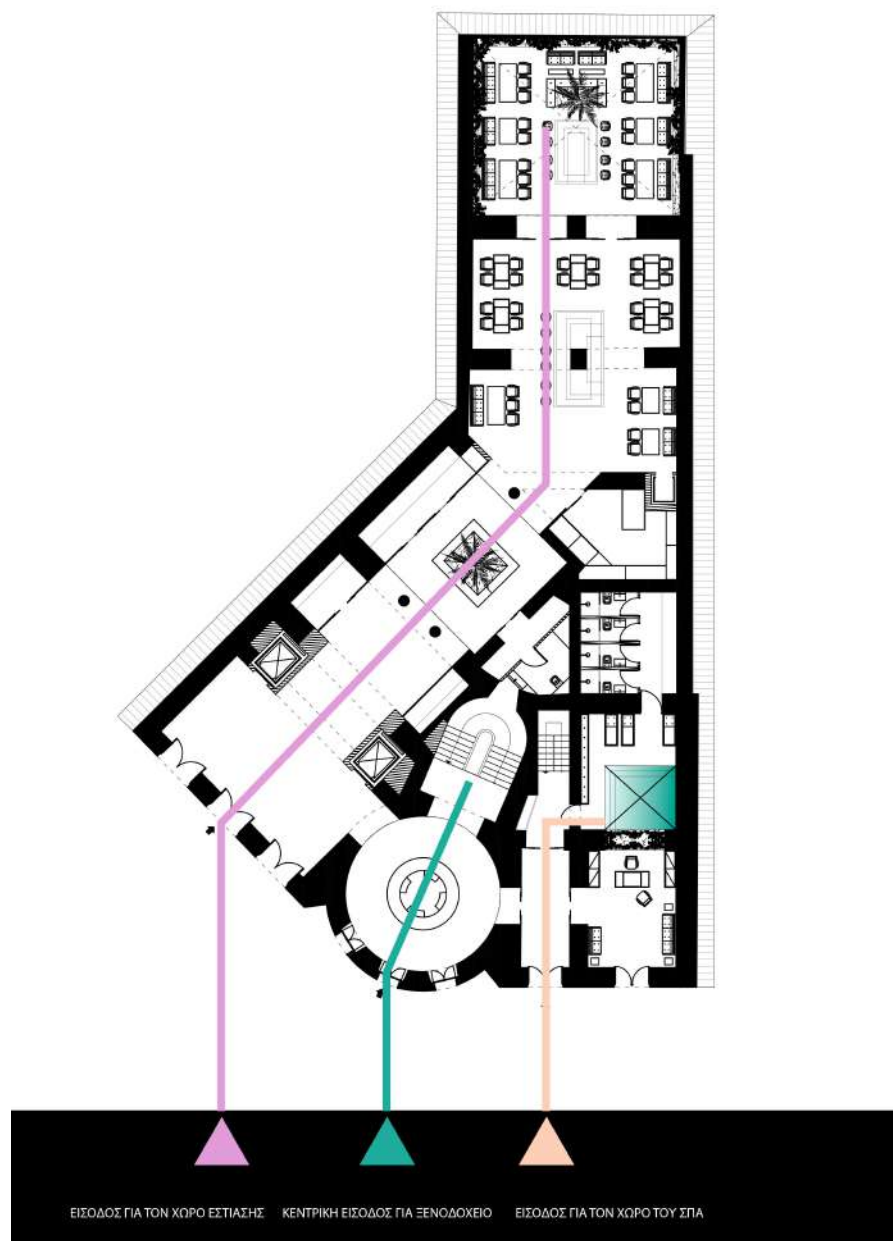


Διάγραμμα 4.10: Χρήσεις χώρων σοφίτας

4.3. Μορφολογική ανάλυση

4.3.1. Είσοδος

Η είσοδος στο κτίριο πραγματοποιείται από τρεις θύρες που βρίσκονται στην πρόσοψη του κτιρίου. Όπως φαίνεται και στο διάγραμμα η κύρια είσοδος στο κτίριο γίνεται από το κεντρικό τμήμα του κτιρίου που αποτελεί και το σήμα κατατεθέν. Το καμπύλο τμήμα της πρόσοψης σηματοδοτεί και την κύρια είσοδο. Η είσοδος αυτή οδηγεί σε ένα κυκλικό hall όπου υπάρχει η ρεσεψιόν που ενημερώνει για τα δωμάτια του ξενοδοχείου. Στο κτίριο υπάρχουν άλλες δύο εισοδοι μία δεξιά και η άλλη αριστερά. Από την αριστερή είσοδο εισέρχεται κανείς για να επισκεφθεί τον χώρο του αναψυκτηρίου, και από τις δεξιά είσοδο εισέρχεται κάποιος για να επισκεφθεί τους χώρους της πισίνας και της σάουνας.



Διάγραμμα 4.11: Είσοδοι στο κτίριο

4.3.2. Κίνηση

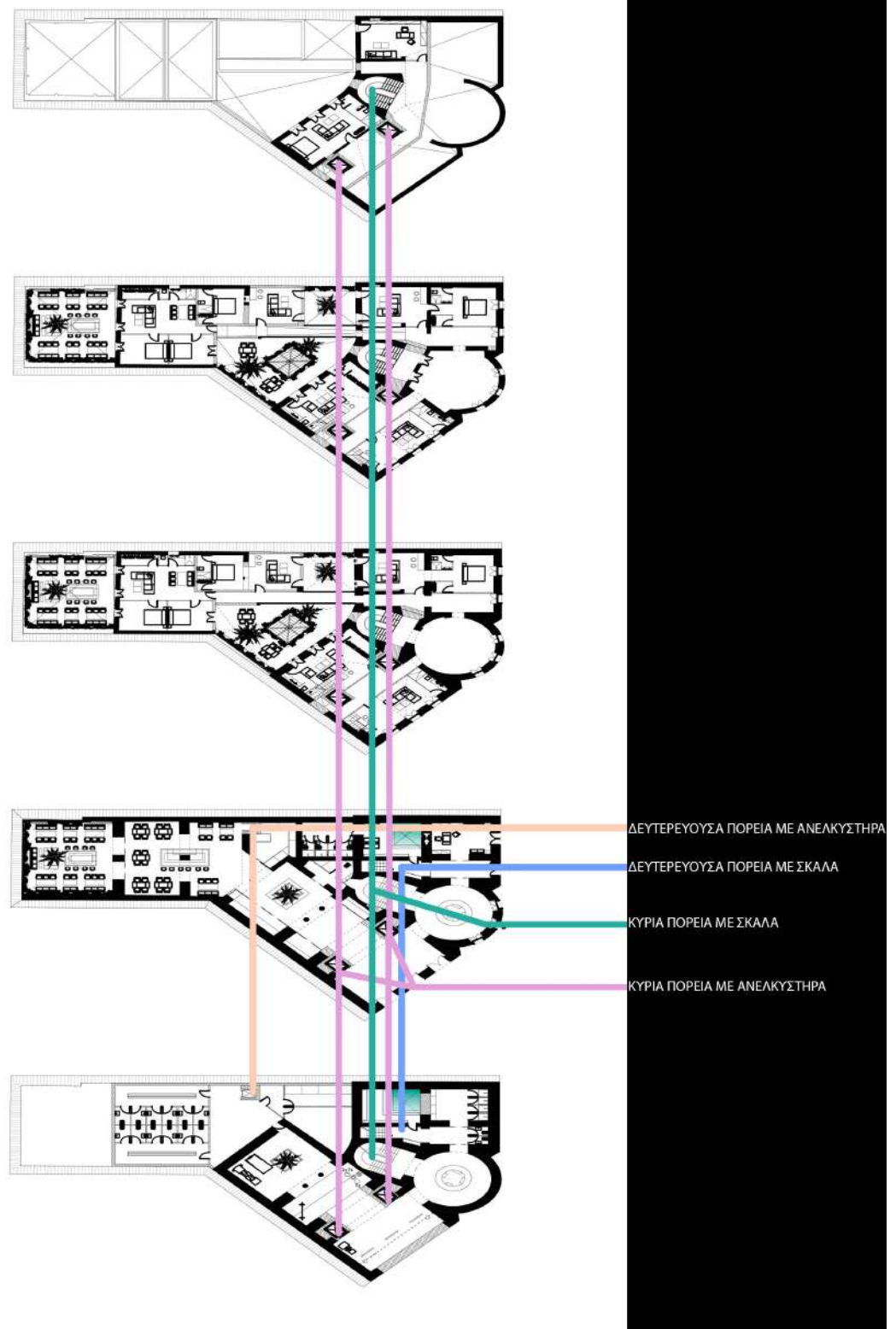
Η κίνηση στο κτίριο έχει μελετηθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να διαχωρίζονται οι χρήσεις μεταξύ τους και να εξυπηρετούνται οι πελάτες και οι επισκέπτες με τον βέλτιστο δυνατό τρόπο. Οι κινήσεις είναι τόσο κατακόρυφες όσο και κάθετες. Κυριαρχούν δύο βασικές πορείες. Η μία είναι η κεντρική όπως αναφέρθηκε και παραπάνω που οδηγεί το κυκλικό κομμάτι του κτιρίου, όπου επικοινωνεί με μία σκάλα η οποία οδηγεί στο υπόγειο αλλά και στους υπόλοιπους ορόφους. Είναι η βασική σκάλα του κτιρίου που είναι τοποθετημένη και στο κέντρο και έχει ένα επιβλητικό ύψος και σχήμα στο χώρο.

Επιπλέον η κατακόρυφη κυκλοφορία πραγματοποιείται και από τους δύο ανελκυστήρες που βρίσκονται αριστερά στο κτίριο και είναι σε άμεση επαφή με την είσοδο με την δευτερεύουσα είσοδο. Επομένως η σωστή κατάκορη κυκλοφορία στο κτίριο επιτυγχάνεται και με τους ανελκυστήρες που είναι απαραίτητοι σε τέτοιους χώρους που φιλοξενούν ξενοδοχειακές χρήσεις.

Εκτός από τις βασικές πορείες υπάρχουν και οι δευτερεύουσες οι οποίες ενώνουν κατά κύριο λόγο το ισόγειο με το υπόγειο, δηλαδή τις χρήσεις που είναι προσιτές σε όλους τους επισκέπτες του κτίσματος. Πρόκειται για μια σκάλα όπου είναι τοποθετημένη στον κενό χώρο όπου βρίσκεται η είσοδος από δεξιά. Ο προθάλαμος αυτός, όπου υπάρχει αυτή η σκάλα ενώνει τους χώρους του σπα, δηλαδή την πισίνα τα αποδυτήρια και την σάουνα και το γραφείο που ενημερώνει τον κόσμο, που υπάρχουν στο δεξιά τμήμα του κτιρίου, στο υπόγειο και στο ισόγειο και διευκολύνει την κίνηση των ανθρώπων που επισκέπτονται το κτίριο με σκοπό να χρησιμοποιήσουν αποκλειστικά αυτούς τους χώρους.

