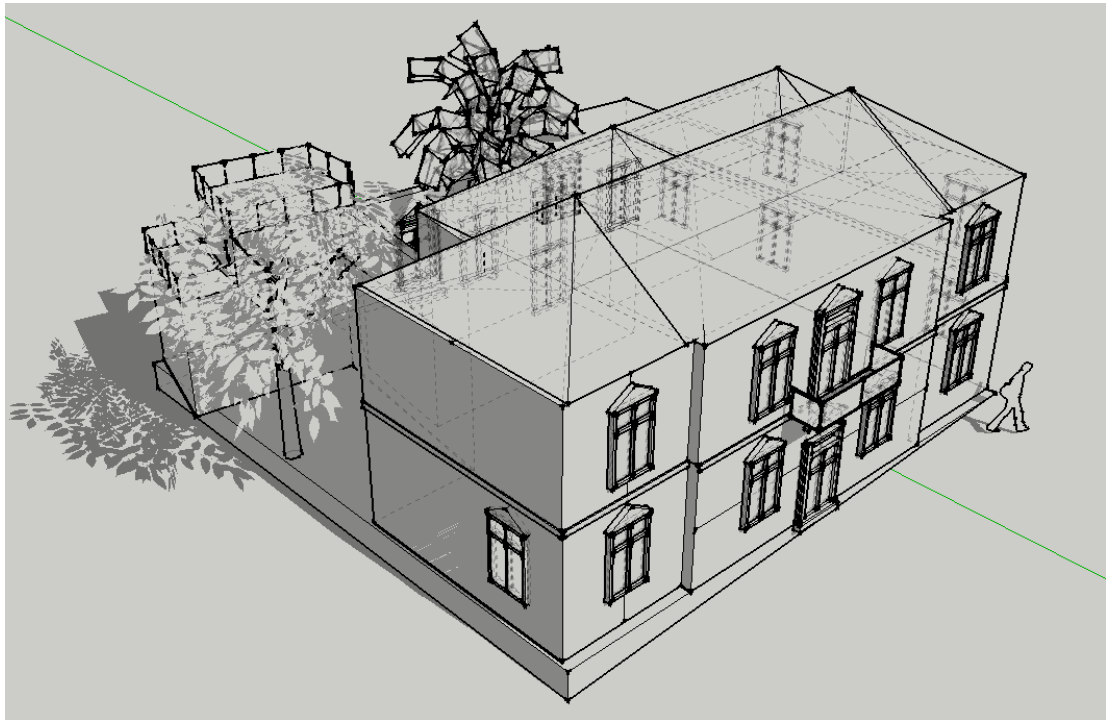


Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Πάτρας  
Σχολή Τεχνολογικών Εφαρμογών  
Τμήμα Ανακαίνισης και Αποκατάστασης Κτηρίων

## ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

### ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΕ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ ΣΤΗΝ ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ ΣΥΡΟΥ



**Μελέτη**

Ελένη Δενδράκη

**Α.Μ. :** 5940 (316)

**Επιβλέπουσα**

Δέσποινα Λαγογιάννη

Ιούνιος 2014

ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΕ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ  
ΣΤΗΝ ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ ΣΥΡΟΥ

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....</b>	<b>12</b>
i. Αντικείμενο Μελέτης.....	12
ii. Στόχος.....	12
iii. Μεθοδολογία.....	12
<b>1. ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ.....</b>	<b>14</b>
Εισαγωγή .....	14
1.1 Τοποθεσία .....	14
1.1.1 Χαρακτηριστικά της Ευρύτερης Περιοχής .....	15
1.1.2 Χαρακτηριστικά Οικοπέδου .....	17
1.2 Ιστορικό Κτιρίου .....	18
1.3 Διάρθρωση Χώρων .....	21
1.4 Δομικά Υλικά.....	30
1.5 Παθογένεια Κτιρίου .....	33
1.6 Εσωτερική Αυλή .....	36
1.6.1 Δυτικός Τοίχος κυρίως Κτίσματος.....	37
1.6.2 Νότιος τοίχος βοηθητικού κτίσματος Α (κουζίνας).....	39
1.6.3 Βόρειος τοίχος βοηθητικού κτίσματος Β (πλυσταριό) .....	40
1.7 Όψεις Κτιρίου .....	41
1.7.1 Όψη επί της οδού Απόλλωνος (Ανατολική Όψη).....	42

1.7.2	Όψη επί της οδού Λαδοπούλου (Βόρεια Όψη).....	44
1.7.3	Όψη επί της οδού Α. Βαφειαδάκη (Δυτική Όψη).....	47
1.8	Στέγη Κτηρίου.....	49
1.9	Χαρακτηρισμός Κτιρίου ως Διατηρητέο .....	50
<b>2.</b>	<b>ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ &amp; ΕΠΙΤΥΓΧΗΜΕΝΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ.....</b>	<b>51</b>
	Εισαγωγή .....	51
2.1	Η Λύση της Επισκευής των Διατηρητέων .....	51
2.2	Προδιαγραφές βάσει Ισχύουσας Νομοθεσίας.....	54
2.2.1	Περιορισμοί για Διατηρητέα.....	55
2.2.2	Περιορισμοί για Χώρους Μαζικής Εστίασης .....	60
2.3	Προδιαγραφές Κατασκευής Κέντρων Εστίασης.....	65
2.3.1	Αρχιτεκτονικά στοιχεία κατασκευών.....	65
2.3.2	Υλικά κατασκευών.....	66
2.3.3	Διακόσμηση και διαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων.....	66
2.3.4	Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.....	67
2.3.5	Ειδικές κατασκευές διαχείριση λυμάτων - απορριμμάτων ανακύκλωση, εξοικονόμηση ενέργειας, διαχείριση πόρων .....	68
2.3.6	Ειδικές κατασκευές για πρόσβαση από ΑΜΕΑ .....	68
2.3.7	Χώροι Υγιεινής .....	69
2.4	Προδιαγραφές Εξοπλισμού των Κέντρων Εστίασης .....	70

2.4.1	Υλικά κατασκευής και μορφή του εξοπλισμού .....	70
2.4.2	Ηλεκτρικός και λοιπός εξοπλισμός.....	71
	Θέματα υγιεινής και ασφάλειας πελατών - χρηστών του εξοπλισμού .....	72
2.4.3	Συντήρηση του εξοπλισμού για τη σωστή και ασφαλή λειτουργία του .....	70
2.5	Επιτυχημένα Παραδείγματα Επανάχρησης Διατηρητέων Κτιρίων .....	73
2.5.1	DANTE Κολωνάκι, Αναπήρων πολέμου 22.....	73
<b>3.</b>	<b>ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ .....</b>	<b>83</b>
	Εισαγωγή .....	83
3.1	Φιλοσοφία Σχεδιασμού .....	83
3.2	Επεμβάσεις Προστασίας .....	85
3.2.1	Επεμβάσεις Προστασίας από την Υγρασία.....	85
3.2.2	Επεμβάσεις στην Τοιχοποιία.....	86
3.2.3	Επεμβάσεις στην Στέγη.....	87
3.2.4	Συντήρηση των Εμφανών Λίθινων Στοιχείων .....	87
3.2.5	Συντήρηση Μεταλλικών Στοιχείων .....	89
3.2.6	Συντήρηση - Ανακατασκευή Κουφωμάτων.....	89
3.2.7	Συντήρηση - Αποκατάσταση Ξύλινων Δαπέδων .....	89
3.2.8	Συντήρηση Ξύλινης Κλίμακας προς Στέγη.....	89
3.2.9	Επεμβάσεις και Στερέωση των Οροφών .....	90
3.3	Περιγραφή Νέας Χρήσης.....	91

3.3.1	Εξωτερικά.....	91
3.3.2	Εσωτερικά.....	92
3.4	Λειτουργικότητα - Χρηστικότητα.....	93
3.4.1	Ισόγειο.....	93
3.4.2	Όροφος.....	95
3.4.3	Υπόγειο.....	96
	<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....</b>	<b>97</b>

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α (Σχέδια που προϋπήρχαν)**

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β (Νέα σχέδια)**

## Ευρετήριο Εικόνων

<b>Εικόνα 1</b> Αεροφωτογραφία της πόλης της Ερμούπολης.....	14
<b>Εικόνα 2</b> Το δημαρχείο Ερμούπολης που σχεδίασε ο Ερνέστος Τσίλλερ .....	15
<b>Εικόνα 3</b> Η βιομηχανική ζώνη της Ερμούπολης (το νοτιοανατολικό τμήμα της πόλης) στις αρχές του 20 <sup>ου</sup> αιώνα σε καρτ – ποστάλ της εποχής (Αρχείο Χ. Αγριαντώνη) ...	16
<b>Εικόνα 4</b> Η κεντρική περιοχή της Ερμούπολης με την πλατεία Μιαούλη και το λιμάνι, τότε και σήμερα .....	17
<b>Εικόνα 5</b> Η θέση του οικοπέδου μελέτης.....	18
<b>Εικόνα 6</b> Γιόχαν Έρλεχερ .....	18
<b>Εικόνα 7</b> Πρώην Αποθήκες Διαμετακόμισης .....	19
<b>Εικόνα 8</b> Πρώτο σχολείο Μέσης Εκπαίδευσης.....	19
<b>Εικόνα 9</b> Ο φάρος αυτός είναι τοποθετημένος εμπρός απ'το λιμάνι Ερμούπολης Σύρου, στο μικρό ερημικό νησάκι Γαιδουρονήσι ή Δίδυμη κατασκευάστηκε με βασιλική δαπάνη κι είναι έργο του αρχιτέκτονα Γιόχαν Ερλάχερ. Είναι ο πιο παλιός και ταυτόχρονα ψηλότερος φάρος του Ελληνικού φαρικού δικτύου. ....	20
<b>Εικόνα 10</b> Μαρμάρινη πλάκα με την χρονολογία του κτιρίου.....	21
<b>Εικόνα 11</b> Κάτοψη ισογείου .....	22
<b>Εικόνα 12</b> Η κεντρική σκάλα.....	22
<b>Εικόνα 13</b> Η βόρεια πλευρά του ισογείου.....	23
<b>Εικόνα 14</b> Η νότια πλευρά του ισογείου.....	24
<b>Εικόνα 15</b> Κάτοψη ορόφου.....	25

<b>Εικόνα 16</b> Ιστορική μορφή ου 21' .....	26
<b>Εικόνα 17</b> Ζωγραφικά μοτίβα στις οροφές των κεντρικών δωματίων .....	26
<b>Εικόνα 18</b> Ζωγραφικά μοτίβα στις οροφές των κεντρικών δωματίων .....	27
<b>Εικόνα 19</b> Ο χώρος του κλιμακοστάσιου.....	28
<b>Εικόνα 20</b> Κάτοψη υπογείου.....	29
<b>Εικόνα 21</b> Οι τοιχοποιίες αποτελούνται από αργούς πλακοειδείς λίθους μεσαίου μεγέθους (διαστάσεων περίπου 50X20X20 εκ.).....	30
<b>Εικόνα 22</b> Σε όλες τις εξωτερικές όψεις όσο και στην αυλή οι τοίχοι, μολονότι αρχικά ήταν επιχρισμένοι είναι αρμολογημένοι. Από τον κανόνα αυτό δεν εξαιρούνται ούτε και οι εσωτερικές τοιχοποιίες που είναι επίσης επιχρισμένες. ....	31
<b>Εικόνα 23</b> Στους περισσότερους βοηθητικούς χώρους τα δάπεδα είναι επίσης καλυμμένα με λίθινες πλάκες, .....	33
<b>Εικόνα 24</b> Φαινόμενα αποσάθρωσης παρατηρούνται και στο κονίαμα δομής σε όλους ανεξαιρέτως τους εξωτερικούς τοίχους. ....	34
<b>Εικόνα 25</b> Όλες οι θύρες και τα καουφώματα των ανοιγμάτων της κατασκευής βρίσκονται σε καλή κατάσταση.....	34
<b>Εικόνα 26</b> Ο δυτικός τοίχος του κυρίως κτίσματος.....	37
<b>Εικόνα 27</b> Όλες οι μαρμάρινες πλάκες καλύπτονται από στρώμα επικαθήσεων αλλοιώνοντας την αρχική μορφή των λίθων αυτών. ....	38
<b>Εικόνα 28</b> Η είσοδος στο κτίριο απο την νότια πλευρά της εσωτερικής αυλής .....	39
<b>Εικόνα 29</b> Στην βόρεια τοιχοποιία με τους δύο μαρμάρινους κίονες σχηματίζεται μια στοά.....	40



<b>Εικόνα 30</b> Τμήμα του βόρειου τοίχου της εσωτερικής αυλής .....	41
<b>Εικόνα 31</b> Στις εξωτερικές όψεις όλα τα πλαίσια των ανοιγμάτων είναι κατασκευασμένα από ίδιο λευκό μάρμαρο.....	42
<b>Εικόνα 32</b> Μέρος της ανατολικής όψης.....	43
<b>Εικόνα 33</b> Βορινή όψη κτίσματος. Με μπλε σκιάζονται τα σημεία όπου σημειώνεται απώλεια κονιάματος. Με πράσινο τονίζονται τα σημεία όπου παρατηρείται ρηγμάτωση και αποσάθρωση λίθου.. .....	44
<b>Εικόνα 34</b> Η βορειοανατολική πλευρά .....	45
<b>Εικόνα 35</b> Τμήμα της βορινής πλευράς .....	45
<b>Εικόνα 36</b> Η βορινή πλευρά.....	46
<b>Εικόνα 37</b> Βορειοδυτική όψη του κτίσματος.....	47
<b>Εικόνα 38</b> Δυτική όψη του κτίσματος. Με μπλε σκιάζονται τα σημεία όπου σημειώνεται απώλεια κονιάματος. Με κίτρινο σκιάζονται τα σημεία όπου έχουν τοιχιστεί ανοίγματα. Με πράσινο τονίζονται τα σημεία όπου παρατηρείται ρηγμάτωση και αποσάθρωση λίθου. Και τέλος με γκρι είναι υπολείμματα επιχρίσματος.....	48
<b>Εικόνα 39</b> Στην μαρμάρινη επίστεψη του στηθαίου στο δώμα δεν παρατηρούνται σοβαρές βλάβες εκτός από την απώλεια μίας πλάκας στο νότιο τμήμα.....	49
<b>Εικόνα 40</b> Κάποια από τα κεραμίδια της στέγης φαίνεται ότι σε κάποια από τις φάσεις των επισκευών αντικαταστάθηκαν με νέα κοινά βιομηχανοποιημένα χωρίς εφυάλωση. Τόσο τα νεότερα όσο και τα αρχικά ήταν βυζαντινού τύπου όμοια σε μέγεθος. ....	50
<b>Εικόνα 41</b> Σχηματική τομή της στέγης .....	50

<b>Εικόνα 42</b> Χώρος εστίασης μικρής δυναμικότητας. Κάτοψη καταστήματος δυναμικότητας κάτω των 100 ατόμων .....	62
<b>Εικόνα 43</b> Οδός Αναπήρων πολέμου 22, το εστιατόριο DANTE .....	73
<b>Εικόνα 44</b> Το κτίριο στην πρόσοψη του χαρακτηρίζεται από την αρχιτεκτονική προεξοχή, έρκερ .....	74
<b>Εικόνα 45</b> Κάτοψη Ισογείου .....	75
<b>Εικόνα 46</b> Κάτοψη Ορόφου .....	75
<b>Εικόνα 47</b> Κάτοψη Υπογείου.....	76
<b>Εικόνα 48</b> Κάτοψη Δώματος.....	76
<b>Εικόνα 49</b> (Επάνω) Πρόσοψη του κτιρίου πριν την ανακαίνιση (Κάτω) Τωρινή πρόσοψη του κτιρίου .....	77
<b>Εικόνα 50</b> (Επάνω) Όψη επί της οδού Δημοχάρους πριν την ανακαίνιση (Κάτω) Τωρινή όψη του κτιρίου .....	78
<b>Εικόνα 51</b> (Επάνω) Αίθουσα εστίασης (προεξοχή έρκερ) (Κάτω) Αίθουσα εστίασης .....	79
<b>Εικόνα 52</b> Κουζίνα Ισογείου.....	80
<b>Εικόνα 53</b> Αίθουσα εστίασης.....	81
<b>Εικόνα 54</b> Αίθουσα εστίασης (εξώστης).....	81
<b>Εικόνα 55</b> Μπάρ ορόφου .....	81
<b>Εικόνα 56</b> Κουζίνα Υπογείου .....	82
<b>Εικόνα 57</b> (Αριστερά) Σκάλα υπογείου (Δεξιά) Διάδρομος προς την κουζίνα του υπογείου .....	82
<b>Εικόνα 58</b> Εξωτερικό τρισδιάστατο σχέδιο του κτιρίου μελετης .....	84
<b>Εικόνα 59</b> Τρισδιάστατη απεικόνιση του κτιρίου μελετης .....	85
<b>Εικόνα 60</b> Οι εξωτερικοί χώροι του κτιρίου θα λειτουργούν το καλοκαίρι .....	88

<b>Εικόνα 61</b> Η πρόσοψη του κτιρίου .....	92
<b>Εικόνα 62</b> Τα 3 διαγραμμισμένα δωμάτια θα λειτουργήσουν ως χώροι εστίασης στο ισόγειο.....	93
<b>Εικόνα 63</b> Ο διαγραμμισμένος μπλε χώρος θα λειτουργήσει ως χώρος αναμονής, ενώ ο διαγραμμισμένος πράσινος χώρος ως WC .....	94
<b>Εικόνα 64</b> Οι διαγραμμισμένοι χώροι θα λειτουργήσουν ως χώροι εστίασης του εστιατορίου .....	95

### **i. Αντικείμενο Μελέτης**

Αντικείμενο μελέτης και έρευνας αποτέλεσε το ζήτημα επανάχρησης διατηρητέου κτιρίου βάσει των προδιαγραφών που θέτει η ισχύουσα νομοθεσία.

Το αρχοντικό Ν. Πρασσακάκη είναι ένα από τα πρώτα ιδιωτικά κτίσματα της Ερμούπολης. Το κτίσμα έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το 1987 σύμφωνα με το ΦΕΚ475 μαζί με άλλα 34 κτίρια της ευρύτερης περιοχής. Το διατηρητέο ανήκει στα κτίρια που κατασκευάστηκαν μεταξύ των αρχών του προηγούμενου αιώνα και του μεσοπολέμου. Η αρχιτεκτονική του κτιρίου είναι αποτέλεσμα της μελέτης του Γιόχαν Ερλάχερ.

### **ii. Στόχος**

Στόχος της παρούσας μελέτης είναι η κατάθεση βιώσιμης πρότασης επανάχρησης του εξεταζόμενου διατηρητέου κτιρίου. Η πρόταση βασίζεται στις προδιαγραφές που θέτει η κείμενη νομοθεσία ώστε να μπορεί να θεωρηθεί ρεαλιστική.

### **iii. Μεθοδολογία**

Η εργασία είναι διαμορφωμένη σε ενότητες, κάθε μια από τις οποίες αναλύει ένα διαφορετικό ζήτημα της μελέτης. Στο 1<sup>ο</sup> κεφάλαιο περιγράφεται η γεωγραφική θέση του κτιρίου, η ευρύτερη περιοχή, το ιστορικό του κτιρίου, η λειτουργική του διάρθρωση, η παθολογία του καθώς και τα υλικά δόμησης. Επιπρόσθετα καταγράφονται πληροφορίες σχετικά με τον αρχιτέκτονα Γιόχαν Έρλεχερ έργο του οποίου είναι και η εν λόγω κατασκευή.

Στο 2<sup>ο</sup> κεφάλαιο γίνεται παρουσίαση του νομοθετικού πλαισίου που ισχύει για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων και οι προδιαγραφές επεμβάσεων σε αυτά σε περίπτωση αλλαγής χρήσης τους. Στην συνέχεια του κεφαλαίου παρουσιάζονται παραδείγματα διατηρητέων κτιρίων που στα οποία έχουν γίνει επεμβάσεις στα πλαίσια αλλαγής χρήσης τους.

Στο 3<sup>ο</sup> κεφάλαιο παρουσιάζεται μελέτη αλλαγής χρήσης του κτιρίου, οι επεμβάσεις που προτείνονται στο εσωτερικό και το εξωτερικό του αλλά και τις υπόλοιπες παραμέτρους που πλαισιώνουν τη διαδικασία.

Τα συμπεράσματα της μελέτης παραθέτονται και αναλύονται στο τέλος της εργασίας σε ένα συμπερασματικό κεφάλαιο που έχει θέση επιλόγου.

# 1. ΚΤΙΡΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

---

## Εισαγωγή

Αντικείμενο μελέτης του παρόντος κεφαλαίου είναι η παρουσίαση της γεωγραφικής θέσης του κτιρίου, η καταγραφή των χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής, το ιστορικό του κτιρίου, η λειτουργική του διάρθρωση, η παθολογία του καθώς και τα υλικά δόμησης. Επιπρόσθετα καταγράφονται πληροφορίες σχετικά με τον αρχιτέκτονα Γιόχαν Ερλάχερ έργο του οποίου είναι και η εν λόγω κατασκευή.

### 1.1 Τοποθεσία

Η Ερμούπολη είναι πρωτεύουσα της Σύρου, του Νομού Κυκλάδων και έδρα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η Ερμούπολη άρχισε να κατοικείται από τους πρόσφυγες που ήρθαν σταδιακά στο νησί από τη Μικρά Ασία, τη Χίο, την Κάσο, τα Ψαρά και την Κρήτη από το 1822. Το 1828 μετά από απογραφή, ο πληθυσμός της πόλης αριθμεί 13.805 κατοίκους.



**Εικόνα 1** Αεροφωτογραφία της πόλης της Ερμούπολης

### 1.1.1 Χαρακτηριστικά της Ευρύτερης Περιοχής

Μεταξύ 1840 και 1880 η Ερμούπολη αναπτύσσεται ραγδαία και μετατρέπεται σε κοσμοπολίτικη *υδροκεφαλική* πόλη, απόρροια μαζικής εξωτερικής εισόδου μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα, με αναπτυγμένη αστική τάξη: το 1856 αναφέρεται ως η δεύτερη πόλη μετά την Αθήνα σε πληθυσμό. Το 1844 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ιδρύει το πρώτο υποκατάστημά της στην Ερμούπολη. Το 1848 άρχισε να χτίζεται η αριστοκρατική συνοικία της Σύρου, τα Βαπόρια και ναός του Αγίου Νικολάου. Το 1864 εγκαινιάστηκε το θέατρο "Απόλλων". Είναι έργο του Ιταλού αρχιτέκτονα Πιέτρο Σαμπό. Το επιβλητικό δημαρχείο της πόλης κτίστηκε από τον Ερνέστο Τσίλλερ το 1876-1891. Το Φεβρουάριο του 1879 δημιουργείται στην Ερμούπολη το πρώτο, στην Ελλάδα, εργατικό Σωματείο. Το 1880, με απόφαση του δήμου Ερμούπολης στήθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα μνημείο στον άγνωστο στρατιώτη του αγώνα του 1821. (Πέτκου Ε., 2012)



**Εικόνα 2** Το δημαρχείο Ερμούπολης που σχεδίασε ο Ερνέστος Τσίλλερ

Η Ερμούπολη άρχισε να παρακμάζει μετά το 1880 με την άνοδο του λιμανιού του Πειραιά, οπότε και ο κύριος όγκος του εμπορίου άρχισε να διεξάγεται από εκεί. Από τα μέσα του 19ου αιώνα στην ακτή της Ερμούπολης δημιουργείται μία μεγάλη βιομηχανική ζώνη με ναυπηγείο, βυρσοδευεία, κλωστήρια, ατμόμυλους κ.α. Το 1928 γνωρίζει μιαν εφήμερη αναλαμπή όταν εγκαθίστανται σε αυτήν 3.032 πρόσφυγες από την Μικρά Ασία. Έκτοτε γνωρίζει μία σταδιακή πτώση πληθυσμιακή: 1928-1949: 11,6%. 1940-1951: 10,3%, 1951-1961: 15,1% Τα αίτια της πτώσης αυτής οφείλονται στην πτώση των εμπορευματικών επιχειρήσεων, στον τερματισμό της ιστοφόρου ναυσιπλοΐας, στη διακοπή των εμπορικών σχέσεων με Μαύρη Θάλασσα και Μικρά Ασία, η ηπειρωτική Ελλάδα γνωρίζει ραγδαία ανάπτυξη.



