



## ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΡΜΟΥΠΟΛΗ ΤΗΣ ΣΥΡΟΥ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ



ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΠΥΡΟΥ

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή το Σεπτέμβριο 2022

(Υπογραφή)

(Υπογραφή)

(Υπογραφή)

.....

Αθήνα, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2022



## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

*Μετά την ολοκλήρωση της πτυχιακή μου εργασίας θα ήθελα να εκφράσω θερμά τις ευχαριστίες μου στην καθηγήτρια κ. **Αναστασία Γεωργιάδη** της Σχολής του Πανεπιστήμιου Πελοποννήσου Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών, για την εμπιστοσύνη που μου έδειξε να μου αναθέσει την συγκεκριμένη πτυχιακή εργασία.*

*Ιδιαίτερα την ευχαριστώ για την δυνατότητα που μου προσέφερε ώστε να ασχοληθώ με το αντικείμενο που με ενδιαφέρει, καθώς και για την αμέριστη και συνεχή βοήθεια που μου παρείχε όλο αυτό το διάστημα στις διάφορες δυσκολίες που παρουσιάζονταν κατά την εκπόνηση της συγκεκριμένης πτυχιακής εργασίας. Επίσης θέλω να σημειώσω ότι η συνέπεια, το διδακτικό αλλά και προσωπικό του ήθος, είναι άξια σεβασμού και εμπιστοσύνης.*

*Το μεγαλύτερο ευχαριστώ το οφείλω κυρίως στον συνεργάτη μου κυρ. **Σάββα Μιχάλη** πολιτικό μηχανικό, για την εμπιστοσύνη που έδειξε για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης καθώς και στους ιδιοκτήτες του κτηρίου, την οικογένεια **Berjawi**. Επίσης να ευχαριστήσω την οικογένειά μου, τους γονείς μου και στη σύζυγο μου για την αμέριστη συμπαράσταση και υποστήριξη που μου έδειξαν όλο αυτό το διάστημα. Τους ευχαριστώ γιατί ήταν δίπλα μου κάθε στιγμή και πρόθυμοι να μοιραστούν την χαρά μου αλλά και να με στηρίζουν στις στιγμές αγωνίας μου. Θεωρώ πως με την αγάπη που μου έδειξαν αλλά και την στήριξη που μου παρείχαν όλα αυτά τα χρόνια των σπουδών μου, με βοήθησαν στο να πετύχω τους στόχους μου και να ολοκληρώσω επιτυχώς έναν σημαντικό κύκλο της ζωής μου.*

*Σπύρου Ιωάννης*

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια πτυχιακής άσκησης του τμήματος Πολιτικών Μηχανικών Τ.Ε. (πρώην Ανακαίνιση και Αποκατάσταση Κτιρίων), από τον φοιτητή Σύρου Ιωάννη, του Τεχνολογικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος Δυτικής Ελλάδας, με επιβλέπουσα καθηγήτρια την κυρία Αναστασία Γεωργιάδη, Αρχιτέκτονά Μηχανικό. Η εργασία αποτελεί προϊόν μελέτης της αποκατάστασης διατηρητέου κτηρίου στην Ερμούπολη της Σύρου. Το γραφείο στο οποίο εργάζομαι, ανέλαβε το συγκεκριμένο project, με εμένα τον ίδιο να εκπονώ τα αρχιτεκτονικά σχέδια από την αρχή έως την ολοκλήρωση του project. Επίσης, διεκπεραίωσα, προσωπικά, μέρος των 3d σχεδίων σε συνεργασία με το αρχιτεκτονικό γραφείο που υποστήριξε το έργο, οπου χρειαζόταν. Πρέπει να σημειωθεί, ότι για να διεκπεραιωθούν οι παραπάνω εργασίες, εξασφάλισα προσωπικά φωτογραφικό υλικό από το έργο, το οποίο βοήθησε σε όλα τα στάδια που αναπτυχθήκαν στην πτυχιακή, δηλαδή στο στάδιο της περιγραφής της κατασκευής, της κατάστασης διατήρησης και τέλος στο στάδιο της πρότασης αποκατάστασης και επανάχρησης του κτηρίου. Με βάση, λοιπόν, αυτά τα δεδομένα πραγματοποιήθηκε η αρχιτεκτονική αποτύπωση, φωτογραφική αποτύπωση, σχεδιαστική απεικόνιση, τυπολογική και μορφολογική ανάλυση, κατασκευαστική δομή. Αναλυτικότερα, έγιναν τα σχέδια αποτύπωσης (κατόψεις, τομή Α-Α, τομή Β-Β και τοπογραφικό), εξασφαλίστηκαν πολλές φωτογραφίες και στοιχεία για την κατανόηση του κτιρίου και τέλος αποτυπώθηκε εκ νέου η πρόταση αποκατάστασης του κτηρίου με νέα σχέδια, με 3d σχέδια του χώρου, με σχέδια που εμπεριέχουν προτάσεις υλικών. Στόχος, είναι η διασφάλιση της φυσιογνωμίας του παρελθόντος αλλά, παράλληλα, και η απόδοση μιας σύγχρονης εικόνας του κτιρίου.



## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Η εργασία αναφέρεται στην αποκατάσταση νεοκλασικού κτιρίου στην Ερμούπολη της Σύρου, του οποίου η χρονολογία ανέγερσης του, εκτιμάται στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, με ελάχιστες οικοδομικές φάσεις και αυθεντικά μορφολογικά και τυπολογικά στοιχεία του όψιμου νεοκλασικισμού. Μαρτυρίες της πιθανής χρονολόγησης του, αποτελούν τα δομικά υλικά που χρησιμοποιήθηκαν, τα μορφολογικά στοιχεία της όψης, αλλά και μαρτυρίες από τους ιδιοκτήτες. Τέλος, η πρόταση της χρήσης του ως εστιατόριο στο ισόγειο και γραφεία με μια μικρή κατοικία στους Α & Β ορόφους, επιλέχθηκε με γνώμονα την ανάδειξη και τη διατήρηση του, με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, χωρίς να το καταπονεί με επιπρόσθετα φορτία (συμβατότητα), καθώς λειτουργούσε και τα προηγούμενα έτη ως με τις ως άνω χρήσεις κυρίως αυτή του ισόγειο.

## **ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ**

Νήσος Σύρος, Ερμούπολη, όψιμος νεοκλασικισμός, νεοκλασικό κτίριο, αποκατάσταση.

## **ABSTRACT**

The project refers to the restoration of a neoclassical building in Ermoupolis, Syros, whose construction date is estimated to be the beginning of the 20th century, with few building phases and authentic morphological and typological elements of late neoclassicism. Evidence of its possible dating is provided by the building materials used, the morphological elements of the façade and testimonies from the owners. Finally, the proposal to use it as a restaurant on the ground floor and offices with a small residence on the A & B floors, was chosen with a view to its promotion and preservation, in the best possible way, without burdening it with additional loads (compatibility), as it had been operating in previous years as the above uses mainly that of the ground floor.

## **KEY WORDS**

Syros Island, Ermoupoli, late neoclassicism, neoclassical building, restoration.

## Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	9
<b>1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ.....</b>	<b>10</b>
1.1 Γενική περιγραφή.....	10
1.2 Ιστορικό.....	13
1.3 Περιγραφή κτιριολογίας.....	15
1.4 Περιγραφή μορφολογίας.....	18
<b>2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ.....</b>	<b>24</b>
2.1 Φέρων οργανισμός.....	24
2.1.1 Θεμέλια.....	24
2.1.2 Τοιχοποιία.....	25
2.1.3 Δώμα-Στέγη.....	26
2.2 Στοιχεία επικάλυψης.....	28
2.2.1 Επιχρίσματα.....	28
2.2.2 Δάπεδα.....	29
2.2.3 Οροφές.....	30
2.2.4 Επικεράμωση.....	30
2.3 Κουφώματα.....	31
<b>3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ.....</b>	<b>33</b>
3.1 Φέρων οργανισμός.....	36
3.1.1 Θεμέλια.....	36
3.1.2 Τοιχοποιία.....	36
3.1.3 Δώμα.....	36
3.2 Στοιχεία επικάλυψης.....	37
3.2.1 Επιχρίσματα.....	37
3.2.2 Δάπεδα.....	37
3.2.3 Οροφές.....	38
3.2.4 Στέγη.....	38
3.3 Κουφώματα.....	38

<b>4. Β' ΣΤΑΔΙΟ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ .....</b>	<b>39</b>
4.1 Στόχοι, σκοπιμότητα και αρχές επέμβασης.....	40
4.2 Γενική περιγραφή.....	40
4.3 Περιγραφή κτιριολογίας.....	41
4.4 Περιγραφή μορφολογίας.....	45
4.5 Περιγραφή κατασκευής.....	45
4.5.1 Προεργασίες.....	45
4.5.2 Φέρον οργανισμός.....	46
4.5.3 Θεμέλια.....	46
4.5.4 Τοιχοποιία.....	48
4.5.5 Μεσοπάτωμα.....	50
4.5.6 Εξώστες.....	53
4.5.7 Δώμα.....	54
4.6 Στοιχεία Επικάλυψης.....	54
4.6.1 Επιχρίσματα.....	54
4.6.2 Δάπεδα.....	54
4.6.3 Οροφές.....	57
4.6.4 Στέγη.....	58
4.6.5 Επενδύσεις Τοίχων.....	59
4.7 Εξωτερική και εσωτερική κλίμακα.....	61
4.8 Θέρμανση, ψύξη, εξαερισμός και πυρόσβεση.....	61
4.9 Κουφώματα.....	62
<b>5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....</b>	<b>64</b>
<b>6. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>65</b>
<b>7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ.....</b>	<b>67</b>
<b>8. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ.....</b>	<b>89</b>

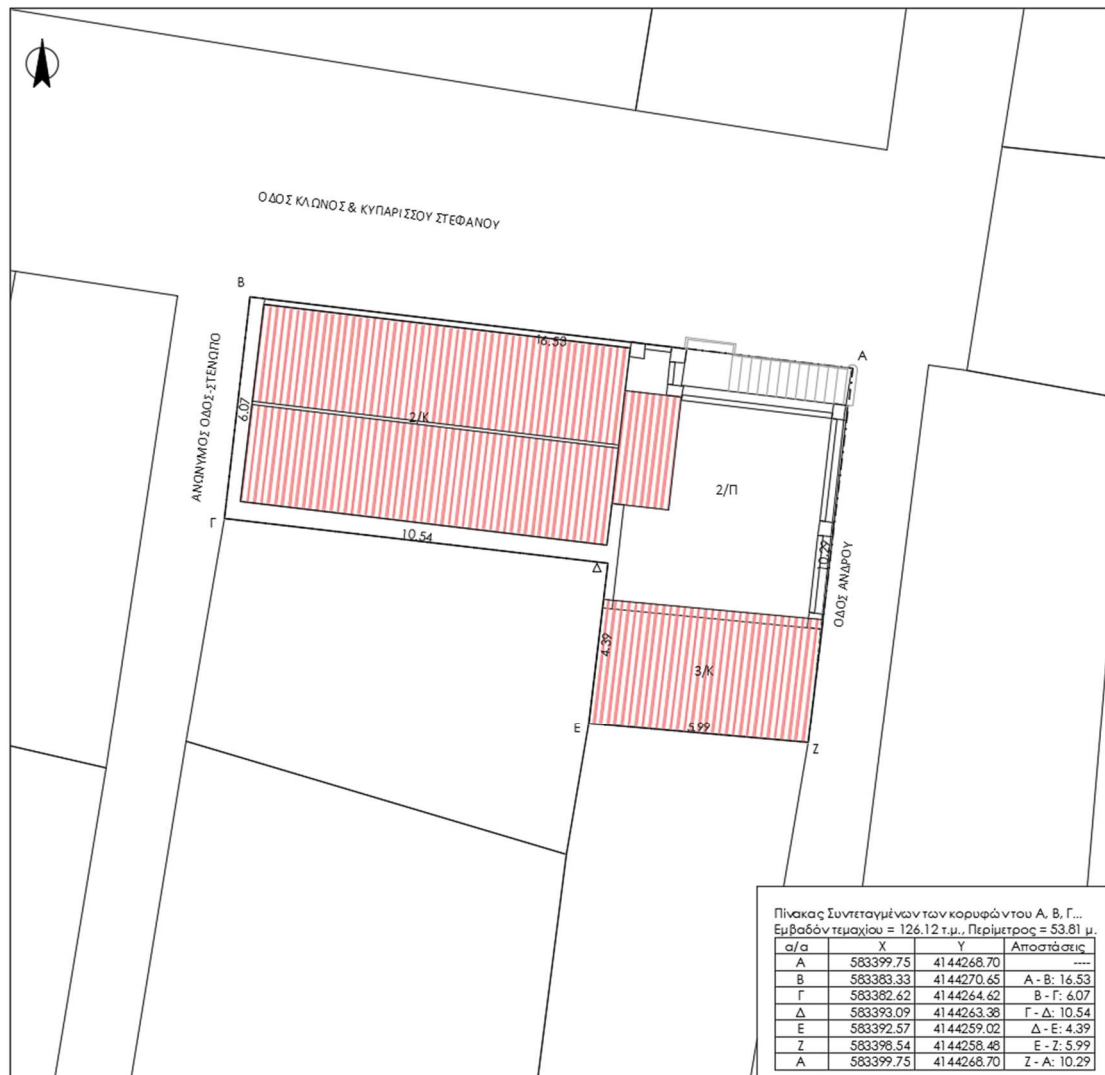
## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η συγκεκριμένη εργασία έχει ως βασικό στόχο την αποτύπωση, μελέτη και αποκατάσταση ιστορικού κτιρίου της Γ΄ περιόδου του νεοκλασικισμού και συγκεκριμένα στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Το κτίριο της παρούσας μελέτης βρίσκεται στην Ερμούπολη της Σύρου και αποτελεί κτίριο καταστημάτων, στο ισόγειο και κατοικίας στον Α όροφο. Η εργασία αυτή ολοκληρώθηκε σε στάδια, εστιάζοντας, αρχικά, στην αποτύπωση των γενικών διαστάσεων του κτιρίου, την φωτογραφική τεκμηρίωση και τη μελέτη αποκατάστασης του. Τα παραπάνω στάδια πραγματοποιήθηκαν με τη χρήση αποστασιόμετρου (λείζερ), αφού έγινε χωροστάθμιση σε κάθε στάθμη του κτιρίου με χωροβάτη. Η μελέτη και ο σχεδιασμός τόσο της αποτύπωσης όσο και της αποκατάστασης πραγματοποιήθηκε σε ηλεκτρονικό υπολογιστή με σχεδιαστικά προγράμματα όπως AutoCAD και για τις 3D απεικονίσεις χρησιμοποιήθηκε το σχεδιαστικό πρόγραμμα SketchUp.

## **1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

### **1.1 Γενική περιγραφή**

Το υπό μελέτη κτίριο, βρίσκεται μέσα στην πόλη της Ερμούπολης της Σύρου, επί των οδών Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου, Άνδρου και ανώνυμης στενωπού\*. Το γεγονός ότι το κτίριο βρίσκεται στην μεταξύ της πλατείας Μιαούλη και της αριστοκρατικής περιοχής «Βαπόρια, αποτέλεσε σημαντικό κίνητρο για την επιλογή του κτιρίου για την παρούσα μελέτη (Εικόνα 1.1.1). Το κτίριο της παρούσας μελέτης αγοράστηκε από τους σημερινούς ιδιοκτήτες το 2014 και αμέσως ξεκίνησε η αποκατάσταση του. Οι προηγούμενοι ιδιοκτήτες το είχαν στην κατοχή τους (οικογενειακά) από το 1939 και το απέκτησαν από αγορά πιθανός από τους πρώτους ιδιοκτήτες του κτιρίου οι οποίοι το κατασκεύασαν περίπου στις αρχές του προηγούμενου αιώνα, περίπου το 1905. Οι όροι δόμησης που επικρατούν σήμερα στην περιοχή είναι οι εξής: ο συντελεστής δόμησης (ΣΔ) 0,8 (ΦΕΚ 345/Δ/02-06-1989), ο μέγιστος αριθμός ορόφων είναι δυο (ΦΕΚ 345/Δ/02-06-1989), το μέγιστο ύψος φτάνει τα 7,5 μέτρα (ΦΕΚ 345/Δ/02-06-1989) και η κάλυψη του οικοπέδου, το 60%. Το οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) στο οποίο βρίσκεται το κτίριο, οριοθετείται από τις οδούς Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου, Άνδρου, Ανώνυμης στενωπού και Πέτρου Πρωτοπαπαδάκη, και βρίσκεται μέσα στο ιστορικό κέντρο της Ερμούπολης της Σύρου (Εικόνα 1.2.1). Πρόκειται για ένα οικόπεδο, σχήματος Γ με γενικές διαστάσεις Α-Β: 16.53μ., Β-Γ: 10.29μ., Γ-Δ: 5.99μ, Δ-Ε: 4.39μ, Ε-Ζ: 10.54μ και Ζ-Α: 6,07μ και έχει συνολικό εμβαδόν 126,12τ.μ. Τα όμορα οικόπεδα είναι δομημένα, πάνω στην οικοδομική γραμμή, η οποία ταυτίζεται με την γραμμή του οικοπέδου (συνεχές σύστημα δόμησης) και η γειτνίαση τους, με το κτίριο που μελετάται, γίνεται με μεσοτοιχία.