Επιπρόσθετα στο κτίριο υπάρχει και άλλος ένας ανελκυστήρας ο οποίος είναι τοποθετημένος στον πίσω όγκο του. Αυτός ο ανελκυστήρας επίσης ενώνει το ισόγειο και το υπόγειο. Πιο συγκεκριμένα ενώνει τον χώρο εστίασης του ισογείου με τον χώρο του υπογείου όπου βρίσκονται τα wc.

Μέσα από αυτές τις πορείες φαίνεται ο τρόπος όπου έχουν αντιμετωπιστεί οι κινήσεις στο κτίριο, όπου φαίνεται να εξυπηρετούν πλήρως τις ανάγκες των επισκεπτών και των πελατών καθώς διαχωρίζονται οι χρήσεις και οι λειτουργίες των ορόφων μέσω από τις κινήσεις. Η κεντρικές κατακόρυφες κινήσεις οδηγούν τους πελάτες στα δωμάτια του ξενοδοχείου στους επάνω ορόφους, ενώ οι δευτερεύουσες ενώνουν τους χώρους που έχουν δημόσιο χαρακτήρα στο κτίριο, δηλαδή μπορούν να χρησιμοποιηθούν εκτός από τους πελάτες, και από τους επισκέπτες.



Διάγραμμα 4.12: Κατακόρυφη πορεία στο κτίριο

4.3.2. Χώροι

Οι χώροι που εντοπίζονται στο κτίριο χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες. Διαχωρίζονται σε κλειστούς και ανοιχτούς, δημόσιου και ιδιωτικού χαρακτήρα, και κύριας και δευτερεύουσας χρήσης.

Αρχικά στο κτίριο βλέπουμε ότι κυριαρχούν σε όλους τους ορόφους αίθριοι και ημιυπαίθριοι χώροι. Στην Αθήνα η μεγάλη πυκνότητα του αστικού περιβάλλοντος έχει δημιουργήσει ένα τοπίο που δυσχεραίνει την ζωή των ανθρώπων. Στα μέσα του 20ού αιώνα εντείνεται το φαινόμενο της αστυφιλίας και της συσσώρευσης του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα, γεγονός που είχε σαν αποτέλεσμα την ύπαρξη σοβαρών πολεοδομικών προβλημάτων, που για να αντιμετωπιστούν οδήγησαν στην έκλειψη του αίθριου και ο σχεδιασμός απομακρύνθηκε από το φυσικό περιβάλλον. Τις τελευταίες δεκαετίες το αίθριο έχει επανέλθει στον σχεδιασμό νέων κτίριων. Το αίθριο συμβάλλει στη δημιουργία ενός ευχάριστου χώρου, θερμικά πιο άνετου, και λειτουργικά χρήσιμου. Η Ελλάδα με το κλίμα της ευνοεί την δημιουργία αιθρίων στα κτίρια της. Στη συγκεκριμένη περίπτωση έχουν τοποθετηθεί πολλά αίθρια όπου διευκολύνουν τον σωστό φωτισμό και αερισμό των χώρων και αλλά δημιουργούν και αισθήματα ευεξίας και χαράς στους πελάτες και τους επισκέπτες. Στο ισόγειο συναντάμε ένα μεγάλο αίθριο στο βάθος του ορόφου όπου υπάρχουν τραπέζοκαθίσματα. Χρησιμοποιείται ως χώρος εστίασης και λειτουργεί κυρίως όταν ο καιρός είναι καλός. Παράλληλα κυριαρχεί και ένα αίθριο στον υπόγειο χώρο όπου, εκεί όπου φιλοξενείται το γυμναστήριο, το οποίο φαίνεται και από το ισόγειο. Τέλος στον πρώτο όροφο συναντάμε και άλλα δυο αίθρια όπου έχουν πρόσβαση σε αυτά τέσσερα δωμάτια του ίδιου ορόφου και άλλα τέσσερα έχουν θέα σε αυτά του δεύτερου ορόφου. Επομένως φαίνεται μέσω του σχεδιασμού η σημασία του σωστού φωτισμού και αερισμού των ορόφων, καθώς επίσης και η χρησιμότητα ενός αιθρίου χώρου που μπορεί να ανεβάσει την ποιότητα ενός κτίσματος, δημιουργώντας μια ατμόσφαιρα πρόσχαρη.

Η δεύτερη κατηγορία χώρων είναι οι χώροι που έχουν δημόσιο χαρακτήρα, δηλαδή μπορούν να είναι προσιτοί από όλους τους ανθρώπους, πελάτες και επισκέπτες και οι χώροι όπου έχουν έναν πιο ιδιωτικό χαρακτήρα δηλαδή είναι επισκέψιμοι μόνο από τους πελάτες, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα οι ιδιωτικοί χώροι, δηλαδή τα δωμάτια του ξενοδοχείου έχουν τοποθετηθεί στον πρώτο και στον δεύτερο όροφο καθώς και στη σοφίτα. Το ξενοδοχείο σύνολο αποτελείται από 11 δωμάτια, 5 στον πρώτο όροφο, 5 στον δεύτερο και 1 στην σοφίτα. Αντίθετα οι χρήσεις που έχουν δημόσιο χαρακτήρα έχουν τοποθετηθεί στο ισόγειο και στο υπόγειο. Αυτές οι χρήσεις είναι το εστιατόριο, ο εκθεσιακός χώρος και η πισίνα όπου βρίσκονται στο ισόγειο και το γυμναστήριο και η σάουνα όπου βρίσκεται στο υπόγειο. Η σύνδεση τους γίνεται άμεσα με τις σκάλες και τους ανελκυστήρες που αναλύσαμε στο πιο πάνω κεφάλαιο.

Τέλος εκτός από τους κύριους χώρους υπάρχουν και οι δευτερεύοντες που είναι οι διάδρομοι, και οι προθάλαμοι που ενώνουν τους κύριους χώρους μεταξύ τους, και οι χώροι που φιλοξενούν δευτερεύουσες χρήσεις, όπως το wc, το μηχανοστάσιο, τα πλυντήρια και τα αποδυτήρια. Οι χώροι αυτοί έχουν εντοπιστεί κυρίως στο υπόγειο. Το κεντρικό hall παρόλο που στους ορόφους αποτελεί το συνδετικό κρίκο των χώρων του ξενοδοχείου, έχει κυρίαρχη θέση και σημασία στο κτίριο και αποτελεί κύριο χώρο.



Διάγραμμα 4.13: Χώροι του κτιρίου

4.4. Κατασκευαστική ανάλυση

4.4.1. Τοιχοποιία

Ο φέρον οργανισμός του κτιρίου διατηρείται όπως ήταν πριν την επανάχρησή του. Σε γενικές γραμμές οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν διατηρηθεί και έχουν προστεθεί και καινούργιοι. Πιο αναλυτικά:

Στο υπόγειο έχουν διατηρηθεί οι τοίχοι και οι κολόνες. Εντοπίζονται μικρές αλλαγές στον χώρο του ανελκυστήρα στο τέλος του γυμναστηρίου και στο δεξιά τμήμα του κτιρίου όπου έχουν προστεθεί εκεί που χρειάζεται επιπρόσθετη τοιχοποιία και σε άλλα τμήματα έχουν βγει ανοίγματα όπως φαίνεται και στα σχέδια της πρότασης. Η πιο βασική αλλαγή του υπογείου εντοπίζεται στον πίσω χώρο όπου έχει προστεθεί εξωτερική και εσωτερική τοιχοποιία καθώς πριν ήταν ανεκμετάλλευτος και τώρα χρησιμοποιείται για βοηθητικούς χώρους.

Στο ισόγειο παρατηρούνται πάλι μικρές αλλαγές. Στον κυκλικό χώρο της εισόδου παρατηρείται αλλαγή ως προς τα ανοίγματα δεξιά και αριστερά που διευκολύνουν στην ομαλή κίνηση στο κτίριο. Στο δεξιά τμήμα έχουν γίνει κάποιες αλλαγές, όπως ανοίγματα και νέοι μικροί τοίχοι αλλά οι βασικοί χώροι έχουν μείνει ως έχουν. Το πίσω τμήμα όπου φιλοξενείται τώρα το αίθριο έχει υποστεί μεγάλη αναδιοργάνωση καθώς όλοι οι τοίχοι οι εσωτερικοί τώρα δεν υπάρχουν και έχει δημιουργηθεί ένας μεγάλος χώρος αντί για τα μικρά δωμάτια που υπήρχαν.

Ο πρώτος και ο δεύτερος όροφος έχουν υποστεί τις πιο πολλές αλλαγές. Το περίγραμμα του ορόφου έχει διατηρηθεί καθώς και οι βασικοί γεωμετρικοί όγκοι. Το αίθριο το μεγάλο έχει μείνει στην θέση που υπήρχε ένας καινός χώρος, λίγο παραλλαγμένος και το αίθριο το μικρό εκεί όπου υπήρχε ένας ακάλυπτος. Εκεί που είναι τα δωμάτια τώρα έχουν αλλάξει όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι και η οργάνωση των χώρων. Κύριο χαρακτηριστικό είναι ότι έχουν διατηρηθεί οι διάδρομοι ως χάραξη, απλά η κίνηση έχει γίνει πιο λειτουργική.

Τέλος ο τελευταίος όροφος, η σοφίτα δεν έχει σημαντικές αλλαγές. Αποτελείται από έναν διάδρομο, την σκάλα και δύο χώρους. Οι μόνες αλλαγές είναι το μήκος του διαδρόμου που έχει αλλάξει και οι εσωτερικοί τοίχοι.

Σε όλους τους εσωτερικούς τοίχους έχουν τοποθετηθεί επιχρίσματα

Στο παρακάτω πίνακα φαίνονται οι διαστάσεις της τοιχοποιίας της πρότασης:

ΤΟΙΧΟΙ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ	80 με 100 cm
ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΙ ΤΟΙΧΟΙ	30 cm
ΤΟΙΧΟΙ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΩΝ	20 cm
ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΤΟΙΧΟΙ	10 cm
ΔΙΑΜΕΤΡΟΣ ΚΟΛΟΝΑΣ	60 cm

4.4.2. Ανοίγματα

Οι εσωτερικές πόρτες του κτιρίου είναι διπλές και είναι από κούφωμα αλουμινίου. Έχουν προσπαθήσει να κρατήσουν την αίγλη του κτιρίου και να είναι επιβλητικές. Κάποιες είναι ανοιγόμενες και κάποιες όχι. Οι εσωτερικές πόρτες δωματίων είναι από μεταλλικό σκελετό και οι πόρτες που ενώνουν τους κοινόχρηστους χώρους είναι γυάλινες με φωτοκύτταρο.

Τα παράθυρα είναι όλα από ξύλινο σκελετό. Δεν έχουν υποστεί αλλαγές στο μέγεθος διότι η όψη έχει διατηρηθεί όπως είναι. Στα παράθυρα της όψης έχει τοποθετηθεί παντζούρι γερμανικού τύπου για να μην χάσει το κτίριο την παλιά τους φυσιογνωμία.