**Εικόνα 3** Η βιομηχανική ζώνη της Ερμούπολης (το νοτιοανατολικό τμήμα της πόλης) στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα σε καρτ – ποστάλ της εποχής (Αρχείο Χ. Αγριαντώνη)





**Εικόνα 4** Η κεντρική περιοχή της Ερμούπολης με την πλατεία Μιαούλη και το λιμάνι, τότε και σήμερα

### **1.1.2 Χαρακτηριστικά Οικοπέδου**

Το κτίριο μελέτης συστήνεται από ένα διώροφο κυρίως κτίσμα με δύο σε επαφή βοηθητικούς χώρους που καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος του ακανόνιστου οικοπέδου, το οποίο ορίζεται στα ανατολικά από την οδό Απόλλωνος, βόρεια από την Λ. Ράλλη (συνέχεια της οδού Λαδοπούλου), δυτικά από την Δ. Βαφειαδάκη στα νότια βρίσκεται η όμορη κατοικία κτισμένη στα 1850.

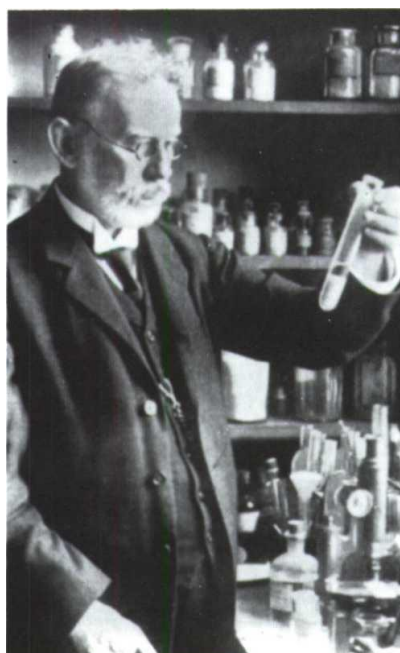


**Εικόνα 5** Η θέση του οικοπέδου μελέτης

## 1.2 Ιστορικό Κτιρίου

Το αρχοντικό Ν. Πρασσακάκη είναι ένα από τα πρώτα ιδιωτικά κτίσματα της Ερμούπολης. Κτίστηκε το 1834. Το διατηρητέο ανήκει στα κτίρια που κατασκευάστηκαν μεταξύ των αρχών του προηγούμενου αιώνα και του μεσοπολέμου. Η αρχιτεκτονική του κτιρίου είναι αποτέλεσμα της μελέτης του Γιόχαν Ερλάχερ.

Ο Γιόχαν Ερλάχερ ήταν ο πρώτος που χρησιμοποίησε θηραϊκή γη στις κατασκευές.



**Εικόνα 6** Γιόχαν Έρλεχερ

Αρχιτέκτονας, από τους πρώτους Βαυαρούς που συνόδευσαν το βασιλιά Όθωνα στην Ελλάδα, προκειμένου να συμβάλουν στην ανοικοδόμηση των πόλεων του νεοσύστατου κράτους. Γεννήθηκε στο Μόναχο και τελείωσε την εκεί Ακαδημία. Η δραστηριότητά του εντοπίζεται κυρίως από το 1834 και μετά, στην Ερμούπολη της Σύρου.

Ο Ερλάχερ συνέβαλε αποφασιστικά στη διαμόρφωση της τοπικής αρχιτεκτονικής αναλαμβάνοντας και την εκπαίδευση των τεχνιτών για την καλύτερη και όσο το δυνατόν πιο οικονομική κατασκευή των κτιρίων. Ήταν ο πρώτος που χρησιμοποίησε

θηραϊκή γη στις κατασκευές, τη γνωστή μας μπορτσελάνα. Στα 1835 τον βρίσκουμε στην Επιτροπή για την υποδοχή του Όθωνα στην Ερμούπολη.

Από τα σημαντικότερα έργα του ήταν οι Παλαιές Αποθήκες Διαμετακόμισης (αριστερά του παλιού λιμανιού) που χτίστηκαν το 1834-1839 με κρατική δαπάνη. Το κτίριο είναι συνολικού μήκους 122τ.μ. και χωρισμένο σε δύο πτέρυγες. Σήμερα στεγάζονται στο κτίριο Δημόσιες Υπηρεσίες, η Πινακοθήκη Κυκλάδων και η Σχολή Εμπορικού Ναυτικού.



**Εικόνα 7** Παλαιές Αποθήκες Διαμετακόμισης

Επίσης ένα άλλο δημιούργημα του Έρλαχερ ήταν το πρώτο σχολείο μέσης εκπαίδευσης του νεοσύστατου ελληνικού κράτους το οποίο χτίστηκε το 1833 με πρωτοβουλία και έρανο των Ερμουπολιτών. Ο Ελευθέριος Βενιζέλος υπήρξε μαθητής του Γυμνασίου στα 1879 - 1880 και αποφοίτησε σε ηλικία 17 ετών.



**Εικόνα 8** Πρώτο σχολείο Μέσης Εκπαίδευσης



**Εικόνα 9** Ο φάρος αυτός είναι τοποθετημένος εμπρός από το λιμάνι Ερμούπολης Σύρου, στο μικρό ερημικό νησάκι Γαϊδουρονήσι ή Δίδυμη κατασκευάστηκε με βασιλική δαπάνη κι είναι έργο του αρχιτέκτονα Γιώχαν Ερλάχερ. Είναι ο πιο παλιός και ταυτόχρονα ψηλότερος φάρος του Ελληνικού φαρικού δικτύου.

Όσον αφορά το κτίριο μελέτης θα πρέπει να αναφερθεί πως τα χαρακτηριστικά κατασκευής του και τα υλικά δόμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι ανάλογα της εποχής. Το κτίριο είναι κατασκευασμένο από φέρουσα τοιχοποιία.

Οι επεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στο διάστημα που μεσολάβησε από την οικοδόμηση του αρχοντικού είχαν επισκευαστικό κυρίως χαρακτήρα και ήταν μικρής έκτασης. Ορισμένες από αυτές υπήρξαν ωστόσο κρίσιμες, καθώς πρόκειται για εσφαλμένη εκτίμηση της συμπεριφοράς της κατασκευής.

Στη στέγη, κατά μήκος της ανατολικής και βόρειας πλευράς στον αγωγό συλλογής των όμβριων κατασκευάστηκε φράγμα για την αποτροπή πιθανώς διαρροής προς το δρόμο. Παράλληλα απομακρύνθηκαν τα δύο γωνιακά γείσα (στη ΒΑ και ΝΑ γωνία) με σκοπό την ελεύθερη απορροή των όμβριων από τις δύο γωνίες. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα λόγω των αρχικών κλίσεων που είχαν οι αγωγοί, μέρος του νερού να εγκλωβίζεται στους δύο αγωγούς και σταδιακά να διαρρέει στο εσωτερικό του κτηρίου και στην τοιχοποιία.

Ατυχής υπήρξε και η καθαίρεση των επιχρισμάτων από τις εξωτερικές όψεις με αποτέλεσμα τη διάβρωση των κονιαμάτων και τη διείδυση υγρασίας στους τοίχους.

Περιορισμένης έκτασης είναι οι τροποποιήσεις των αρχιτεκτονικών στοιχείων που επέφεραν οι μεταγενέστεροι ιδιοκτήτες προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι νέες λειτουργικές τους ανάγκες.

Στο κυρίως κτίσμα στη δυτική όψη, με συμπαγείς οπτόπλινθους έγινε η τοίχιση του δεύτερου ανοίγματος (νότιου) προς την αυλή στο πάνω μέρος του οποίου δημιουργήθηκε ορθογώνιος φεγγίτης.

Μικρότερης έκτασης επιπτώσεις στην κατασκευή προκάλεσαν οι αναγκαίες προσθήκες των δικτύων ηλεκτροδότησης και ύδρευσης στο κτήριο. Οι επεμβάσεις συνίστανται στην ανάρτηση μεταλλικών αγωγών κατά μήκος τόσο των εξωτερικών τοίχων όσο και των εσωτερικών.



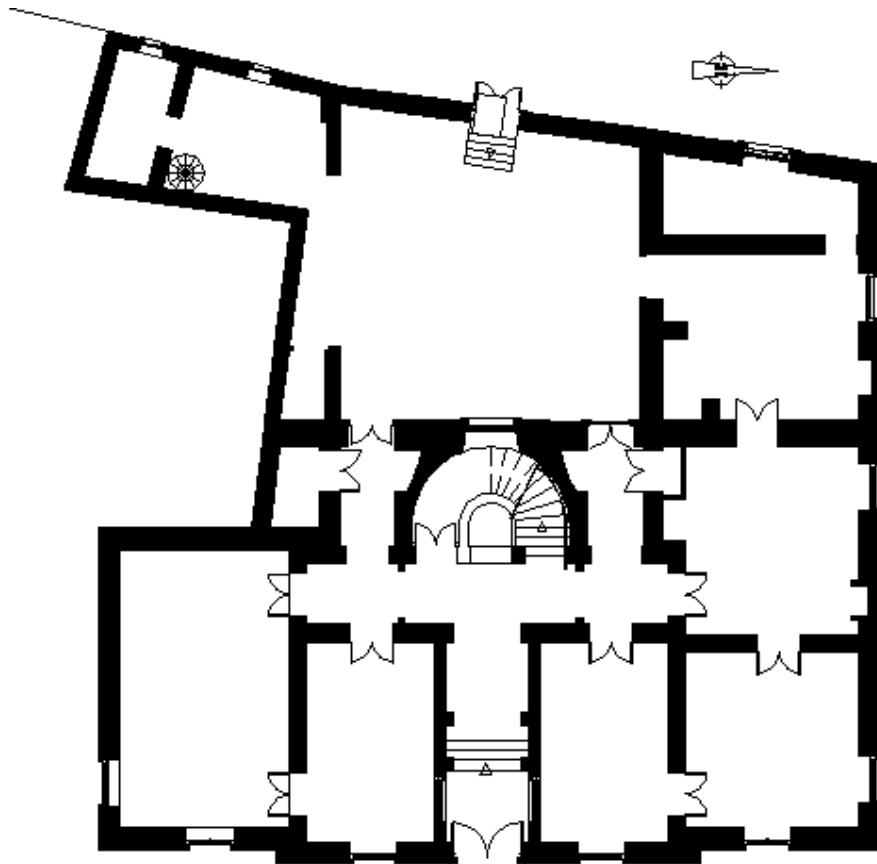
Εικόνα 10 Μαρμάρινη πλάκα με την χρονολογία του κτιρίου

### 1.3 Διάρθρωση Χώρων

Το κτίσμα αναπτύσσεται σε 2 επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο (ισόγειο) η είσοδος γίνεται από τα ανατολικά. Την είσοδο ακολουθεί ένας μακρύς διάδρομος που κατευθύνει στην ημικυκλική σκάλα της κατοικίας. Στο ύψος της σκάλας αριστερά και δεξιά βρίσκονται διάδρομοι που οδηγούν στα διάφορα δωμάτια.

Πίσω από την σκάλα τοποθετείται η αυλή. Η αυλή με το φοίνικα οριοθετείται από ένα χαμηλό τοίχιο με μαρμάρινες πλάκες στην επίστεψη και διατάσσεται σε σχήμα Π

καθώς είναι προσαρτημένο στη μία του πλευρά στο δυτικό τοίχο του διώροφου κτηρίου.

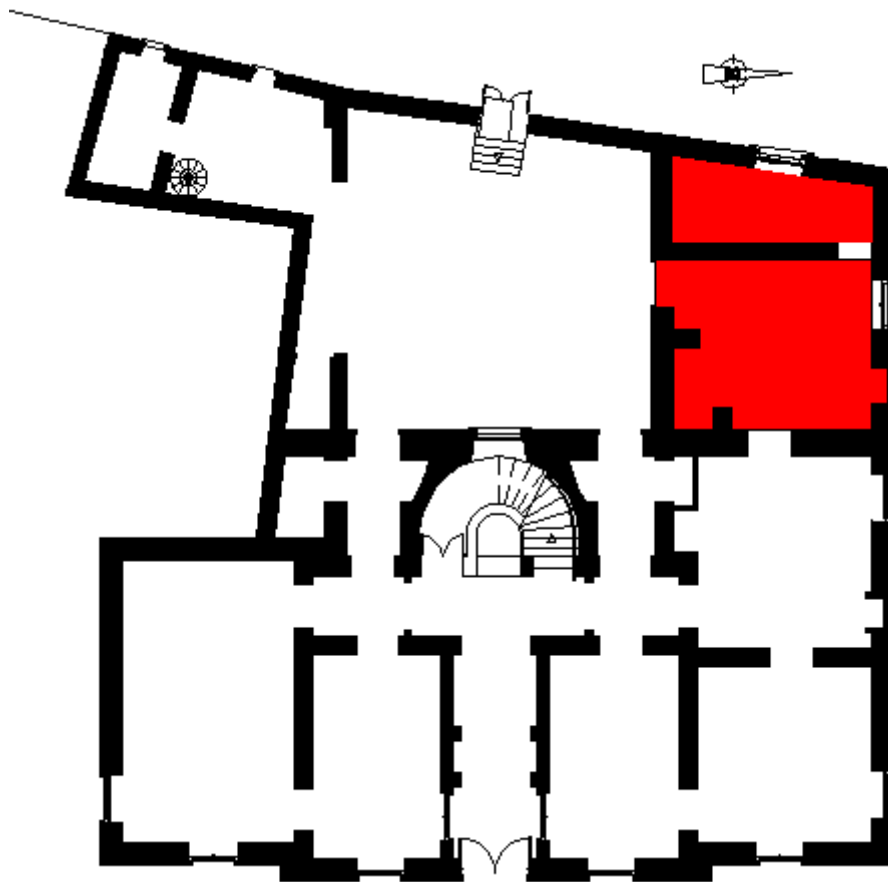


**Εικόνα 11** Κάτοψη ισογείου



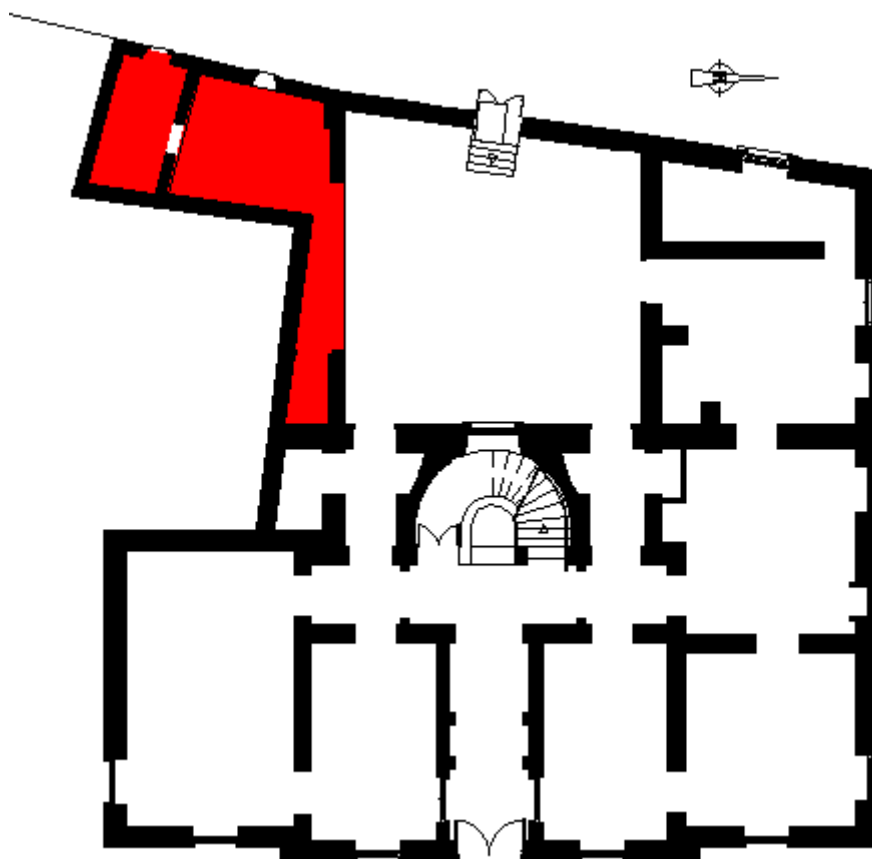
**Εικόνα 1** Η κεντρική σκάλα

Το μονώροφο κτίσμα στα βόρεια αποτελείται από δύο χώρους που εξυπηρετούσαν τις ανάγκες της κουζίνας με τη μεγάλη μαντεμένα στόφα. Ο αερισμός των χώρων αυτών γινόταν εκτός από τα ανοίγματα και με ζεύγη θυρίδων στο βόρειο και νότιο τοίχο συμμετρικά τοποθετημένων ως προς τα αντίστοιχα ανοίγματα. Οι χώροι αυτοί στεγάζονται με κυλινδρικούς θόλους και δώμα που αποτελούσε και ευρύχωρο εξώστη στη δυτική όψη του κυρίως κτίσματος. Δίπλα στο άνοιγμα του θυρώματος βρίσκεται το πηγαδοστόμιο που επικοινωνούσε με την ευρύχωρη δεξαμενή που σχηματίζεται κάτω από το μεγάλο χώρο της κουζίνας στεγασμένη και αυτή με κυλινδρικό θόλο.



**Εικόνα 2** Η βόρεια πλευρά του ισογείου

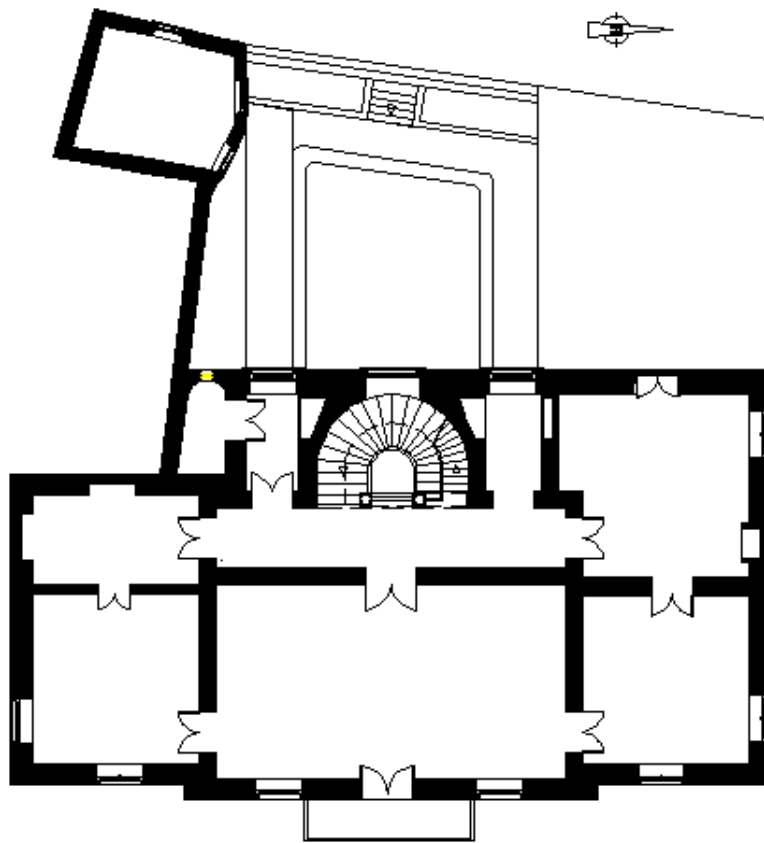
Το κτίσμα στα νότια αποτελείται από την τοξοστοιχία που στεγάζεται με σταυροθόλια και ένα δώροφο οικίσκο, οι μικροσκοπικοί χώροι του οποίου εξυπηρετούσαν τις ανάγκες του σπιτιού για λάτρα, όπως γίνεται φανερό από τις αβαθείς μαρμάρινες γούρνες και την παρουσία ενός δευτέρου πηγαδοστομίου που επικοινωνούσε με την αντίστοιχη υπόγεια θολοσκεπή στέρνα.



**Εικόνα 3** Η νότια πλευρά του ισογείου

Στο κύριο κτίσμα η συμμετρία των όψεων εξυπηρετείται με την ίδια συνέπεια και στη διάταξη των αντίστοιχων εσωτερικών χώρων οι οποίοι ισοκατανέμονται και στους δύο ορόφους περί τον άξονα της εισόδου- κλιμακοστασίου. Δύο ευρύχωροι υπόγειοι θολωτοί χώροι διαμορφώνονται μόνο στο βόρειο μέρος και η πρόσβαση γίνεται με κλίμακα από το βόρειο διάδρομο του ισογείου.





**Εικόνα 4** Κάτοψη ορόφου

Η εσωτερική διακόσμηση, βασίζεται στην ξεχωριστή και απaráμιλλη διακόσμηση της εποχής. Κίονες, ζωγραφικά διακοσμητικά μοτίβα και γεωμετρικά σχήματα, ζωγραφική μίμηση ορθομαρμαρώσεων, διαμορφώνουν έναν έντονο χαρακτήρα στο εσωτερικό του κτιρίου. Οι τοιχογραφίες και οροφोगραφίες είναι διακοσμητικά θέματα με κύριο χαρακτηριστικό τους την απλότητα που τα κάνει μοναδικά στο είδος τους.

Στο κεντρικό δωμάτιο του ορόφου στην ζωοφόρο υπάρχουν πορτραίτα ιστορικών μορφών της Επανάστασης του 21’.