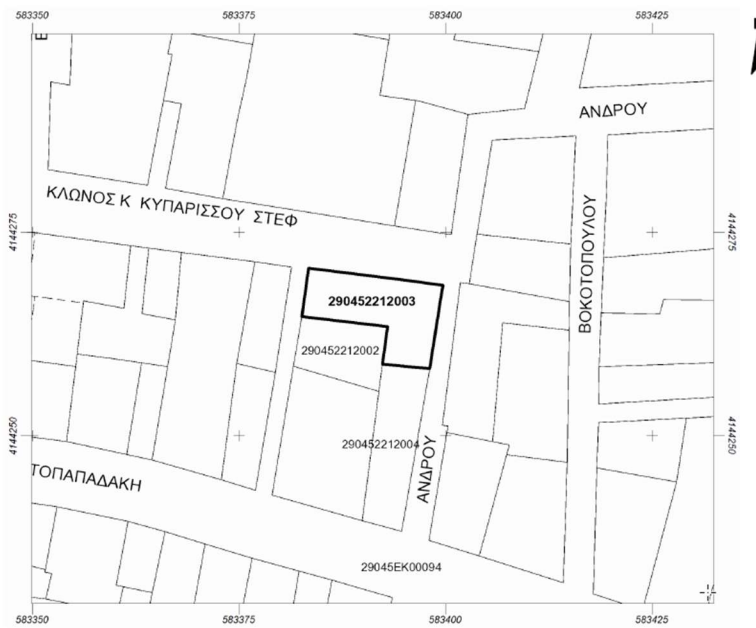


Εικόνα 1.1.1: Απόσπασμα τοπογραφικού διαγράμματος

Η πρόσβαση του κτιρίου γίνεται από τις οδούς Κλώνου & Κυπαρίσσου Στεφάνου και Άνδρου και το κτίριο καλύπτει το 98.5% του οικοπέδου. Ο ισόγειος όροφος, συνολικής επιφάνειας 121.66τμ, αποτελείται από δυο καταστήματα, I1=70.51τμ και I2=32.52τμ, μιας δεξαμενής I3=15.93τμ και μιας αποθήκης (κάτω από την σκάλα που οδηγεί στον Α' όροφο) εμβαδού 2.70τμ. Ο Α όροφος αποτελείται από μια ενιαία κατοικία συνολικού εμβαδού 118.96τμ. Στο Δώμα υπάρχει ένα κτίσμα συνολικού εμβαδού 18,88τμ και η πρόσβασή του γίνεται από ένα κλιμακοστάσιο εντός του Α' ορόφου.



Εικόνα 1.1.2: Θέση Ακίνητου



Εικόνα 1.1.3: Απόσπασμα κτηματολογίου – Οικοδομικό Τετράγωνο



## 1.2 Ιστορικό

Η Ερμούπολη, η πρωτεύουσα της Σύρου, δίνει την πιο ολοκληρωμένη εικόνα μιας ελληνικής πόλης στο 19ο & 20ο αιώνα (εικ. 1.2.1: Ιστορικό κέντρο Ερμούπολης αρχές 20ου αιώνα). Δημιουργήθηκε μέσα στα χρόνια της Ελληνικής Επανάστασης από πρόσφυγες διωγμένους από τα παράλια της Μ. Ασίας, τη Χίο, τα Ψαρρά και την υπόλοιπη Ελλάδα. Στο μεγαλύτερο μέρος του 19ου αιώνα ο Δήμος είχε δικούς του αρχιτέκτονες, που άφησαν τη σφραγίδα τους στην πόλη, σε δημοτικά και ιδιωτικά κτίρια. Μεγάλος αριθμός κατοικιών ανάγεται στην ίδια χρονική περίοδο και παρουσιάζει πολλά συγγενή χαρακτηριστικά. Η περίοδος της ακμής της Ερμούπολης συμπίπτει με την περίοδο της νεοκλασικής ελληνικής αρχιτεκτονικής και γι' αυτό ο νεοκλασικός ρυθμός δεσπόζει και χαρακτηρίζει την πόλη. Αυτό δεν σημαίνει όμως ότι δεν εμφανίζεται μια ποικιλία τύπων, με κριτήρια την χρονική περίοδο και τον αρχιτεκτονικό ρυθμό που ακολουθείται. Η χρονολογία κατασκευής του κτιρίου της μελέτης (περί τις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα, 1905) συνάδει με την παρακμή του καθαρού νεοκλασικισμού ρυθμού. Τα νεοκλασικά κτίσματα της περιόδου αυτής, είναι διάωροφα ή τριώροφα, ογκώδη κτίρια με βαριές αναλογίες, σοβατισμένα τα περισσότερα, που διαθέτουν, μερικές φορές, μόνο τη βάση, τους ακρογωνιαίους λίθους, τα πλαίσια στις πόρτες και τα παράθυρα ή τα μπαλκόνια, τα φουρούσια τους και τις σκάλες από μάρμαρο. Διαχωρίζονται από τα πρώιμα, κυρίως από τα νεοκλασικά στοιχεία, όπως κορνίζες, παραστάδες στις γωνίες ή και στο κεντρικό τμήμα του κτιρίου, διαθέτουν γείσα με κυμάτια και κορνίζα που εμφανίζονται πλήρη στα αστικά και ελαττωμένα στα λαϊκά νεοκλασικά σπίτια, τα οποία αντί τοιχοποιίας ή ορθομαρμάρωσης έχουν επιχρίσματα και είναι χρωματισμένα συνήθως στα χρώματα της ώχρας και του ροζ σε απαλούς τόνους. Τα κουφώματα βρίσκονται ακόμη στο εξωτερικό επίπεδο της πρόσοψης και είναι γερμανικά. Στα πλούσια σπίτια, για λόγους ασφαλείας, στα ισόγεια και έξω από τα σκούρα εξωτερικά κουφώματα μπαίνουν σιδεριές με τα χαρακτηριστικά φυτικά ή γεωμετρικά σχέδια της Νεοκλασικής περιόδου. Τα μπαλκόνια είναι μικρά και φέρουν μεταλλικά κάγκελα με τα νεοκλασικά μοτίβα, όπως η Λύρα. Το σχήμα των εξωστών, πολλές φορές, ακολουθεί καμπύλες μορφές με απλές σιδεριές και στηρίζεται σε σφυρήλατα σιδερένια ή ξύλινα φουρούσια, που τους προσδίδει το ρομαντικό χαρακτήρα. Στην κάτωψη μοιάζουν με τα πρώιμα, ένας κεντρικός χώρος και οι άλλοι μοιρασμένοι γύρω του. Συχνά, οι δύο όροφοι αποτελούν ανεξάρτητες κατοικίες, οπότε υπάρχουν δύο είσοδοι στην όψη, είτε δίπλα – δίπλα είτε συμμετρικά στις δύο άκρες του κτιρίου. Πολλές φορές μπορεί στο ισόγειο να βρίσκεται το μαγαζί, ιδίως στην περιοχή του Εμπορικού Κέντρου, όπως στο κτίριο της μελέτης όπου υπάρχουν δυο καταστήματα στο ισόγειο και η πρόσβαση της κατοικίας του Α' ορόφου γίνεται από εξωτερική σκάλα. Το κτίριο της παρούσας μελέτης χτίστηκε στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα. Και σύμφωνα με μαρτυρίες, κυρίως από τους ιδιοκτήτες, περίπου το 1905. Θεωρείται, τυπικό κτίριο με ισόγεια καταστήματα και κατοικία στον Α' όροφο της εποχής με απλές αναλογίες.



Εικόνα 1.2.1: Οδός Ερμού το έτος 1902



Εικόνα 1.2.2: Άποψη του Λιμανιού, 18<sup>ος</sup> αιώνας

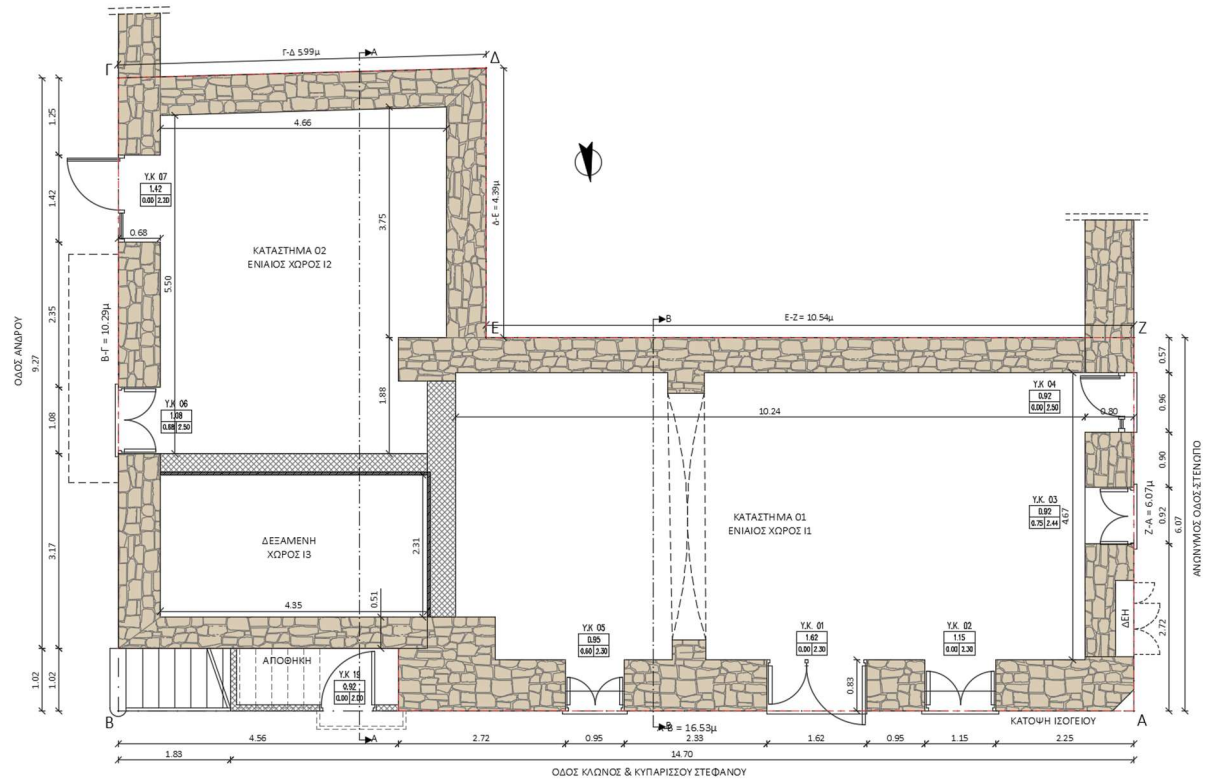
### **1.3 Περιγραφή κτιριολογίας**

Το κτίριο που μελετάται αφορά ένα τυπικό κτίριο της Γ' περιόδου του νεοκλασικισμού, και αποτελείται από τρεις βασικές στάθμες, το ισόγειο, τον Α' όροφο και το Δώμα με ένα μικρό κτίσμα (πιθανών μεταγενέστερη κατασκευή). Η κάλυψη του κτίριο είναι μορφής Γ και καταλαμβάνει σχεδόν όλο το οικόπεδο με αποτέλεσμα να έχει τρεις προσόψεις με την μεγαλύτερη να είναι επί της οδού Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου. Η πρόσβασή του Α ορόφου γίνεται από μια εξωτερική μαρμάρινη σκάλα η οποία βρίσκεται στην βορειοανατολική γωνία των οδών Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου και Άνδρου.

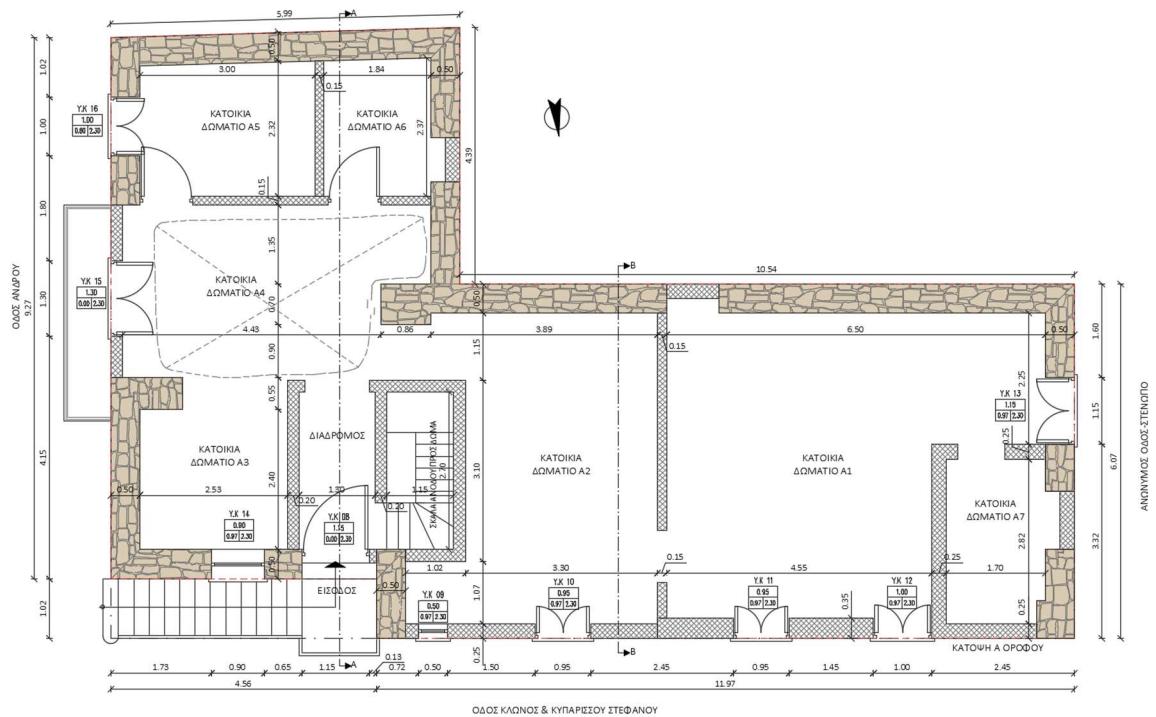
Το ισόγειο (εικ. 1.3.1) έχει συνολικό εμβαδό 121.66τμ και αποτελείται από δυο καταστήματα και μια δεξαμενή. Το κατάστημα 01 (χώρος I1) έχει εμβαδό 70.51τμ και έχει πρόσωπο επί της οδού Κλώνου & Κυπαρίσσου Στεφάνου και επί της ανώνυμης στενωπού Το κατάστημα 01 χωρίζεται από μία καμάρα η οποία βοηθάει στην στήριξη των πλαϊνών τοιχίων αλλά και του μεσοπατώματος του Α ορόφου (εικ. 1.3.4). Το κατάστημα 02 (χώρος I2) έχει εμβαδό 32,52τμ και έχει πρόσωπο επί της οδού Άνδρου. Στην γωνία Άνδρου και Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου του κτιρίου υπάρχει μια δεξαμενή (χώρος I3) η οποία έχει εμβαδό 15,93τμ Στο κτίριο έχει εκδοθεί Οικ. Άδεια το 2013,η οποία προβλέπει αλλαγή χρήσης της δεξαμενής, αντικατάσταση μεσοπατώματος και δώματος και επισκευή υπάρχοντος.