4.4.3. Κλιμακοστάσιο

Το κεντρικό κλιμακοστάσιο δεν έχει αλλάξει θέση αλλά μέγεθος. Ακολουθεί την πορεία των τοίχων που τη περιβάλλουν. Η σκάλα αυτή είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα όσο αφορά τον σκελετό της και είναι επενδυμένη με λευκό μάρμαρο. Το ίδιο ισχύει και για την βοηθητική σκάλα που βρίσκεται στα δεξιά που έχει αλλάξει θέση σε σχέση με τα αρχικά σχέδια.

4.4.4. Δάπεδο

Οι κύριοι κοινόχρηστοι χώροι του κτιρίου έχουν επένδυση από λευκό μάρμαρο σε πλάκες. Ο συγκεκριμένο τύπος δαπέδου έχει τοποθετηθεί στη κομμάτι τις εισόδου και στα τμήματα δεξιά και αριστερά του κτιρίου στο χώρο του ισογείου καθώς και στους υπόλοιπους ορόφους.

4.4.5. Πρόσοψη

Η πρόσοψη του κτιρίου έχει διατηρηθεί. Αποτελείται από δύο ορθοκανονικά και ένα κυκλικό τμήμα. Το κυκλικό όπως και πριν αποτελούσε το σήμα κατατεθέν του κτιρίου και η κύρια είσοδος γίνεται από αυτό. Τα ανοίγματα έχουν διατηρήσει το σχήμα, το μέγεθος και έχουν αντικατασταθεί με άλλα χωρίς να χάσουν το στιλ τους. Τα κιγκλιδώματα έχουν διατηρηθεί και έχουν υποστεί μια διαδικασία για να φαίνονται πιο καινούργια. Τέλος τα χρώματα της όψης ακολουθούν αποχρώσεις ανοιχτές, θερμά χρώματα για να φωτιστεί το κτίριο και να τονίζουν την ύπαρξη του αλλά και την ιστορία του.

4.5. Συμπεράσματα

«Η αρχιτεκτονική δεν είναι μόνο ο τρόπος των συνθηκών ύπαρξης του ανθρώπου αλλά και ένα κομμάτι αυτών των συνθηκών που εκδηλώνεται στην πόλη και στα μνημεία της, στις συνοικίες, στους κατοικήσιμους χώρους, και σε όλους τους αστικούς συντελεστές που ξεπηδούν από το σύνολο του κατοικημένου χώρου» (Rossi, 1967).

Στα κτίρια μιας πόλης, και ιδιαίτερα στα δημόσια, αποτυπώνεται η ιστορία και ο πολιτισμός του τόπου και των κατοίκων της. Η πόλη θεωρείται ως ο τόπος όπου καταγράφεται η συλλογική μνήμη των λαών. Αποτελεί ένας τόπος γεμάτος από μνήμες και ίχνη που αφήνει ο άνθρωπος πάνω σε αυτή.

Το συγκεκριμένο κτίριο αποτελεί ένα αναπόσπαστο τμήμα του αστικού τοπίου της Αθήνας που υπάρχει αρκετά χρόνια και κοσμεί το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης. Αποτελεί ένα αναπόσπαστο κομμάτι της πολιτιστικής μας κληρονομιάς και τμήμα της μνήμης μας. Μέσα από τον σχεδιασμό την επανάχρηση, την αποκατάσταση και την ανακαίνιση, προσπαθήσαμε να αναδείξουμε αυτό το διατηρητέο κτίριο και να δημιουργήσουμε χρήσεις που θα είναι προσιτές σε όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες της περιοχής, διατηρώντας παράλληλα τη μνήμη του κτιρίου ζωντανή. Το κτίριο διαμορφώθηκε ως boutique hotel και αποτελεί έναν βιωματικό χώρο για τον επισκέπτη. Η βιωματική εμπειρία που θέλει να ζήσει ο επισκέπτης ξεκινάει ήδη από το ξενοδοχείο καθώς μένει σε ένα νεοκλασικό κτίριο που έχει ιστορία και μνήμες και έχει διαμορφωθεί με βάση τις σημερινές απαιτήσεις.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Βιβλία

- Αίσιωπος, Γ., (2015) *Τοπία τουρισμού: Ανακατασκευάζοντας την Ελλάδα*, εκδ: Δομές, Αθήνα
- Βατόπουλος, Ν., (2018) *Περπατώντας στην Αθήνα*, εκδ: Μεταίχμιο, Αθήνα
- Μαρμαράς, Ε., (2012) *Για την αρχιτεκτονική και την πολεοδομία της Αθήνας*, εκδ: Παπαζήσης, Αθήνα
- Μπίρης, Μ., (2003) *Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική 1875-1925*, εκδ: Μέλισσα, Αθήνα
- Πεπόνης, Γ., (2003) *Ο αρχιτεκτονικός σχηματισμός του νοήματος*, εκδ: Αλεξάνδρεια, Αθήνα
- Φυλλιπίδης, Δ., (1984) *Νεοελληνική αρχιτεκτονική*, εκδ: Μέλισσα 1984
- Rossi, A., (1967) *Η αρχιτεκτονική της πόλης*, titl. πρωτ. L' architettura della citta., μτφρ. Β. Πετρίδου, εκδ: University, Θεσσαλονίκη

Δημόσια έγγραφα

- Δ/νση Πολ/μιας, 1^η Εφορία Νεωτ. Μνημείων, Υπ.Αποκατ.Σεισμοπλήτων, *Αυτοψία σε διατηρητέο κτήριο)Υ.Α ΥΠΠΕ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1396/41273/11-7-80) στις οδούς Αιόλου 98 και Σταδίου*, Αρ. πρωτοκόλλου: ΥΠΠΕ/ΓΔΠΑ/84973/ΔΠΚΑΝΜ/3954
- ΔΠΚΑΝΜ, *Τεχνική Έκθεση*, Αρ. πρωτοκόλλου: Αθήνα 21/02/2000
- Τ.Α.Π.Ε.Τ.Ε, *Αποχαρακτηρισμός*, Αρ. πρωτοκόλλου: ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/1731/30900
- Τ.Α.Π.Ε.Τ.Ε, *Σύγκριση μελέτης επισκευών και αποκατάστασης διατηρητέου στην οδό Σταδίου 56 και αιόλου 98, ιδιοκτησίας Τ.Α.Π.Ε.Τ.Ε*, Αρ. πρωτοκόλλου: ΥΠΠΕ/53835/ΔΠΚΑΝΜ/1914
- Ταμείο Αυτασφαλείας Προσωπικού της ΕΤΕ και ΕΚΤΕ, *Διαφήλαξη τοιχογραφιών διατηρητέου κτιρίου Σταδίου 56 και Αιόλου 98, ιδιοκτησίας Τ.Α.Π.Ε.Τ.Ε*, Αρ. πρωτοκόλλου: 41959/ΔΠΚΑΝΜ/1516
- Εταιρία «Π. Θανόπουλος & Σία» Αιόλου 98 και Σταδίου, *Επισκευή ισογείου τμήματος νεοκλασσικού κτηρίου στις οδούς Αιόλου 98 και Σταδίου και μετατροπή σε εστιατόριο και παλαιού τύπου καφενείο*, Αρ. πρωτοκόλλου: ΥΠΠΕ/23593/ΔΠΚΑΝΜ/1079
- Ταμείο Αυτασφάλισης του προσωπικού της ΕΤΕ, *Αίτημα για αποχαρακτηρισμό κτηρίου ιδιοκτησίας Ταμείου Αυτασφάλειας Προσωπικού της ΕΤΕ επί της οδού Σταδίου 56 και Αιόλου 98*, Αρ. πρωτοκόλλου: 4822π.ε.

- Ταμείο Αυτασφάλισης του προσωπικού της ΕΤΕ, *Βεβαίωση ότι το νεοκλασσικό κτήριο της οδού Αιόλου 98 έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο*, Αρ. πρωτοκόλλου: ΥΠΠΕ/ΓΔΠΑ/ΔΠΚΑΝΜ/239,
- Ταμείο Αυτασφάλειας Προσωπικού της ΕΤΕ και ΕΚΤΕ, *Επιστροφή φακέλου*, Αρ. πρωτοκόλλου: 47170/3932
- Ταμείο Αυτασφάλισης του προσωπικού της ΕΤΕ, *Περί ανακλήσεως Υπουργικής απόφασης*, Αρ.. πρωτοκόλλου: ΥΠΠΕ/ΓΔΠΑ/ΥΑΠΑ/ΔΙΛΑΠ/Γ/243/7428
- Ταμείο Αυτασφάλειας Προσωπικού της ΕΤΕ και ΕΚΤΕ, *Πρωτόκολλον Αυτοψίας επικινδύνως ετοιμόρροπου*, Αρ.. πρωτοκόλλου:36130/4299
- ΥΠΠΕ/ΔΠΚΑΝΜ, *Επισκευή διατηρητέου κτίσματος στο Ιστορικό Κέντρο επί των οδών Αιόλου 98& Σταδίου 56*, Αρ. πρωτοκόλλου: Οικ./843

Διαδικτυακοί τόποι

- Φ.Ε.Κ. 690/Β/22-7-80 ,Υπουργικά αποφάσεις και εγκρίσεις, Διαθέσιμο στο URL: <http://www.et.gr>
- Φ.Ε.Κ. 314/Δ/21-5-84, Πολεοδομία, διαβάσματα, Διαθέσιμο στο URL: <http://www.et.gr>
- Blakes, London, Διαθέσιμο στο URL: <https://www.blakeshotels.com>
- Celo cafe - Jazz music bar, Διαθέσιμο στο URL: <http://www.cellocafe.gr/2010-11-08-08-48-38/>
- Farmastart, Διαθέσιμο στο URL:https://pharmastart.wordpress.com/ρετρό/248625_227203723958663_4014605_n/#main
- Jennyfer, Διαθέσιμο στο URL: <https://www.grekomania.com/el/catalog/jennyfer>

ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ - ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Α.Α.Κ.	Ανακαίνιση και Αποκατάσταση Κτιρίων
Φ.Ε.Κ.	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
ΥΠΠΕ	Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών
ΥΠΠΟ	Υπουργείο Πολιτισμού
ΔΠΚΑΝΜ	Διεύθυνση Πολιτιστικών Κτιρίων και Αναστηλώσεως Νεωτέρων Μνημείων
ΓΔΠΑ	Γενική Διεύθυνση Πολιτιστικής Αναπτύξεως
ΔΙΛΑΠ	Διεύθυνση Λαϊκού πολιτισμού
ΕΤΕ	Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος
ΕΚΤΕ	Εθνική Κτηματική Τράπεζα της Ελλάδος
Τ.Α.Π.Ε.Τ.Ε.	Ταμείο Αυτασφαλίσεως Προσωπικού Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΙΚΟΝΩΝ

Κεφάλαιο 1.

Εικόνα 1.1: Φαρμακείο Ζούμπερη - Σταδίου και Αιόλου 98.

Διαθέσιμο στο URL: https://pharmastart.wordpress.com/ρετρό/248625_227203723958663_4014605_n/#main



Εικόνα 1.2: Ο Φάρος - Σταδίου και Αιόλου 98.