**Εικόνα 5** Ιστορική μορφή του 21’

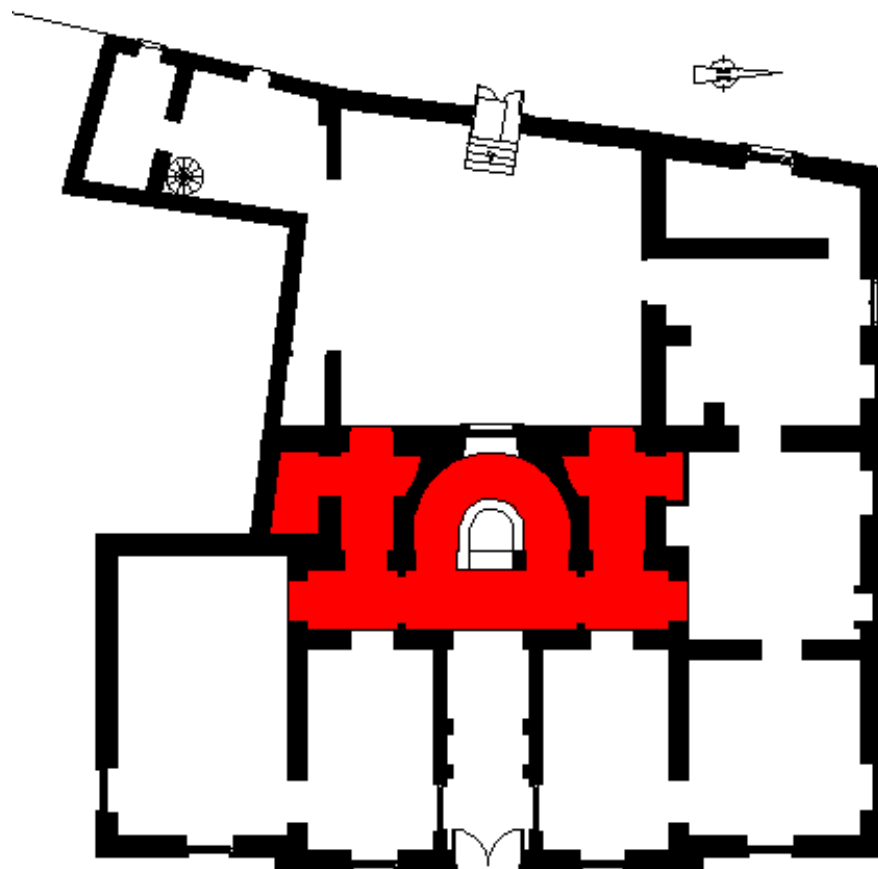


**Εικόνα 6** Ζωγραφικά μοτίβα στις οροφές των κεντρικών δωματίων

Διακρίνονται για την ακριβέστατη εφαρμογή του σχεδίου, την ποιότητα των χρωμάτων, τη μεγάλη ποικιλία και εναλλαγή μοτίβων και χρωμάτων. Θεματολογικά διακρίνονται φυτικά και ζωγραφικά μοτίβα με μία ποικιλία χρωματικών διαβαθμίσεων και τεχνοτροπικών σχεδιασμών.

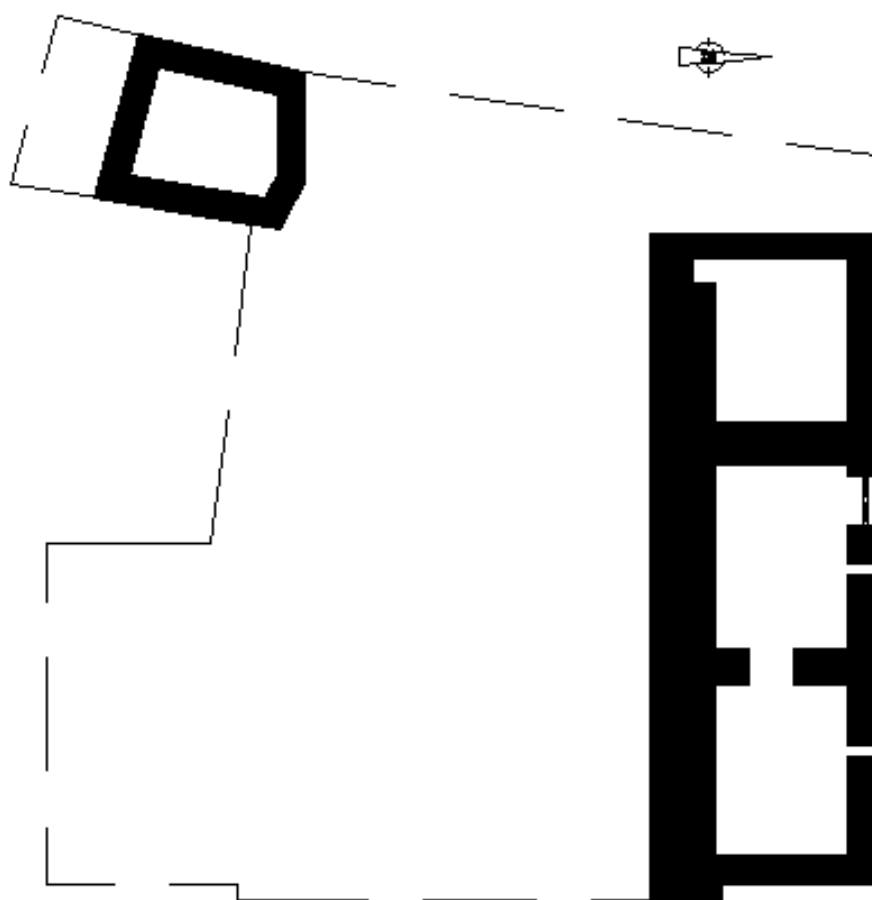


**Εικόνα 7** Ζωγραφικά μοτίβα στις οροφές των κεντρικών δωματίων



Εικόνα 8 Ο χώρος του κλιμακοστάσιου

Το κυρίως κτίσμα καταλήγει στην τετράριχτη στέγη, η ξυλοκατασκευή της οποίας καλύπτεται με κεραμίδια βυζαντινού τύπου με μαύρη εφύαλωση στην επιφάνεια. Η κεράμωση καταλήγει στο προεξέχον οριζόντιο γείσο που σχηματίζει περιμετρικά το συλλεκτήριο αγωγό των όμβριων. Τα όμβρια διοχετεύονται στη συνέχεια, μέσω της στέγης του δώματος, σε κατάλληλα διαμορφωμένους πήλινους αγωγούς στη θολωτή στέρνα του υπογείου.



**Εικόνα 20** Κάτοψη υπογείου

## 1.4 Δομικά Υλικά

Το διατηρητέο ανήκει στα κτίρια που κατασκευάστηκαν μεταξύ των αρχών του προηγούμενου αιώνα και του μεσοπολέμου. Τα χαρακτηριστικά κατασκευής του και τα υλικά δόμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι ανάλογα της εποχής. Το κτίριο είναι κατασκευασμένο από φέρουσα τοιχοποιία.

Οι τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες με τον ίδιο τρόπο, είτε είναι εξωτερικές είτε εσωτερικές. Αποτελούνται από αργούς πλακοειδείς λίθους μεσαίου μεγέθους (διαστάσεων περίπου 50X20X20 εκ.). Στα ενδιάμεσα κενά είναι ενσφηνωμένοι μικρότεροι λίθοι ή τεμάχια συμπαγών οπτόπλινθων. Στις γωνίες έμπαιναν μεγαλύτεροι ορθογωνισμένοι λίθοι (αγκωνάρια). Η τοιχοποιία πάχους ~0,65μ είναι κατασκευασμένη με δύο πρόσωπα και το ενδιάμεσο κενό είναι γεμισμένο με μικρούς λίθους και κονίαμα. (Ι.Α. Τέγος, 2009)



**Εικόνα 21** Οι τοιχοποιίες αποτελούνται από αργούς πλακοειδείς λίθους μεσαίου μεγέθους (διαστάσεων περίπου 50X20X20 εκ.).



**Εικόνα 22** Σε όλες τις εξωτερικές όψεις όσο και στην αυλή οι τοίχοι, μολονότι αρχικά ήταν επιχρισμένοι είναι αρμολογημένοι. Από τον κανόνα αυτό δεν εξαιρούνται ούτε και οι εσωτερικές τοιχοποιίες που είναι επίσης επιχρισμένες.

Όλα τα πλαίσια των ανοιγμάτων τόσο στα θυρώματα όσο και στα παράθυρα είναι κατασκευασμένα από λευκό μάρμαρο μορφολογικά όμοια. Το πλαίσιο διαμορφώνεται από τα δύο κατακόρυφα στοιχεία και το οριζόντιο στο άνω μέρος με βαθμιδωτή ταινία και κυμάτιο. Το υπέρθυρο τονίζεται με ένα επιπλέον προεξέχον οριζόντιο στοιχείο με κυμάτιο. Η συνεχής ταινία, κατασκευασμένη από το ίδιο λευκό μάρμαρο που βρίσκεται στη στάθμη του ισογείου αποτελεί συγχρόνως και την ποδιά των παραθύρων . Από το ίδιο μάρμαρο είναι και τα έξι φουρούσια που συγκρατούν το δάπεδο του εξώστη, οι πλακοειδείς λίθοι του οποίου είναι κατασκευασμένοι από το λευκό μάρμαρο.

Από πωρόλιθο είναι κατασκευασμένα τα επίπεδα τόξα στα ανώφλια των ανοιγμάτων (αψιδόλιθοι) στην εσωτερική παρειά της τοιχοποιίας, οι κυλινδρικοί θόλοι στους βοηθητικούς χώρους και στη στέρνα .

Στην εσωτερική αυλή όπως και στις εξωτερικές όψεις όλα τα πλαίσια των ανοιγμάτων είναι κατασκευασμένα από ίδιο λευκό μάρμαρο με τα εξωτερικά, τα παράθυρα του ισογείου καταλήγουν ωστόσο σε ημικυκλικούς φεγγίτες με μεταλλικά κιγκλιδώματα. Τόσο οι φεγγίτες όσο και οι αψίδες της στοάς διαμορφώνονται από συμπαγείς οπτόπλινθους σε ακτινωτή διάταξη προεξέχοντας ελαφρώς από την παρειά του τοίχου ενώ φαίνεται πως αρχικά ήταν ανεπίχριστα. Το ανατολικό τμήμα της εξωτερικής τοιχοποιίας της στοάς είναι επίσης δομημένο με οπτόπλινθους.

Η αυλή με το φοίνικα οριοθετείται από ένα χαμηλό τοιχίο με μαρμάρινες πλάκες στην επίστεψη και διατάσσεται σε σχήμα Π καθώς είναι προσαρτημένο στη μία του πλευρά στο δυτικό τοίχο του διώροφου κτηρίου. Το δάπεδο στον περιμετρικό διάδρομο καλύπτεται από πλάκες γκρίζου και λευκού μαρμάρου. Από λευκό μάρμαρο είναι κατασκευασμένοι οι δύο κίονες της στοάς στο νότιο οίκημα. Η μικρή κλίμακα που οδηγεί στην αυλόθυρα είναι χτιστή, με τα πατήματα της καλυμμένα με λίθινες πλάκες (πάχους ~7εκ.). (Παύλος Πρανσιδής, 2009)

Στο εσωτερικό του κτηρίου, αν και στους κύριους χώρους τα δάπεδα καλύπτονται από ξύλινα πατώματα, οι διάδρομοι και οι βοηθητικοί χώροι καλύπτονται από ορθογώνιες μαρμάρινες πλάκες λευκές περιμετρικές ταινίες. Από συμπαγή μαρμάρινα στοιχεία είναι κατασκευασμένη και η σπειροειδής κλίμακα που οδηγεί από το ισόγειο στον όροφο στον οποίο καταλήγει με μία κατασκευή από δύο μαρμάρινους τοςκανικού τύπου κίονες και στηθαίο. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το κυκλικό μάρμαρο που κοσμεί το δάπεδο στο φανάρι του κλιμακοστασίου.

Στους περισσότερους βοηθητικούς χώρους τα δάπεδα είναι επίσης καλυμμένα με λίθινες πλάκες, ενώ διασώζονται στην αρχική τους θέση στοιχεία από τον εξοπλισμό και τις εγκαταστάσεις, όπως οι γούρνες των πλυντηρίων και τα πηγαδοστόμια. Η κλίμακα που οδηγεί στους υπόγειους χώρους επίσης είναι κτιστή, με τα πατήματα της καλυμμένα από λίθινες πλάκες. Εξαιρέση αποτελούν τα δάπεδα στους υπόγειους χώρους που είναι από ένα αρκετά παχύ κονίαμα κατασκευασμένο από βότσαλα και άμμο.





**Εικόνα 9** Στους περισσότερους βοηθητικούς χώρους τα δάπεδα είναι επίσης καλυμμένα με λίθινες πλάκες,

Από σιδηρά ελάσματα είναι κατασκευασμένο το κομψό κιγκλίδωμα του εξώστη στον όροφο. Με τον ίδιο τρόπο είναι κατασκευασμένα τα κιγκλιδώματα στους φεγγίτες των ανοιγμάτων της αυλής, απλούστερη μορφή.

## **1.5 Παθογένεια Κτιρίου**

Οι επιπτώσεις στην κατάσταση διατήρησης του κτιρίου από την παρατεταμένη παρουσία υγρασίας είναι σοβαρές καθώς προκαλεί ποικίλες μορφές φθορών όπως: διάβρωση και απώλεια των κονιαμάτων, διάβρωση των λίθων, ανάπτυξη μικροοργανισμών, σήψη των ξύλινων στοιχείων της κατασκευής, εκτεταμένες βλάβες στον εσωτερικό ζωγραφικό διάκοσμο.

Φαινόμενα αποσάθρωσης παρατηρούνται και στο κονίαμα αρμών σε όλους ανεξαιρέτως τους εξωτερικούς τοίχους. Σε ύψος τουλάχιστον 1,50μ από το έδαφος παρατηρούνται απώλεια του επιφανειακού στρώματος με τις γραμμώσεις, χαλάρωση της αρχικής συνάφειας με τους λίθους.

Αρκετά εκτεταμένες είναι οι περιοχές αποσάθρωσης που παρατηρούνται και σε ανώτερες στάθμες. Στην περίπτωση αυτή η φθορά σχετίζεται με την εισροή του νερού στην τοιχοποιία από βλάβες στο σύστημα απορροής των όμβριων.



**Εικόνα 10** Φαινόμενα αποσάθρωσης παρατηρούνται και στο κονίαμα δομής σε όλους ανεξαιρέτως τους εξωτερικούς τοίχους.

Από το φαινόμενο της αποσάθρωσης δε διαφεύγουν ούτε οι λίθοι, είτε βρίσκονται ως δομικό υλικό στην αργολιθοδομή είτε αποτελούν αυτόνομα αρχιτεκτονικά στοιχεία όπως είναι τα πλαίσια των ανοιγμάτων, τα κυμάτια τα γείσα και άλλα στοιχεία. Αντίθετα στους υπόλευκους «παρόλιθους» που χρησιμοποιήθηκαν στα γείσα, οι βλάβες κατά τόπους είναι αρκετά μεγάλες καθώς σε αρκετές περιπτώσεις παρατηρείται απώλεια της αρχικής γεωμετρικής μορφής

Με την ίδια ένταση εμφανίζονται τα φαινόμενα αποσάθρωσης και στους οπτόπλινθους που σχηματίζουν τα τόξα στη στοά της αυλής και στα υπέρθυρα των θυρωμάτων. Εκτεταμένες βλάβες παρατηρούνται επίσης και στις οπτοπλινθοδομές στο βόρειο τοίχο του WC της αυλής και στο αντίστοιχο τοιχισμένο άνοιγμα.

Ανεξάρτητα από τα φαινόμενα αποσάθρωσης στα περισσότερα εμφανή μαρμάρινα στοιχεία παρατηρείται χρωματική αλλοίωση. Τα περισσότερα εξωτερικά κουφώματα βρίσκονται σε αρκετά καλή κατάσταση.



**Εικόνα 11** Όλες οι θύρες και τα κουφώματα των ανοιγμάτων της κατασκευής βρίσκονται σε καλή κατάσταση.

Τα προβλήματα στα επιχρίσματα και τις τοιχοποιίες στο εσωτερικό του κτηρίου εμφανίζονται με την ίδια ένταση όπως και στις εξωτερικές τοιχοποιίες.

Παρατηρώντας την κατάσταση διατήρησης των οροφών διαπιστώνονται εκτεταμένα προβλήματα. Σε πολλά σημεία παρατηρούνται ολικές απώλειες του κονιάματος και διακρίνονται οι μπαγδατόπηχες. Επίσης, εμφανείς είναι, οι αποκολλήσεις του κονιάματος. Η κατάσταση διατήρησης του υπάρχοντος διακόσμου στα περισσότερα σημεία είναι αρκετά κακή με πολλές φθορές.

Τα δάπεδα είναι ως επί των πλείστων ξύλινα με εξαίρεση τους χώρους κίνησης, την είσοδο, τη κουζίνα και τα λουτρά. Επιπλέον η κλίμακα που οδηγεί από το ισόγειο στον όροφο είναι μαρμάρινη σε αντίθεση με τη σκάλα προς τη στέγη που είναι ξύλινη. Ξύλινη είναι και η απότομη κλίμακα προς το πατάρι του πλυσταριού η οποία δε διατηρείται σε καλή κατάσταση. Το ξύλινο πατάρι αντιθέτως διατηρείται σε σχετικά καλή κατάσταση.

Στο υπόγειο το δάπεδο είναι κατασκευασμένο με τη μέθοδο του αμυγδαλωτού (ασβεστοκονίαμα με άμμο και βότσαλα) ενώ στο πλυσταριό το δάπεδο είναι επιστρωμένο με σχιστόπλακες.

Τα ξύλινα δάπεδα παρουσιάζουν αρκετές φθορές που οφείλονται στην εκτεταμένη υγρασία που επικρατεί στο εσωτερικό του κτηρίου, ενώ αντίθετα οι εσωτερικές θύρες και τα ερμάρια σώζονται σε αρκετά καλή κατάσταση.

Η παρουσία υγρασίας είναι εμφανής και στο εσωτερικό του κτηρίου λόγω των εκτεταμένων βλαβών που παρατηρούνται ιδιαίτερα στα επιχρίσματα. Χρωματική αλλοίωση και καταρρεύσεις είναι μερικά από τα προβλήματα που παρατηρούνται στους αρχικά τοιχογραφημένους τοίχους .

## **1.6 Εσωτερική Αυλή**

Η αυλή με το φοίνικα οριοθετείται από ένα χαμηλό τοίχιο με μαρμάρινες πλάκες στην επίστεψη και διατάσσεται σε σχήμα Π καθώς είναι προσαρτημένο στη μία του πλευρά στο δυτικό τοίχο του διώροφου κτηρίου.

### 1.6.1 Δυτικός Τοίχος κυρίως Κτίσματος

Πρόκειται για την καλύτερα διατηρούμενη τοιχοποιία του κυρίως κτηρίου αφού σώζεται το ~75% του αρχικού επιχρίσματος σε αρκετά καλή κατάσταση. Απώλειες του επιχρίσματος και του κονιάματος αρμών παρατηρούνται στο κάτω τμήμα της τοιχοποιίας σε μία ζώνη 1μ. περίπου από το έδαφος.

Το νότιο άνοιγμα του ισογείου που αρχικά αποτελούσε τη δεύτερη θύρα πρόσβασης στην αυλή έχει τοιχιστεί με οπτοπλινθοδομή από συμπαγή τούβλα. Στο επάνω μέρος της έχει διαμορφωθεί μόνο ένα μικρός φεγγίτης. Τόσο τα τούβλα όσο και το κονίαμα αρμών στο τμήμα αυτό της τοιχοποιίας βρίσκονται σε κακή κατάσταση.



**Εικόνα 12** Ο δυτικός τοίχος του κυρίως κτίσματος



Τα εμφανή μαρμάρινα αρχιτεκτονικά στοιχεία αυτής της όψης διατηρούνται σε πολύ καλή κατάσταση, μικροθραύσεις παρατηρούνται μόνο στα δύο κεντρικά ανοίγματα του κλιμακοστασίου. Τα μαρμάρινα πλαίσια όλων των ανοιγμάτων τοπικά καλύπτονται από μαύρη κρούστα



**Εικόνα 13** Όλες οι μαρμάρινες πλάκες καλύπτονται από στρώμα επικαθίσεων αλλοιώνοντας την αρχική μορφή των λίθων αυτών.

## 1.6.2 Νότιος τοίχος βοηθητικού κτίσματος Α (κουζίνας)

Στο νότιο τοίχο του βοηθητικού κτίσματος της κουζίνας αν και σώζεται το επίχρισμα κατά ~50% της συνολικής επιφάνειας, η κατάσταση διατήρησης του είναι πολύ κακή τόσο εξωτερικά όσο και στο εσωτερικό.

Στο μαρμάρινο θύρωμα της κουζίνας που είναι το μοναδικό αρχιτεκτονικό στοιχείο αυτής της όψης, παρατηρούνται επικαθήσεις σε όλη την επιφάνεια και μαύρη κρούστα στην άνοψη. Στο τοξωτό άνοιγμα η οπτοπλινθοδομή έχει αποσαθρωθεί κατά τόπους σε σημαντικό βαθμό και το αντίστοιχο κιγκλίδωμα είναι οξειδωμένο.



**Εικόνα 14** Η είσοδος στο κτίριο από την νότια πλευρά της εσωτερικής αυλής

### 1.6.3 Βόρειος τοίχος βοηθητικού κτίσματος Β (πλυσταριό)

Στην τοιχοποιία του κτίσματος που με τους δύο μαρμάρινους κίονες σχηματίζει τη στοά δε σώζεται το επίχρισμα, ενώ υπολείμματα του διατηρούνται γύρω από τα μαρμάρινα θυρώματα. Το κονίαμα αρμών γενικά διατηρείται σε καλή κατάσταση. Ωστόσο και στην περίπτωση αυτή σε ύψος ~1μ. από το έδαφος το κονίαμα έχει διαβρωθεί σε αρκετό βάθος. Σημειώνεται ότι η τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή στο ανατολικό τμήμα έχει αποσαθρωθεί σε μεγάλη έκταση ειδικά στο κεντρικό της τμήμα.



**Εικόνα 15** Στην βόρεια τοιχοποιία με τους δύο μαρμάρινους κίονες σχηματίζεται μια στοά

Όλα τα μαρμάρινα στοιχεία τόσο της τοξοστοιχίας όσο και το πλαίσιο του θυρώματος προς το WC διατηρούνται σε αρκετά καλή κατάσταση αν και κατά τόπους καλύπτονται από λεπτό στρώμα επικαθήσεων.





**Εικόνα 30** Τμήμα του βόρειου τοίχου της εσωτερικής αυλής

Στο χώρο της αυλής και της στοάς παρατηρούνται οι σοβαρότερες βλάβες τόσο στη μαρμάρινη πλακόστρωση όσο και στην επίστεψη του κηπαρίου με το φοίνικα. Οι βλάβες εντοπίζονται κυρίως στη νότια πλευρά, στο διάδρομο και το δάπεδο της στοάς όπου αρκετές από τις πλάκες είναι σπασμένες ενώ παρατηρούνται και αρκετές καθιζήσεις . Όλες οι μαρμάρινες πλάκες καλύπτονται από στρώμα επικαθήσεων αλλοιώνοντας την αρχική μορφή των λίθων αυτών.

## **1.7 Όψεις Κτηρίου**

Στις τρεις εξωτερικές όψεις του συγκροτήματος δε διατηρούνται τα επιχρίσματα. Ελάχιστα υπολείμματά τους διακρίνονται κατά τόπους στα όρια με τα μαρμάρινα πλαίσια, υποδηλώνοντας την παλαιότερη κάλυψη των τοίχων αυτών με επίχρισμα. Φαίνεται ότι σε κάποια φάση επισκευών του κτηρίου οι ιδιοκτήτες αποφάσισαν την πλήρη καθαίρεσή τους από αυτές τις όψεις.