Ο Α όροφος (εικ. 1.3.3) έχει συνολικό εμβαδό 118,96μ<sup>2</sup> και η πρόσβαση του γίνεται από την εξωτερική μαρμάρινη σκάλα. Αποτελείται από 7 κυρίους χώρους (δωμάτια Α1, Α2, Α3, Α4, Α5, Α6 & Α7), έναν διάδρομο και την σκάλα ανόδου προς το δώμα. Στο δώμα υπάρχει ένα δωμάτιο συνολικού εμβαδού 18.88μ<sup>2</sup> (εικ. 1.3.3) πιθανών μεταγενέστερη κατασκευή και (κατά την φάση της αποτύπωσης, έτος 2014) ερειπωμένο, του οποίου η πρόσβαση γίνεται από την εσωτερική σκάλα του Α ορόφου και αποτελείται από το έναν ενιαίο χώρο. Στο υπόλοιπο τμήμα του δώματος ένα μέρος του είναι βατό και ένα με καλυμμένο με ξύλινη κεραμοσκεπή της οποίας μεγάλο μέρος έχει υποχωρήσει και χρήζει αποκατάστασης (εικ. 1.3.5) (κατά την φάση αποτύπωσης το έτος 2014).

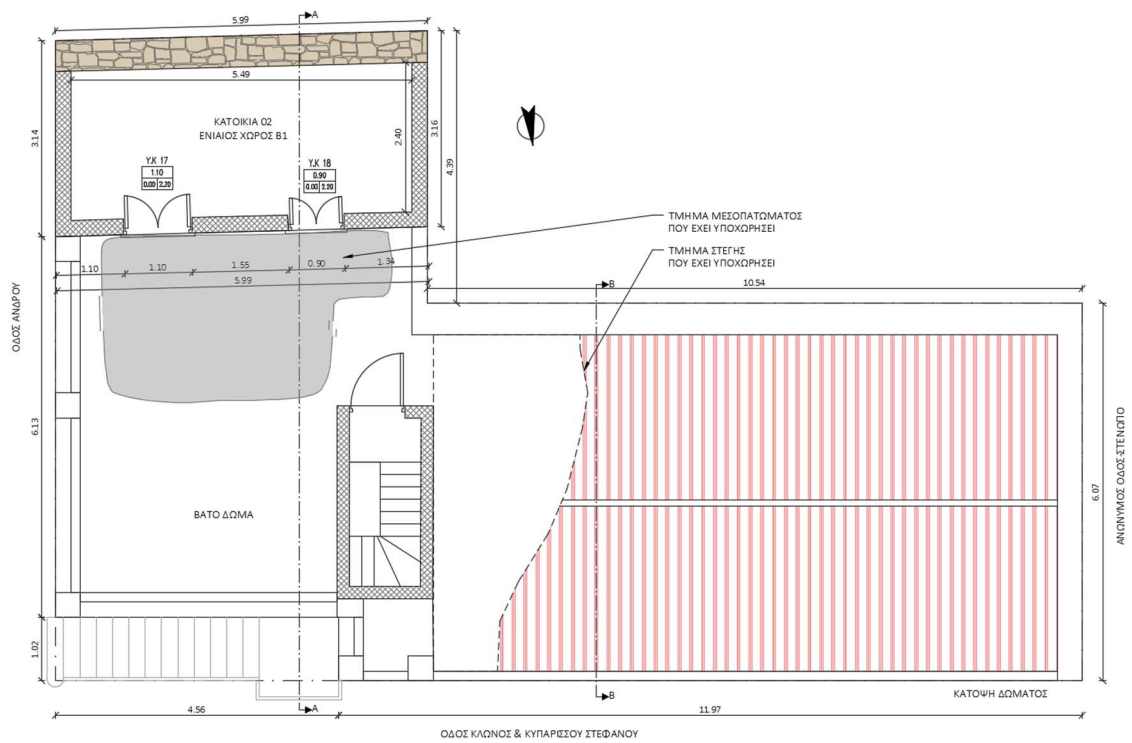




Εικόνα 1.3.1: Κατομή Ισογείου



Εικόνα 1.3.2: Κατομή Α ορόφου



Εικόνα 1.3.3: Κάτοψη Δωματίου



Εικόνα 1.3.4: Άποψη καμάρας στον χώρο ΙΙ (υφιστάμενη κατάσταση)



Εικόνα 1.3.5: Άποψη στέγης Α ορόφου (υφιστάμενη κατάσταση)

#### 1.4 Περιγραφή μορφολογίας

Το κτίριο της μελέτης αποτελείται από τρεις κυρίες όψεις, την βόρεια, την ανατολική και την δυτική. Η κύρια όψη-πρόσοψη του κτιρίου είναι η βόρεια, καθώς έχει πρόσβαση στην οδό Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου που αποτελεί εμπορικό δρόμο. Η οργάνωση της πρόσοψης (εικ. 1.4.1 & 1.4.2) αποτελείται από δύο κάθετες ζώνες και τρεις οριζόντιες. Οι κάθετες ζώνες χωρίζουν το κτίριο σε διώροφο και τριώροφο. Στην δεξιά ζώνη το κτίριο είναι διώροφο με στέγη και οι όροφοι χωρίζονται από γείσο μέτριας προεξοχής και παρατηρείται συμμετρία στα ανοίγματα. Στην αριστερή ζώνη το κτίριο είναι τριώροφο και αποτελείται από το ισόγειο τον Α & Β όροφο. Στο τμήμα του ισογείου βρίσκεται η σκάλα ανόδου προς τον Α όροφο, ενώ ο Β όροφος βρίσκεται σε εσοχή σχετικά με τον Α όροφο δημιουργώντας βατό δώμα. Πρωταγωνιστικό ρόλο στην δομή την πρόσοψης έχει η σκάλα ανόδου προς τον Α όροφο γιατί δίνει πρόσβαση στην είσοδο της κατοικίας καθώς στο ισόγειο υπάρχουν καταστήματα. Η σκάλα καταλήγει σε έναν μικρό μαρμάρινο εξώστη όπου βρίσκεται η είσοδος της κατοικίας. Αποτελείται από μαρμάρινα πατήματα και ρίχτια και φέρει μεταλλικά κιγκλιδώματα τα οποία πλαισιώνουν και τον μικρό εξώστη. Κάτω από την σκάλα υπάρχει μία μικρή αποθήκη, η πρόσβαση της οποίας γίνεται από την οδό Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου όπως και η πρόσβαση του καταστήματος Π. Η κεντρική είσοδος του καταστήματος είναι ξύλινη ταμπλαδωτή. Τα υπόλοιπα ανοίγματα μια πόρτα και ένα παράθυρο, είναι επίσης ξύλινα και είναι τοποθετημένα στην εξωτερική περασιά του τοίχου. Το παράθυρο φέρει μεταλλικό κιγκλίδωμα ασφαλείας ενώ η πόρτα είναι ταμπλαδωτή. Η είσοδος της κατοικίας του Α ορόφου βρίσκεται σε μικρή εσοχή, είναι ξύλινη με ταμπλάδες και στο άνω μέρος της φέρει τζάμι. Τα υπόλοιπα ανοίγματα, του Α ορόφου, είναι ξύλινα, βρίσκονται στην εξωτερική περασιά του τοίχου και στην δεξιά ζώνη όπου το κτίριο είναι διώροφο παρατηρείται μερική συμμετρία σε σχέση με τα ανοίγματα του ισογείου. Η όψη επί της οδού Άνδρου (εικ. 1.4.3) είναι τριώροφη, χωρισμένη σε τρεις βασικές οριζόντιες ζώνες, μια του ισογείου, μια του Α ορόφου και μια του Β ορόφου. Στην ζώνη του ισογείου υπάρχουν δυο ανοίγματα, μία πόρτα και ένα παράθυρο, ενώ στο δεξί τμήμα της (γωνία οδών Άνδρου & Κλώνος Κυπαρίσσου Στεφάνου). Τα ανοίγματα είναι ξύλινα και τοποθετημένα στην εξωτερική περασιά του τοίχου. Η πόρτα είναι η είσοδος του καταστήματος Ι2 και είναι ταμπλαδωτή. Φέρει περιμετρικά ένα γείσο από τραβηχτό επίχρισμα με ημικύκλιο στο άνω μέρος της το οποίο είναι μεταγενέστερης κατασκευής σύμφωνα με μαρτυρίες από τον ενοικιαστή του ως άνω καταστήματος. Το παράθυρο είναι και αυτό ξύλινο και φέρει μεταλλικό κιγκλίδωμα ασφαλείας. Στο κάτω μέρος της όψης υπάρχει ορθομαρμάρωση σε ύψος 63εκ. η οποία τρέχει από το αριστερό τμήμα-μεσοτοιχία μέχρι την σκάλα ανόδου προς τον Α όροφο Στην ζώνη του Α ορόφου υπάρχουν επίσης δυο ανοίγματα, μια μπαλκονόπορτα και ένα παράθυρο, και ένας ξύλινος εξώστης ο οποίος, στην φάση αγοράς του κτιρίου (έτος 2014), είναι πλήρως κατεστραμμένος. Στην τρίτη ζώνη βρίσκεται ο Β όροφος και το τμήμα του βατού δώματος. Ο Β όροφος αποτελείται από ένα δωμάτιο το οποίο δεν φέρει ανοίγματα στην ως άνω όψη αλλά στο βόρειο τμήμα επί του βατού δώματος. Οι τρεις αυτές ζώνες χωρίζονται από γείσο μικρής προεξοχής.

Η δυτική όψη του κτιρίου (εικ. 1.4.4) είναι διάροφη με στέγη. Στο ισόγειο υπάρχουν δυο ανοίγματα, μια πόρτα και ένα παράθυρο. Η πόρτα αποτελεί βοηθητική έξοδο του καταστήματος Ι2, είναι ξύλινη και ταμπλαδωτή. Το παράθυρο είναι και αυτό ξύλινο και φέρει μεταλλικό κιγκλίδωμα ασφαλείας, ενώ υπάρχει και ένα κιτίο σε εσοχή με ξύλινο ταμπλαδωτό πορτάκι στο οποίο βρίσκονται τα ρολόγια της ΔΕΗ. Στον όροφο υπάρχει ένα ξύλινο ταμπλάδωτο παράθυρο και στο άνω μέρος της όψης υπάρχει το αέτωμα της στέγης.



Εικόνα 1.4.1: Πρόσοψη-Υφιστάμενη κατάσταση (έτος 2014)





Εικόνα 1.4.2: Σχέδιο πρόσοψης επί της οδού Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου





Εικόνα 1.4.3: Σχέδιο όψης επί της οδού Ανδρου (υφιστάμενη κατάσταση)



Εικόνα 1.4.4: Σχέδιο όψης επί της οδού ανωνύμου-στενωπού (υφιστάμενη κατάσταση)



Εικόνα 1.4.5: Οψη επί της οδού Άνδρου (οφιστάμενη κατάσταση)

## **2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**

### **2.1 Φέρων οργανισμός**

Η κατασκευή των κτιρίων αυτών αποτελείται από φέρουσα τοιχοποιία (λιθοδομή) σε πυργοειδή κατασκευή με μεταβλητό πάχος τοιχοποιίας με το μεγαλύτερο να βρίσκεται στο υπόγειο και κυρίως τα θεμέλια. Οι εσωτερικοί τοίχοι – μεσότοιχοι είναι ξυλότοιχοι που πληρώνονται με λιθώδη υλικά, επιχρισμένοι. Τα Δώματα αποτελούνται από ξύλινο φέρων οργανισμό με επικάλυψη κονιαμάτων και τελική στρώση πλακιδίων. Οι επιστέγαση είναι από ξύλινη στέγη με κεραμίδια.

#### **2.1.1 Θεμέλια**

Τα θεμέλια (εικ. 2.1.1) του κτιρίου βρίσκονται στη συνέχεια του κατακόρυφου φέροντα οργανισμού, είναι λιθόκτιστα και σε βάθος περίπου 40εκ. κάτω από την επιφάνεια του δαπέδου του ισογείου στο τμήμα του κτιρίου που είναι τριώροφο, σύμφωνα με τομές που έχουν γίνει κατά την φάση της αποκατάστασης του κτιρίου για την αξιολόγησή τους και έχουν πάχος περίπου 80εκ. Τα θεμέλια του διώροφου τμήματος δεν είναι σαφή αλλά λόγω ότι συναντάμε πάχος τοιχοποιίας περίπου 80εκ, στο τμήμα αυτό, συμπεραίνουμε ότι είναι πιθανόν στο ίδιο βάθος με το τμήμα του τριώροφου. Η στάθμη του εδάφους είναι οριζοντιωμένη και το δάπεδο του ισογείου είναι περίπου 14εκ. πάνω από την στάθμη του πεζοδρόμου.



Εικόνα 2.1.1: Τομή του εδάφους στον χώρο του δωματίου 100 για την αξιολόγηση των θεμελίων

### 2.1.2 Τοιχοποιία

Η φέρουσα τοιχοποιία του ισόγειου είναι λιθόκτιστη μεταβλητού πάχους, από 70εκ έως 80εκ επιχρισμένη και από τις δύο πλευρές. Στον Α όροφο, και στο τμήμα που είναι τριώροφο η φέρουσα τοιχοποιία είναι πάχους 50εκ. ενώ η εσωτερική φέρουσα τοιχοποιία πάχους 17εκ. είναι κατασκευασμένη από συμπαγείς οπτόπλινθους με ξυλοδεσιές (εικ. 2.1.2). Το κονίαμα δομής περιέχει πιθανόν κεραμάλευρο αναμειγμένο με μικρά σκύρα. Η μη προσεγμένη λάξευση των λίθων της τοιχοποιίας, σημαίνει ότι υπήρχε εξ αρχής η πρόθεση επίχρισης της, ώστε να αποδοθεί η λεία επιφάνεια, όπως των αρχαίων ναών. Τέλος, έχουν βρεθεί μεταλλικά στοιχεία στο ύψος των πρεκιών των ανοιγμάτων, τα οποία έχουν σκοπό να ενισχύσουν τη λιθοδομή στις εφελκυστηκές και καμπτήρες δυνάμεις.



Εικόνα 2.1.2-1: Αποψη εσωτερικής τοιχοποιίας (Τσατμάδες).

Στο ισόγειο και στον ενιαίο χώρο ΙΙ υπάρχει καμάρα από οπτοπλινθοδομή για την στήριξη τόσο του μεσοπατώματος του ορόφου αλλά και των εξωτερικών τοιχοποιιών (εικ. 2.1.2-2)





Εικόνα 2.1.2-2: Αποψη χώρου με καμάρα

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες διώροφου τμήματος του Α ορόφου και συγκεκριμένα οι τοιχοποιίες επί των οδών Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου και ανώνυμης έχουν πάχος περίπου 25εκ και είναι από λιθώδη υλικά και είναι ενισχυμένες από ξυλοδεσιές. Οι εσωτερικές τοιχοποιίες αποτελούνται από ξύλινο σκελετό και πλήρωση με λιθώδη υλικά και συνδετικό κονίαμα. Μπορούσαν σε συνδυασμό με άλλες δομές (όπως παράθυρα) να αποτελέσουν φέροντα υποσύνολα της κατασκευής. Σημαντικό στοιχείο για τη λειτουργία των τοιχοποιιών αυτών είναι ο τριγωνισμός του ξύλινου σκελετού (εικ. 2.1.2-1). Οι τοίχοι αυτοί λέγονται ‘Τσατμάδες’

### 2.1.3 Δώμα-Στέγη

Το δώμα – επιστέγαση του τμήματος του Α ορόφου, στηρίζεται με ξύλινα δοκάρια πλάτους 0,15 μ. και κρέμαση 0,20μ. κάθετα με την όψη της οδού Άνδρου (εικ. 2.1.3-1), στα οποία τοποθετείτε επάνω τους σανίδωμα πάχους 0,02 μ. και πλάτους 0,07 μ., στη συνέχεια είδος ελαφροσκυροδέματος με λίθινες πλάκες συνέθεταν το υπόβαθρο για την τοποθέτηση τσιμεντόπλακων οι οποίες πιθανώς είχαν τοποθετηθεί από μεταγενέστερη παρέμβαση . Η στέγη πάνω από τους χώρους Α1, Α2 & Α7 έχει σε μεγάλο βαθμό υποχωρήσει και αποτελείται από ξύλινα δοκάρια και η επιστέγαση αυτών είναι από λαμαρίνες (εικ. 2.1.3-2).



Εικόνα 2.1.3-1: Ξύλινα δοκάρια δαπέδου δώματος-επιστέγασης Α ορόφου



Εικόνα 2.1.3-2: Ξύλινα δοκάρια δαπέδου δόματος-επιστέγασης Α ορόφου

## 2.2 Στοιχεία επικάλυψης

### 2.2.1 Επιχρίσματα

Διακρίνονται τρεις στρώσεις επιχρισμάτων. Η εσωτερική στρώση φαίνεται κυρίως από το χρώμα της ότι έχει χρησιμοποιηθεί κεραμάλευρο, αναμειγμένο με μικρά σκύρα. Η δεύτερη στρώση γίνεται πιθανόν με ελαφροσκυρόδεμα, το οποίο συμπεραίνεται από το γκρι χρώμα που διαθέτει. Τέλος χρησιμοποιείται ασβεστοκονίαμα, για την λείανση και την προετοιμασία των επιφανειών, ώστε να υποδεχθούν το χρώμα.