Κεφάλαιο 2.

Εικόνα 2.1: Το κτίριο Αιόλου και Σταδίου με την κυλινδρική γωνία.

Διαθέσιμο στο URL: https://pharmastart.wordpress.com/ρετρό/248625_227203723958663_4014605_n/#main



Εικόνα 2.2: Μαρμάρινο φουρούσι του εξώστη της επίπεδης όψης στον πρώτο όροφο.

Διαθέσιμο στο URL: https://pharmastart.wordpress.com/ρετρό/248625_227203723958663_4014605_n/#main



Εικόνα 2.3: Κατάστημα εισόδου του κτιρίου

Διαθέσιμο στο URL: <https://www.grekomania.com/el/catalog/jennyfer>



Εικόνα 2.4: Εσωτερικό καταστήματος

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.5: Χώρος εισόδου

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.6: Σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.7: Σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.8: Ξύλινη ημικυκλική σκάλα

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.9: Θυρωρείο

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.10: Οροφή διακοσμημένη με νοπογραφία απλής μορφής.

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.11: Εξωτερικά κιγκλιδώματα

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.12: Όψη προσκτίσματος από την μεριά του Ακάλυπτου. Τα φύλλα των κουφωμάτων αντικατοπτρίζουν το πέρασμα του χρόνου.

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.12: Πίσω όψη του κτιρίου που βλέπει στον Ακάλυπτο χώρο. Είναι φανερό πως όλα τα φύλλα έχουν καθαιρεθεί λόγω μεγάλης φθοράς αλλά το πλαίσιο μαρτυρά ξεκάθαρα την ύπαρξη γερμανικού κουφώματος.

Προσωπική λήψη



Εικόνα 2.13: Πρόσοψη κτιρίου

Διαθέσιμο στο URL: https://pharmastart.wordpress.com/ρετρό/248625_227203723958663_4014605_n/#main



Εικόνα 2.14: Δίφυλλη ξύλινη ταμπλαδοτή με τζαμιλίκι και ανοιγόμενο φεγγίτη εξωστόθουρα

Προσωπική λήψη

Εικόνα 2.15: Δίφυλλο ξύλινο με σταθερό φεγγίτη παράθυρο

Προσωπική λήψη



Κεφάλαιο 3.