Η μορφή των επιχρισμάτων αυτών γίνεται φανερή μόνο από τους τοίχους που περιβάλλουν την εσωτερική αυλή στους οποίους διατηρούνται σε αρκετή έκταση τόσο

στο διώροφο κτίσμα όσο και στα πλευρικά βοηθητικά κτίσματα. Η κατάσταση διατήρησής του όμως είναι αρκετά κακή καθώς έχουν καταρρεύσει μεγάλα τμήματα στο κάτω μέρος λόγω της ανερχόμενης υγρασίας ενώ σε εκτεταμένες περιοχές έχει χαθεί η συνάφεια με την τοιχοποιία και κινδυνεύουν με κατάρρευση μεγάλα κομμάτια λόγω της εισροής του νερού από τη στέγη.



**Εικόνα 31** Στις εξωτερικές όψεις όλα τα πλαίσια των ανοιγμάτων είναι κατασκευασμένα από ίδιο λευκό μάρμαρο

### **1.7.1 Όψη επί της οδού Απόλλωνος (Ανατολική Όψη)**

Η ανερχόμενη υγρασία από το έδαφος έχει επηρεάσει όλη την κατώτερη ζώνη μέχρι και το ύψος της μαρμάρινης περιμετρικής ταινίας με αποτέλεσμα το κονίαμα να έχει αποσθρωθεί και απομακρυνθεί σε αρκετή έκταση, ενώ παρατηρούνται και καταρρεύσεις λίθων.



Στο νότιο τμήμα η ζώνη αυτή φαίνεται ότι έχει ανακατασκευαστεί.

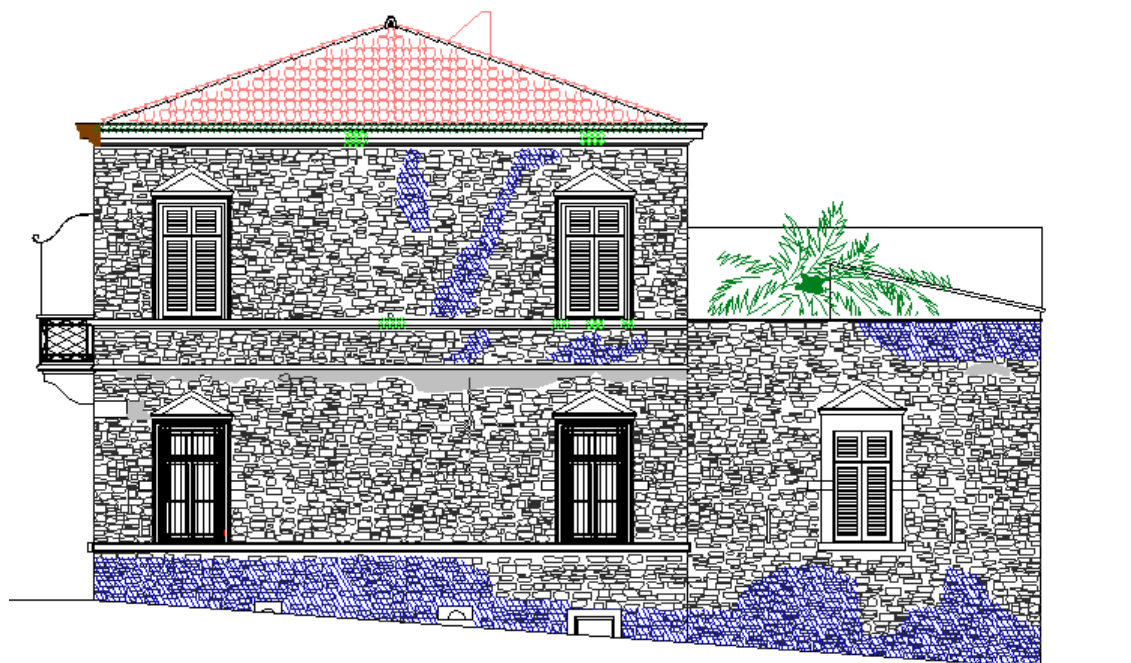
Τα εμφανή μαρμάρια αρχιτεκτονικά στοιχεία τόσο της κύριας εισόδου και των παραθύρων όσο και η ύπτια κάτω επιφάνεια του εξώστη καλύπτονται από επικαθίσεις μαύρης κρούστας. Στην κύρια είσοδο ο ορθοστάτης στη δεξιά πλευρά έχει αποσαθρωθεί σχεδόν σε όλο του το ύψος και τοπικά παρατηρούνται μικρό θραύσεις.

**Εικόνα 32** Μέρος της ανατολικής όψης

Στα τέσσερα παράθυρα του ισογείου σώζονται τα μεταλλικά κιγκλιδώματα της περιόδου που στεγάστηκε η Αγροτική Τράπεζα είναι όμως οξειδωμένα. Τα αντίστοιχα γερμανικού τύπου σκούρα που αφαιρέθηκαν για να τοποθετηθούν τα κιγκλιδώματα έχουν διασωθεί και φυλάσσονται στο χώρο της αρχικής κουζίνας. Σε όλα τα ανοίγματα του ορόφου, αν και σε κακή κατάσταση, διατηρούνται, τα ξύλινα παραθυρόφυλλα. Οι λίθινες ταινίες με τα κυμάτια από «πωρόλιθο» που περιτρέχουν το κτήριο σε αρκετές περιπτώσεις παρουσιάζουν φαινόμενα αποσάθρωσης. Στην ταινία που σχηματίζει προεξέχον γείσο στην τελείωμα της στέγης παρατηρούνται φαινόμενα διάβρωσης.

### 1.7.2 Όψη επί της οδού Λαδοπούλου (Βόρεια Όψη)

Η απώλεια του επιχρίσματος σχεδόν σε ολόκληρη την επιφάνεια χαρακτηρίζει και αυτήν την όψη αφήνοντας να διαφανεί η τοιχοποιία με τα προβλήματα της που οφείλονται κυρίως στην υγρασία. Πρόκειται ωστόσο για την καλύτερα διατηρημένη όψη του κτηρίου με τις λιγότερο σε έκταση αποσαθρωμένες περιοχές του κονιάματος. Η κάτω ζώνη είναι αυτή που παρουσιάζει προβλήματα.



ΟΨΗ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΥ

**Εικόνα 33** Βορινή όψη κτίσματος. Με μπλε σκιάζονται τα σημεία όπου σημειώνεται απώλεια κονιάματος. Με πράσινο τονίζονται τα σημεία όπου παρατηρείται ρηγμάτωση και αποσάθρωση λίθου.



**Εικόνα 16** Η βορειοανατολική πλευρά



**Εικόνα 17** Τμήμα της βορινής πλευράς



**Εικόνα 18** Η βορινή πλευρά

Τα μαρμάρινα στοιχεία της όψης αυτής διατηρούνται σε αρκετά καλή κατάσταση ενώ καλύπτονται με λεπτό στρώμα επικαθήσεων μαύρης κρούστα στην άνοψη. Στα δύο παράθυρα του ισογείου του κυρίως κτίσματος διατηρούνται τα μεταλλικά κιγκλιδώματα που έχουν οξειδωθεί σχηματίζοντας τοπικές κηλίδες προϊόντων

διάβρωσης στα μαρμάρινα πλαίσια. Στα υπόλοιπα ανοίγματα της όψης αυτής διατηρούνται τα γερμανικού τύπου σκούρα.

Το ανατολικότερο από τα ανοίγματα του υπογείου έχει σχεδόν χαθεί από την υπερύψωση της στάθμης του πεζοδρομίου ενώ τα υπόλοιπα φαίνεται ότι έχουν σφραγιστεί. Οι τρεις ταινίες και το γείσο από πωρόλιθο διατηρούνται επίσης σε σχετικά καλή κατάσταση με επικαθήσεις και λίγες μικροθραύσεις.

### 1.7.3 Όψη επί της οδού Α. Βαφειαδάκη (Δυτική Όψη)

Η κύρια φθορά που παρατηρείται και σε αυτήν την όψη είναι η σχεδόν ολοκληρωτική απώλεια του επιχρίσματος και η αποσάθρωση του κονιάματος αρμών της τοιχοποιίας στη κατώτερη ζώνη. Η αποσάθρωση επεκτείνεται σε ολόκληρη την αριστερή πλευρά της όψεως και σε ύψος μέχρι και 1,20μ. από το έδαφος. Αποσαθρωμένο επίσης είναι και το κονίαμα στο τμήμα που αντιστοιχεί με το στηθαίο του δώματος.



Εικόνα 19 Βορειοδυτική όψη του κτίσματος

Τοπικές επισκευές παρατηρούνται λόγω αλλαγών και στη χρήση του δευτερεύοντος κτηρίου στη ΝΔ πλευρά του οικοπέδου καθώς έχουν τοιχιστεί τα περισσότερα ανοίγματα. Πιο συγκεκριμένα έχουν σφραγιστεί δύο ανοίγματα παραθύρων με τσιμεντόλιθους και τσιμεντοκονία. Η αρχική επικάλυψη της στέγης του βοηθητικού κτηρίου έχει αντικατασταθεί με κυματοειδή λαμαρίνα.



**Εικόνα 20** Δυτική όψη του κτίσματος. Με μπλε σκιάζονται τα σημεία όπου σημειώνεται απώλεια κονιάματος. Με κίτρινο σκιάζονται τα σημεία όπου έχουν τοιχιστεί ανοίγματα. Με πράσινο τονίζονται τα σημεία όπου παρατηρείται ρηγμάτωση και αποσάθρωση λίθου. Και τέλος με γκρι είναι υπολείμματα επιχρίσματος.



## 1.8 Στέγη Κτηρίου

Τόσο στην ξυλοκατασκευή της στέγης όσο και στην κεράμωση παρατηρούνται έντονα τα σημεία της «κόπωσης». Κάποια από τα κεραμίδια της στέγης φαίνεται ότι σε κάποια από τις φάσεις των επισκευών αντικαταστάθηκαν με νέα κοινά βιομηχανοποιημένα χωρίς εφυάλωση. Τόσο τα νεότερα όσο και τα αρχικά ήταν βυζαντινού τύπου όμοια σε μέγεθος.

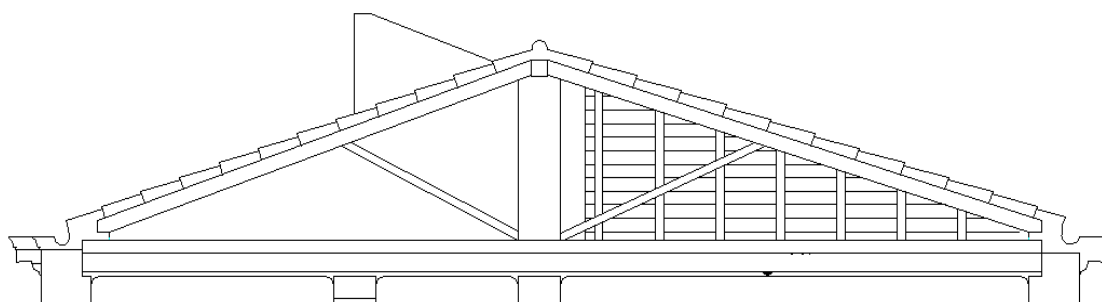
Η κεράμωση της στέγης είναι κατασκευασμένη με βυζαντινού τύπου χειροποίητα κεραμίδια τα οποία στο μεγαλύτερο μέρος τους καλύπτονται με μαύρη εφυάλωση. Στην μαρμάρινη επίστεψη του στηθαίου στο δώμα δεν παρατηρούνται σοβαρές βλάβες εκτός από την απώλεια μίας πλάκας στο νότιο τμήμα.



**Εικόνα 21** Στην μαρμάρινη επίστεψη του στηθαίου στο δώμα δεν παρατηρούνται σοβαρές βλάβες εκτός από την απώλεια μίας πλάκας στο νότιο τμήμα.



**Εικόνα 40** Κάποια από τα κεραμίδια της στέγης φαίνεται ότι σε κάποια από τις φάσεις των επισκευών αντικαταστάθηκαν με νέα κοινά βιομηχανοποιημένα χωρίς εφύαλωση. Τόσο τα νεότερα όσο και τα αρχικά ήταν βυζαντινού τύπου όμοια σε μέγεθος.



**Εικόνα 41** Σχηματική τομή της στέγης

## **1.9 Χαρακτηρισμός Κτιρίου ως Διατηρητέο**

Κατόπιν έρευνας στην Εφορεία Νεοτέρων Μνημείων και στην ΔΙΝΕΣΑΚ προέκυψε πως το κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο στις 3 Σεπτεμβρίου του 1987 με το υπ' αριθμόν φύλλο 475 της Εφημερίδας της Ελληνικής Κυβερνήσεως. Το κτίριο χαρακτηρίστηκε μαζί με άλλα 33 κτίρια στην Ερμούπολη Σύρου.

## 2. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ & ΕΠΙΤΥΓΧΗΜΕΝΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

---

### Εισαγωγή

Σε αυτό το κεφάλαιο γίνεται παρουσίαση του νομοθετικού πλαισίου που ισχύει για την προστασία των διατηρητέων κτιρίων και οι προδιαγραφές επεμβάσεων σε αυτά σε περίπτωση αλλαγής χρήσης τους. Στην συνέχεια του κεφαλαίου παρουσιάζονται παραδείγματα διατηρητέων κτιρίων στα οποία έχουν γίνει επεμβάσεις στα πλαίσια αλλαγής χρήσης τους.

### 2.1 Η Λύση της Επισκευής των Διατηρητέων

Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται το φαινόμενο αυξημένης ζήτησης στα αστικά κέντρα των πόλεων σε αυτόνομα αστικά ακίνητα με χρήση κατοικίας και επαγγελματικής στέγης. Η κατάσταση αυτή οφείλεται στο λόγο ότι μετά την μεγάλη φυγή από τα κέντρα στις περιφέρειες στις δεκαετίες '70 και του '80, έγινε αντιληπτή η πρακτικότητα που προσφέρει το κέντρο, όπως εύκολες προσβάσεις, ελαχιστοποίηση των μετακινήσεων κλπ.

Τα διατηρητέα κτίρια αποτελούν ίσως την καλύτερη λύση για τις συγκεκριμένες απαιτήσεις κυρίως για τρεις λόγους:

- ΤΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥΣ: είναι σχεδόν πάντοτε στο κέντρο ή σε περιοχές που συνηθιζόταν ο παραθερισμός οι οποίες με τις επεκτάσεις που έγιναν αποτελούν πλέον "ενδιαφέρουσες" περιοχές όπως π.χ. στην Αθήνα εκτός του κέντρου, στο Νέο και Παλιό Φάληρο, την Κηφισιά κ.λπ., στη Θεσσαλονίκη περιοχές Μαρτίου, Κρήνη κ.λπ.
- ΤΙΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΤΟΥΣ: ενώ συνήθως τα γύρω κτίσματα είναι μεγαθήρια με πολλές ιδιοκτησίες που η αυτονομία τους είναι σχεδόν αδύνατη, αυτά έχουν πιο

ανθρώπινη κλίμακα και εμβαδόν που μπορεί να εξυπηρετήσει μια μέση επιχείρηση.

- ΤΗ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΟΥΣ: λόγω της ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής τους, των ξεχωριστών υλικών κατασκευής τους και της χαρακτηριστικής τους αισθητικής, προσφέρουν μια άλλη διάσταση στο μονότονο και επαναλαμβανόμενο αστικό περιβάλλον, παρέχοντας στις στεγαζόμενες σε αυτά επιχειρήσεις μια μοναδική δυνατότητα προβολής.

Βεβαίως τα διατηρητέα κτίρια απαιτούν μια τελείως διαφορετική αντιμετώπιση, σε σχέση με τα πιο σύγχρονα κτίρια που είναι με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τα επιμέρους στοιχεία τους είναι σύμφωνα με την τρέχουσα κλίμακα, κάτι που δικαιολογημένα τρομάζει τον κάθε ενδιαφερόμενο και τον αποτρέπει από μια τέτοια επένδυση. Σε αυτό συμβάλει και η αδιαφορία της πολιτείας η οποία δεν βοηθάει με ουσιαστικό τρόπο τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη, αγοραστή ή και απλά χρήστη.

Η διαφορετική αντιμετώπιση στηρίζεται στο γεγονός ότι δεν μπορεί να εκτιμηθεί το σύνολο των εργασιών πριν την έναρξη των εργασιών και πριν δημιουργηθούν υποχρεώσεις μεταξύ ιδιοκτήτη, μηχανικού και εργολάβου. Συγκεκριμένα εάν δεν καθαιρεθούν τα επιχρίσματα, οι επενδύσεις κ.λπ. είναι παρακινδυνευμένο να διατυπωθεί ο οριστικός προϋπολογισμός, διότι πολύ συχνά προκύπτουν απρόοπτα τα οποία δεν αποβαίνουν απαραίτητως σε βάρος του συνολικού κόστους, αλλά και απρόβλεπτα γεγονότα που επιβαρύνουν τελικά το έργο, στο βαθμό που προϋποθέτουν εναλλακτικούς τρόπους αντιμετώπισης.

Προκειμένου να γίνουν σαφείς οι δυσκολίες της ανακατασκευής ενός διατηρητέου κτιρίου, είναι σκόπιμο να παρουσιαστεί συνοπτικά η διαδικασία που απαιτείται προκειμένου να επιτευχθεί το επιθυμητό και ιδίως αποδοτικό αποτέλεσμα.

Όταν ένα τέτοιο έργο ξεκινάει, θα πρέπει πρώτα να υπάρχει μια ολοκληρωμένη -κατά το δυνατόν- μελέτη διότι σε αυτά τα κτίρια οι μετατροπές είναι δυσκολότερες από ότι στα σύγχρονα, συμβατά. Ολοκληρωμένη μελέτη είναι αυτή που καλύπτει τις σημερινές ανάγκες και όποιες προβλέψεις μπορούν να γίνουν, για την εύρυθμη λειτουργία στο μέλλον του ακινήτου.

Δεύτερο στάδιο είναι η έκδοση της οικοδομικής αδείας, στην οποία παρεμβάλλονται πολλοί αστάθμητοι παράγοντες διότι αυτές οι άδειες απαιτούν τουλάχιστον την έγκριση μίας επιτροπής που συνεδριάζει στην καλύτερη περίπτωση μία φορά την

εβδομάδα, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί και να απαιτηθεί έγκριση μέχρι και τριών διαφορετικών επιτροπών σε διαφορετικές υπηρεσίες.

Πρώτη δουλειά στο εργοτάξιο είναι οι καθαιρέσεις, προκειμένου να διαπιστωθεί η πραγματική κατάσταση του κτιρίου και να αποφασισθεί ο τρόπος αντιμετώπισής της. Συγκεκριμένα μπορεί να χρειασθεί διαφορετική στήριξη από την προβλεπόμενη, τοίχοι τους οποίους θεωρούσαμε καλούς να μας προδώσουν, ξύλινα δοκάρια που φαινομενικά ήταν άψογα να αποδειχθούν ότι έχουν υποστεί την φθορά του χρόνου. Όταν η προκαταρκτική αυτή εργασία ολοκληρωθεί θα πρέπει να προσαρμοσθεί ο προϋπολογισμός στα νέα δεδομένα. Εδώ τελειώνουν και τα απρόβλεπτα, τα πάντα πλέον προχωρούν σύμφωνα με τις απαιτήσεις μας, οι οποίες όμως θα έχουν πλέον προσαρμοσθεί στο απομένον κεφάλαιο.

Οι εργασίες που απαιτούνται είναι οι ίδιες με οποιαδήποτε άλλη οικοδομή. Αυτά που πιθανόν έχει νόημα να επισημανθούν προκειμένου να αποφευχθούν οι δυσάρεστες εκπλήξεις, είναι τα εξής:

- Θα πρέπει να αποφεύγεται κατά το δυνατόν η κατασκευή νέου κτιρίου με κολόνες, δοκάρια και πλάκες μέσα στο κέλυφος του διατηρητέου. Αν και φαίνεται ως η απλούστερη λύση δεν ενδείκνυται, εκτός ειδικών περιπτώσεων. Πολύ προτιμότερη, είναι η διατήρηση και βελτίωση του υπάρχοντος φέροντος οργανισμού με τσιμεντενέσεις, εκτοξευόμενο σκυρόδεμα, κλπ. Εάν θα αντικατασταθούν ξύλινα δάπεδα κ.λπ. προτιμητέα είναι η μικτή σιδηροκατασκευή και σε καμία περίπτωση ο συνδυασμός οπλισμένου σκυροδέματος με τον υπάρχοντα σκελετό.
- Τα κουφώματα εσωτερικά και εξωτερικά ανεξάρτητα με την όψη τους, είναι καλό να μελετώνται να επισκευάζονται και να ξαναχρησιμοποιούνται τα ίδια. Υπάρχουν πολλά συνεργεία και τεχνίτες που μπορούν να προσθέσουν διπλά τζάμια στα υπάρχοντα κουφώματα για λόγους μονώσεως.
- Η χρησιμοποίηση των παλιών μηχανολογικών εγκαταστάσεων, ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρικών και θέρμανσης όσο καλές και αν φαίνονται σίγουρα δεν θα επαρκέσουν για μια μελλοντική χρήση και θα πρέπει να αντικατασταθούν. Είναι βέβαιο ότι με την πάροδο του χρόνου θα δημιουργηθούν πολλά προβλήματα.

- Η διατήρηση επίσης των παλαιών επιχρισμάτων σε τοίχους κι οροφές μετά το βάνιμο με πλαστικά χρώματα και σπατουλαρίσματα επίσης δημιουργεί πρόβλημα. Επειδή στα επιχρίσματα το γέμισμα της τοιχοποιίας, με την άγρια επιφάνεια, είναι μεγάλο πρέπει να χρησιμοποιούμε δομικό πλέγμα.
- Σωστή λύση και συχνά επιβεβλημένη είναι η αντικατάσταση της υπάρχουσας κεραμοσκεπής με νέα, καθώς και της πλάκας -εφόσον υπάρχει- αφού προηγουμένως και στις δύο περιπτώσεις κατασκευασθεί περιμετρικό σενάζι.
- Τα διακοσμητικά στοιχεία της πρόσοψης καλό είναι να μην καταστρέφονται επιτόλεια, εάν ωστόσο είναι αναγκαίο να απομακρυνθούν θα πρέπει να γίνεται εκτεταμένη έρευνα αγοράς για την αντικατάστασή τους, διότι οι τιμές έχουν μεγάλες διακυμάνσεις. Βεβαίως δεν πρέπει να ξεχνάμε ότι υπάρχουν και πολύ καλής ποιότητας προκατασκευασμένα διακοσμητικά, χάρη στα οποία ο ιδιοκτήτης δεν θα εξαρτάται από την όποια δεξιολογία του σοβατζή.
- Οι ψευδοροφές είναι πάντοτε η ιδανική λύση διότι περνιούνται σωληνώσεις και αποφεύγεται η μεγάλη ταλαιπωρία από την τοποθέτηση των γύψινων, αφού σίγουρα έχουμε ίσως επιφάνειες.

## **2.2 Προδιαγραφές βάσει Ισχύουσας Νομοθεσίας**

Η περίπτωση που εξετάζουμε θεωρείται από τις πλέον πολύπλοκες διότι αφενός δεν πρόκειται για ένα απλό κτίριο, αλλά για κτίριο που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο και προστατεύεται από το νόμο και αφετέρου μελετάμε τη μετατροπή του σε χώρο μαζικής εστίασης. Έτσι η μελέτη μας υπόκειται σε κάποιους περιορισμούς. Αυτοί διακρίνονται σε :

- Περιορισμούς για διατηρητέα
- Περιορισμούς για χώρους μαζικής εστίασης

Στα επόμενα υποκεφάλαια παρουσιάζονται και αναλύονται οι ως άνω προδιαγραφές.