### 2.2.2 Δάπεδα

Ο φορέας των πατωμάτων - δαπέδων είναι ξύλινος. Αποτελείται από ξύλινα παρκέτα-σανιδώματα, της εποχής, τα οποία είναι και η τελική επιφάνεια κυρίως στα δάπεδα του Α ορόφου και είναι τοποθετημένα πάνω σε χοντρά δοκάρια τα οποία είναι ελαφρώς επεξεργασμένα και πακτώνονται στον τοίχο, στο τμήμα της εξωτερικής τοιχοποιίας που προκύπτει από τη διαφορά του πάχους μεταξύ της τοιχοποιίας του ισόγειου με αυτή του Α ορόφου (περίπου 25εκ) και δεν προεξέχουν από το κτήριο εκτός από το σημείο που βρίσκεται ο εξώστης στην όψη επί της οδού Άνδρου. Υπάρχουν και δευτερεύοντα δοκάρια τα οποία διευκολύνουν την τοποθέτηση του σανιδώματος. Ο σκελετός αυτός μπορεί να είναι ορατός στον αποκάτω όροφο. Στο Ισόγειο, στους χώρους Π1 & Π2 αλλά και στην παλαιά δεξαμενή, τα δάπεδα αποτελούνται από γαρμπιλομωσαϊκό πιθανώς από μεταγενέστερη παρέμβαση. Το δάπεδο στο βατό δώμα του Β ορόφου, και πάνω από τους χώρους Α3 & Α4 αλλά και από τον διάδρομο, είναι σε μεγάλο βαθμό κατεστραμμένο (κατά την φάση της αποτύπωσης το 2014) αλλά τμήματα που έχουν υποχωρήσει (εικ 2.2.2), μαρτυρούν τον τρόπο κατασκευής, ο οποίος αποτελούνταν από καδρόνια πακτωμένα στην εξωτερική τοιχοποιία και από πάνω τοποθετημένες σχιστόπλακες με κάποιο είδος ελαφροσκυροδέματος οι οποίες ήταν το υπόβαθρο για την τοποθέτηση τσιμεντόπλακων.



Εικόνα 2.2.2: Τμήμα δαπέδου βατού δώματος κατά την φάση αποκατάστασης του. Διακρίνονται τα προϊόντα κατάρρευσης

### 2.2.3 Οροφές

Οι οροφές τόσο των χώρων του ισογείου αλλά και των υπόλοιπων χώρων, με εξαίρεση του χώρου B1, είναι ψευδοροφή ξύλινης κατασκευής με τελική επίστρωση επιχρίσματος χρωματισμένου, ενώ πάνω από την ψευδοροφή, σε πολλά τμήματα λόγω της κατάρρευση στις, είναι εμφανή ο φέρον οργανισμός του μεσοπατώματος ή στην περίπτωση των χώρων A1, A2 & A7, που στεγάζονται από την στέγη, είναι εμφανής ο σκελετός της στέγης (εικ 2.2.3). Στον Β όροφο, στον χώρο B1 δεν σώζετε η οροφή του καθώς κατά την φάση της αποτύπωσης του κτιρίου το 2014 ήταν πλήρως ερειπωμένος. Λόγο όμως ότι τα προϊόντα κατάρρευσης της στέγης του μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι αποτελούνταν από καδρόνια διαστάσεων περίπου 10εκ πλάτους και 15 εκ γύψους και σαν επιστέγαση είχαν τοποθετηθεί λαμαρίνες πιθανώς από μεταγενέστερη παρέμβαση.



Εικόνα 2.2.3: οροφή στους χώρους A1, A2 με εμφανή τον σκελετό της στέγης

### 2.2.4 Επικεράμωση

Η στέγη του διώροφου κτιρίου είναι δίρριχτη με το αέτωμα που δημιουργείται να βρίσκεται στην Δυτική όψη του κτιρίου επί της ανωνύμου στενωπού οδού. Αποτελείται από ξύλινο φέροντα οργανισμό, είναι τύπου ζευκτού και με επιστέγαση από λαμαρίνες πιθανώς από μεταγενέστερη παρέμβαση.

### 2.3 Κουφώματα

Τα κουφώματα όλα είναι ξύλινα χρώματος γκρι και λευκού, με στροφείς και μεντεσέδες και είναι τοποθετημένα στην εξωτερική περασιά της τοιχοποιίας. Τα παράθυρα στις όψεις είναι δίφυλλα με μονούς υαλοπίνακες και δίφυλλους ανοιγόμενους φεγγίτες στο πάνω μέρος τους (εικ. 2.3-1) Η πόρτα της εισόδου είναι δίφυλλη ταμπλαδωτή και έχει ένα τοξωτό φεγγίτη στο άνω μέρος, το οποίο φράσσεται με περίτεχνο μεταλλικό κικκλίδωμα. Επίσης και οι εσωτερικές πόρτες είναι ταμπλαδωτές. Τα εξώφυλλα του Α ορόφου είναι ξύλινα, δίφυλλα με ξύλινο θριγκό στην στέψη (εικ. 2-2) και σκούρο χρωματισμό Τέλος στις ποδιές των παραθύρων που βρίσκονται στην πρόσοψη του κτιρίου παρατηρείτε μια λεπτή πλάκα μαρμάρου. Στην πλειονότητα των ανοιγμάτων στο ανώφλι παρατηρείται χαρακτηριστικό ανακουφιστικό τόξο, φτιαγμένο από ημιλαξευμένους λίθους το οποίο εδράζεται στις άκρες των ανοιγμάτων και το πρέκι να έχει και αυτό ημιλαξευμένους σε οριζόντια διεύθυνση όπως φαίνεται στις (εικ. 2.3-2).



Εικόνα 2.3-1: Τύπος παραθύρου



Εικόνα 2.3-2: Ανακουφιστικό τόξο στο ανώφλι των ανοιγμάτων του ισόγειου

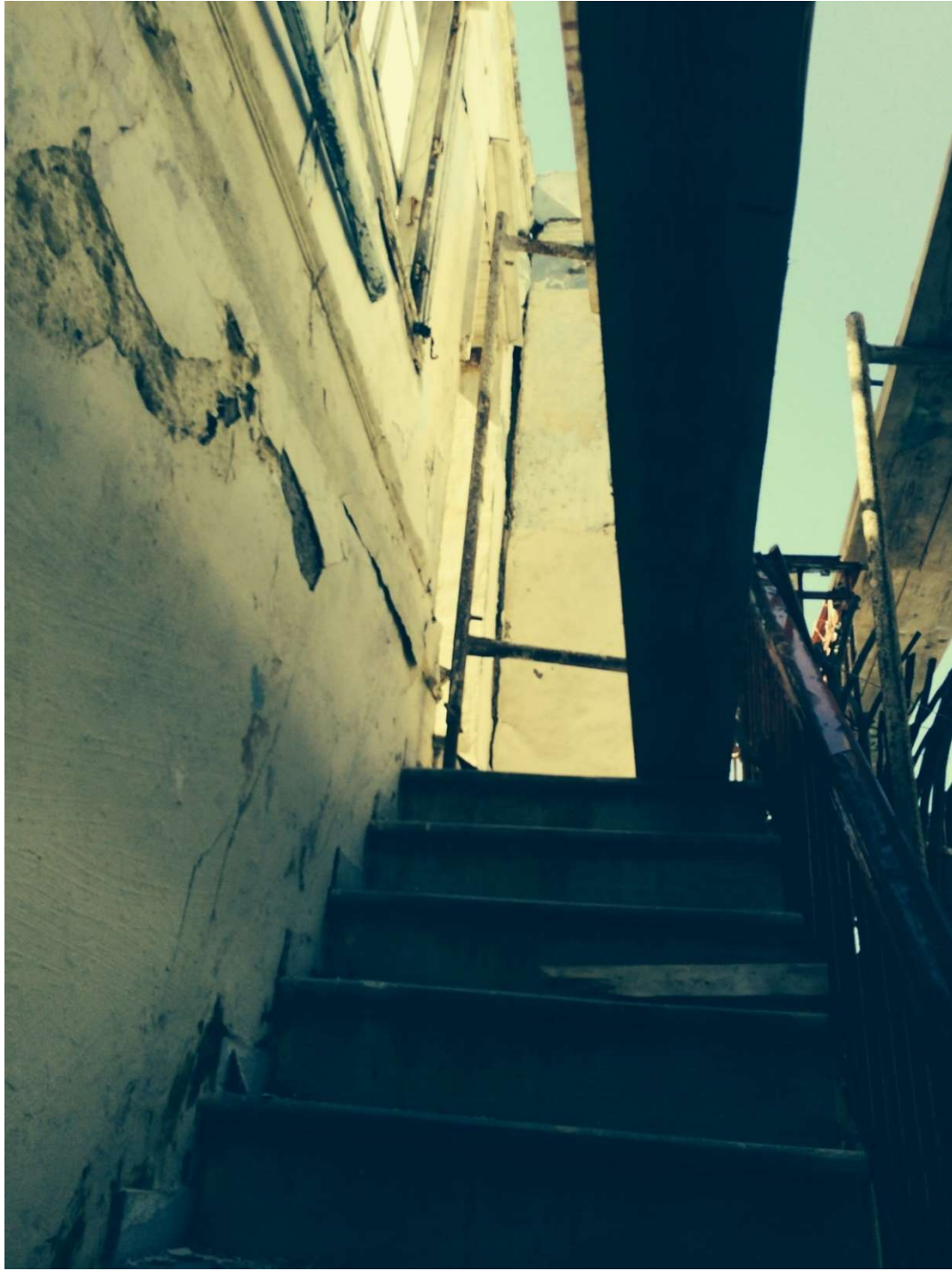


### **3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ**

Η κατάσταση διατήρησης του συνόλου της κατασκευής, κατά την φάση της αγοράς του κτιρίου από τους σημερινούς ιδιοκτήτες το έτος 2014, είναι μέτρια προς κακή. Το ισόγειο και συγκεκριμένα το κατάστημα 02 ήταν λειτουργικό με αρκετές φθορές στην εξωτερική του τοιχοποιία, κυρίως στα επιχρίσματα. Το κατάστημα 01 λειτουργούσε σαν ταβέρνα και είχε κλείσει αρκετά χρόνια πριν το 2014 με αποτέλεσμα να υπάρχουν αρκετές φθορές. Στον Α όροφο το κτίριο έχει υποστεί αρκετές φθορές λόγω υποχώρησης τμήματος της στέγης αλλά κυρίως λόγω των πολλών ετών εγκατάλειψης. Οι προηγούμενοι ιδιοκτήτες είχαν υποστυλώσει τους εξωτερικούς τοίχους με ικριώματα καθώς ένα μεγάλο μέρος του μεσοπατώματος έχει υποχωρήσει. Ο χώρος Β1 στον Β όροφο είναι πλήρως ερειπωμένος.



Εικόνα 3-1: Άποψη τμήματος της πρόσοψης με εμφανή τις ζημιές στα επιχρίσματα.



Εικόνα 3-2: Άποψη στις σκάλας ανόδου προς τον Α όροφο με εμφανή της ζημιές των επιχρισμάτων και των μαρμάρων.



Εικόνα 3-3: Άποψη της πρόσοψης του κτιρίου. Είναι εμφανή η έλλειψη της στέγης (μέσω των παραθύρων).

### **3.1 Φέρον οργανισμός**

Γενικά ο φέρον οργανισμός του κτιρίου κυρίως του ισογείου είναι σε καλή κατάσταση και δεν έχουν παρουσιαστεί σοβαρές ρωγμές. Στον Α & Β όροφο το κτίριο είναι μερικώς υποστυλωμένο με ικριώματα λόγω ότι ο φέρον οργανισμός, που αποτελείται από τοιχοποιία με λιθώδη υλικά και είναι ενισχυμένη από ξυλοδεσιές, έχει υποστεί μερική κατάρρευση.

#### **3.1.1 Θεμέλια**

Η κατάσταση των θεμελίων, στα σημεία που έγιναν οι απαραίτητες τομές, είναι ικανοποιητική κατάσταση. Σε αυτό βοήθησε το γεγονός ότι τα καταστήματα του ισογείου ήταν λειτουργικά.

#### **3.1.2 Τοιχοποιία**

Στον φέροντα οργανισμό δεν υπάρχει κάποια σημαντική φθορά παρά μόνο υποχώρηση τμημάτων των επιχρισμάτων και της τελικής επίστρωσης των χρωματισμών. Τα επιχρίσματα της φέρουσας τοιχοποιίας των ορόφων, κυρίως στο εσωτερικό της τμήμα, είναι πλήρως κατεστραμμένα. Η εσωτερικές τοιχοποιίες του ισογείου δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερες ζημιές.

#### **3.1.3 Δώμα**

Το δώμα που καλύπτει τον χώρο Α4 είναι σε πολύ κακή κατάσταση καθώς τμήμα του έχει υποχωρήσει με αποτέλεσμα οι προηγούμενοι ιδιοκτήτες να έχουν υποστυλώσει το τμήμα αυτό με ικριώματα.





Εικόνα 3.1.3: Τμήμα μεσοπατώματος του Α ορόφου, στον χώρο Α4.

## **3.2 Στοιχεία επικάλυψης**

### **3.2.1 Επιχρίσματα**

Τα επιχρίσματα σε πολλά σημεία του κτιρίου, έχουν αποκολληθεί, με αποτέλεσμα να έχει αποκαλυφθεί η τοιχοποιία, δηλαδή είναι ευδιάκριτα τα στρώματα των επιχρισμάτων, η οπτοπλινθοδομή με τους συμπαγής οπτόπλινθους και η λιθοδομή. Λόγο της μεταβολής της θερμοκρασίας υπάρχουν σε όλο το κτίριο ρωγμές συστολής-διαστολής, και αποφλοιώση χρώματος.

### **3.2.2 Δάπεδα**

Στο ισόγειο τα δάπεδα των χώρων Ι1 & Ι2 αλλά και στην παλαιά δεξαμενή, αποτελούνται από γαρμπιλωμοσαϊκό πιθανώς από μεταγενέστερη παρέμβαση. Στους υπόλοιπους ορόφους, Α & Β, είναι ξύλινα και σε πολύ κακή κατάσταση.

### 3.2.3 Οροφές

Όλες οι οροφές των χώρων του ισογείου θα αντικατασταθούν γιατί αποτελούν και την φέρον οργανισμό των πατωμάτων του Α ορόφου. Στο ισόγειο όλες οι οροφές ψευδοροφές χρειάζονται αντικατάσταση λόγω φθορών που έχουν υποστεί από την υγρασία η και την μερική αποκόλληση των επιχρισμάτων. Ο οροφές του Α ορόφου είναι σε πολύ κακή κατάσταση και χρειάζονται αντικατάσταση (εικ 3.2.3).



Εικόνα 3.1.3: Τμήμα οροφής στον χώρο Α2 του Α ορόφου με έντονες φθορές. Διακρίνεται η υποχώρηση του δαπέδου του βατού δώματος που αποτελεί και την οροφή του εν λόγω χώρου.

### 3.2.4 Στέγη

Η στέγη του κτιρίου στην χώρο Α1, Α2 & Α7 (εικ. 3.1.3) χρειάζεται αντικατάσταση λόγω κατάρρευσης μέρους του ανατολικού τμήματος. Η στέγη του χώρου Β1 στον Β όροφο είναι πλήρως κατεστραμμένη και χρήζει αντικατάστασης.

## 3.3 Κουφώματα

Όλα τα κουφώματα του ισογείου έχουν έντονη αποφλοιώση του χρώματος τους αλλά είναι λειτουργικά. Στους υπόλοιπους ορόφους τα κουφώματα είναι στο μεγαλύτερο μέρος τους τα τζάμια σπασμένα έχουν έντονη αποφλοιώση του χρώματος τους και τα περισσότερα δεν είναι λειτουργικά.

#### **4. Β' ΣΤΑΔΙΟ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

Το 2014 οι σημερινοί ιδιοκτήτες οι οποίοι δραστηριοποιούνται στις τουριστικές επιχειρήσεις και την κατασκευή πολυτελών κατοικιών και ξενοδοχείων στις Κυκλάδες (Σύρο και Μύκονο) και έχοντας πλέον την έδρα της στην Σύρο προχώρησαν στην αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου με σκοπό την αποκατάσταση και επανάχρηση του σε εστιατόριο, στο ισόγειο, την στέγασή των γραφείων της εταιρίας στον Α' όροφο και την κατασκευή μικρού ξενώνα στον Β' όροφο.