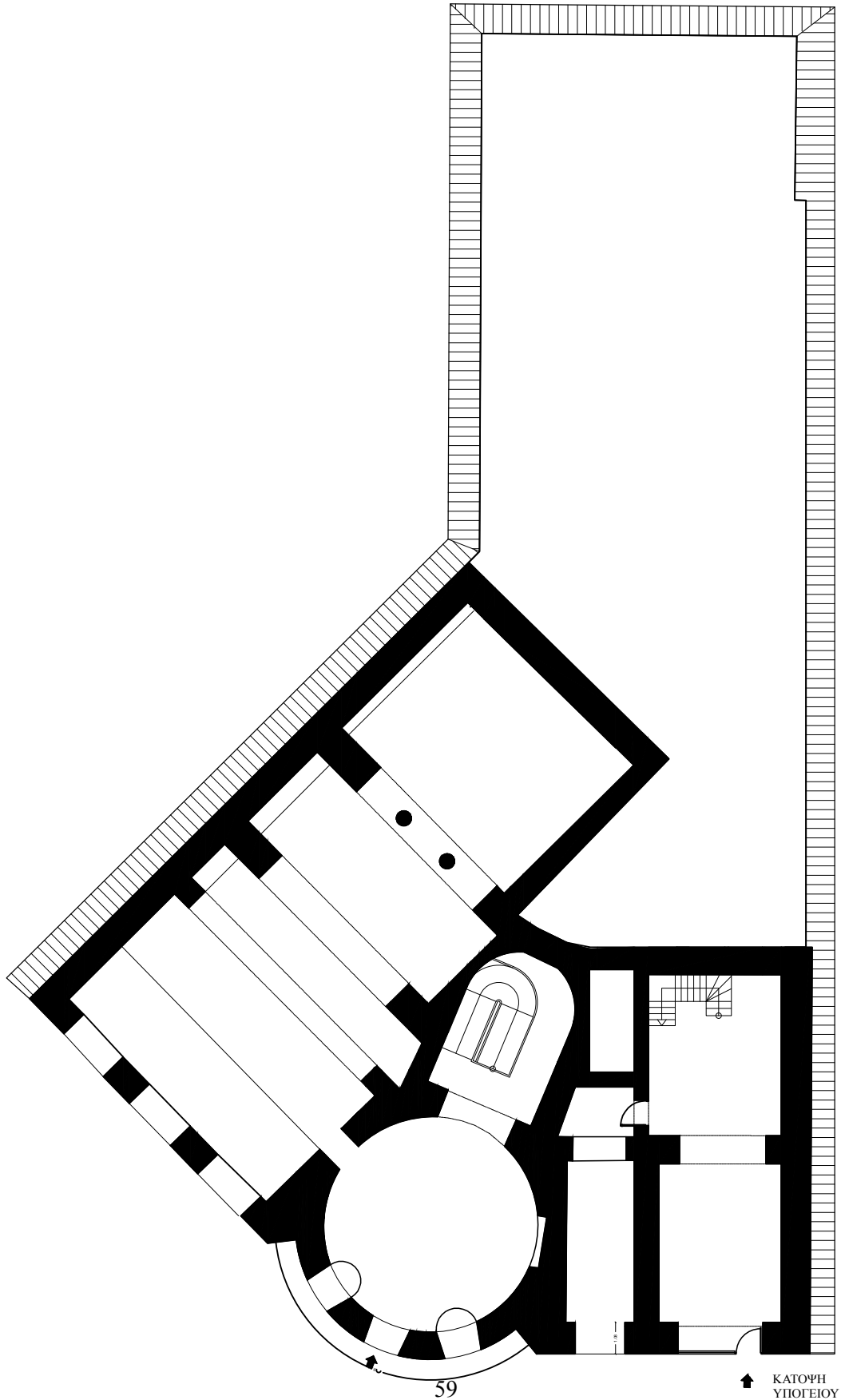
Εικόνα 3.1: Στέγη

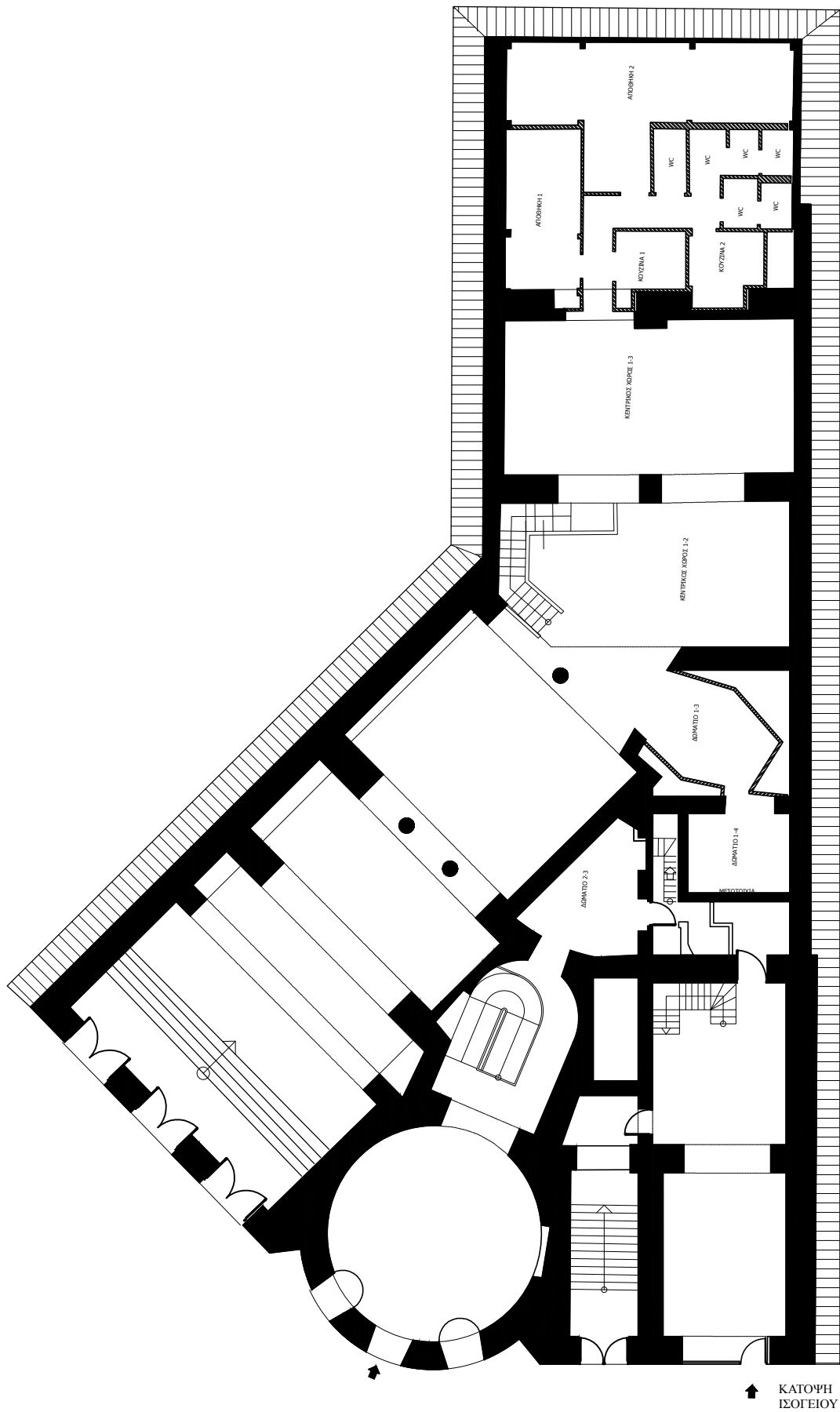
Προσωπική λήψη

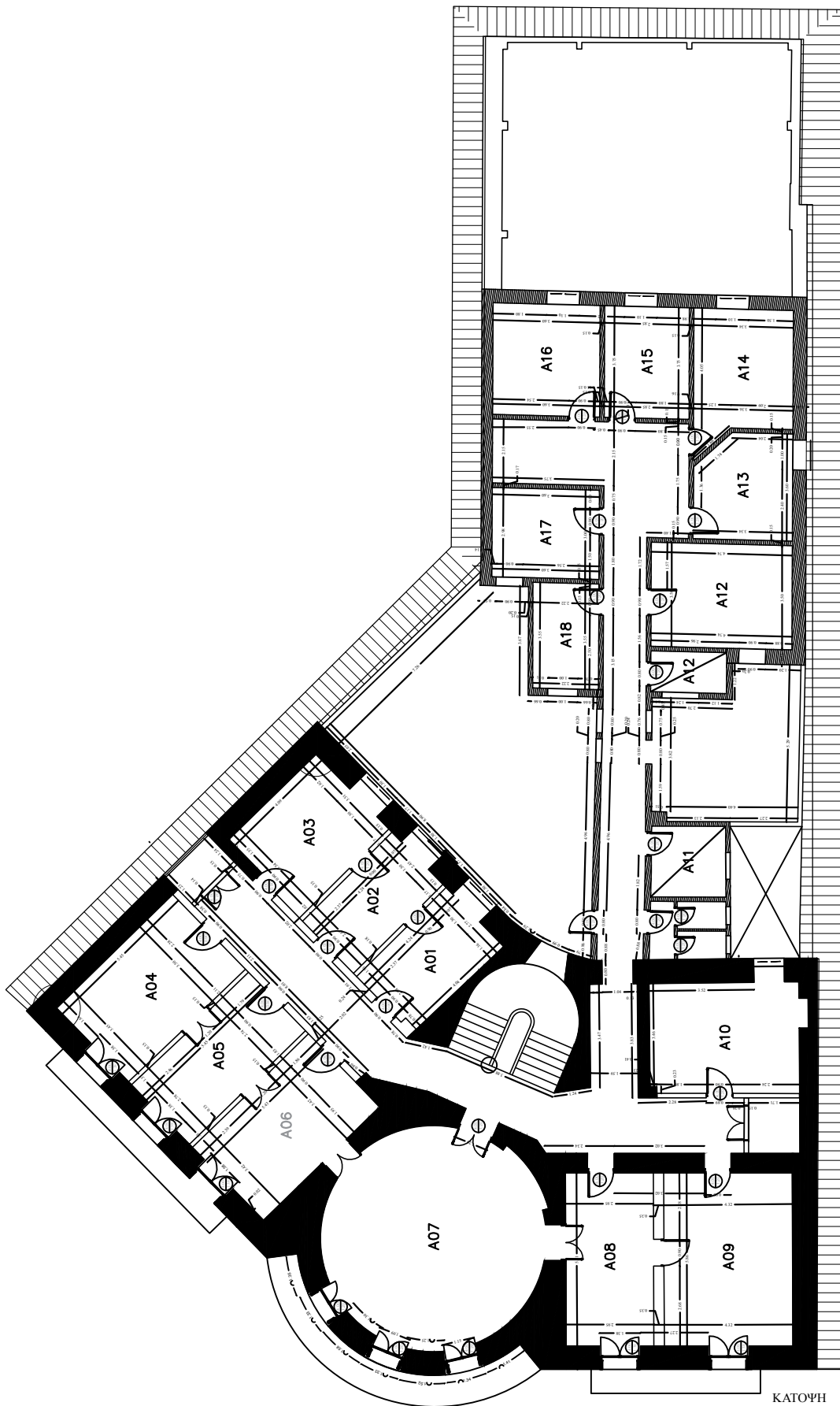


ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΣΧΕΔΙΩΝ

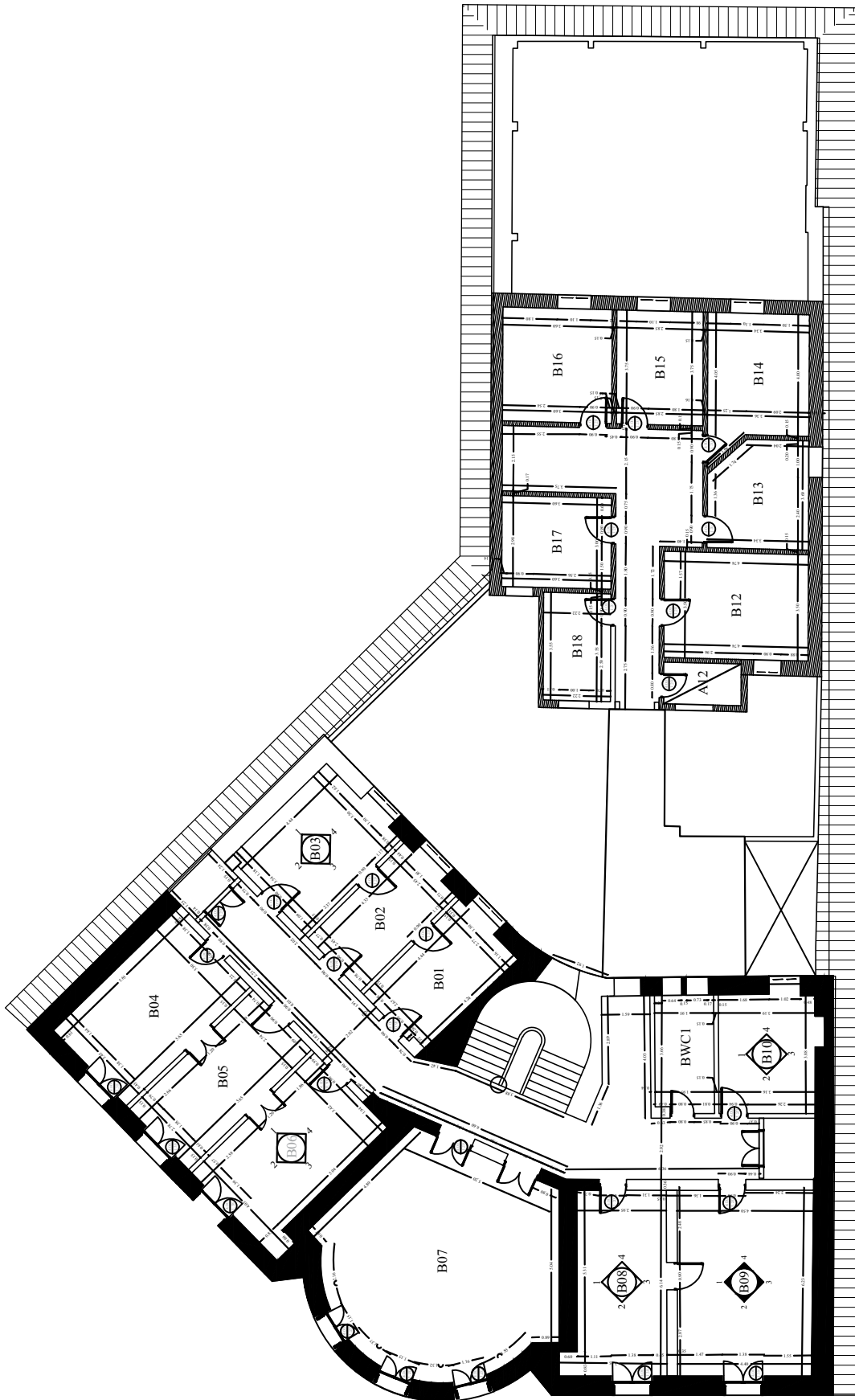
Υφιστάμενη κατάσταση



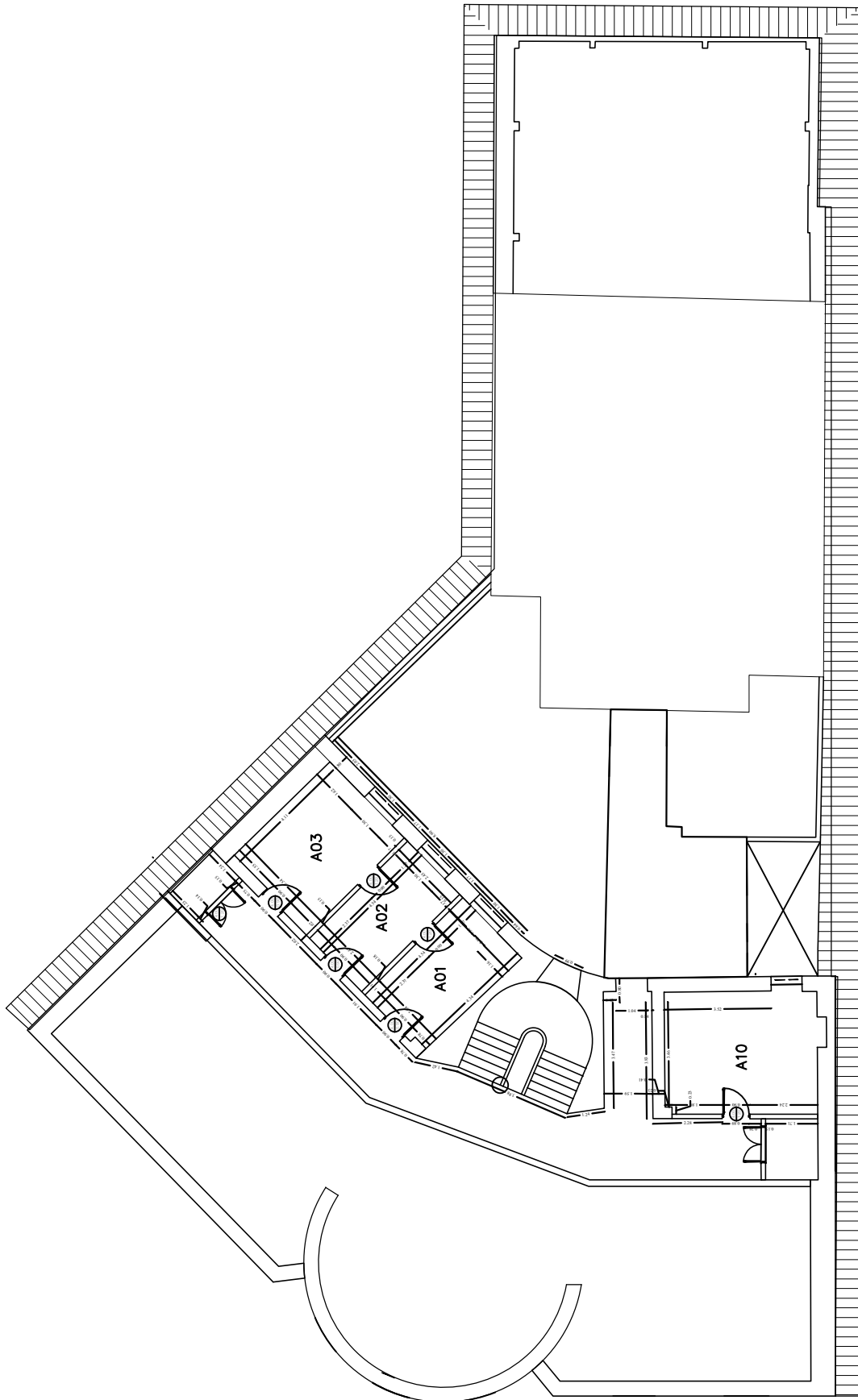




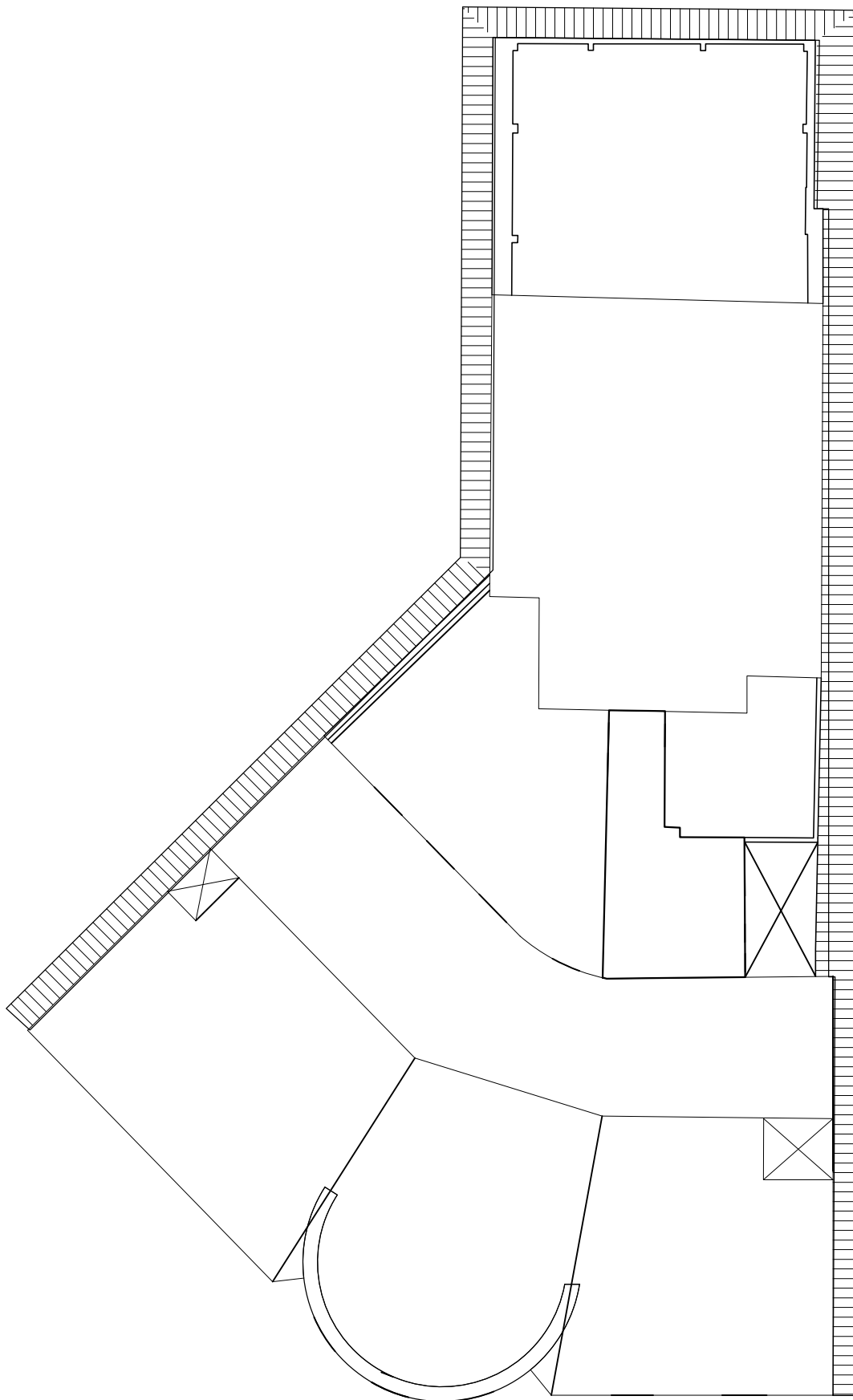
ΚΑΤΩΦΗ
1ου ΟΡΟΦΟΥ



ΚΑΤΩΦΗ
2ου ΟΡΟΦΟΥ



ΚΑΤΟΨΗ