## 2.2.1 Περιορισμοί για Διατηρητέα

Η προστασία των μνημείων και των διατηρητέων κτιρίων προβλέπεται από το Σύνταγμα (άρθρο 24 παράγραφος 6), το οποίο αφήνει στο νομοθέτη την ευχέρεια να καθορίσει τους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, αλλά και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών. Η εν λόγω διάταξη ορίζει συγκεκριμένα ότι: « Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών.».

Ειδικότερα, η προστασία των διατηρητέων κτιρίων προβλέπεται και στο άρθρο 4 του Ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) «Προστασία αρχιτεκτονικής και φυσικής κληρονομιάς», όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2300/1995, το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 και τον ν. 3044/2002, σύμφωνα με το οποίο:

*« 1. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, ύστερα από αιτιολογική έκθεση της κατά περίπτωση αρμόδιας υπηρεσίας του, γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Συμβουλίου του αρμόδιου Υπουργείου και του Α.Π.Α.Σ. εάν ζητηθεί από τον Υπουργό και γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, μπορεί να χαρακτηρίζονται:*

*α) οικισμοί ή τμήματα πόλεων ή οικισμών ή αυτοτελή οικιστικά σύνολα εκτός αυτών, ως παραδοσιακά σύνολα.*

*β) χώροι, τόποι, τοπία ή ζώνες ιδιαίτερου κάλλους και φυσικοί σχηματισμοί που συνοδεύουν ή περιβάλλουν ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως χώροι, τόποι ή ζώνες προστασίας των παραδοσιακών συνόλων, όπως και αυτοτελείς φυσικοί σχηματισμοί ανθρωπογενούς χαρακτήρα, εντός ή εκτός οικισμών, ως περιοχές που έχουν ανάγκη από ιδιαίτερη προστασία, και να θεσπίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και να καθορίζονται χρήσεις, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη, με την επιφύλαξη των διατάξεων του*

άρθρου 9 του π.δ. 437/1985 "Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων" (ΦΕΚ 157 Α').

Αν η γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου δεν περιέλθει στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου σε διάστημα δύο (2) μηνών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου από αυτόν, το διάταγμα εκδίδεται και χωρίς τη γνωμοδότηση αυτή.

Ο χαρακτηρισμός σύμφωνα με την περίπτωση β', εφόσον δεν θεσπίζονται ειδικοί όροι, μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης, μπορεί να γίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, μεμονωμένα κτίρια ή Τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων, ως και στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου αυτών, όπως επίσης και στοιχεία του φυσικού ή και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος χώρου, όπως αυλές, κήποι, θυρώματα και κρήνες, καθώς και μεμονωμένα στοιχεία πολεοδομικού (αστικού ή αγροτικού) εξοπλισμού ή δικτύων, όπως πλατείες, κρήνες, διαβατικά, λιθόστρωτα, γέφυρες που βρίσκονται εντός ή εκτός οικισμών, για το σκοπό που αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη.

Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών.

Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από το δήμο ή κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόκλησης. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται



νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης.

β) Από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό κτιρίου ως διατηρητέου, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο εν λόγω κτίριο για χρονικό διάστημα ενός έτους ή μέχρι τη δημοσίευση της σχετικής απόφασης ή τη γνωστοποίηση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη μη περαιτέρω προώθηση της σχετικής διαδικασίας χαρακτηρισμού.

Οικοδομικές εργασίες που εκτελούνται στο προς χαρακτηρισμό κτίριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε πριν από την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης, διακόπτονται. Όταν ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία και το κτίριο κριθεί διατηρητέο, τότε το όποιο κόστος της οικοδομικής άδειας, καθώς και των εργασιών οι οποίες έχουν προηγηθεί της διακοπής και αντιβαίνουν στους όρους κήρυξης του κτιρίου ως διατηρητέου, επιβαρύνουν το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.). Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής.

3. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του Α.Π.Α.Σ., μπορεί να καθορίζονται:

α) κατηγορίες διατηρητέων και κριτήρια αξιολόγησης για την υπαγωγή των προς χαρακτηρισμό κτιρίων στις κατηγορίες αυτές,

β) ειδικότεροι όροι και περιορισμοί ως προς τις δυνατότητες επέμβασης επί των διατηρητέων κτιρίων κατά κατηγορία,

γ) μεταβατικές διατάξεις ως προς το καθεστώς των ήδη χαρακτηρισμένων κτιρίων ως διατηρητέων, σε σχέση με την κατάταξη σε κατηγορίες και τις δυνατότητες επέμβασης επί αυτών.

Με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, μετά από γνωμοδότηση του αρμόδιου Συμβουλίου, μπορεί να καθορίζονται επί μέρους περιοχές της χώρας και οικισμοί ή τμήματα αυτών, εντός των οποίων έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των ανωτέρω.

4. α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων παραπέμπονται

υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου.

β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης του υπόψη ομόρου ακινήτου ή αυτού που βρίσκεται μέσα στην παραπάνω ζώνη, για το ακίνητο αυτό εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης, που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια.

5. α) Ακίνητα και στοιχεία αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ανακατασκευάζονται στην αρχική τους μορφή αν έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή έχει κινηθεί γι' αυτά η διαδικασία χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων με την κοινοποίηση στους ενδιαφερόμενους ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού και βρίσκονται σε κατάσταση επικινδύνου ετοιμορροπίας και επιβάλλεται η κατεδάφισή τους, εφόσον δεν υφίσταται η δυνατότητα άμεσης αποσόβησης του κινδύνου με ηπιότερα μέτρα, όπως αντιστηρίξεις, υποστυλώσεις, επισκευές, μερικές κατεδαφίσεις. Η ανακατασκευή γίνεται βάσει λεπτομερούς μελέτης αποτύπωσης και φωτογραφικής και κάθε άλλης δυνατής τεκμηρίωσης της υφιστάμενης κατάστασης που απαιτείται πριν από την υλοποίηση των μέτρων που επιβάλλονται από το σχετικό πρωτόκολλο επικινδύνου ετοιμορροπίας και κατεδάφισης του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του π.δ. 13/22.4 1929 (ΦΕΚ 153 Α') "περί επικινδύνων οικοδομών". Στη μελέτη αποτύπωσης προσδιορίζονται και όλα τα αρχιτεκτονικά μέλη ή τμήματα του κτιρίου που φέρουν γλυπτικό ή επίπλαστο διάκοσμο και τα οποία διασώζονται κατά την κατεδάφιση για να χρησιμοποιηθούν στην ίδια θέση ή ως πρότυπα στην ανακατασκευή του κτιρίου. Η ανακατασκευή εγκρίνεται με απόφαση του κατά περίπτωση Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Υπηρεσίας του.

β) Διατηρητέα κτίρια τα οποία έχουν κατεδαφιστεί από γεγονότα που οφείλονται σε ανωτέρα βία, όπως σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα ή κρίνονται κατεδαφιστέα με πρωτόκολλα επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, επανακατασκευάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του προεδρικού διατάγματος της 15-4-1988 (ΦΕΚ 317 Δ).

γ) Οι διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 32 του ν. 1337/1983 έχουν εφαρμογή για τα διατηρητέα κτίρια που αναφέρονται στην παράγραφο 2α, καθώς και για τα κτίρια για τα οποία έχει κοινοποιηθεί στον ενδιαφερόμενο ή στον οικείο δήμο ή κοινότητα ή πολεοδομική υπηρεσία αιτιολογική έκθεση για το χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Οι ίδιες διατάξεις έχουν εφαρμογή και για τα κτίρια εκείνα, για τα οποία εκδίδεται πρωτόκολλο επικινδύνως ετοιμόρροπου οικοδομής, μετά την κοινοποίηση της αιτιολογικής έκθεσης χαρακτηρισμού τους ως διατηρητέων.

6. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να αναστέλλεται για χρονικό διάστημα "έως δύο έτη", σε οικισμούς ή τμήματά τους, σε περιοχές εκτός οικισμών ή σε μεμονωμένα ακίνητα εντός ή εκτός οικισμών, η έκδοση οικοδομικών αδειών, κάθε εργασία ανέγερσης νέων κτιρίων, κατεδάφισης, προσθήκης, αλλαγής εξωτερικής εμφάνισης υφιστάμενων κτιρίων και διαμόρφωσης των κοινόχρηστων χώρων, ή να επιβάλλονται όροι για την εκτέλεση των εργασιών αυτών με σκοπό τη σύνταξη πολεοδομικής μελέτης ή και ειδικού κανονισμού δόμησης για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς. Η αναστολή μπορεί να παραταθεί για ένα ακόμα έτος, εφόσον οι σχετικές μελέτες έχουν προοδεύσει σημαντικά και προκύπτει αυτό τεκμηριωμένα.

7. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κτίριο που κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας μπορεί να χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε.. Η παραπομπή αυτή είναι υποχρεωτική αν το κτίριο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό. Αν η επιτροπή κρίνει ότι η επισκευή δεν θίγει το κτίριο ή ότι δεν συντρέχει λόγος να κινηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, προωθείται η διαδικασία έκδοσης της οικοδομικής άδειας αν συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις. Σε κάθε άλλη περίπτωση, με αιτιολογημένη έκθεση της Ε.Π.Α.Ε. αποστέλλεται στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου. Στην περίπτωση αυτή η άδεια χορηγείται όταν γνωστοποιηθεί στην πολεοδομική υπηρεσία ότι το κτίριο δεν κρίνεται διατηρητέο ή αν παρέλθουν δώδεκα (12) μήνες από την κατάθεση του σχετικού φακέλου κατεδάφισης στην αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου, χωρίς να εκδοθεί απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Ειδικότερα με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού και για την προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μπορούν να καθορίζονται περιοχές εντός ή εκτός

*παραδοσιακών οικισμών εντός των οποίων οι αιτούμενες άδειες κατεδάφισης υποχρεωτικό παραπέμπονται στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε., μετά τη γνωμοδότηση της οποίας αποστέλλονται στην υπηρεσία που έχει την αρμοδιότητα χαρακτηρισμού και τηρείται η διαδικασία του προηγούμενου εδαφίου.».*

Περαιτέρω, περιορισμοί και όροι δόμησης κατά την επισκευή διατηρητέων κτιρίων προβλέπονται και στο άρθρο 20 του Ν. 3028/2002 περί «Προστασίας Αρχαιοτήτων - Πολιτιστικής Κληρονομιάς», καθώς και στο Ν.2039/1992 ο οποίος κύρωσε τη Σύμβαση για την προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί διατηρητέων κτιρίων προβλέπονται οι εξής περιορισμοί:

1. Απαγόρευση οποιασδήποτε επέμβασης επί του διατηρητέου, χωρίς την έγκριση του Υπουργού που το κήρυξε διατηρητέο.
2. Υποχρέωση του ιδιοκτήτη να το συντηρεί και να το επισκευάζει. Σε αντίθετη περίπτωση ο Δήμος και το Δημόσιο έχουν δικαίωμα να το συντηρήσουν και να καταλογίσουν τη δαπάνη στον ιδιοκτήτη.
3. Απαγόρευση εκτέλεσης οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας χωρίς άδεια με απειλή επιβολής προστίμου από 293,47 ευρώ μέχρι 14.673,51 ευρώ.
4. Όποιος καταστρέφει, βλάπτει, ρυπαίνει, καθιστά ανέφικτη ή δυσχερή τη χρήση ή αλλοιώνει τη μορφή μνημείου τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών, η οποία μπορεί να φθάσει και σε κάθειρξη 10 ετών (άρθρο 56 ν. 3028/2002).
5. Επιβάλλονται όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας, ακόμη και για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται στον ιδιοκτήτη να εκμεταλλευτεί.

## **2.2.2 Περιορισμοί για Χώρους Μαζικής Εστίασης**

Το Νομοθετικό καθεστώς που διέπει τους χώρους μαζικής εστίασης είναι ο Κανονισμός (ΕΚ) υπ' αριθ. 852/2004 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου του 2004 για την υγιεινή των τροφίμων και η υπ' αριθ. Υ1γ/ΓΠ/οικ.96967/2012 Υγειονομική Διάταξη «Υγειονομικοί όροι και προϋποθέσεις λειτουργίας επιχειρήσεων τροφίμων και ποτών» (ΦΕΚ Β' 2718/8-10-2012).

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της παραπάνω Υγειονομικής Διάταξης το οίκημα στο οποίο στεγάζεται η επιχείρηση τροφίμων και ποτών θα πληροί τις διατάξεις του εκάστοτε ισχύοντα Οικοδομικού Κανονισμού. Σε περιπτώσεις κτιρίων που βρίσκονται σε χώρους εκτός αρμοδιότητας της πολεοδομικής υπηρεσίας (κτίρια εντός μοναστηριών, σε αρχαιολογικούς χώρους, σε σχολικά κτίρια, σε μετασκευασμένα οχήματα, σε πλωτά ναυπηγήματα, κ.λπ.), επιτρέπεται η λειτουργία επιχειρήσεων τροφίμων και ποτών, εφόσον διαθέτουν σχετική έγκριση της αρμόδιας τεχνικής υπηρεσίας στην αρμοδιότητα της οποίας εμπίπτουν. Κτίρια εντός παραδοσιακών οικισμών τηρούν τους ειδικότερους όρους και προϋποθέσεις των πολεοδομικών διατάξεων, στις οποίες υπάγονται.

Επιτρέπεται η ίδρυση σε ισόγειους ή άλλους χώρους πολυκατοικιών και γενικά οικημάτων, στα οποία στεγάζονται κατοικίες, ορισμένων ειδών επιχειρήσεων τροφίμων και ποτών, εφόσον η εγκατάσταση στους χώρους τούτους δεν απαγορεύεται από τον Κανονισμό της πολυκατοικίας ή, εν ελλείψει κανονισμού, με υπεύθυνη δήλωση του διαχειριστή της πολυκατοικίας για τη σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών, των στεγαζόμενων στο ίδιο κτίριο κατοικιών.

Κάθε επιχείρηση τροφίμων και ποτών θα πρέπει να διαθέτει τους χώρους που απαιτεί η δραστηριότητα που ασκεί.

Οι επιφάνειες των δαπέδων, των τοίχων, των οροφών, των θυρών και των παραθύρων πρέπει να είναι καλής κατασκευής, να διατηρούνται σε καλή κατάσταση, να μπορούν να καθαρίζονται και, όταν είναι αναγκαίο, να απολυμαίνονται εύκολα.

Όταν από τη δραστηριότητα απαιτείται υγρός καθαρισμός και απολύμανση επιφανειών τοίχων αυτές να είναι στεγανές, μη απορροφητικές και από μη τοξικά υλικά, ώστε να μπορούν να καθαρίζονται επαρκώς.

Οι οροφές (ή, εάν δεν υπάρχουν οροφές, η εσωτερική επιφάνεια της στέγης) και ότι είναι στερεωμένο σ' αυτές πρέπει να είναι σχεδιασμένες και κατασκευασμένες έτσι, ώστε να μη συσσωρεύονται ρύποι και να περιορίζεται η συμπύκνωση υδρατμών, η ανάπτυξη ανεπιθύμητης μούχλας και η πτώση σωματιδίων.

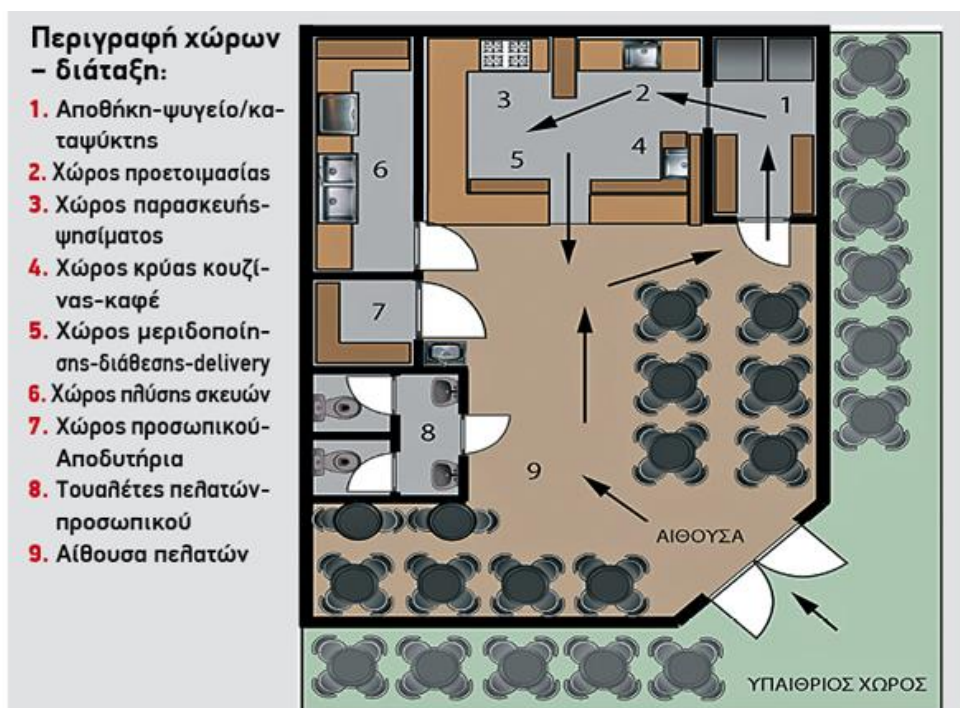
Τα παράθυρα και τα άλλα ανοίγματα πρέπει να κατασκευάζονται κατά τρόπο που να αποφεύγεται η συσσώρευση ρύπων. Εκείνα τα οποία μπορούν να ανοίγουν προς το ύπαιθρο, όταν είναι αναγκαίο, να είναι εφοδιασμένα με κατάλληλο προστατευτικό πλέγμα για προστασία από τα έντομα, τα οποία να μπορούν να αφαιρεθούν εύκολα για να καθαριστούν. Όταν το άνοιγμα των παραθύρων μπορεί να προκαλέσει μόλυνση, τα

παράθυρα πρέπει να παραμένουν κλειστά και σφραγισμένα κατά τη διάρκεια της παραγωγής.

Στις επιχειρήσεις τροφίμων και ποτών πρέπει να υπάρχει επαρκής παροχή νερού κατάλληλου για ανθρώπινη κατανάλωση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Ειδικότερα, ο χώρος προπαρασκευαστηρίου στις μεγάλες επιχειρήσεις πρέπει να είναι ανεξάρτητος και με επαρκές εμβαδόν ώστε να γίνονται ανεμπόδιστα οι διάφορες εργασίες (καθάρισμα και πλύσιμο λαχανικών, κρεάτων κ.λπ.). Πρέπει να βρίσκεται σε συνέχεια των αποθηκών πρώτων υλών ή σε μικρή απόσταση από αυτές, για να μη μολύνονται οι λοιποί χώροι από τις μεταφορές των υλικών. Στον χώρο θα υπάρχει ο απαιτούμενος εξοπλισμός (λεκάνες πλύσης, εργαλεία κοπής, καθαρισμού, ειδικά δοχεία απορριμμάτων κτλ) για την πλήρη προετοιμασία των πρώτων υλών πριν εισέλθουν στο παρασκευαστήριο.

Στις μικρές επιχειρήσεις όπου δεν μπορεί λόγω του περιορισμένου εμβαδού να υπάρξει ανεξάρτητο διαμέρισμα προπαρασκευής, οι εργασίες πρέπει να γίνονται εντός του παρασκευαστηρίου αλλά σε ειδικό πάγκο που θα εγκαθίσταται μακριά από τα σημεία όπου εκτίθενται έτοιμα τρόφιμα. Προτείνεται δε να παρεμβάλλεται ειδικό χώρισμα ή παρόμοια κατασκευή (λ.χ. ραφιέρα) για την αποφυγή επιμολύνσεων. Η ύπαρξη εγκατάστασης συνεχούς παροχής ζεστού νερού επιβάλλεται στο χώρο αυτό.



**Εικόνα 42** Χώρος εστίασης μικρής δυναμικότητας. Κάτοψη καταστήματος δυναμικότητας κάτω των 100 ατόμων

Ο χώρος του Παρασκευαστηρίου πρέπει να είναι σε κάθε περίπτωση ανεξάρτητος και διαχωρισμένος από το υπόλοιπο κατάστημα, ώστε να λειτουργεί με ελεγχόμενες συνθήκες και να προστατεύεται από τους ρύπους του λοιπού περιβάλλοντος. Πρέπει να είναι απροσπέλαστος από τους πελάτες και να έχει ιδιαίτερη είσοδο από την αίθουσα, όπου θα εγκαθίσταται και θα λειτουργεί νιπτήρας ειδικού τύπου ποδοκίνητος, για την πλύση των χεριών του προσωπικού που εισέρχεται στο χώρο.

Στις μεγάλες επιχειρήσεις, ο χώρος θα βρίσκεται σε συνέχεια του προπαρασκευαστηρίου και θα διαθέτει επαρκές εμβαδόν και πλήρη εξοπλισμό χωριστά για κάθε εργασία.

Όλες οι συσκευές θερμικής επεξεργασίας που παράγουν καπναέρια ή οσμές, όπως και οι κάθε είδους και μορφής εστίες, οι φριτζές, οι βραστήρες κτλ, θα τοποθετούνται κάτω από την ειδική χοάνη του συστήματος συγκέντρωσης και απαγωγής ή εξουδετέρωσης οσμών που πρέπει να εγκαθίσταται υποχρεωτικά σε κάθε κατάσταση. Η εν λόγω χοάνη, στην οποία τοποθετούνται τα ειδικά φίλτρα κατακράτησης λιπών, πρέπει να καλύπτει πλήρως τις εστίες πυρός, ώστε να μη διαχέονται οσμές και καπνοί στον χώρο παρασκευής και δημιουργούν ανθυγιεινές συνθήκες για τους εργαζόμενους, τους πελάτες και τους περιοίκους.

Το δάπεδο, η οροφή και οι τοίχοι του χώρου του παρασκευαστηρίου πρέπει να επενδύονται με κατάλληλα, λεία και ανθεκτικά στην υγρασία υλικά που δεν συσσωρεύουν ρύπους και διευκολύνουν την τήρηση της καθαριότητας (πλακάκια, βιομηχανικό δάπεδο, οροφές με επένδυση μετάλλου κτλ).

Ο χώρος πλύσης σκευών – εξοπλισμού έχει αυξημένο μικροβιακό φορτίο γι' αυτό και πρέπει να διαχωρίζεται από τους χώρους παρασκευής. Στις μεγάλες επιχειρήσεις, επιβάλλεται να είναι τελείως ανεξάρτητος, σε συνέχεια των χώρων παρασκευής και με ιδιαίτερη είσοδο. Θα πρέπει να διαθέτει επαρκές εμβαδόν και ειδικούς πάγκους και εξοπλισμό από κατάλληλα ανθεκτικά στην υγρασία υλικά (ανοξείδωτοι πάγκοι, ράφια, λεκάνες πλύσης) που θα διατάσσονται με λογική σειρά ώστε οι εργασίες καθαρισμού και απολύμανσης να γίνονται ανεμπόδιστα.

Λόγω της δημιουργίας υδρατμών, επιβάλλεται η ύπαρξη ικανοποιητικού φυσικού ή τεχνητού αερισμού του χώρου. Θα υπάρχει δε συνεχής παροχή ζεστού νερού.