Εικόνα 4: Πρόσψη του κτιρίου επί της οδού Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου μετά την αποκατάσταση

#### **4.1 Στόχοι, σκοπιμότητα και αργές επέμβασης**

Η αποκατάσταση του κτιρίου θα γίνει σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και τις διεθνείς συμβάσεις που αφορούν στην προστασία και την ανάδειξη των μνημείων. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στην διατήρηση της αυθεντικότητας και της ποιότητας της υφιστάμενης ιστορικής κατασκευής. Τα μορφολογικά δομικά χαρακτηριστικά του κτιρίου θα συντηρηθούν και θα αναδειχθούν. Η αποκατάσταση θα γίνει όσο το δυνατόν πλησιέστερα στην αρχική του μορφή, με τον απαραίτητο τεχνολογικό και λειτουργικό εκσυγχρονισμό, όπου καθίσταται δυνατό, χωρίς να επηρεάζει τη φυσιογνωμία του κτιρίου, ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες της λειτουργίας του. Στόχος της είναι η διατήρηση του κελύφους, η τυπολογία και τα μορφολογικά στοιχεία του κτιρίου, οι αναλογίες των ανοιγμάτων. Οι αναγκαίες επεμβάσεις πρέπει να αντιμετωπιστούν με τρόπο ώστε να υπάρξει σεβασμός στην «κατασκευαστική λογική» του κτιρίου. Να χρησιμοποιηθούν υλικά και τεχνικές της εποχής μας που συνεισφέρουν στην αποκατάσταση των φθορών και την ενίσχυση του κτιρίου ώστε να δεχθεί στην νέα χρήση. Οι αναγκαίες ανακατασκευές της στέγης, θα πραγματοποιηθούν με υλικά και μεθόδους συμβατές με την ιστορική κατασκευή του κτιρίου και με προσπάθεια να έχουν το στοιχείο της αντιστρεψιμότητας.

#### **4.2 Γενική περιγραφή**

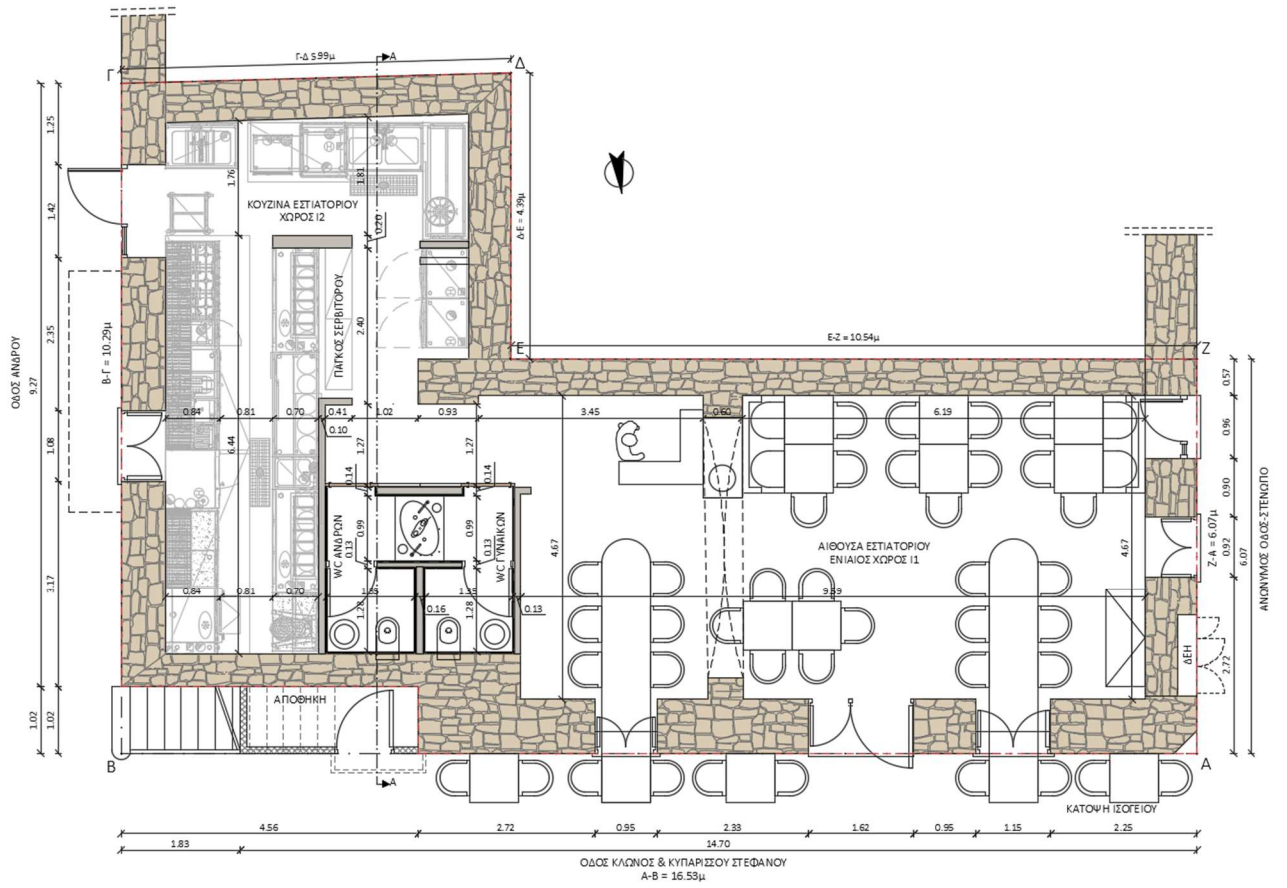
Η αποκατάσταση και επαναχρήση του υπό μελέτη κτιρίου, θα αναδείξει και διατηρήσει το κτίριο με τον καλύτερο δυνατό τρόπο, χωρίς να το καταπονεί με επιπρόσθετα φορτία, πέραν του δέοντος. Η αποκατάστασή του, θεωρείται σχετικά εφικτή, από το γεγονός, ότι ο φέροντας οργανισμός του ισόγειου δεν έχει υποστεί αποσταθεροποίηση και ο τρόπος και τα υλικά κατασκευής του είναι τέτοια, ώστε η αντιστοιχία τους με τα νέα, να είναι συμβατή. Έγινε προσπάθεια διατήρησης της αρχιτεκτονικής ταυτότητας του κτιρίου, εντάσσοντας τις λειτουργικές απαιτήσεις της νέας χρήσης, με προτεραιότητα την τυπολογική διάρθρωση των υφιστάμενων χώρων. Διατηρήθηκε η ιεραρχική δομή των χώρων. Σε πρωτεύοντες χώρους του υφιστάμενου κτιρίου, λαμβάνουν μέρος βασικές λειτουργίες του προτεινόμενου κτιριολογικού προγράμματος, όπως στο ισόγειο, που θα γίνει εξ ολοκλήρου εστιατόριο με όλους τους απαραίτητους χώρους ενός σύγχρονου καταστήματος εστίασης. Στον όροφο, θα στεγαστούν τα γραφεία της εταιρίας των ιδιοκτητών με όλους τους απαραίτητους χώρους όπως γραφεία των ιδιοκτητών, ενιαίος χώρος γραφείων, αίθουσα συνεδριάσεων καθώς και χώροι υγιεινής. Ο χώρος του Β ορόφου θα έχει και εκείνος πρωτεύον ρόλο και συγκεκριμένα θα γίνει ένας μικρός ξενώνας. Αντίθετα σε δευτερεύοντες, τους βοηθητικούς χώρους, όπως στον αποθηκευτικό χώρο του κάτω

από την σκάλα ανόδου προς τον Α όροφο. Στόχος της εταιρίας και ιδιαίτερα των ιδιοκτητών είναι να αναδείξουν, μέσω της αποκατάστασης του εν λόγω κτιρίου, την ποιότητα της κατασκευής και των υλικών που χρησιμοποιούν στις κατασκευές τους.

### **4.3 Περιγραφή κτιριολογίας**

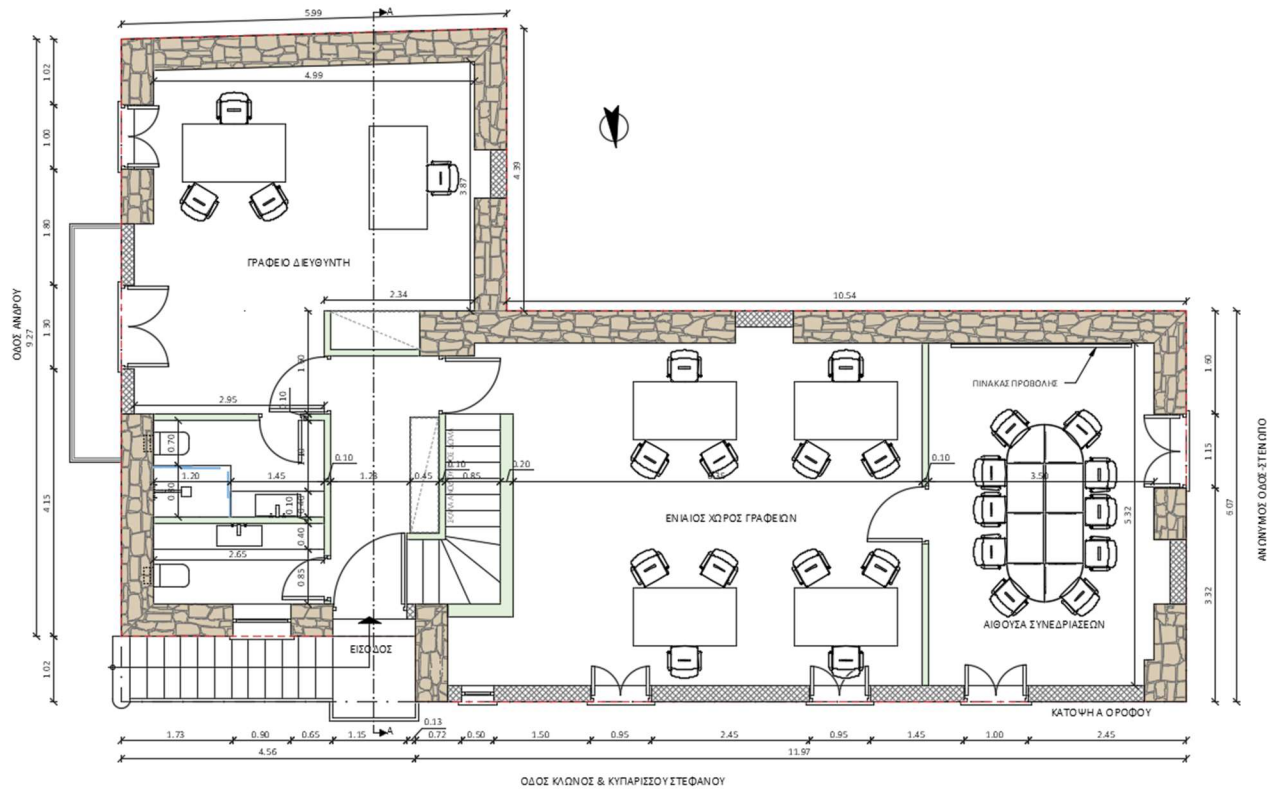
Η κάτοψη του ισογείου (εικ. 4.3-1) έχει συνολικό εμβαδό 118,96 και θα χρησιμοποιηθεί εξ ολοκλήρου για τις ανάγκες του εστιατορίου. Η κύρια είσοδος-έξοδος του εστιατορίου θα είναι από της οδού Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου ενώ η βοηθητική είσοδος-έξοδος είναι επί της οδού ανώνυμης στενωπού. Η τρίτη είσοδος-έξοδος βρίσκεται στην ανατολική όψη επί της οδού Άνδρου και θα χρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες της κουζίνας. Στην γωνία του κτιρίου και στο σημείο όπου ήταν η δεξαμενή έγιναν παρεμβάσεις σύμφωνα πάντα με την οικοδομική άδεια του 2013 ώστε να ενοποιηθεί με τους υπόλοιπους χώρους. Στο σημείο αυτό, ένα τμήμα της δεξαμενής και συγκεκριμένα το γωνιακό, έχει ενοποιηθεί με το κατάστημα 02 και θα γίνει η κουζίνα του εστιατορίου, ενώ το υπόλοιπο τμήμα της θα φιλοξενήσει τα WC. Το τμήμα του τοίχου που χάριζε τα δύο καταστήματα θα κατεδαφιστεί και θα γίνει ο διάδρομος που θα συνδέει την κουζίνα με τους υπόλοιπους χώρους. Στον Α όροφο (εικ. 4.3-2) όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι θα κατεδαφιστούν και οι χώροι Α1, Α2 & Α7 θα χωριστούν σε δυο χώρους, τον ενιαίο χώρο γραφείων και την αίθουσα συνεδριάσεων. Ο χώρος Α3 θα φιλοξενήσει το λουτρό που θα έχει πρόσβαση από το γραφείο του διευθυντή, και το WC που θα έχει πρόσβαση από την διάδρομο ο οποίος παραμένει στην ίδιο θέση. Οι χώροι Α4 Α5 και Α6 θα ενοποιηθούν και θα γίνουν το γραφείο των διευθυντών. Η σκάλα ανόδου προς τον Β όροφο θα κατασκευαστεί εξ ολοκλήρου από την αρχή. Στον χώρο του Β ορόφου (εικ. 4.3-3) θα γίνει ένας ξενώνας ο οποίος θα έχει λουτρό που θα γίνει στο δυτικό τμήμα του χώρου.



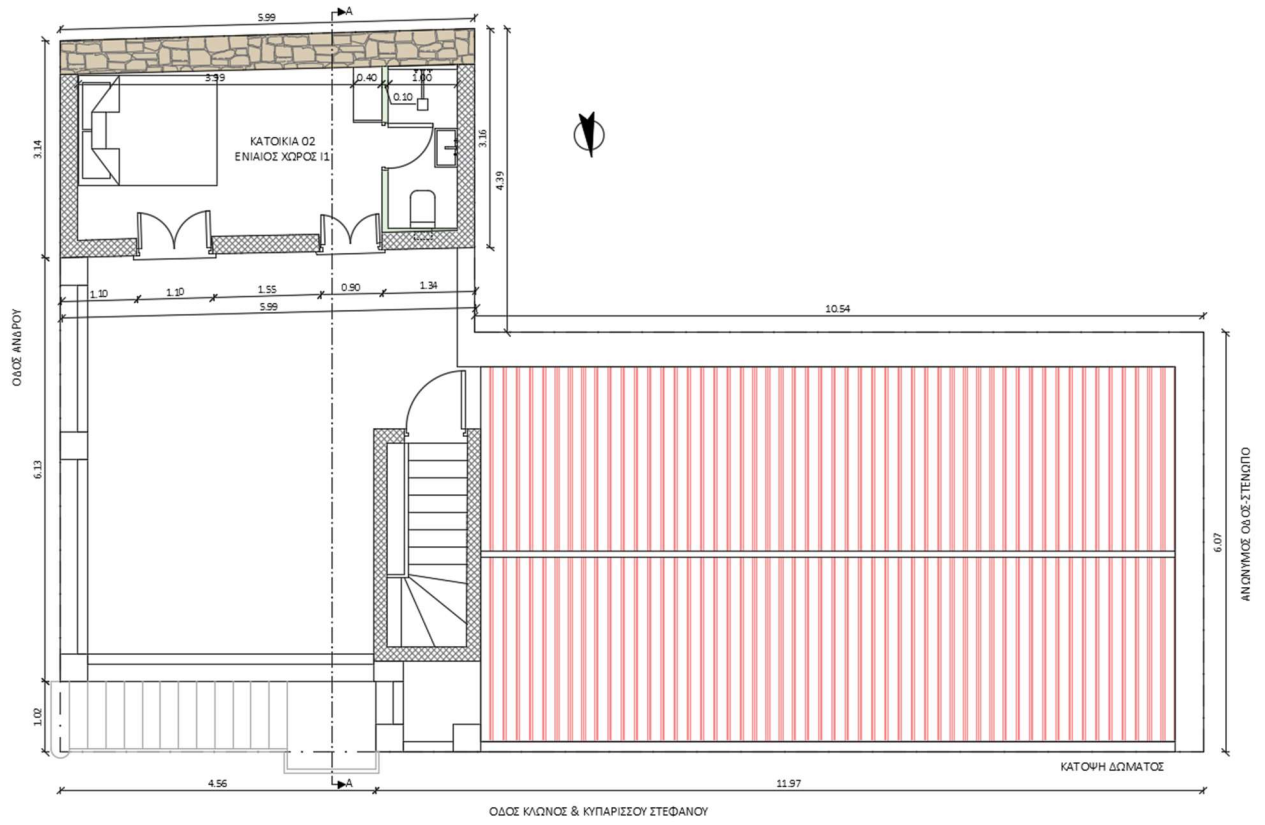


Εικ.4.3.1. Κάτοψη ισογείου (εστιατόριο)





Εικ.4.3.2. Κάτοψη Α ορόφου (γραφεία)



Εικ.4.3.3. Κάτοψη Β ορόφου ( ξενώνας)

#### **4.4 Περιγραφή μορφολογίας**

Θα διατηρηθούν και θα επισκευαστούν τοπικά (όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο) όλα τα μορφολογικά στοιχεία της όψης. Συγκεκριμένα στο ισόγειο θα απομακρυνθούν όλα τα σαθρά επιχρίσματα και θα ενισχυθεί η τοιχοποιία τοπικά, όπου χρειαστεί. Η ανωδομή του κτιρίου στο μεγαλύτερο μέρος της έχει υποστεί ζημιές οπότε τα τμήματα που δεν είναι στατικά επαρκή θα κατεδαφιστούν και θα κατασκευαστούν στο ίδιο μέρος και τα ίδιο ύψη ώστε να διατηρηθεί η μορφολογία του κτιρίου. Η στέγη του κτιρίου θα κατεδαφιστεί και θα αντικατασταθεί στον ίδιο όγκο και την ίδια μορφολογία. Στόχος όλων των παρεμβάσεων που θα γίνουν στο κτίριο είναι να επαναφέρουν τα μορφολογικά στοιχεία στην αρχική τους μορφή χωρίς τις παρεμβάσεις που έγιναν με την πάροδο των χρόνων.