ΣΟΦΙΤΑΣ









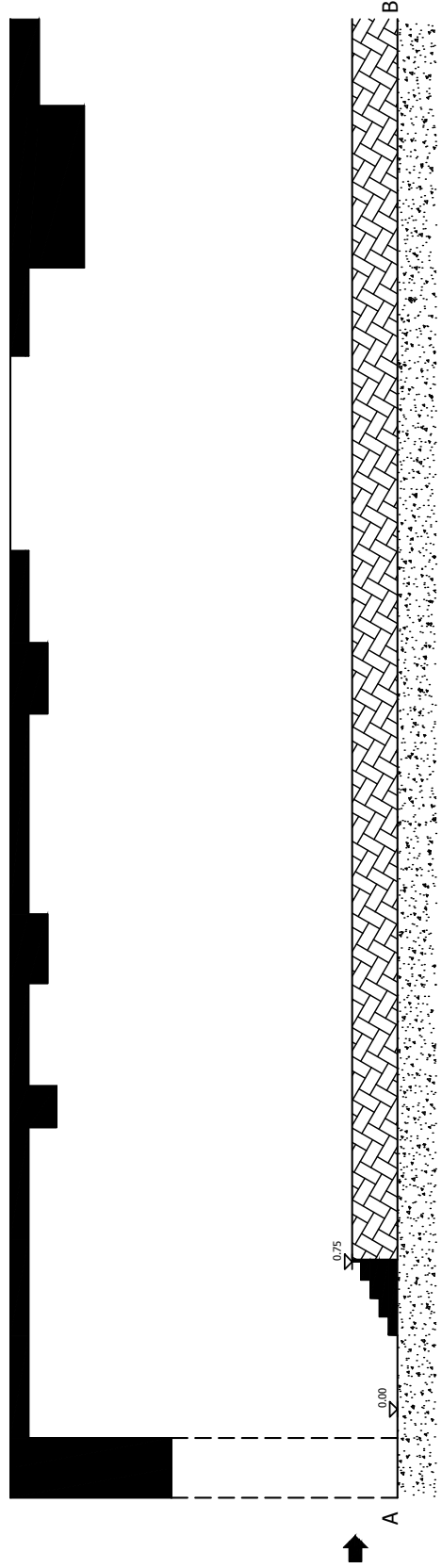
АНОВН



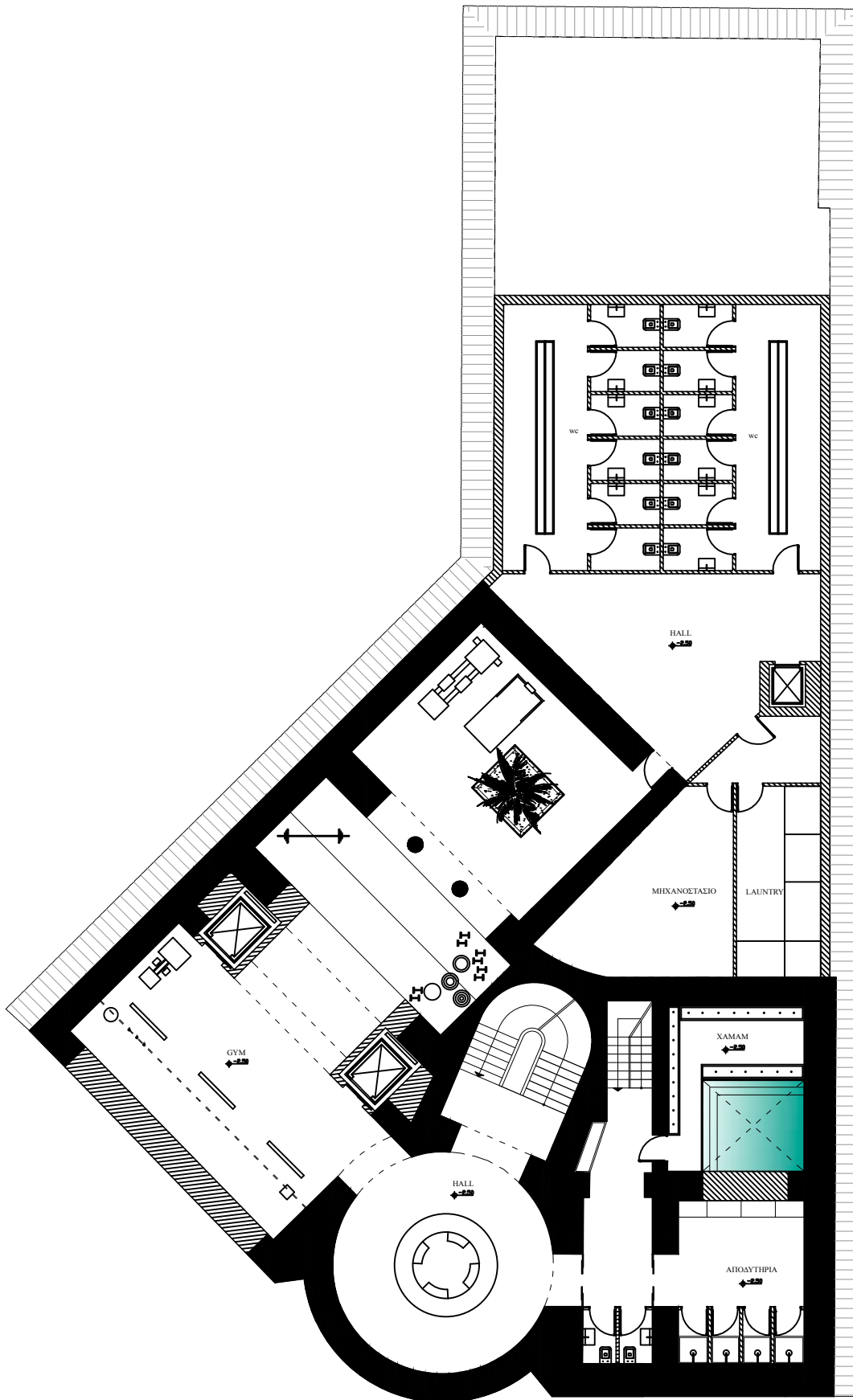
04H

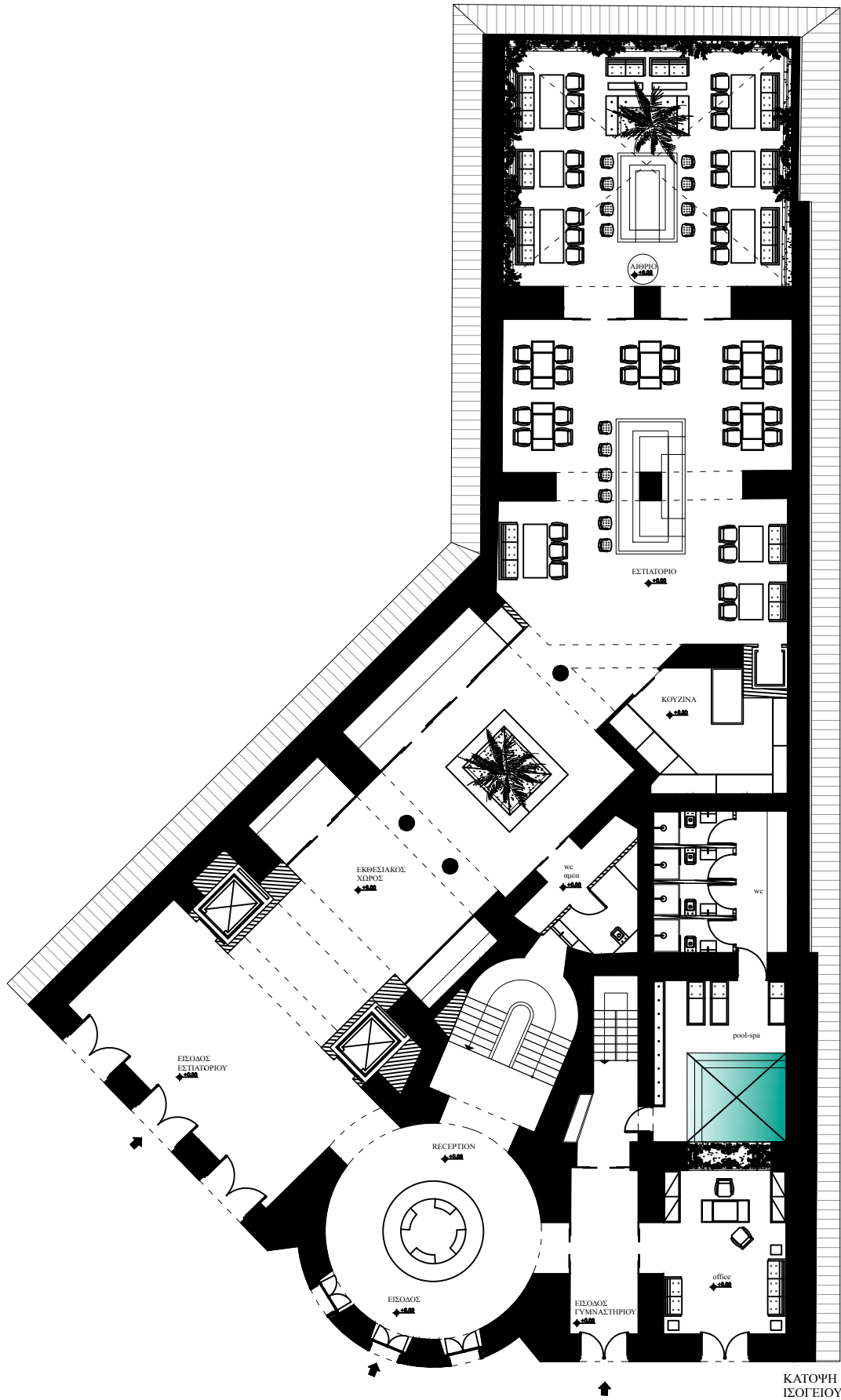
ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΥ

	ταβύς		πάσσαλο
	δοκός		δάπεδο
	πέδιλο		χρηματιστήριο 0.00

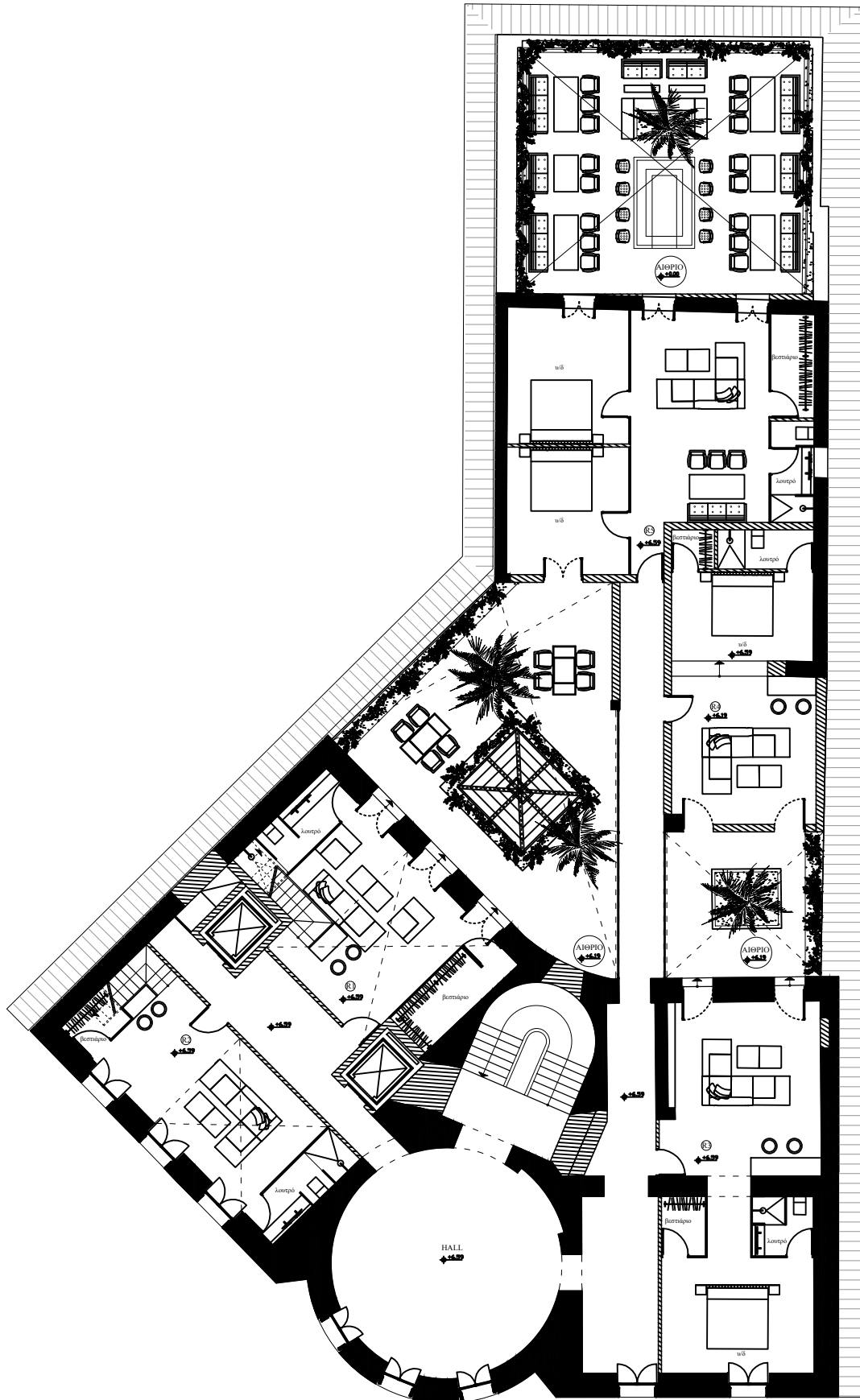


Πρόταση

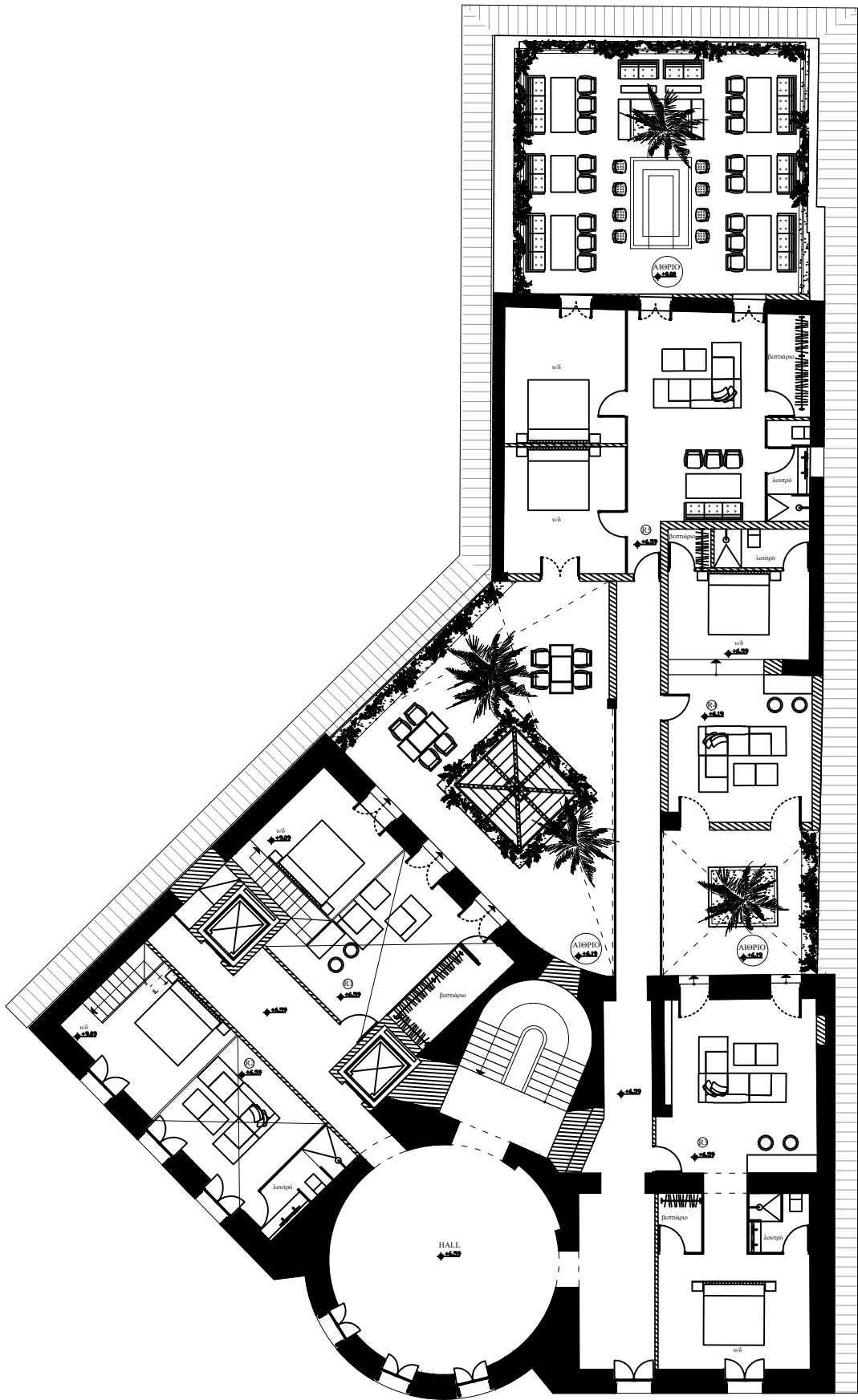




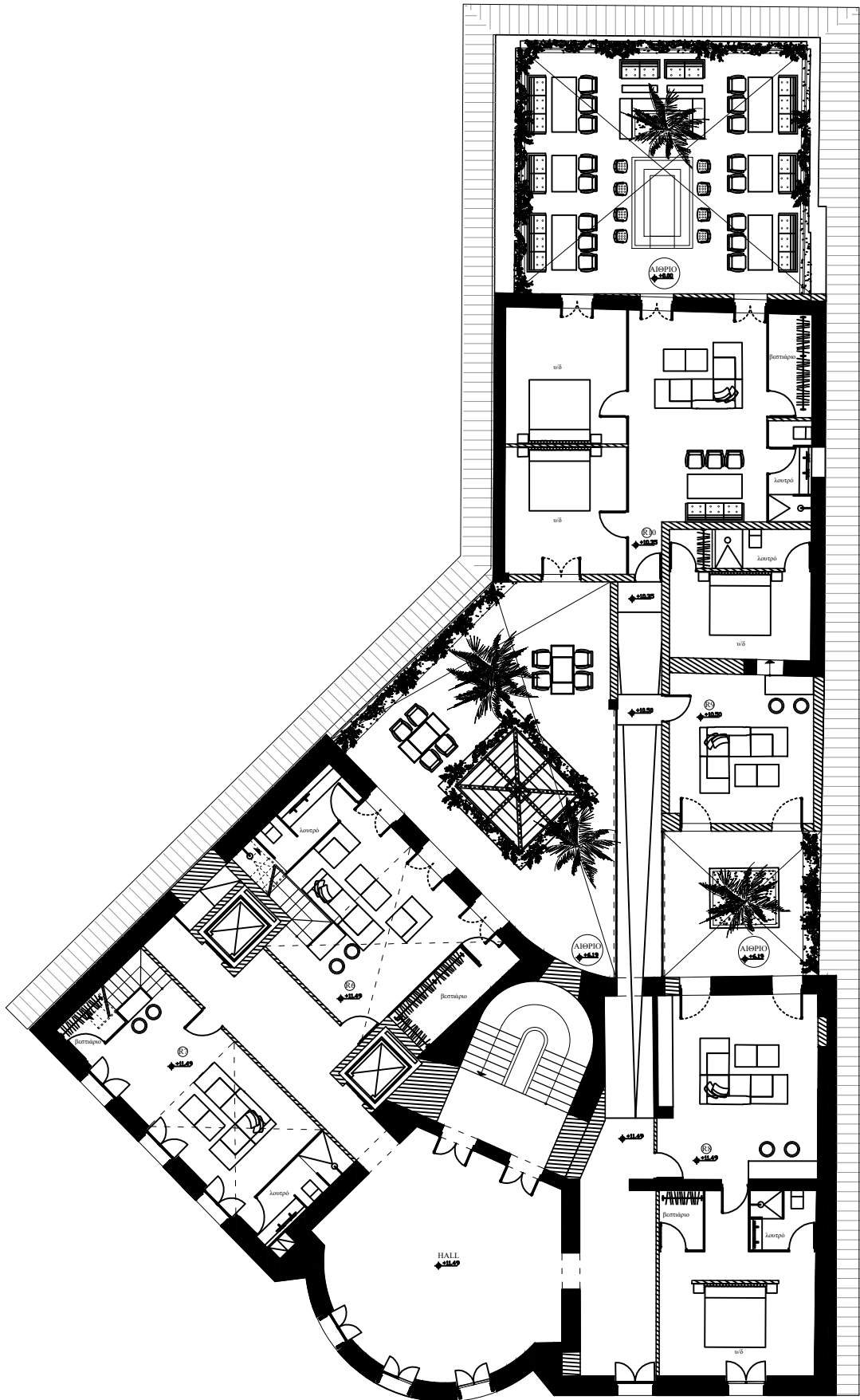
ΚΑΤΩΦΗ
ΙΣΟΓΕΙΟΥ



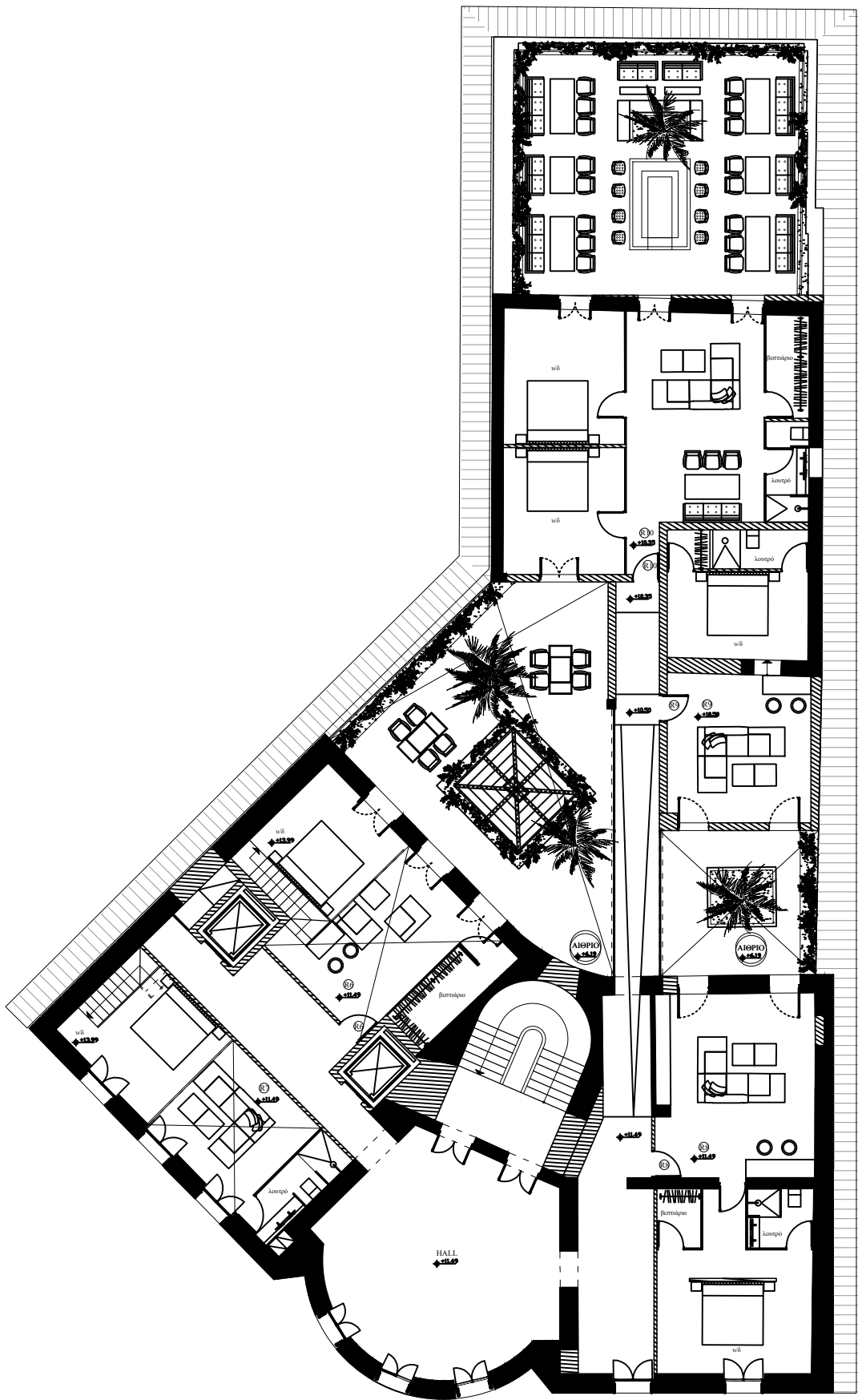
ΚΑΤΩΦΗ
 1ου ΟΡΟΦΟΥ



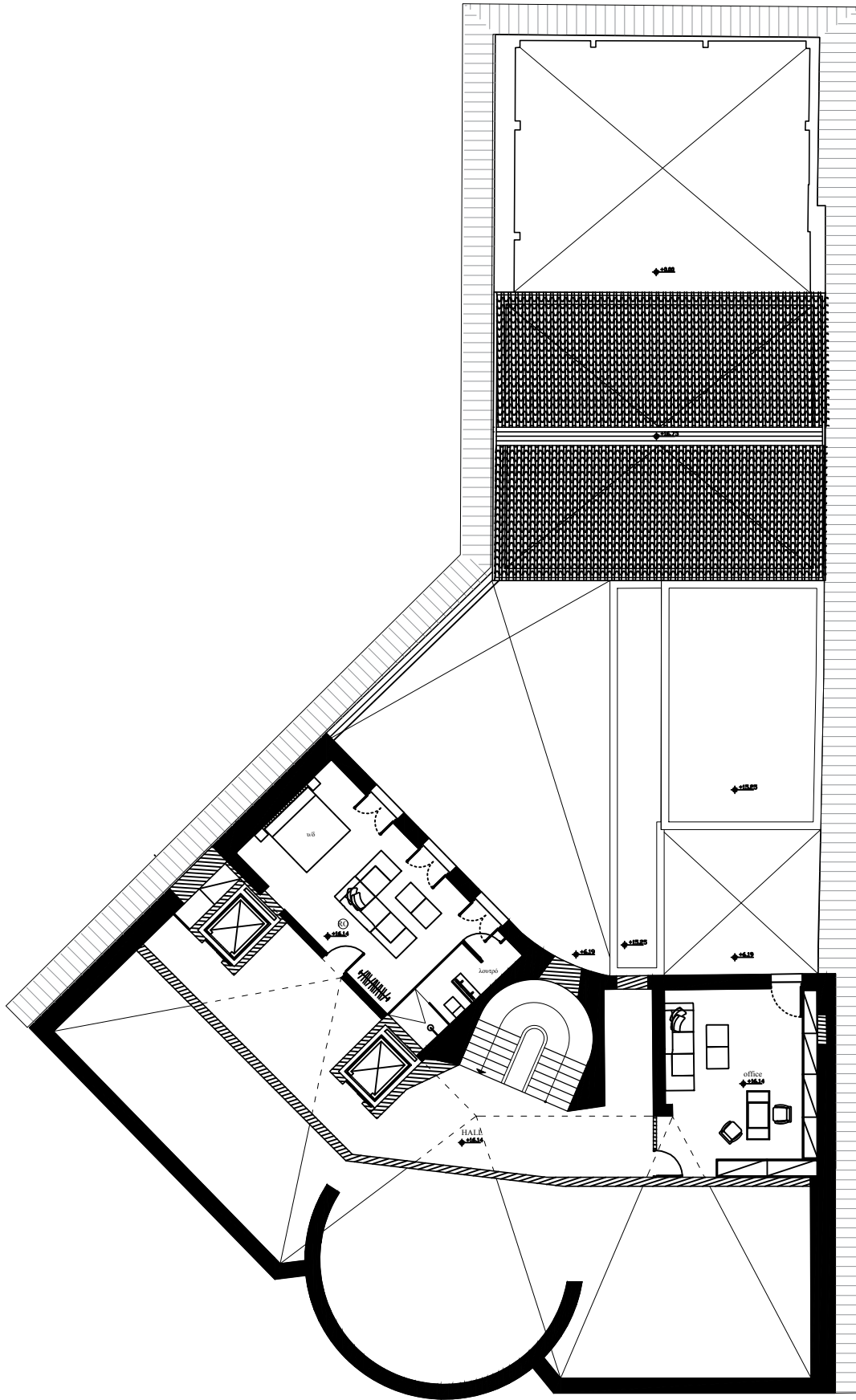
KATOWH
1ου ΟΡΟΦΟΥ



ΚΑΤΟΥΦΗ
2ου ΟΡΟΦΟΥ



ΚΑΤΟΨΗ
2ου ΟΡΟΦΟΥ



ΚΑΤΟΥΗ
ΣΟΦΙΤΑΣ

Φωτορεαλιστικά