Οι επιχειρήσεις μαζικής εστίασης πλήρους γεύματος μπορούν να διαθέτουν κλειστή αίθουσα για την εξυπηρέτηση των καθισμένων πελατών, καθώς επίσης και – αν το

επιθυμούν – ιδιωτικό υπαίθριο χώρο ή δημοτικό χώρο (πεζοδρόμιο-πλατεία), κατόπιν αδειάς της Δημοτικής Αρχής. Στους χώρους αυτούς γίνεται η ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων των πελατών και με βάση το ωφέλιμο εμβαδόν τους γίνεται από την Υγειονομική Υπηρεσία κατά την διαδικασία αδειοδότησης ο υπολογισμός της δυναμικότητας του καταστήματος, ο οποίος με τη νέα υγειονομική διάταξη αναφέρεται πλέον σε «αριθμό εξυπηρετούμενων ατόμων» και όχι σε «αριθμό καθισμάτων» όπως ίσχυε μέχρι σήμερα. Η συνολική δε δυναμικότητα προκύπτει με την διαίρεση του ωφέλιμου εμβαδού με τον συντελεστή 1,20. Επισημαίνεται ότι και εδώ έχουμε σημαντική αλλαγή σε σχέση με το παλαιό καθεστώς υπολογισμού της δυναμικότητας που ήταν με την διαίρεση του ωφέλιμου εμβαδού με τον συντελεστή 1,40. Έτσι παρέχεται πλέον η δυνατότητα στις εν λειτουργία επιχειρήσεις που επιθυμούν αύξηση της δυναμικότητάς τους, να λάβουν νέα άδεια με αυξημένη δυναμικότητα στον ίδιο χώρο αίθουσας ή υπαίθριου χώρου.

Στην κλειστή αίθουσα πρέπει να λαμβάνονται μέτρα επαρκούς αερισμού, με την τοποθέτηση μηχανικών αεριστήρων ή, στις μεγάλες επιχειρήσεις, με εγκατάσταση ειδικού συστήματος εξαερισμού, ώστε να ανανεώνεται ο αέρας της αίθουσας και να μη δημιουργούνται ανθυγιεινές συνθήκες από την παραμονή πελατών.

Για την επένδυση των δαπέδων, της οροφής και των τοίχων δεν υπάρχει περιορισμός υλικών από την ισχύουσα διάταξη. Συστήνεται γενικά στους ιδιοκτήτες των καταστημάτων να επιλέγουν για τις επενδύσεις των επιφανειών υλικά ανθεκτικά, που δεν συσσωρεύουν ρύπους, σκόνη κτλ, όσο το δυνατόν λεία και μη ολισθηρά (για το δάπεδο). Δεν συνιστώνται λ.χ. υφάσματα, αφρώδη υλικά κτλ

Σε κάθε επιχείρηση θα υπάρχει υποχρεωτικά χώρος αποδυτηρίων όπου θα εγκαθίστανται τα ερμάρια ένδυσης του προσωπικού. Στις μεγάλες επιχειρήσεις με πάνω από πέντε (5) εργαζόμενους ανά βάρδια, θα κατασκευάζονται χωριστά αποδυτήρια ανδρών και γυναικών. Συνιστάται παράλληλα και η κατασκευή τουαλέτας προσωπικού, σε συνέχει των αποδυτηρίων, όπου θα υπάρχει νιπτήρας και ο λοιπός απαραίτητος εξοπλισμός. Για τον υπολογισμό του χώρου των αποδυτηρίων συνιστάται να αντιστοιχεί ένα (1) τετραγωνικό μέτρο ανά εργαζόμενο.

Οι επιχειρήσεις μαζικής εστίασης πλήρους γεύματος που εξυπηρετούν καθημένους πελάτες, υποχρεούνται να διαθέτουν τουαλέτες για την εξυπηρέτηση των πελατών τους. Ο αριθμός τους δεν καθορίζεται με τη νέα διάταξη, αλλά τίθεται η προϋπόθεση να είναι επαρκής ανάλογα με την δυναμικότητα της επιχείρησης. Οι επιχειρήσεις έχουν



επίσης υποχρέωση να διαθέτουν και τουαλέτα για άτομα με ειδικές ανάγκες (ΑΜΕΑ) σύμφωνα με την Πολεοδομική νομοθεσία, όπου από αυτήν προβλέπεται.

Γενικά στους χώρους των τουαλετών για την επένδυση των τοίχων και του δαπέδου θα χρησιμοποιούνται λεία και ανθεκτικά στην υγρασία υλικά, ώστε να τηρείται ανεμπόδιστα το πρόγραμμα καθαρισμού. Θα υπάρχει επαρκής φωτισμός και αερισμός των χώρων. Για τον τεχνικό αερισμό που στις περισσότερες περιπτώσεις επιβάλλεται λόγω των συνθηκών (περιορισμένος χώρος, αυξημένη χρήση, ρύποι), θα εγκαθίστανται ειδικό δίκτυο σωλήνων εξαερισμού ή θα τοποθετούνται επί των εξωτερικών τοίχων μηχανικοί αεριστήρες.

## **2.3 Προδιαγραφές Κατασκευής Κέντρων Εστίασης**

### **2.3.1. Αρχιτεκτονικά στοιχεία κατασκευών**

- Το κτίριο πρέπει να είναι ενταγμένο στο περιβάλλον του ευρύτερου χώρου εντός ή εκτός του οικισμού, η μορφή του να παραπέμπει στη συγκεκριμένη χρήση και να είναι εύκολα αναγνωρίσιμη
- Πρέπει ο μελετητής να εντάσσει το κτίριο στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον της περιοχής και να αντλεί λύσεις από την τοπική αρχιτεκτονική παράδοση.
- Οι αναλογίες των όγκων των σχημάτων οι εσοχές και οι προεξοχές οι ημιυπαίθριοι χώροι τα κιόσκια οι πέργκολες πρέπει να αναδεικνύουν το κτίριο και να βοηθούν τον πελάτη να νιώθει άνετα
- Η κατασκευή πρέπει να ακολουθεί το ανάγλυφο του οικοπέδου χωρίς μεγάλες εξάρσεις και χωρίς μεγάλους όγκους.
- Πρέπει να προσεχθεί η διατήρηση της υπάρχουσας βλάστησης.
- Ο σχεδιασμός της εγκατάστασης μπορεί να ακολουθεί τις αρχές της βιοκλιματικής

### **2.3.2. Υλικά κατασκευών**

- Τα υλικά που χρησιμοποιούνται και προτείνονται να είναι ένας συνδυασμός παραδοσιακών και σύγχρονων υλικών.
- Από τα παραδοσιακά υλικά πρέπει να επιλέγονται εκείνα τα οποία μπορεί να είναι λειτουργικά, να εξασφαλίζουν τις σύγχρονες προδιαγραφές κατασκευής κτιρίων και συνδυάζονται αρμονικά με τα άλλα σύγχρονα κατασκευαστικά υλικά.
- Τα υλικά πρέπει να επιλέγονται με γνώμονα την καλαισθησία του αποτελέσματος, την εναρμόνιση με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον, την προσήλωση στην παράδοση της κάθε περιοχής, ώστε να αποφεύγονται κακόγουστες παρεμβάσεις και δημιουργίες οι οποίες θα είναι “ξένες” με το περιβάλλον.
- Πρέπει να αξιοποιούνται τοπικοί φυσικοί πόροι και υλικά (π.χ. πέτρα, μάρμαρο, άμμος, πλίνθοι, ξυλεία κτλ.), εάν υπάρχουν και είναι σε διάθεση, ώστε να ενισχύεται και η τοπική αγορά
- Να χρησιμοποιούνται προϊόντα και υλικά της τοπικής βιομηχανικής και βιοτεχνικής παραγωγής της ευρύτερης περιοχής (π.χ. εργοστάσιο κουφωμάτων, βιοτεχνία επίπλων κτλ.)
- Να χρησιμοποιηθούν και να αξιοποιηθούν οι γνώσεις της τοπικής αρχιτεκτονικής με προσωπικό από την περιοχή ώστε να υπάρχει αυθεντικότητα στην κατασκευή και να τονωθεί και η τοπική οικονομία.

### **2.3.3 Διακόσμηση και διαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων**

Ο εσωτερικός και εξωτερικός χώρος του καταστήματος πρέπει να προσφέρει ζεστή φιλική ατμόσφαιρα και παραδοσιακό χαρακτήρα.

- Η διάταξη των επίπλων και η χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργικών μονάδων πρέπει να είναι τέτοια ώστε να εξασφαλίζεται η ομαλή λειτουργία του συνόλου της επιχείρησης.
- Πρέπει να εξασφαλίζεται η εύκολη μετακίνηση των εργαζομένων και των πελατών, η ευκολία πρόσβασης σε όλους τους χώρους, η αίσθηση της ιδιοτικότητας σε όλα τα τραπέζια.

- Η διακόσμηση του εσωτερικού χώρου πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεγμένη σε όλους τους χώρους. Στον χώρο υποδοχής μπορεί να υπάρχουν καλαίσθητα stand με ενημερωτικό υλικό για την επιχείρηση, την περιοχή, τα προϊόντα ή άλλες δραστηριότητες της ευρύτερης περιοχής
- Τα τραπέζια πρέπει να είναι πάντα τακτοποιημένα καλυμμένα με υφασμάτινο τραπεζομάντιλο και διακοσμημένα με κάποιο βάζο με λουλούδια.

### **2.3.4 Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου**

- Ο περιβάλλον χώρος του κέντρου εστίασης πρέπει να έχει την ίδια αισθητική φιλοσοφία με τους εσωτερικούς χώρους. Τα υλικά που μπορεί να χρησιμοποιούνται είναι ίδια με αυτά που αναφέρθηκαν για τους εσωτερικούς χώρους
- Στο εξωτερικό των κέντρων εστίασης πρέπει να υπάρχει ειδικός χώρος για την ανάρτηση του καταλόγου και για την προβολή του μενού ημέρας ή των σπεσιαλιτέ του καταστήματος.
- Αν το κατάστημα λειτουργεί στον εξωτερικό χώρο κατά τους καλοκαιρινούς μήνες οι απαραίτητες κατασκευές δεν πρέπει να αλλοιώνουν την αισθητική του χώρου.
- Ο εξωτερικός χώρος του καταστήματος πρέπει να είναι διαμορφωμένος σε κήπο με φυτά της που ευδοκιμούν στην περιοχή (αποκλείονται τα εξωτικά και τροπικά φυτά) και με χλοοτάπητα.
- Πρέπει να αποφεύγεται η υπερβολική χρήση δομικών υλικών, ο χώρος να είναι περισσότερο φυσικός. Η βλάστηση να είναι σε αρμονία με το ευρύτερο φυσικό περιβάλλον.
- Ο φωτισμός του εξωτερικού χώρου πρέπει να είναι σε αρμονία με τον διάκοσμο του καταστήματος και το ευρύτερο φυσικό περιβάλλον.

### **2.3.5 Ειδικές κατασκευές διαχείριση λυμάτων - απορριμμάτων ανακύκλωση, εξοικονόμηση ενέργειας, διαχείριση πόρων**

- Να γίνεται διαχωρισμός των απορριμμάτων της επιχείρησης (γυαλί- αλουμίνιο-χαρτί) και αν είναι δυνατόν να διατίθενται για ανακύκλωση.
- Εγκατάσταση χώρου υποδοχής των λυμάτων (βόθροι) σε τέτοια θέση ώστε να μην ενοχλούν το χώρο εστίασης και να μην είναι ορατοί από το χώρο αυτόν.
- Πρέπει να επιτυγχάνεται εξοικονόμηση ενέργειας με όποιον τρόπο είναι αυτό εφικτό. Π.χ. Χρήση του βρόχινου νερού για άρδευση, ανακύκλωση των υδάτων κλπ.
- Να χρησιμοποιούνται συστήματα αυτοματισμού για την ψύξη, θέρμανση, άρδευση και όπου αλλού μπορεί να γίνει εξοικονόμηση. (π.χ. συλλογή όμβριων υδάτων, ειδικές βαλβίδες στις βρύσες κλπ)
- Χρήση της ηλιακής ενέργειας για τη θέρμανση του νερού και γενικότερα εκμετάλλευση της ηλιακής ενέργειας για το φυσικό φωτισμό και τη θέρμανση του χώρου. Κατά το σχεδιασμό το κτίριο πρέπει να προσανατολίζονται έτσι ώστε να εκμεταλλεύεται καλύτερα η ηλιακή ενέργεια σε όλες τις εποχές του χρόνου (φωτισμός κατά το χειμώνα, σκίαση τους καλοκαιρινούς μήνες). Η χρήση των ηλιακών θερμοσυσσωρευτών ενδείκνυται, όμως η θέση τους πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεγμένη.
- Χρήση κατάλληλων μονωτικών υλικών κατά την κατασκευή των κτιρίων λαμβάνοντας υπόψη τις κλιματικές συνθήκες της περιοχής.
- Εάν υπάρχει δυνατότητα να ερευνηθεί η πιθανότητα χρήσης εναλλακτικών μορφών ενέργειας (αξιοποίηση ηλιακής ενέργειας, φυσικό αέριο, βιοκλιματικός σχεδιασμός)

### **2.3.6 Ειδικές κατασκευές για πρόσβαση από ΑΜΕΑ**

Σε κάθε περίπτωση σε όλους τους χώρους πρέπει να εξασφαλίζεται η χρήση τους από ΑΜΕΑ (WC, εσωτερικοί, και εξωτερικοί χώροι) και από παιδιά. Προτείνονται η

δημιουργία κεκλιμένων επιπέδων, χαμηλοί νιπτήρες, χαμηλοί τηλεφωνικοί θάλαμοι, ειδικά οπτικά και ηχητικά σήματα και οτιδήποτε άλλο μπορεί να βοηθήσει αυτές τις ομάδες ατόμων.

### **2.3.7 Χώροι Υγιεινής**

Στους χώρους υγιεινής πρέπει να τηρούνται κατά ελάχιστο οι παρακάτω απαιτήσεις.

- Πρέπει να υπάρχουν ξεχωριστοί χώροι για το προσωπικό και για τους πελάτες, όπως επίσης και να διαχωρίζονται σε σχέση με το φύλο.
- Οι χώροι υγιεινής πρέπει να βρίσκονται εμφανώς μακριά από τους χώρους παρασκευής των φαγητών και να διαχωρίζονται από το χώρο εστίασης με προθάλαμο
- Πρέπει να υπάρχει ειδική φροντίδα για τον καθαρισμό και απολύμανση των χώρων υγιεινής και το προσωπικό που ασχολείται με το έργο αυτό δεν πρέπει να έρχεται σε επαφή με τα τρόφιμα.
- Πρέπει να υπάρχει επαρκής αριθμός χώρων υγιεινής (WC νιπτήρες, καζανάκια καθρέφτες κλπ) ανάλογα με τη δυναμικότητα του χώρου εστίασης. Να είναι συνδεδεμένοι με το αποχετευτικό σύστημα ή βόθρο που σε καμία περίπτωση δεν θα επηρεάζει την ομαλή λειτουργία του χώρου εστίασης (μυρωδιές, ορατότητα, υγιεινή των τροφίμων κλπ).
- Οι χώροι υγιεινής να αερίζονται επαρκώς από φυσικό ή μηχανικό εξαερισμό.
- Οι νιπτήρες πρέπει να είναι εφοδιασμένοι με ζεστό και κρύο τρεχούμενο νερό και με υλικά για καθάρισμα των χεριών και το υγιεινό τους στέγνωμα.
- Στους χώρους υγιεινής πρέπει να υπάρχει πρόβλεψη για παιδιά.
- Αντίστοιχες εγκαταστάσεις πρέπει να υπάρχουν για το προσωπικό της επιχείρησης.

Όλα τα παραπάνω ισχύουν και για τον εκσυγχρονισμό υφιστάμενων εγκαταστάσεων εστίασης.

## 2.4 Προδιαγραφές Εξοπλισμού των Κέντρων Εστίασης

### 2.4.1 Υλικά κατασκευής και μορφή του εξοπλισμού

Για να τονίζεται ο παραδοσιακός χαρακτήρας του κέντρου εστίασης πρέπει τα υλικά κατασκευή και διακόσμησης να έχουν ιδιαίτερο παραδοσιακό χαρακτήρα και μορφολογία.

Οι καρέκλες και τα τραπέζια που θα χρησιμοποιηθούν στον κυρίως χώρο και στο χώρο υποδοχής του κέντρου εστίασης προτείνεται να είναι κατασκευασμένα από τα παρακάτω υλικά.

- Ξύλο μασίφ από πεύκο, οξυά, δρυ, καστανιά, δεσποτάκι (φράξο). Επιτρέπονται επίσης ξύλα που φύονται στην Ελλάδα, ακόμη και εάν εισάγονται και ανήκουν στα ακριβά και καλής ποιότητας, όπως καρυδιά, ακακία, οστρυά, κελεμπέκι, όρεγκονπαϊν, πίτσπαϊν, δεσποτάκι.

Άλλα υλικά που μπορούν να χρησιμοποιούνται είναι:

- το κόντρα πλακέ (αντικολλητά), με επένδυση από καπλαμά οξυάς, πεύκου, δρυός, δεσποτάκι, σημύδας
- το σύνθετο ή επικολλητό ξύλο από συγκολλημένα επιμέρους στοιχεία ξύλου πεύκης, ελάτης, οξυάς, δρυός καστανιάς, φράξου, σε μορφή, είτε πριστης ξυλείας ή επικολλητής ξυλοπλάκας.
- φυσικό μάρμαρο και πλάκα από πετρώματα της περιοχής
- μασίφ σφυρήλατος σίδηρος για σκελετά τραπεζιών ή καρεκλών σε συνδυασμό με ξύλο από τα είδη που αναφέρθηκαν παραπάνω.
- η κλασική ψάθα για καρέκλες, καρεκλοπολυθρόνες, σκαμπώ κλπ
- ειδικότερα ως επένδυση στα έπιπλα του χώρου εστίασης επιτρέπονται όλα τα υλικά της κλασσικής ταπετσαρίας όπως: φάσες, λινάτσα, τζίβα, βάτα, βαμβάκι, μεταξοβάμβακο, πούπουλα, κάμποτο, σπάγκο, σούστες, ελαστικός κοκκοφοίνικας, φυσικό ελαστικό καουτσούκ, διάφορα γνήσια υφαντά μάλλινα, βαμβακερά, λινά υφάσματα ταπετσαρίας.

- Για το φινίρισμα των επίπλων επιτρέπονται οικολογικά υλικά όπως λινέλαιο, τήκοιλ, και υδατοδιαλυτά βερνίκια σε ματ σύνθεση. Τα υδατοδιαλυτά βερνίκια πρέπει να επιβάλλονται ως οικολογικά μη περιέχοντα διαλύτες που ρυπαίνουν την ατμόσφαιρα σε μεγάλο βαθμό (περιεκτικότητα συνήθων βερνικιών σε οργανικούς διαλύτες είναι της τάξεως του 60-70%)
- Υλικά των οποίων δεν επιτρέπεται η χρήση
- Κάθε είδους μοριοσανίδα ή ινοσανίδα (μονωτική ή MDF ή HDF) γυμνή ή επενδεδημένη με μελαμίνη ή καπλαμά, ή χαρτομελαμίνη, όπως MDF, HDF, HPL, όταν χρησιμοποιούνται σε εμφανή σημεία επίπλων και ξυλουργικών κατασκευών.
- Τροπικά ξύλα κάθε είδους όπως μαόνι, τικ, ιρόκο, καρυδιά, μεράντι, αγιούζ, κλπ. τα οποία είναι πολύ κοινά στην ελληνικά αγορά.
- Πολυμερή διαφόρων τύπων, γνωστά ως πλαστικά, όπως PVC, PP, ABS, καθώς και κάθε είδος συνθετικό υλικό.
- Αλουμίνιο ή μεταλλικά στοιχεία στραντζαριστά.
- Γυαλιστερά βερνίκια οργανικού διαλύτη.
- Συντηρητικά ξύλου με σύνθεση πενταχλωροφαινόλης, φωσφίνης, αλάτων χρωμίου – χαλκού – αρσενικού (CCA), χρωμίου – χαλκού – βορίου (CCB).
- Έπιπλα μπαμπού τροπικής προέλευσης.

Μπορεί επίσης να χρησιμοποιείται συνδυασμός ξύλο – πέτρα, ξύλο – σίδηρο, πέτρα – σίδηρο.

## 2.4.2 Ηλεκτρικός και λοιπός εξοπλισμός

- Ο εξοπλισμός λειτουργίας του καταστήματος ψυγεία κουζίνες σκεύη κλπ πρέπει όσο είναι δυνατό να προσομοιάζει στον παραδοσιακό τρόπο παρασκευής των φαγητών. Προτείνεται να υπάρχει παραδοσιακός χτιστός φούρνος με ξύλα, μαγκάλι με κάρβουνα και ότι άλλο παρόμοιο.
- Τα σκεύη σερβιρίσματος πρέπει να είναι πορσελάνινα ή κεραμικά (σε καμία περίπτωση πλαστικά) ή από άλλο ανάλογο παραδοσιακό υλικό και ανάλογα με το φαγητό που σερβίρεται.

### **2.4.3 Θέματα υγιεινής και ασφάλειας πελατών - χρηστών του εξοπλισμού**

- Σε κάθε περίπτωση πρέπει να τηρούνται οι κανόνες υγιεινής και ασφάλειας τόσο των πελατών όσο και των ίδιων των εργαζομένων.
- Το κατάστημα πρέπει να διαθέτει εγκεκριμένο σχέδιο πυρασφάλειας και να φροντίζει για την συντήρηση των μέσων πυρασφάλειας.
- Τόσο στους χώρους της κουζίνας όσο και στον χώρο των πελατών πρέπει να υπάρχει επαρκές σύστημα φυσικού ή τεχνητού εξαερισμού
- Πρέπει να υπάρχει επαρκής αριθμός WC πλήρως εξοπλισμένων (πχ. 1 WC για κάθε 25 καθίσματα), ενώ θα πρέπει να διαχωρίζονται ασφαλώς μεταξύ τους οι χώροι WC από τους χώρους διατήρησης και παρασκευής τροφίμων.

### **2.4.4 Συντήρηση του εξοπλισμού για τη σωστή και ασφαλή λειτουργία του**

- Η συντήρηση του εξοπλισμού πρέπει να γίνεται σε τακτικά χρονικά διαστήματα από εξειδικευμένο άτομο για να αποφεύγονται κίνδυνοι για τους εργαζομένους και τους πελάτες. Η συντήρηση να αφορά τον ηλεκτρομηχανολογικό εξοπλισμό του καταστήματος (κλιματισμός, εξαερισμός, θέρμανση) τον εξοπλισμό της κουζίνας (ψυγεία, κουζίνες, άλλα μαγειρικά σκεύη)
- Επίσης πρέπει να γίνεται τακτική απολύμανση των χώρων από ειδικά συνεργεία.



## 2.5 Επιτυχημένα Παραδείγματα Επανάχρησης Διατηρητέων Κτιρίων

### 2.5.1 DANTE Κολωνάκι, Αναπήρων Πολέμου 22

Το Κολωνάκι αποτέλεσε χώρος συνεύρεσης καλλιτεχνών και διανοουμένων, κέντρο εκπόρευσης κοινωνικών και πολιτικών ζυμώσεων, χώρος εκπλήρωσης του αστικού ονείρου και της μεγαλόπρεπης ζωής, με τον έναν ή με τον άλλον τρόπο, το Κολωνάκι αποτέλεσε μια επίζηλη περιοχή που γοήτευε και σαγήνευε τον μεσοαστικό πολίτη των Αθηνών. Παράλληλα με την κοινωνική και καλλιτεχνική του αύρα τα καλαίσθητα και πανέμορφα νεοκλασικά του κτίρια αλλοτινών δεκαετιών – ιδιαίτερα στα πίσω κομμάτια του της Δεξαμενής και της Μονής Πετράκη – γονιμοποίησαν χωροταξικά την αισθητική του και το κατέστησαν μια πανέμορφη συνοικία.