#### **4.5 Περιγραφή κατασκευής**

##### **4.5.1 Προεργασίες**

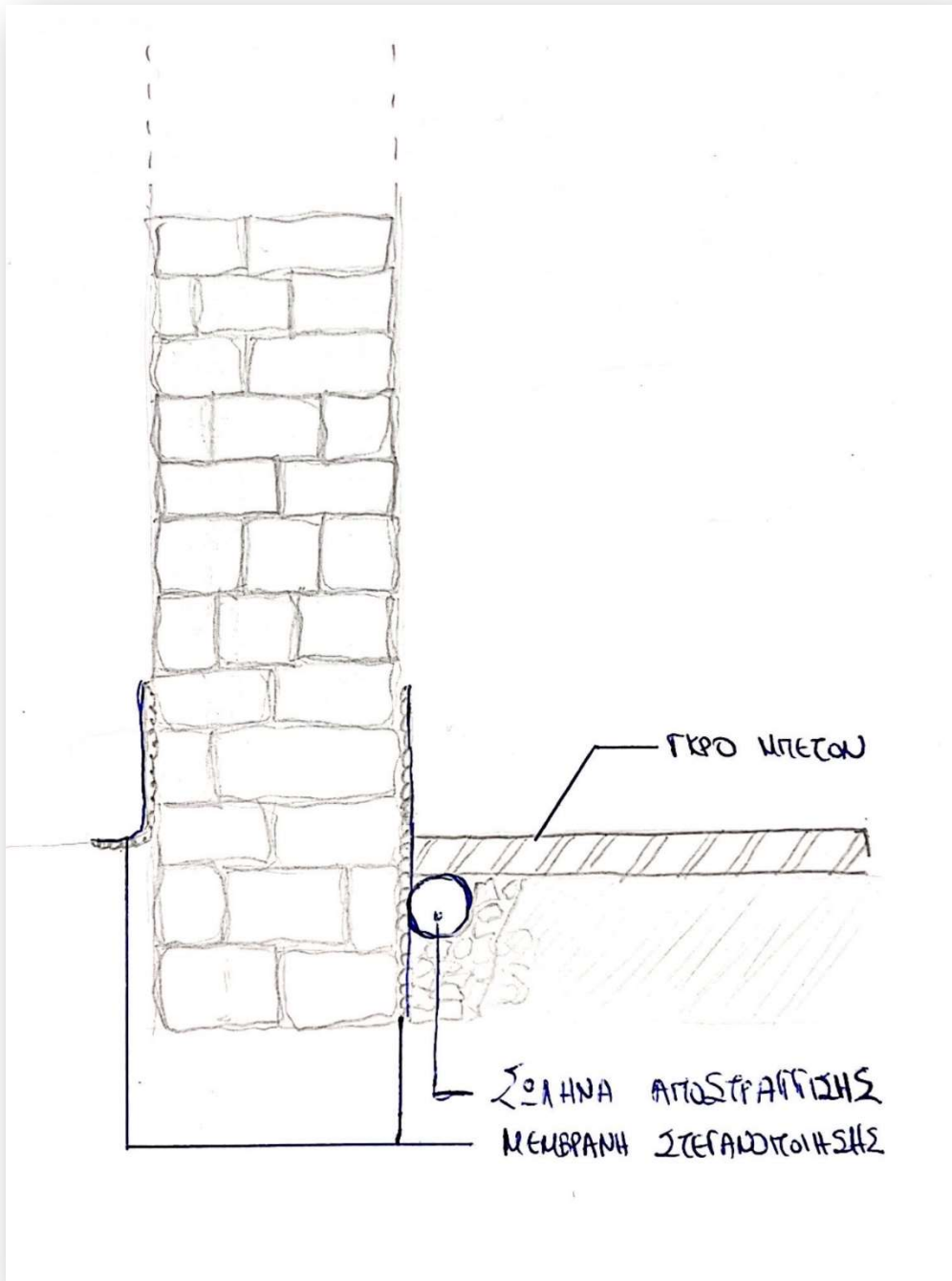
Η θέση του κτιρίου είναι σε τέτοιο σημείο που καθιστά την οργάνωση του εργαταξίου δύσκολη. Σε αυτό συμβάλει και η έλλειψη αύλειου χώρου αλλά και ότι η οδός Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου είναι εμπορικός και πολυσύχναστος. Αναγκαία είναι η υποστύλωση του μεσοπατώματος και του δώματος, καθώς και η τοποθέτηση σταθερών μεταλλικών κριωμάτων εσωτερικά και εξωτερικά του κτιρίου σε όλο το ύψος. Τα εξωτερικά κριώματα πρέπει να καλύπτονται κατακόρυφα με λινάτσες και όλα τα δάπεδα εργασίας θα είναι πλάτους, τουλάχιστον 0,6μ. με πλευρική προστασία. Επίσης, θα τοποθετηθεί κάδος κατεδαφίσεων για τη απόρριψη μπαζών στην οδό Πέτρου Πρωτοπαπαδάκη η οποία είναι η μόνη οδός προσβάσιμη από οχήματα. Στις προεργασίες συμπεριλαμβάνονται και ερευνητικές εργασίες, δειγματοληψία κονιαμάτων, επιχρισμάτων και δομικού υλικού τοιχοποιίας, καθώς και τοπικές αντικαταστάσεις στοιχείων του ξύλινου σκελετού που έχουν υποστεί εκτεταμένες βλάβες, καθαίρεση των αρμολογημάτων εξωτερικά και εσωτερικά του κτιρίου και των επιχρισμάτων με αεροβολή. Το υλικό που θα απομακρυνθεί κατά τη διάρκεια των εργασιών θα επαναχρησιμοποιηθεί, αν το επιτρέπει η κατάστασή του. Τα πατώματα θα ξηλωθούν και θα αντικατασταθούν με νέα πελεκητή ξυλεία, ίδιων διαστάσεων με το αρχικό. Τα ξύλινα δοκάρια θα αντικατασταθούν, όπου αυτά έχουν υποστεί σήψη και θα στεγανοποιηθούν με μονωτικά υλικά, στα σημεία που πακτώνονται στη τοιχοποιία. Επίσης θα γίνει μια σειρά εργασιών οικοδομικής αποκατάστασης που θα περιλαμβάνουν: τη στεγάνωση του κτιρίου από την υγρασία και θα διαμορφωθεί εξ ολοκλήρου βατό δώμα.

#### 4.5.2 Φέρον οργανισμός

Ο φέρον οργανισμός του αποτελείται από τα θεμέλια, την περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, τα μεσοπατώματα, τους εξώστες και το δώμα.

#### 4.5.3 Θεμέλια

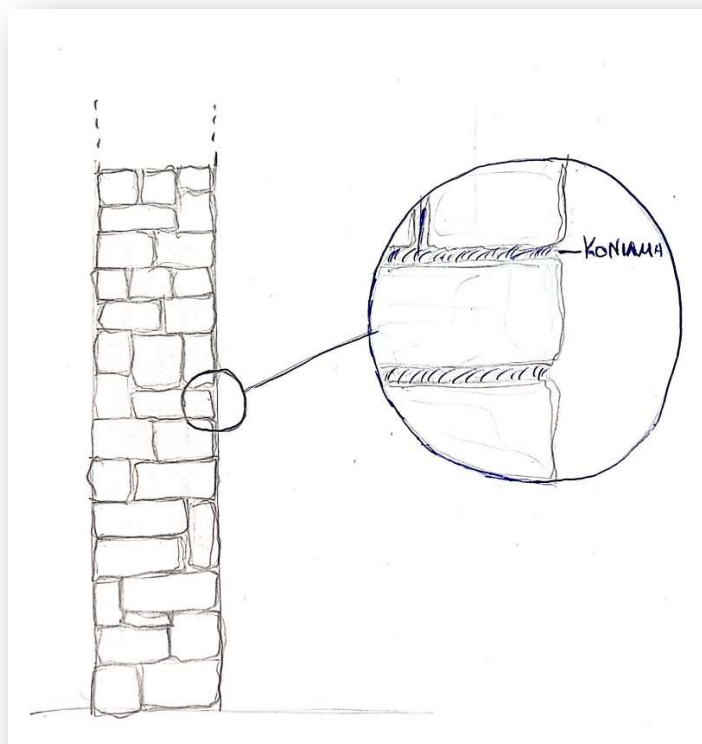
Κατόπιν στατικής αξιολόγησης, τα θεμέλια θα αποκαλυφθούν εσωτερικά κάτω από την επιφάνεια του δαπέδου, πιθανόν να διαπιστωθεί ότι χρειάζονται δομικά αρμολογήματα και ομογενοποίηση της τοιχοποιίας αν αυτό είναι απαραίτητο. Απαραίτητη είναι η κατασκευή χαλινών και αύλακας αποστράγγισης, γιατί έχει παρατηρηθεί ανερχόμενη υγρασία στην φέρον τοιχοποιία του ισογείου. Η διαδικασία κατασκευής των χαλινών είναι η ακόλουθη. Κατασκευή δοκαριού από οπλισμένο σκυρόδεμα, από τη εσωτερικά πλευρά του θεμελίου, το οποίο θα πακτωθεί πάνω στην υπάρχουσα τοιχοποιία με ακγύρια. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την διαπλάτυνση του θεμελίου, με την αύξηση της επιφάνειας εδράσεως, αντιμετωπίζοντας κι προλαμβάνοντας το φαινόμενο της καθίζησης, λόγω της κακής ποιότητας του εδάφους ή και των κατακόρυφων φορτίων που ασκούνται. Η διαδικασία κατασκευής του αποστραγγιστικού δικτύου είναι η ακόλουθη. Αφού αποκαλυφθούν τα θεμέλια και κατασκευαστούν οι χαλινοί, θα πέσει μια στρώσει μπετόν καθαριότητας, διάτρητη σωλήνα θα τοποθετηθεί πάνω σε αυτό και καλά διαβαθμισμένες κροκάλες. Θα γίνει στεγανοποίηση της λιθοδομής, με ασφαλτόπανο και οι σωλήνες θα έχουν κλίση 1% για την αποστράγγιση των όμβριων υδάτων προς το αποχετευτικό σύστημα. Για την κατασκευή του νέου αρμολογήματος της θεμελίωσης οριστική αναλογία συστατικών θα αποφασιστεί μετά το στάδιο των δοκιμών του προϋπάρχοντος, ώστε να έχει αντοχή, εμφάνιση και υφή όμοια του αυθεντικού αρμολογήματος.



Εικ.4.5.1. Σκίτσο κατασκευή χαλινών και αύλακας αποστράγγισης

#### 4.5.4 Τοιχοποιία

Στο πλαίσιο αυτής της ήπιας αντιμετώπισης, που απαιτεί κάθε κτίριο μιας συγκεκριμένης περιόδου, ώστε να μη χάσει την ταυτότητά του, προτείνεται η ενίσχυση της λιθοδομής με δομικό αρμολόγημα, αφού εν φαίνεται αναγκαία η χρήση ενεμάτων και άλλων στερεωτικών επεμβάσεων. Το νέο δομικό κονίαμα θα πρέπει να είναι εξίσου μαλακό ή μαλακότερο από το υφιστάμενο, δηλαδή να έχει ίση ή μικρότερη θλιπτική αντοχή, ή να είναι εξίσου ή περισσότερο πορώδες από το αυθεντικό. Η σύνθεσή του θα καθοριστεί έπειτα από εργαστηριακές αναλύσεις του υπάρχον δομικού κονιάματος. Οι αρμοί πρέπει να καθαριστούν με βούρτσα μέχρι το σαθρό κονίαμα να αφαιρεθεί και να αποκαλυφθεί το συνεκτικό, πάνω στο οποίο θα εφαρμοστεί το νέο κονίαμα, αφού ξεπλυθούν με καθαρό νερό, προσέχοντας να μην είναι υπερβολική η ποσότητά του. Πρέπει να αφαιρεθεί η σκόνη και τα σαθρά υλικά, πηγαίνοντας από πάνω προς τα κάτω. Δεδομένο ότι πρόκειται για αργολιθοδομή, δεν χρειάζονται ειδικά μέτρα για την προστασία των επιφανειών των λίθων, αφού στη συνέχεια θα επιχρισθούν. Η τοιχοποιία από συμπαγείς οπτόπλινθους, πιθανόν να διαπιστωθεί ότι χρειάζεται δομικό αρμολόγημα, μετά την καθαίρεση των επιχρισμάτων.



Εικ.4.5.2. Σκίτσο αρμολογήματος λιθοδομής



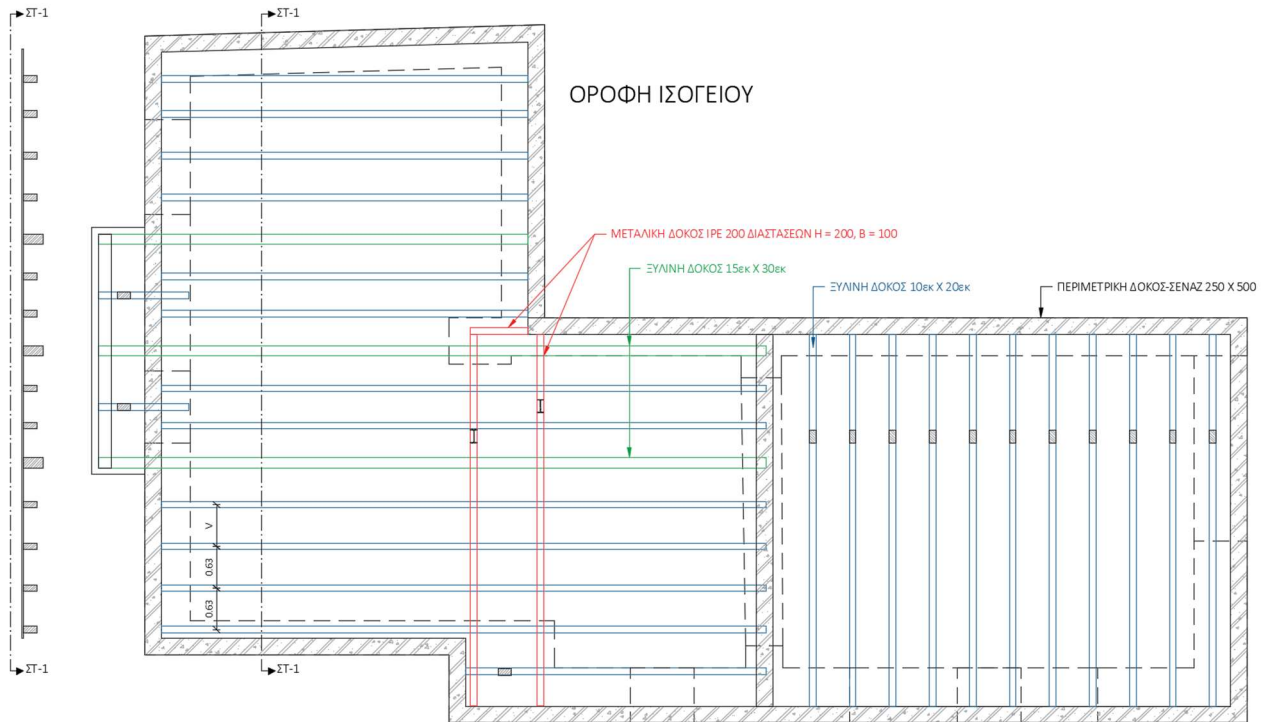
Η εξωτερική τοιχοποιία του Α ορόφου, εκτός από τις μεσοτοιχίες με τα όμορα κτίρια, θα καθαιρεθεί σχεδόν στο σύνολό της καθώς αποτελούνταν από λιθώδη υλικά και ήταν δομημένη με ξυλοδεσιές οι οποίες κατά την διάρκεια της αποτύπωσης του κτιρίου, το 2014, παρατηρήθηκε αρκετή υγρασία με αποτέλεσμα μεγάλο μέρος τους να έχει σαπίσει. Αυτός ήταν και ο κύριος λόγος που οι προηγούμενοι ιδιοκτήτες είχαν προχωρήσει σε μερική υποστύλωση κυρίως του Α & Β ορόφου με ικριώματα. Για την ενίσχυση των εξωτερικών τοιχοποιιών τόσο του ισογείου όσο και των Α και Β ορόφων, θα προστεθεί περιμετρικό δοκάρι, σενάζ από οπλισμένο σκυρόδεμα, στο οποίο θα πακτωθεί ο φέρον οργανισμός των μεσοπατωμάτων. Οι εσωτερικές τοιχοποιίες του ισογείου καταστήματος,- εστιατορίου θα επιχριστούν και θα χρωματιστούν σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη της διακόσμησης.