Μέσα σε πλήθος νεοκλασικών κτιρίων εντοπίστηκε στην οδό Αναπήρων Πολέμου 22 ένα νεοκλασικό με περίοδο κατασκευής το 1925-1926, το οποίο σήμερα λειτουργεί ως ιταλικό εστιατόριο με την ονομασία DANTE.



Εικόνα 43 Οδός Αναπήρων πολέμου 22, το εστιατόριο DANTE

Το εν λόγω κτίριο κτίστηκε από Ρώσους αρχιτέκτονες που έχτισαν όλη σχεδόν την περιοχή και κατά τον 2<sup>ο</sup> παγκόσμιο πόλεμο ήταν τα γραφεία της ΕΣΕΣ. Μετά τον πόλεμο χρησιμοποιήθηκε ως κατοικία (σχεδόν τα περισσότερα κτίσματα είχαν δοθεί σε αναπήρους πολέμου, εξού και η ονομασία του δρόμου) ενώ από το 1972 λειτουργεί ως εστιατόριο και έχει αλλάξει 3 ιδιοκτησίες ως σήμερα.

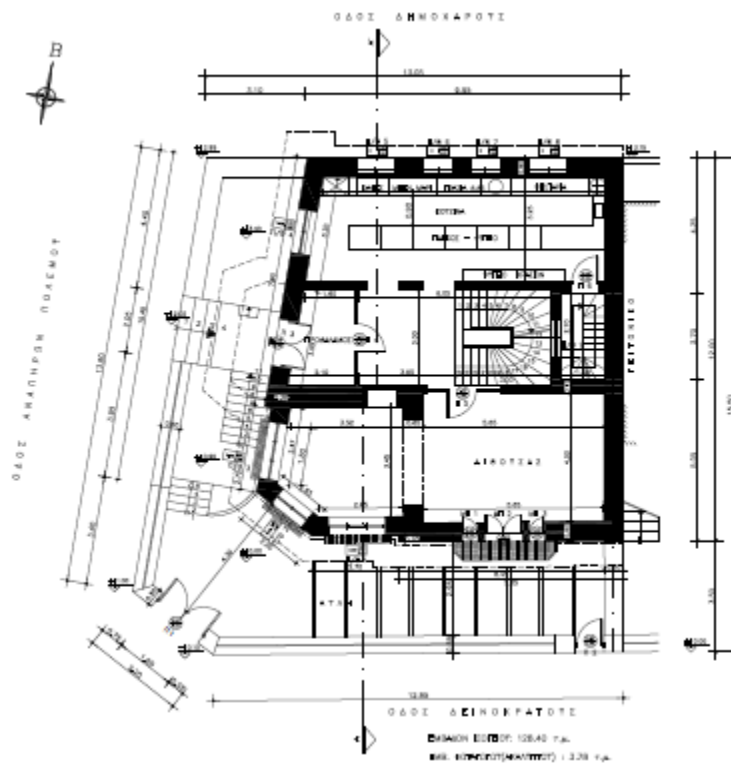


**Εικόνα 44** Το κτίριο στην πρόσοψη του χαρακτηρίζεται από την αρχιτεκτονική προεξοχή, έρκερ

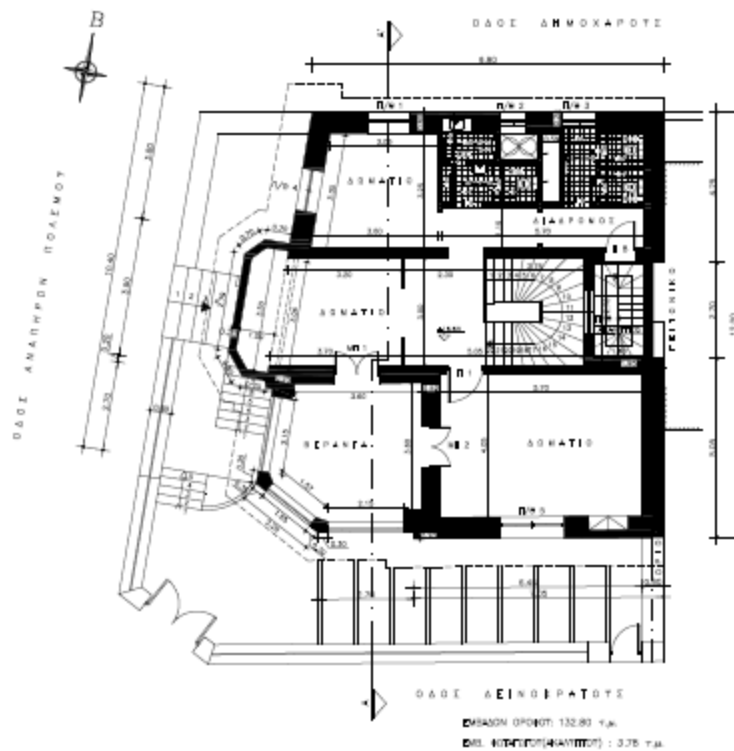
*Το έρκερ ορίζεται η αρχιτεκτονική προεξοχή στην όψη ενός κτιρίου που κατασκευάζεται με την προεξοχή και δημιουργία ενός προβόλου - εξώστη. Ο εξώστης αυτός κτίζεται και ενσωματώνεται λειτουργικά στο εσωτερικά προσβάσιμο του χώρου του κτιρίου. Ονομάζεται και κλειστός εξώστης.*

Η κατασκευή του κτιρίου είναι σύσμηκτη με λιθοδομή-τοιχοποιία, πλάκες από τσιμέντο και διαδοκίδες, από τα πρώτα μετά στην Αθήνα και είχε ένα περίεργο για την εποχή του σύστημα θέρμανσης με λέβητα με ξύλα και καλοριφέρ. Έχει γίνει ψευδοροφή για

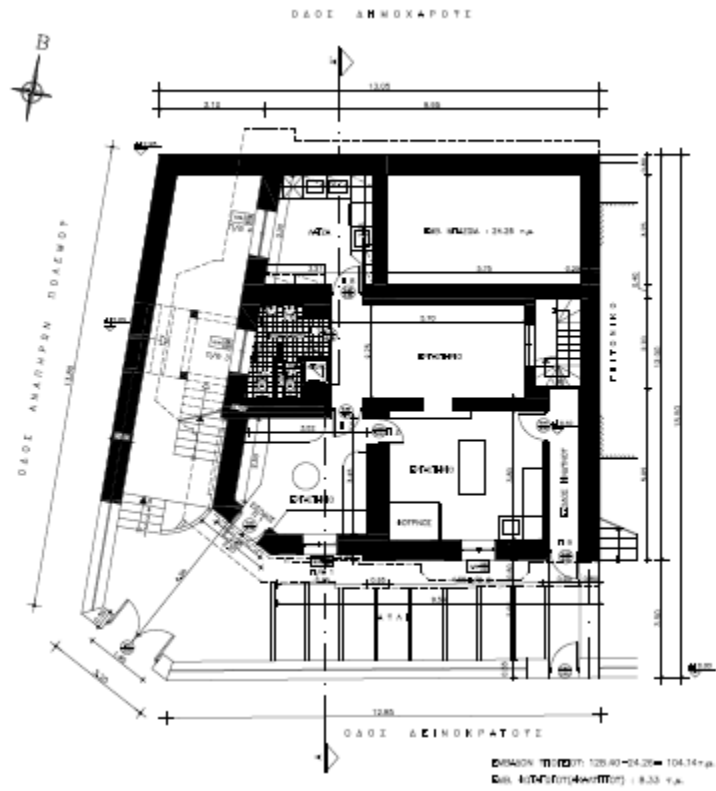
να καλυφθούν οι σωληνώσεις του εξαερισμού, Το κτίριο λόγω των απαιτήσεων της χρήσης του έχει εξοπλιστεί με ένα ανασέρ τροφίμων.



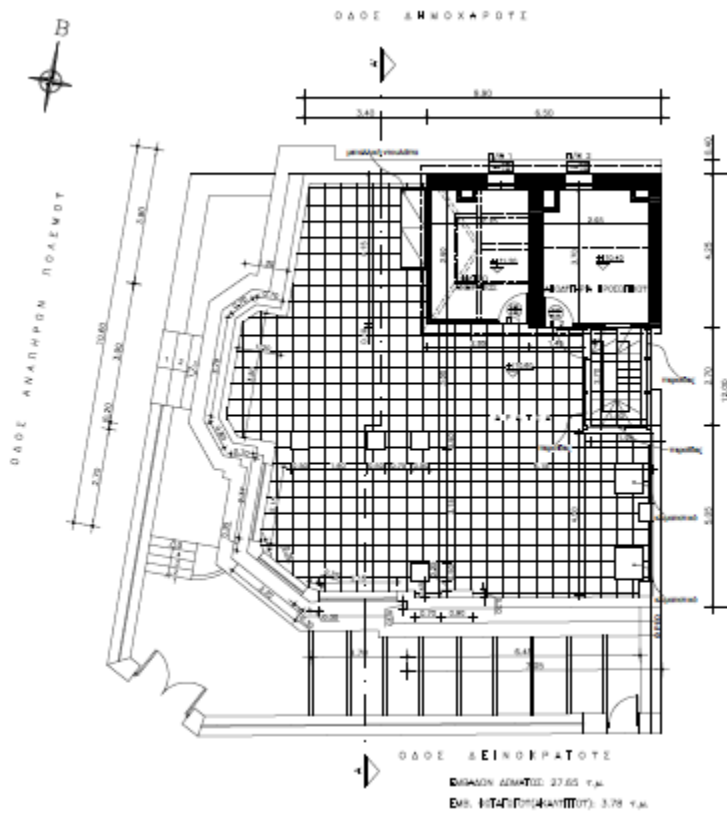
Εικόνα 45 Κάτοψη Ισογείου



Εικόνα46 Κάτοψη Ορόφου



Εικόνα 47 Κάτοψη Υπογείου



Εικόνα 48 Κάτοψη Δώματος



**Εικόνα 49** (Επάνω) Πρόσωση του κτιρίου πριν την ανακαίνιση  
(Κάτω) Τωρινή πρόσωση του κτιρίου





**Εικόνα 50** (Επάνω) Όψη επί της οδού Δημοχάρους πριν την ανακαίνιση  
(Κάτω) Τωρινή όψη του κτιρίου



## ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ

### ΙΣΟΓΕΙΟ



**Εικόνα 51** (Επάνω) Αίθουσα εστίασης (προεξοχή έρκερ)  
(Κάτω) Αίθουσα εστίασης





Εικόνα 52 Κουζίνα Ισογείου





## ΟΡΟΦΟΣ



Εικόνα 53 Αίθουσα εστίασης



Εικόνα 54 Αίθουσα εστίασης  
(εξώστης)



Εικόνα 55 Μπάρ ορόφου

## ΥΠΟΓΕΙΟ



**Εικόνα 56** Κουζίνα Υπογείου



**Εικόνα 57** (Αριστερά) Σκάλα υπογείου  
(Δεξιά) Διάδρομος προς την κουζίνα του υπογείου

### **3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ**

---

#### **Εισαγωγή**

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται μελέτη αλλαγής χρήσης του κτιρίου, οι επεμβάσεις που προτείνονται στο εσωτερικό και το εξωτερικό του αλλά και τις υπόλοιπες παραμέτρους που πλαισιώνουν τη διαδικασία.

#### **3.1 Φιλοσοφία Σχεδιασμού**

Στα πλαίσια επανάχρησης του κτιρίου μελετάται η περίπτωση χρήσης του ως χώρος μαζικής εστίασης (εστιατόριο). Η πρόταση βασίζεται στις προδιαγραφές που θέτονται από την ισχύουσα νομοθεσία όπως αυτή παρουσιάστηκε στο δεύτερο κεφάλαιο.

Αναλυτικά η πρόταση βασίζεται στους εξής άξονες :

- Στο ισόγειο σύμφωνα με τα υπάρχοντα δωμάτια θα δημιουργηθούν 2 χώροι εστίασης του εστιατορίου, ένας χώρος αναμονής-καθιστικό, κουζίνα με βοηθητικό χώρο (λάτζα), ένα WC γυναικών - αντρών και Α.Μ.Ε.Α. Η αυλή θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος εστίασης τους καλοκαιρινούς μήνες.
- Στο όροφο σύμφωνα με τα υπάρχοντα δωμάτια θα δημιουργηθούν 3 χώροι εστίασης του εστιατορίου, ένας χώρος μπαρ, ένα WC γυναικών, ένα WC αντρών και το γραφείο διεύθυνσης. Η βεράντα θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος εστίασης τους καλοκαιρινούς μήνες. Στο δευτερεύον κτίριο θα δημιουργηθούν τα αποδυτήρια και το WC του προσωπικού.
- Στο υπόγειο οι δύο χώροι που υπάρχουν θα χρησιμοποιηθούν ως αποθήκες – ψυγεία της κουζίνας με πάγκους εργασίας.

Για την διασφάλιση της υγιεινής των χώρων προτείνονται οι εξής επεμβάσεις

- Επεμβάσεις Προστασίας από την Υγρασία
- Επεμβάσεις στην Τοιχοποιία
- Επεμβάσεις στην Στέγη
- Συντήρηση των εμφανών λίθινων στοιχείων
- Συντήρηση μεταλλικών στοιχείων
- Συντήρηση - ανακατασκευή κουφωμάτων
- Συντήρηση - αποκατάσταση ξύλινων δαπέδων
- Συντήρηση ξύλινης κλίμακας προς στέγη
- Ανακατασκευή ξύλινης κλίμακας πλυσταριού
- Επεμβάσεις και στερέωση των οροφών



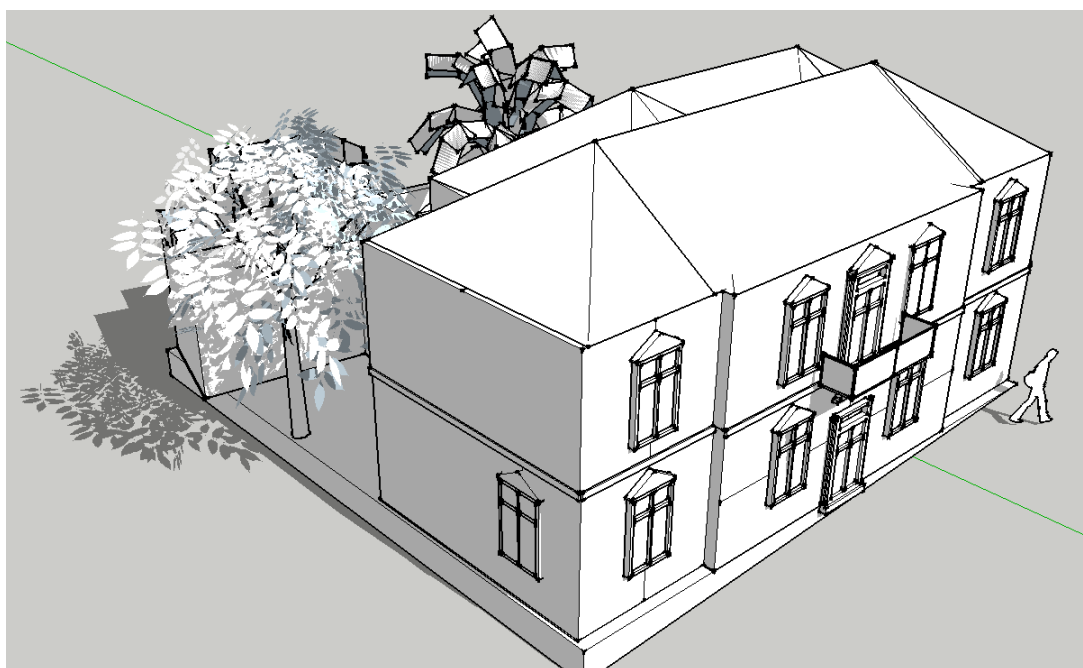
Εικόνα 58 Εξωτερικό τρισδιάστατο σχέδιο του κτιρίου μελέτης

## 3.2 Επεμβάσεις Προστασίας

### 3.2.1 Επεμβάσεις Προστασίας από την Υγρασία

Οι επεμβάσεις με στόχο την προστασία απο την υγρασία είναι οι ακόλουθες:

- Κατασκευή περιμετρικού συστήματος αποστράγγισης τόσο στις προσόψεις όσο και στο χώρο της αυλής.
- Έλεγχος ή/ και επισκευή της στεγανότητας των δεξαμενών και των αγωγών παροχέτευσης των όμβριων
- Στεγανοποίηση των τοιχοποιιών με επιμελημένο αρμολόγημα
- Επισκευή της στέγης με ανακατασκευή των φθαρμένων στοιχείων του φέροντος ξύλινου οργανισμού σύμφωνα με την αρχική μορφή και αντικατάσταση των σπασμένων κεράμων.
- Επισκευή και διαμόρφωση των κατάλληλων κλίσεων και στεγανοποίηση του γείσου της επίστεψης ώστε να οδηγούνται τα όμβρια στη στέρνα χωρίς διαρροές στη τοιχοποιία
- Στεγανοποίηση του δαπέδου στο δώμα και διαμόρφωση των κατάλληλων κλίσεων ώστε τα όμβρια να συγκεντρώνονται στο συλλεκτήριο αγωγό και εν συνεχεία να οδηγούνται στη στέρνα.



**Εικόνα 59** Τρισδιάστατη απεικόνιση του κτιρίου μελέτης

### 3.2.2 Επεμβάσεις στην Τοιχοποιία

Ανεξάρτητα από την αντιμετώπιση των ζητημάτων που θα συμβάλλουν με έμμεσο τρόπο στον περιορισμό διείσδυσης υγρασίας, η στεγανότητα της κατασκευής και η καλή διατήρηση της τοιχοποιίας προτείνεται να γίνει με συμπλήρωση του αρμολογήματος .

Κατά την εφαρμογή των κονιαμάτων θα πρέπει να απομακρυνθούν τα διαβρωμένα και τα χαλαρά υλικά.

Κρίνεται απαραίτητη η καθαίρεση των υπολειμμάτων επιχρίσματος από ύλες τις επιφάνειες των εξωτερικών τοιχοποιιών.

Η εφαρμογή περιλαμβάνει:

- την καθαίρεση των επιχρισμάτων με σκληρές βούρτσες ώστε να αποκαλυφθεί πλήρως η επιφάνεια της τοιχοποιίας.
- την απομάκρυνση χαλαρών επικαθήσεων (σαθρά) με πεπιεσμένο αέρα.
- την έκπλυση των επιφανειών με νερό υπό πίεση.
- Η εργασία θα γίνει σε όλες τις επιφάνειες των εξωτερικών τοιχοποιιών.

Η αντικατάσταση των αρμολογημάτων αποτελεί εξαιρετικής σημασίας επέμβαση για την καλή διατήρηση των λίθινων κατασκευών και την αποκατάσταση της στεγανότητας των τοιχοποιιών. Η εργασία περιλαμβάνει την καθαίρεση μόνο των σαθρών κονιαμάτων σε βάθος έως ότου αποκαλυφθεί υγιής επιφάνεια. Η εφαρμογή περιλαμβάνει:

- την αφαίρεση των κονιαμάτων με κατάλληλα διαμορφωμένα εργαλεία με προσοχή ώστε να μην προκληθούν βλάβες στους λίθους.
- την απομάκρυνση των χαλαρών ολικών με μαλακές βούρτσες.
- τον σχολαστικό καθαρισμό των αρμών με νερό και αέρα υπό πίεση.
- την παρασκευή του κονιάματος.
- την σφράγιση του αρμού με καλή συμπίεση του κονιάματος σε στρώσεις

### 3.2.3 Επεμβάσεις στην Στέγη

Στο πλαίσιο των εργασιών αποκατάστασης της στέγης περιλαμβάνονται εργασίες αποξηλώσεων, επισκευών και στεγανοποίησης.

Το σανίδωμα θα διατηρηθεί μόνο στο τμήμα που δεν έχει προσβληθεί από σήψη. Θα γίνει αποξήλωση όλων των σανίδων αφού πρώτα γίνει αρίθμηση ώστε να διασφαλιστεί η ορθή επανατοποθέτηση. Οι νέες σανίδες που θα χρησιμοποιηθούν σε αντικατάσταση των βλαβέντων θα είναι παρομοίου πλάτους και διατομής με τις αρχικές. Ακολουθεί στεγανοποίηση με ασφαλτόπανο.

Προτείνεται η επαναχρησιμοποίηση των αυθεντικών κεραμιδιών με την μαύρη εφυάλωση και η αντικατάσταση των μεταγενέστερων (κόκκινων) με νέα όμοια εφυαλωμένα χειροποίητα κεραμίδια.

### 3.2.4 Συντήρηση των Εμφανών Λίθινων Στοιχείων

Οι εργασίες συντήρησης των εμφανών λίθινων στοιχείων είτε είναι κατασκευασμένα από μάρμαρο είτε από πορόλιθο περιλαμβάνουν τον καθαρισμό,<sup>1</sup> την στερέωση-συγκόλληση. Ο καθαρισμός αυτός θα γίνει και στις ακόλουθες περιοχές/στοιχεία: -σε όλα τα πλαίσια παραθύρων και θυρωμάτων -στα γωνιακά στοιχεία των γείσων -στην μαρμάρινη ταινία, στις πινακίδες των οδών και στον πεσσίσκο -στους δύο κίονες και στα κιονόκρανα στην αυλή -στον εξώστη -στον λουτήρα, πηγαδοστόμια και νεροχύτη -στους δύο κίονες και το στηθαίο στο εσωτερικό του κτηρίου, και στο τζάκι. Μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε και μηχανικά μέσα όπως πλύσιμο με αμμοβολή (ενδείκνυται για επίπεδες επιφάνειες υγιούς λίθου). Η εργασία θα γίνει στις ακόλουθες περιοχές/στοιχεία: -στα δάπεδα από μαρμάρινες πλάκες στο εσωτερικό του κτηρίου -στο δάπεδο της αυλής -στις λίθινες πλάκες επίστεψης του τοιχίου στην αυλή -στις λίθινες πλάκες επίστεψης του τοιχίου στο δώμα -στο δάπεδο της τοξοστοιχίας. Η συμπλήρωση με νέα λίθινα στοιχεία προτείνεται στην περίπτωση που έχουν απολεσθεί και υποβαθμίζεται η αισθητική του κτηρίου όπως τα γωνιακά μαρμάρινα στοιχεία του

---

<sup>1</sup> Ο καθαρισμός αποσκοπεί στην απομάκρυνση των επικαθίσεων ή κηλίδων που αλλοιώνουν την όψη των στοιχείων, ούτως ώστε να αναδειχθεί η μορφή τους με τις διάφορες ποιότητες λίθου και την κατεργασία που έχουν υποστεί.

γείσου. Προτείνεται επίσης και για επιλεγμένα στοιχεία από πωρόλιθο με έντονη αποσάθρωση. Τα νέα συμπληρώματα θα κατασκευαστούν από νέο λίθο που θα προσομοιάζει τον αυθεντικό ως προς την απόχρωση, την υφή και τα χαρακτηριστικά του. Θα διαμορφωθούν ώστε το τελικό αποτέλεσμα να έχει την ίδια μορφή και κατεργασία με τα παρακείμενα λίθινα στοιχεία. Ανάταξη πλακών επίστεψης ή δαπέδων Στην εργασία αυτή περιλαμβάνεται η αποξήλωση, η αποκατάσταση και επανατοποθέτηση των μετατοπισμένων πλακών στην ορθή τους θέση

Η εργασία θα γίνει:

- στις πλάκες επίστεψης στο τοιχίο της αυλής
- στις πλάκες δαπέδου στην τοξοστοιχία της αυλής
- στο χώρο αποχωρητηρίου, στο δάπεδο της αυλής
- στο δάπεδο του διαδρόμου προς το αποχωρητήριο στο β' όροφο



**Εικόνα 22** Οι εξωτερικοί χώροι του κτιρίου θα λειτουργούν το καλοκαίρι



### **3.2.5 Συντήρηση Μεταλλικών Στοιχείων**

Στην εργασία αυτή περιλαμβάνονται η αφαίρεση των πολλαπλών στρώσεων βαφών, η εξυγίανση της επιφάνειας και η εκ νέου βαφή των μεταλλικών στοιχείων. Η εφαρμογή περιλαμβάνει:

- Όλα τα μεταγενέστερα κιγκλιδώματα του ισογείου πρέπει να αφαιρεθούν καθώς αλλοιώνουν την αρχική μορφή του κτηρίου.
- την αφαίρεση των πολλαπλών στρώσεων βαφών με αμμοβολή με σκληρό αποξεστικό υλικό.
- την προετοιμασία των επιφανειών με δύο στρώσεις βαφής

Η εργασία θα γίνει στο κιγκλιδώμα του εξώστη και στους ημικυκλικούς φεγγίτες στα θυρώματα της αυλής.

### **3.2.6 Συντήρηση - Ανακατασκευή Κουφωμάτων**

Τα κουφώματα διατηρούνται σε αρκετά καλή κατάσταση . Για τη συντήρησή τους προτείνεται τρίψιμο και χρωματισμός . Οι υαλοπίνακες στο σύνολο τους αντικαθίστανται με νέους μονούς υαλοπίνακες πάχους αντίστοιχου των υπαρχόντων. Τα νεώτερα κουφώματα αφαιρούνται. Όπου απαιτείται κατασκευάζονται νέα κουφώματα σε μορφή όμοια με αυτά που σώζονται.

### **3.2.7 Συντήρηση - Αποκατάσταση Ξύλινων Δαπέδων**

Για την κατασκευή των ξύλινων δαπέδων θα χρησιμοποιηθούν νέες σανίδες όπου χρειάζεται παρόμοιου πλάτους και διατομής με τις αρχικές. Η τελική επεξεργασία του δαπέδου θα είναι το βερνίκωμα.

### **3.2.8 Συντήρηση Ξύλινης Κλίμακας προς Στέγη**

Η ξύλινη κλίμακα που οδηγεί από τον όροφο του κτιρίου προς τη στέγη διατηρείται σε αρκετά καλή κατάσταση. Για τη συντήρησή της προτείνεται τρίψιμο της επιφανείας της και βερνίκωμα.

## Ανακατασκευή Ξύλινης Κλίμακας Πλυσταριού

Η ξύλινη κλίμακα που οδηγεί στο πατάρι του πρώην πλυσταριού θα ανακατασκευαστεί όμοια με την υπάρχουσα.

### 3.2.9 Επεμβάσεις και Στερέωση των Οροφών

Κατά την διάρκεια των εργασιών συντήρησης, κρίνεται απαραίτητο, η επέμβαση στερέωσης του κονιάματος των οροφωγραφιών.

Πριν τις εργασίες στερέωσης, θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί ο καθαρισμός και η στερέωση του ζωγραφικού στρώματος.

Θα ελεγχθεί η κατάσταση διατήρησης, του ξύλινου υποστρώματος και θα αντικατασταθούν τα σαθρά τμήματα.

Οι απώλειες του κονιάματος, θα πληρωθούν με ασβεστοκονίαμα, της ίδιας σύστασης με το κονίαμα των οροφών.

Καθ' όλη τη διάρκεια των επεμβάσεων, η ζωγραφική επιφάνεια θα υποστηρίζεται, όπου είναι απαραίτητο και θα προστατεύεται ώστε να μην υπάρξει πρόβλημα αποκόλλησης.



### 3.3 Περιγραφή Νέας Χρήσης

#### 3.3.1 Εξωτερικά

Σχεδόν σε όλες τις όψεις εξωτερικά, αφού γίνουν οι απαραίτητες συντηρήσεις, η τοιχοποιία θα παραμείνει με εμφανή την πέτρα. Στην όψη επί της οδού Βαφειαδάκη, τα φραγμένα παράθυρα θα ανοιχτούν και θα τοποθετηθούν όμοια με το υπάρχων σωζόμενο παράθυρο. Στις εσωτερικές όψεις της αυλής θα παραμείνει το επίχρισμα, αφού γίνει η συντήρηση του και θα ανοιχτεί η φραγμένη πόρτα. Η πόρτα αυτή θα είναι η είσοδος για τα Α.Μ.Ε.Α. με ράμπα κλίσης 5% στον διάδρομο της αυλής. Η είσοδος των Α.Μ.Ε.Α. στην αυλή του κτιρίου θα γίνεται από την πόρτα της οδού Βαφειαδάκη με ειδικό αναβατόριο Α.Μ.Ε.Α.. Λόγο των διαστάσεων της πλατφόρμας του αναβατορίου (1,10m x 0,80m) η πόρτα θα ανοίγει προς τα έξω.

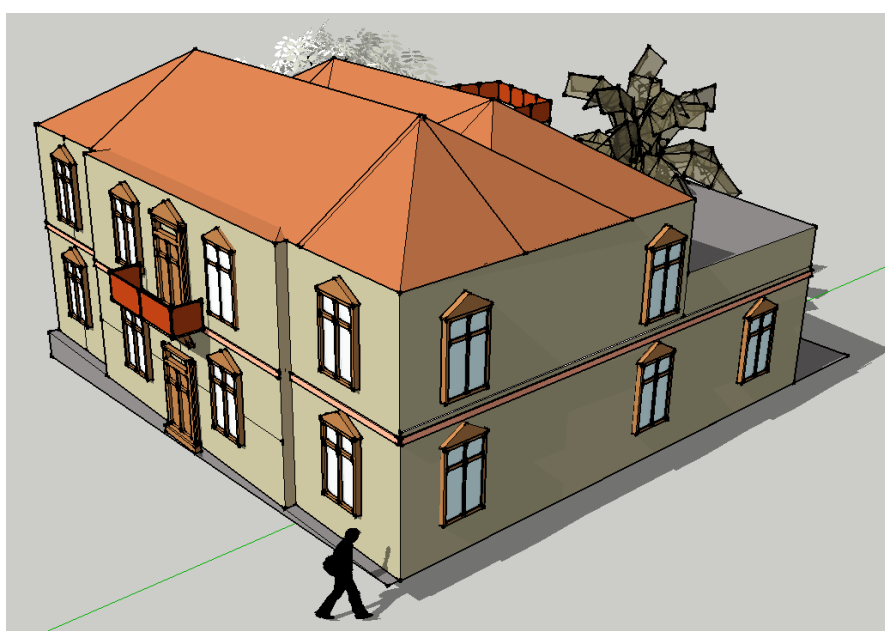


### 3.3.2 Εσωτερικά

Οι εσωτερικές πόρτες θα παραμείνουν ως διακοσμητικά στοιχεία. Όσες πόρτες δεν είναι σε καλή κατάσταση, θα επιδιορθωθούν. Επίσης ως διακοσμητικά στοιχεία παραμένουν οι μαρμαρίνοι νεροχύτες και τα πηγαδοστόμια. Στους τοίχους όπου υπάρχουν τοιχογραφίες θα διατηρηθούν, ενώ στους υπόλοιπους θα διατηρηθούν οι αποχρώσεις των τοίχων και θα χρησιμοποιηθούν οικολογικά χρώματα. Τα φωτιστικά στοιχεία όπως και η επίπλωση θα είναι σε στυλ ανάλογο με την εποχή του κτιρίου (ρετρό). Η θέρμανση θα γίνει με θερμοσυσσωρευτές καλυμμένους με έπιπλο.



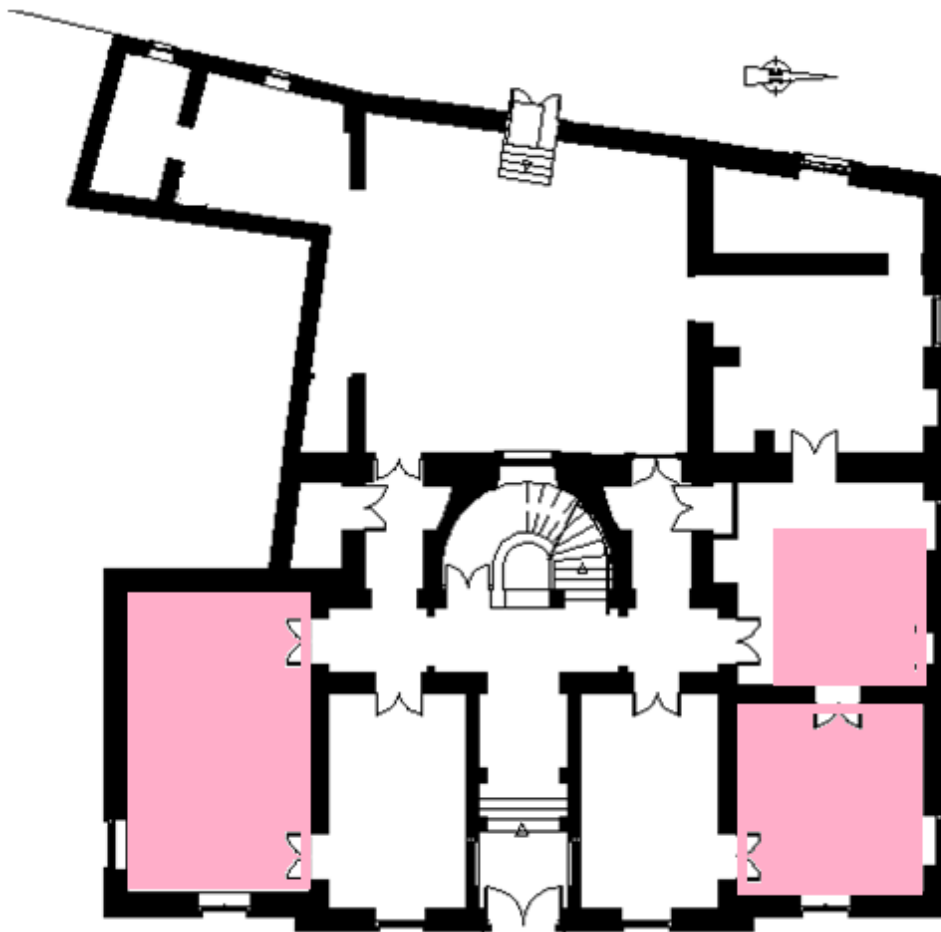
Εικόνα 23 Η πρόσοψη του κτιρίου



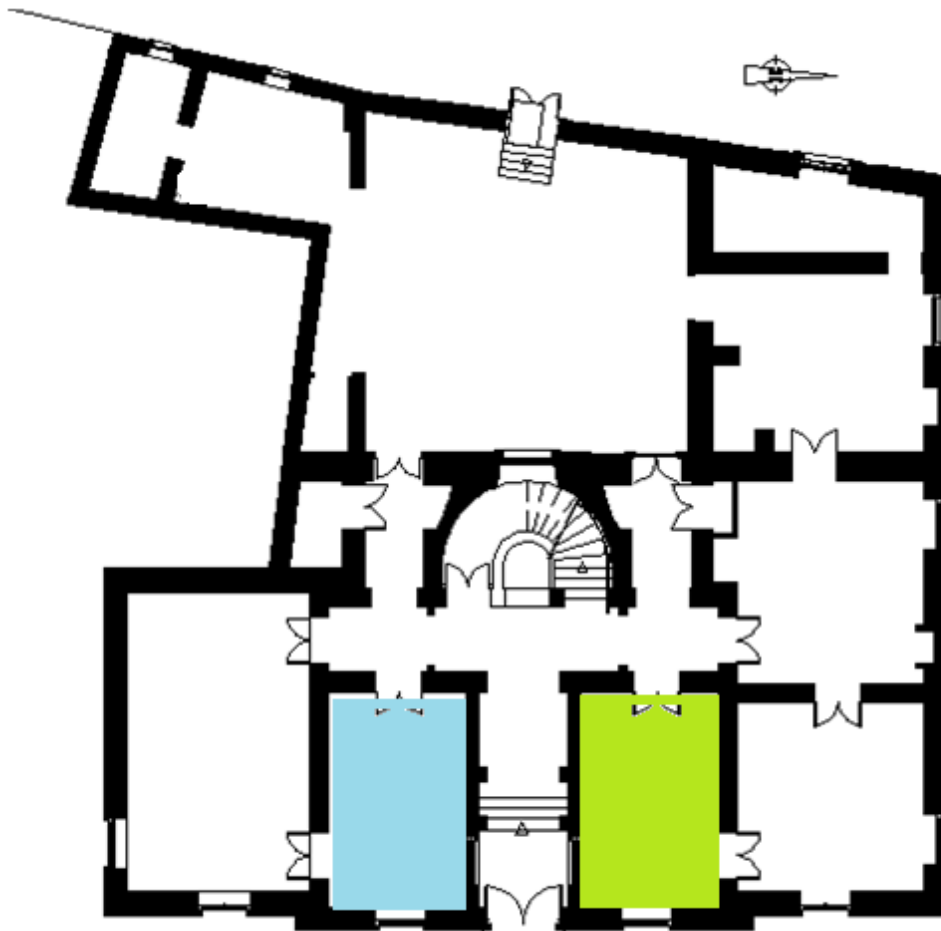
### 3.4 Λειτουργικότητα - Χρηστικότητα

#### 3.4.1 Ισόγειο

Στο ισόγειο σύμφωνα με τα υπάρχοντα δωμάτια θα δημιουργηθούν 3 χώροι εστίασης του εστιατορίου, ένας χώρος αναμονής-καθιστικό, κουζίνα με βοηθητικό χώρο (λάτζα), WC γυναικών - αντρών και WC Α.Μ.Ε.Α.



**Εικόνα 62** Τα 3 διαγραμμισμένα δωμάτια θα λειτουργήσουν ως χώροι εστίασης στο ισόγειο

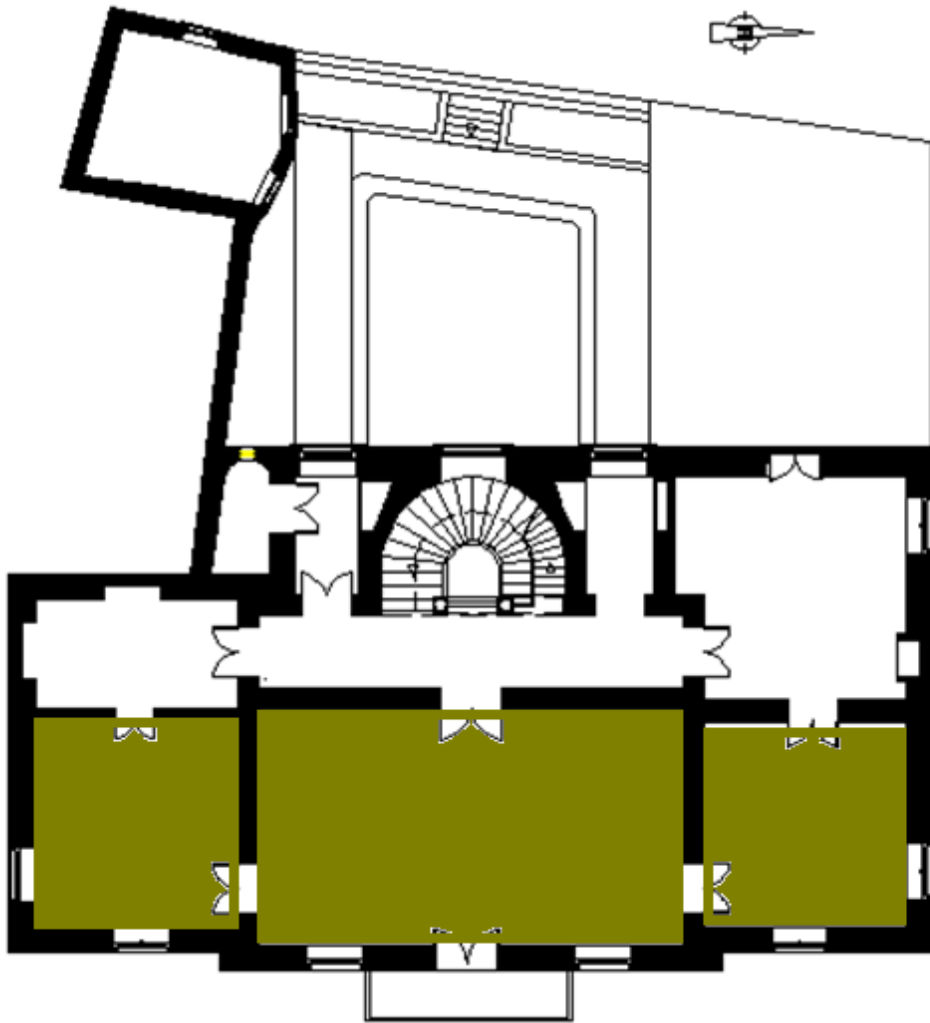


**Εικόνα 63** Ο διαγραμμισμένος μπλε χώρος θα λειτουργήσει ως χώρος αναμονής, ενώ ο διαγραμμισμένος πράσινος χώρος ως WC

Στην ανατολική όψη επί της οδού Απόλλωνος τα ανοίγματα των 8 παραθύρων (4+4) κατανέμονται συμμετρικά ως προς τον άξονα της κύριας εισόδου- εξώστη. Στη βόρεια όψη υπάρχουν δύο ακόμα ζεύγη παραθύρων σε κάθε στάθμη, ενώ στο εξέχον προς το δρόμο μικρό τμήμα της νότιας αντιστοιχεί ένα παράθυρο σε κάθε στάθμη.

### 3.4.2 Όροφος

Στο όροφο σύμφωνα με τα υπάρχοντα δωμάτια θα δημιουργηθούν 3 χώροι εστίασης του εστιατορίου, ένας χώρος μπαρ, ένα WC γυναικών, ένα WC αντρών και το γραφείο διεύθυνσης. Στο δευτερεύον κτίριο θα δημιουργηθούν τα αποδυτήρια και το WC του προσωπικού. Η βεράντα θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως χώρος εστίασης τους καλοκαιρινούς μήνες.



**Εικόνα 64** Οι διαγραμμισμένοι χώροι θα λειτουργήσουν ως χώροι εστίασης του εστιατορίου

### 3.4.3 Υπόγειο

Στο υπόγειο οι δύο χώροι που υπάρχουν θα χρησιμοποιηθούν ως αποθήκες – ψυγεία της κουζίνας με πάγκους εργασίας.

#### Γενικές επισημάνσεις

Στη δυτική όψη του κεντρικού κτηρίου τα ανοίγματα επίσης κατανέμονται συμμετρικά ως προς τον άξονα των συνεχόμενων ανοιγμάτων του κλιμακοστασίου. Με κάποιες εκτροπές ως προς την συμμετρία είναι προσαρτημένα τα δύο βοηθητικά κτίσματα στα βόρεια και στα νότια, περιβάλλοντας τη μικρή αυλή. Η αυλή αυτή με τους φοίνικες ακόμα απηχεί τη γοητεία του επιμελημένου της διακόσμου παρά την εγκατάλειψη που είναι εμφανής στο χώρο αυτό. Ο μορφοπλαστικός διάκοσμος φέρει έντονα τα στοιχεία του ρομαντισμού τόσο στους εκατέρωθεν βοηθητικούς χώρους με την τοξοστοιχία και τους κίονες τοσκανικού ρυθμού, όσο και στη όψη με τα μεγάλα υαλοστάσια του κλιμακοστασίου κάτω από τα ανοίγματα του οποίου σχηματίζεται μικρή ημικυκλική κόγχη. Η κόγχη αυτή φαίνεται ότι στο παρελθόν στεγάζονταν από το δάπεδο μικρού εξώστη, στον οποίο οδηγούσε η διπλή μπαλκονόπορτα της εσωτερικής σκάλας.

Στο τμήμα της βόρεια όψης που αντιστοιχεί στο μονώροφο κτίσμα οι χαρακτηριστικές λίθινες ταινίες διακόπτονται, με μόνο διακοσμητικό στοιχείο το πλαίσιο του παραθύρου. Με την ίδια λιτότητα εμφανίζεται και η δυτική όψη επί της οδού Βαφειαδάκη, καθώς σε αυτή αντανακλούνται οι δευτερεύουσες χρήσεις των βοηθητικών χώρων του συγκροτήματος. Στο κέντρο βρίσκεται η αυλόπορτα, βόρεια βρίσκεται το ορθογώνιο παράθυρο της κουζίνας όμοιο σε μορφή και μέγεθος με τα προηγούμενα ενώ στα δυτικά βρίσκεται το μικρό τοξωτό άνοιγμα του πλυσταριού.



## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

---

ΚΑΠΕ «Βιοκλιματικός σχεδιασμός στην Ελλάδα: Ενεργειακή απόδοση και κατευθύνσεις εφαρμογής»

**Ι.Α. Τέγος Ι** Αξιολόγηση φέροντος οργανισμού διατηρητέου κτιρίου προκειμένου αυτό να δεχθεί οριζόντια και κατακόρυφη προσθήκη [Βιβλίο]. - Θεσσαλονίκη : ΑΠΘ, 2009.

**Παύλος Πραντσίδης ΙΙ** Μελέτη αποκατάστασης και επανάχρησης διατηρητέου κτιρίου αρχών 19ου αιώνα στην Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης [Βιβλίο]. - 2009.

**Πέτκου Ε. ΙΙ** Ερμούπολη της Σύρου [Βιβλίο]. - Αθήνα : Κέντρο Ελληνικής Γλώσσας, 2012.

Θ.Τσούτσος, Ι.Μαυρογιάννης ΚΑΠΕ, «Τεχνικός οδηγός: Θέρμανση κτιρίων και κατοικιών με εφαρμογές βιομάζας»

ΚΑΠΕ «Ενσωμάτωση τεχνολογιών ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και εξοικονόμηση ενέργειας στον οικιακό τομέα»

Κώστας και Θέμης Τσίππρας «Οικολογική Αρχιτεκτονική»

Παρακολούθηση έκθεσης για τις Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας 2007-08 στην Helexpro στο Μαρούσι

Πάνος Κοσμόπουλος «Δοκίμιο εισαγωγής στον περιβαλλοντικό σχεδιασμό»

Π.Γιαννούλη, Γ.Λευθεριώτη, Εφαρμογή νέων τεχνολογιών για εξοικονόμηση ενέργειας στα κτίρια, Τεχνική Επιθεώρηση, Ιούλιος 2003.

ΚΑΠΕ , Ευρωπαϊκό Δίκτυο Sollet, Αθήνα, Απρίλιος 2005.