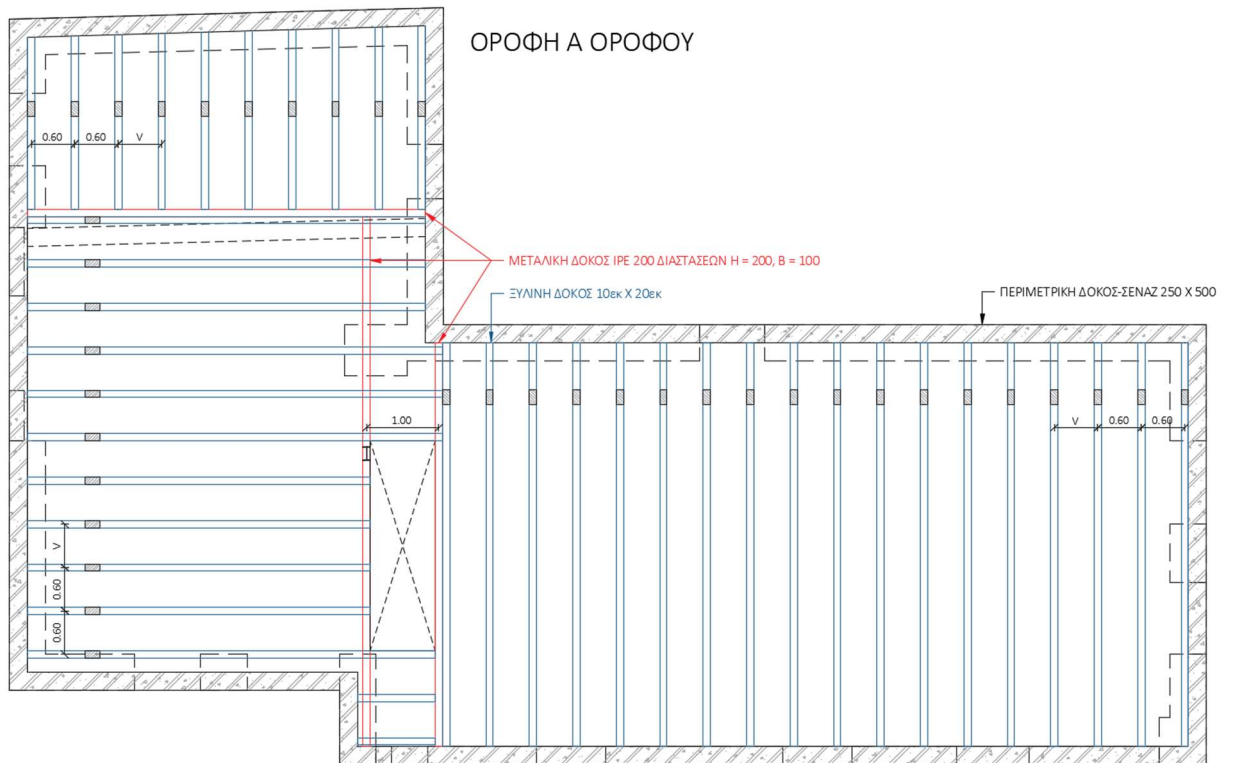
Εικ.4.5.3. 3d απεικόνιση του εστιατορίου με χρωματικές επιλογές τοιχοποιίας.

#### 4.5.5 Μεσοπάτωμα

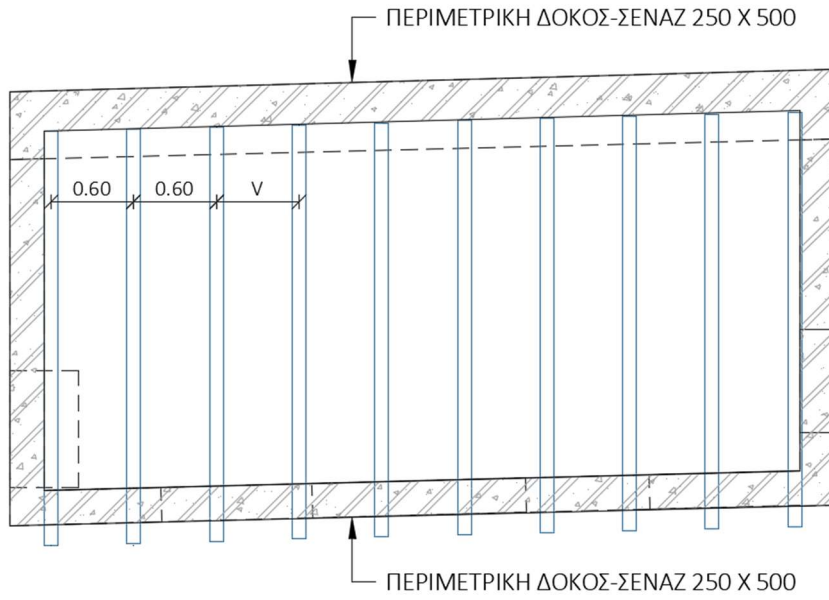
Τα μεσοπατώματα τόσο του Α ορόφου αλλά και του Β ορόφου θα καθαιρεθούν και θα αντικατασταθούν. Ο λόγος είναι γιατί όλα τα ξύλινοι δοκοί στήριξης έχουν οξειδωθεί με αποτέλεσμα να έχουν σαπίσει κυρίως στα σημεία πάκτωσης με τις περιμετρικές τοιχοποιίες. Αφού καθαιρεθούν τα μεσοπατώματα όλων των ορόφων, θα πραγματοποιηθούν οι εργασίες για την κατασκευή των περιμετρικών δοκαριών (σενάζ) 250X500, στα οποία θα δημιουργηθούν οι θέσεις - δοκοθήκες που θα υποδεχθούν τα δοκάρια του φέροντος οργανισμού των μεσοπατωμάτων. Το τμήμα των δοκών που θα εισέρχονται μέσα στις δοκοθήκες θα είναι βαμμένα με πίσσα και θα διαθέτουν επικάλυψη με ασφαλτικό στεγανοποιητικό υλικό. Θα γίνουν ενισχύσεις με μεταλλικούς δοκούς IPE 200 οι οποίοι θα πακτωθούν στην περιμετρική δοκό-σενάζ. Τα σημεία αυτά είναι η βάση της σκάλας ανόδου από τον Α' όροφο στο δώμα (οροφή ισογείου), στο σημείο της οπής στην οροφή Α ορόφου αλλά και στη σημείο που εδράζεται ο βορινός τοίχος του Β ορόφου (οροφή Α ορόφου) Τα μεταλλικά στοιχεία αυτά (IPE 200) δεν θα είναι εμφανή καθώς θα βρίσκονται εντός των ψευδοροφών και δεν θα θέτουν αισθητικό πρόβλημα. Πάνω από τους δοκούς των μεσοπατωμάτων θα προστεθεί κόντρα πλακέ πάχους 2.5εκ αδιαβροχοποιημένο ώστε να υποδεχθεί το υπόστρωμα και την τελική επίστρωση των δαπέδων. Τέλος όλα τα νέα ξύλα που χρησιμοποιηθούν, θα προστατευθούν από τη φθορά με την επάλειψη μυκητοκτόνων και εντομοκτόνων ουσιών.



Εικόνα 4.5.4: Οροφή ισόγειου

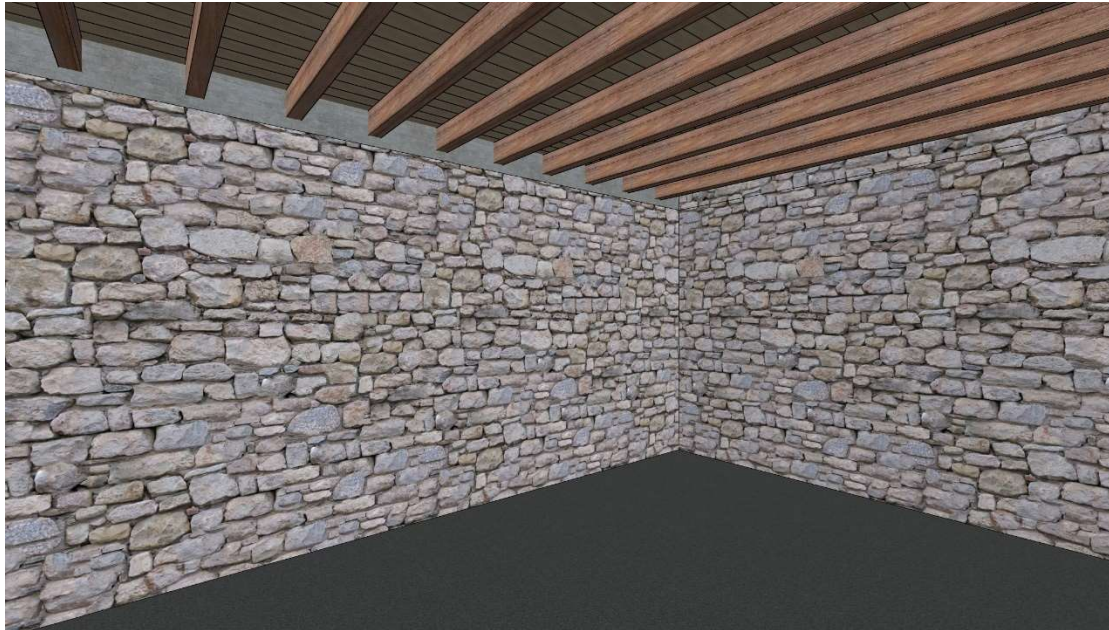


Εικόνα 4.5.5: Οροφή Α ορόφου



ΟΡΟΦΗ Β ΟΡΟΦΟΥ

Εικόνα 4.5.6: Οροφή Β ορόφου



Εικόνα 4.5.7: 3D απεικόνιση μεσοπατώματος στο σημείο πάκτωσης.



#### 4.5.6 Εξώστες

Ο μαρμάρινος εξώστης που διαμορφώνεται στην είσοδο της κατοικίας του Α ορόφου, θα καθαριστεί με ειδικές χημικές ουσίες από τους ατμοσφαιρικούς ρύπους. Ο εξώστης επί της οδού Άνδρου είναι ξύλινος και θα επενδυθεί με υγρομονωτικές μεμβράνες και τέλος θα βαφτεί βερνικόχρωμα υψηλής αντοχής στην υγρασία. Τα μεταλλικά κιγκλιδώματα των εξωστών θα προστατευθούν από την φθορά με επάλειψη αντισκωριακών βερνικιών.



Εικόνα 4.5.8: άποψη μαρμάρινου εξώστη.



#### 4.5.7 Δώμα

Η οροφή του Α ορόφου θα αντικατασταθεί εξ ολοκλήρου λόγω ότι μεγάλο τμήμα της και κύριος αυτό του βατού δώματος έχει υποχωρήσει. Η διατομές των δοκών που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι σύμφωνα με την στατική μελέτη και η ξυλεία θα είναι συνθέτη υψηλής αντοχής. Οι δοκοί θα πακτωθούν σε ειδικές δοκοθήκες στην νέα περιμετρική δοκό που θα κατασκευαστεί και το τμήμα που θα εισέρχεται στις δοκοθήκες θα βαφτούν με πίσσα και θα επικαλυφθούν με . Τα τμήματα τα οποία θα έχουν κάθετες φορτίσεις όπως το σημείο που θα γίνει ο βορινός τοίχος του χώρου Β1 θα υπάρχουν μεταλλικές δοκοί διατομής ΙΡΕ 200. Στο τμήμα του βατού δώματος και πάνω από την διαμόρφωση του οριζόντιου φορέα του δώματος, ακολουθεί μια σειρά στρώσεων για την διασφάλιση της στεγανοποίησης και μόνωσης του ξύλινου φορέα αλλά και την θερμομόνωση του χώρου κάτω από αυτό.

### 4.6 Στοιχεία Επικάλυψης

#### 4.6.1 Επιχρίσματα

Θα καθαιρεθούν όλα τα επιχρίσματα του κτιρίου καθώς κρίνεται απαραίτητο να αξιολογηθεί η στατικότητα της φέρουσας τοιχοποιίας και να ενισχυθεί όπου κριθεί αυτό αναγκαίο. Στο ισόγειο όλα τα επιχρίσματα θα καθαιρεθούν και εσωτερικά και εξωτερικά. Στην όψη επί της οδού Άνδρου στο σημείο όπου υπάρχει ορθομαρμάρωση, θα αφαιρεθούν προσεκτικά τα τμήματα των μαρμάρων, θα καθαριστούν και θα επανατοποθετηθούν στην ίδια θέση. Όπως και στις υπόλοιπες πλευρές της εξωτερικής τοιχοποιίας έτσι και στα σημεία όπου είναι η ορθομαρμάρωση θα γίνει υγρομόνωση μέχρι το ύψος του 1 μέτρου για την αποφυγή της αναδύομενης υγρασίας, εσωτερικά και εξωτερικά . Η ίδια εργασία θα πραγματοποιηθεί και στα τμήματα των τοιχοποιιών του βατού δώματος. Τέλος σε όλες τις τοιχοποιίες θα επιχριστούν με οπλισμένο επίχρισμα στην συνέχεια με δομικό πλέγμα μικρής διατομής και τέλος με παστώδη χρωματισμένο σοβά.

#### 4.6.2 Δάπεδα

Τα δάπεδα του ισόγειου θα επιστρωθούν με μωσαϊκό δάπεδο βιομηχανικού τύπου. Αφού γίνουν οι απαραίτητες εργασίες στο υπόστρωμα, όπως εργασίες υγρομόνωσης και τοποθέτηση των απαραίτητων αγωγών για την αποχέτευση και την ύδρευση (σύμφωνα με την μελέτη), θα επιστρωθεί γκρο μπετόν σε πάχος από 10εκ έως 20εκ. Στην συνέχεια μόλις γίνει σωστή ωρίμανση του υποστρώματος θα τοποθετηθεί το μωσαϊκό το οποίο διαστρώνεται χυτό επί το έργο. Μετά την εφαρμογή του και με την κατάλληλη επεξεργασία δημιουργείται ένα λείο δάπεδο, εξαιρετικής αντοχής και ιδιαίτερης αισθητικής με απόλυτα φυσική εικόνα. Στον Α όροφο θα τοποθετηθεί ξύλινο δάπεδο με παρκέτα τα οποία θα κολληθούν στο κόντρα πλακέ με ειδικές κόλλες.

Ομοίως η ίδια εργασία θα πραγματοποιηθεί και στον Β όροφο στον χώρο Β1. Στους χώρους υγιεινής θα επιστρωθεί τσιμεντοκονία για να γίνουν οι απαραίτητες ρήσεις και τέλος θα επικαλυφθούν με κεραμικά πλακίδια.



Εικόνα 4.6.2-1: Τοποθέτηση Μωσαϊκού Δαπέδου



Εικόνα 4.6.2-2: Τελική επίστρωση δαπέδου Α ορόφου.

### 4.6.3 Οροφές

Λόγο της αντικατάστασης όλων των μεσοπατωμάτων θα αντικατασταθούν και όλες οι οροφές χώρων όπου θα τοποθετηθεί ψευδοροφή. Σε κάθε χώρο θα γίνει ξεχωριστή μελέτη για τον φωτισμό και για τον κλιματισμό και τον εξαερισμό για να γίνουν οι απαραίτητες προεργασίες.



Εικόνα 4.6.3-1: Εγκατάσταση ψευδοροφών με τους απαραίτητους εξοπλισμούς κλιματισμού και φωτισμού.



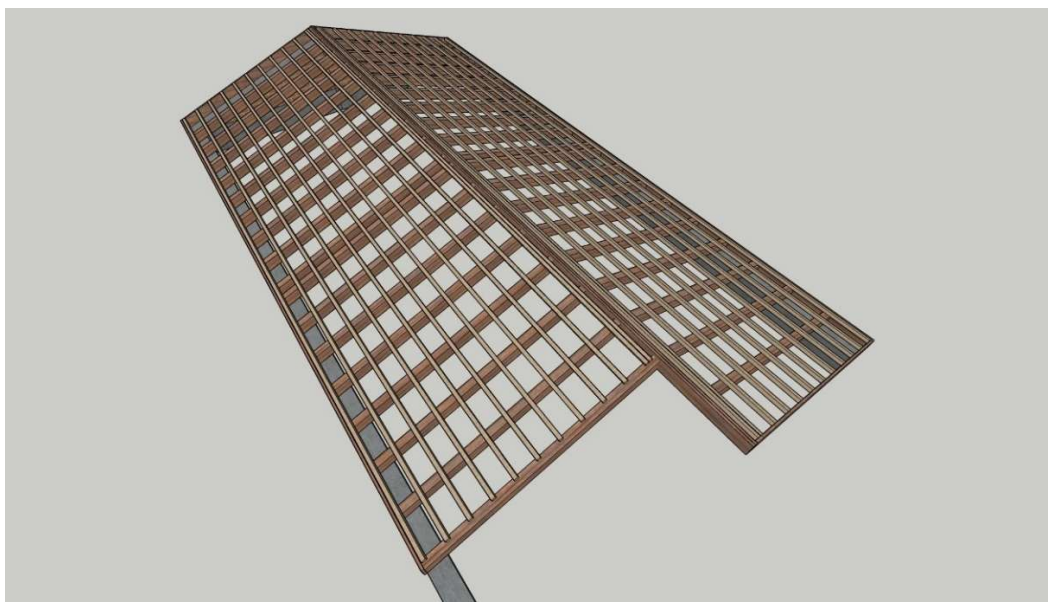
Εικόνα 4.6.3-2: Τελική επιφάνεια ψευδοροφών.

#### 4.6.4 Στέγη

Οι στέγες του Α & Β ορόφου θα κατασκευαστούν εξ ολοκλήρου από την αρχή λόγω κατάρρευσης της στέγης του Β ορόφου αλλά και σοβαρών προβλημάτων της στέγης του Α ορόφου. Ο φέρων οργανισμός της στέγης θα γίνει σύμφωνα με την στατική μελέτη και θα εδράζεται στην περιμετρική δοκό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Η επικεράμωση των στεγών των Α & Β οροφών θα γίνουν με βυζαντινά κεραμίδια σύμφωνα με τα πρότυπα που ορίζει το συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.



Εικόνα 4.6.1: 3D απεικόνιση έδρασης της στέγης.



Εικόνα 4.6.2: 3D απεικόνιση φέροντος οργανισμού της στέγης



#### 4.6.5 Επενδύσεις Τοίχων

Όλες οι τοιχοποιίες θα επενδυθούν εσωτερικά με χωματισμούς γήινους και εξωτερικά με αποχρώσεις της ώχρας. Στο κατάστημα του ισογείου οι εσωτερικές τοιχοποιίες θα επενδυθούν σύμφωνα με την μελέτη της εσωτερικής διακόσμησης.



Εικόνα 4.6.3: Χρωματική πρόταση πρόσοψης επί της οδού Κλώνος & Κυπαρίσσου Στεφάνου.



Εικόνα 4.6.4: Χρωματική πρόταση όψης επί της οδού Άνδρου.



Εικόνα 4.6.5.: Χρωματική πρόταση όψης επί της οδού Ανωτόμου.

#### **4.7 Εξωτερική και εσωτερική κλίμακα**

Η εξωτερική κλίμακα αποτελείται από μαρμάρινα ρίχτια και πατήματα. Αφού αξιολογηθεί η κατάσταση των μαρμάρων, όσα έχουν ξεκολλήσει επανατοποθετηθούν και θα καθαριστούν με ειδικές χημικές ουσίες από τους ατμοσφαιρικούς ρύπους.

#### **4.8 Θέρμανση, ψύξη, εξαερισμός και πυρόσβεση**

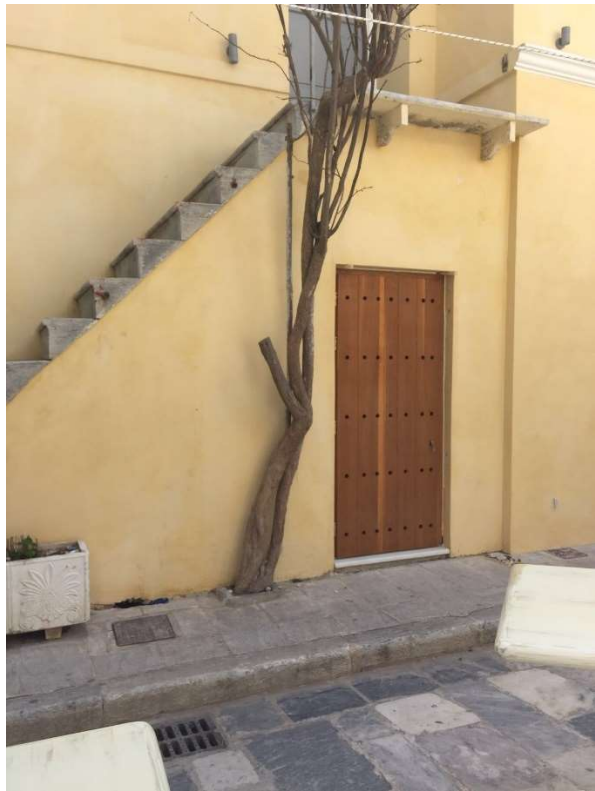
Η θέρμανση και η ψύξη του κτιρίου θα γίνει σύμφωνα με την μελέτη. Υπάρχουν τρεις κύριοι χώροι, ένα κατάστημα στο ισόγειο, τα γραφεία του Α ορόφου και τον ξενώνα στον Β όροφο. Θα εγκατασταθεί ξεχωριστό σύστημα VRV στα γραφεία και στον ξενώνα ενώ για το κατάστημα θα γίνει μελέτη για ψύξης, θέρμανσης, εξαερισμού και πυρόσβεσης σύμφωνα με της απαιτήσεις της νομοθεσίας. Το σύστημα VRV

αποτελείται από μια εξωτερική μονάδα, η οποία μέσω χάλκινων λεπτών σωλήνων διοχετεύει τον θερμό ή ψυχρό αέρα , στις εσωτερικές μονάδες εκτόνωσης. Όλες οι εξωτερικές μονάδες θα τοποθετηθούν σε ειδικό χώρο στο δώμα του κτιρίου. Το σύστημα πυρόσβεσης θα τοποθετηθεί στην κουζίνα του εστιατορίου και τα συστήματα που το περιλαμβάνουν θα τοποθετηθούν στην αποθήκη κάτω από την σκάλα ανόδου προς τον Α όροφο.

#### **4.9 Κουφώματα**

Λόγω της κακής κατάστασης των κουφωμάτων θα αντικατασταθούν με νέα πιο ανθεκτικά ενώ θα τοποθετηθούν στην εσωτερική πλευρά της τοιχοποιίας. Τα νέα κουφώματα θα φέρουν ενεργειακά υαλοστάσια με ειδικές μεμβράνες που απορροφούν την θερμική ακτινοβολία. Το χρώμα που θα επικρατήσει θα είναι το λευκό ενώ για τα κουφώματα του καταστήματος θα γίνουν σύμφωνα με την μελέτη διακόσμησης κατόπιν έγκρισης από το συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.





## 5. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με την εργασία αυτή έγινε προσπάθεια να παρουσιαστούν και να μελετηθούν οι τύποι, η εξέλιξη της μορφολογίας και οι τρόποι κατασκευής των νεοκλασικών κατοικιών του ιστορικού κέντρου της Ερμούπολης Σύρου.

Η Ερμούπολη, διαμορφώθηκε σε μια πόλη με ιδιαίτερη αρχιτεκτονική. Αποτελεί ένα μοναδικό παράδειγμα της πορείας της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής από τα πρώιμα έως τα υστερότερα δείγματά της (1821- αρχές 20ου αιώνα). Διώροφα και τριώροφα νεοκλασικά κτίρια με ψηλά ισόγεια κοσμούν το κέντρο της. Η Ερμούπολη κηρύχθηκε ιστορικό διατηρητέο μνημείο το 1976. Έτσι, η πόλη διατηρεί την ιστορικότητά της, καθώς ένας μεγάλος αριθμός κτιρίων, που μαρτυρεί όλες τις φάσεις εξέλιξης της πόλης, εναρμονίζεται στο δομημένο ιστό της. Στην περίπτωση της Ερμούπολης, ο καταλληλότερος χαρακτηρισμός που θα άρμοζε είναι Αξιόλογο Ιστορικό Αστικό Κέντρο. Η ιστορική της αξία, ως πρώτου αστικού κέντρου της χώρας, είναι ανεκτίμητη για τους μελετητές εκείνης της περιόδου, κάθε ειδικότητας.

Στο θεσμικό πλαίσιο για τους παραδοσιακούς οικισμούς τα περισσότερα κτίρια κρίνονται διατηρητέα με πρώτου βαθμού προστασία, αποκλείοντας έτσι την κατεδάφισή τους ή τυχόν προσθήκες σ' αυτά. Η συντήρηση και αποκατάστασή των διατηρητέων κτιρίων κρίνεται δύσκολη και αρκετά δαπανηρή. Τα θεμέλια και οι τοιχοποιίες των κτιρίων αυτών είναι σωστά δομημένα και με υλικά ιδιαίτερα ανθεκτικά στο χρόνο και τις καιρικές συνθήκες. Σε περίπτωση φθοράς και εφόσον κρίνεται απαραίτητο, ενισχύεται και στερεοποιείται η λιθοδομή, με διάφορες μεθόδους, όπως η μέθοδος Gunite, εκτοξευόμενο με μεγάλη πίεση μπετόν, ή με ενέσεις μπετόν ή ρητινικών μιγμάτων. Στα κουφώματα, συνήθως, γίνεται αντικατάσταση με νέα και πανομοιότυπα. Στις μαρμάρινες όψεις, μπαλκόνια, και σκάλες, καθώς και τοιχογραφίες γίνεται συντήρηση από ειδικούς σε κάθε περίπτωση.

Τέλος, κάθε επέμβαση στα νεοκλασικά κτίσματα θα πρέπει να γίνεται με σεβασμό στα ιστορικά του στοιχεία, ώστε να μην καταστρέφεται ο νεοκλασικός του χαρακτήρας. Θα πρέπει, επίσης, να τηρείται το ρυμοτομικό σχέδιο και οι όροι δόμησης για κάθε κατηγορία οικισμού, διατηρητέου ή νέου, ώστε να διασφαλίζεται η φυσιογνωμία του παρελθόντος αλλά και η σύγχρονη εικόνα τους.

Η προστασία, λοιπόν, της πολιτιστικής κληρονομιάς, μέσω της αποκατάστασης και της επανάχρησής τους, συντελούν στη διατήρηση της συλλογικής ιστορικής μνήμης ενός τόπου, διαφυλάσσοντας έτσι όλες εκείνες τις αρετές που χαρακτήριζαν κάθε κοινωνία μέσα στην πάροδο του χρόνου. Παράλληλα, η επίδοση της χρήσης με σύγχρονους όρους λειτουργίας έχει ως αποτέλεσμα αειφορία οικονομική και πολιτιστική.



## 6. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΒΙΤΡΟΥΒΙΟΣ – Τα Δέκα Βιβλία της Αρχιτεκτονικής, 1μ.Χ, Απόδοση στα ελληνικά Ζερεφός Στέλιος, δεύτερη έκδοση
- ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ Ν. (2003). Σύγχρονη Ελληνική Αρχιτεκτονική. Διατηρητέα: Αποκατάσταση – Επανάχρηση Κτιρίων. (2003 Εκδ.: Παιδεία/Μαλλιάρης-Παιδεία Α.Ε.)
- Ιστορία Αρχιτεκτονικής, τόμος Ι, Μάνος Μπίρης
- Νεοκλασική αρχιτεκτονική στην Ελλάδα. Μίρης -Αδάμη εκδόσεις Μέλισσα
- Νικόλαος Γκιολές (1987), Βυζαντινή Ναοδομία (600-1204), Εκδόσεις Καρδαμίτσας – Κωδικός στον Εύδοξο: 24373
- Χαράλαμπος Μπούρας (2001), Ιστορία Αρχιτεκτονικής, Δεύτερος Τόμος, Εκδόσεις Μέλισσα – Κωδικός στον Εύδοξο: 25872
- Φ. Φυρνώ-Τζόρνταν (1981), Ιστορία της Αρχιτεκτονικής, Εκδόσεις Υποδομή – Κωδικός στον Εύδοξο: 39353
- Α. Αρβανίτη – Χαροκόπου (2003), Αρχιτεκτονικό Σχέδιο, Ίων – Κωδικός στον Εύδοξο: 120473
- Γρηγόριος Φούντας (2001), Σχέδιο Οικοδομικό και Αρχιτεκτονικό, Γρηγόριος Χρυσοστόμου Φούντας – Κωδικός στον Εύδοξο: 4541
- Βασίλης Κορδώνιας (2007), Δημιουργία Μοντέλων 3D AutoCAD 2008, Κλειδάριθμος – Κωδικός στον Εύδοξο: 13634
- Αγριαντώνη Χρ. - Φενερλή Α., *Ερμούπολη – Σύρος: Ιστορικό οδοιπορικό*, Εκδ. Όλκος, Αθήνα 1999.
- Ελευθερίου Μάνος, *Ενθύμιον Σύρου*, Εκδ. Γνώση, Αθήνα 1993.
- Μπούρας Χαράλαμπος, *Ιστορία της Αρχιτεκτονικής, τόμος δεύτερος*, Εκδ. Μέλισσα, Αθήνα 1999.

- Στεφάνου Ιουλία – Στεφάνου Ιωσήφ. *Η περιγραφή της εικόνας της πόλης*. Πανεπιστημιακές εκδ. Ε.Μ.Π., Αθήνα 1999.
- Στεφάνου Ιωσήφ, *Ο πολεοδομικός σχεδιασμός της Ερμούπολης. Μια πρότυπη αντιμετώπιση Ιστορικής πόλης*, Εκδ. Ε.Μ.Π., Αθήνα 2003.
- Στεφάνου Ι. – Μαράτου Θ., *Όροι δόμησης και Φυσιognωμία ιστορικών πόλεων. Το παράδειγμα της Ερμούπολης*, Εκδ. Τεχνικά Χρονικά, Αθήνα 2004.
- Τραυλός Ι., *Νεοκλασική Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα*, Εκδ. Εμπορικής Τράπεζας, Αθήνα 1967.
- Τραυλός Ι. – Κόκκου Α., *Ερμούπολη*, Εκδ. Εμπορικής Τράπεζας, Αθήνα 1980.
- Φιλιππίδης Δημήτρης, “*Νεοκλασική Αρχιτεκτονική*”, Εκδ. Μέλισσα, Αθήνα 1984.
- David Watkin, *Ιστορία της Δυτικής Αρχιτεκτονικής*, Εκδ. Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης.

#### ΠΗΓΕΣ

- ΚΟΥΡΟΣ Π. , Η τέχνη της επανάχρησης ή η επανάχρηση της τέχνης; Σημειώσεις για την πολιτική της επανάχρησης. (<https://mnmeden.wordpress.com/articles/τέχνη-της-επανάχρησης-ή-επανάχρηση-τη/>)
- <http://5a.arch.ntua.gr/project/1001/1390>
- <http://5a.arch.ntua.gr/project/4256/5121>
- <http://architecture.uoi.gr/staff.html>
- <http://www.et.gr/>
- Ιστορικό Αρχείο Ερμούπολης (Γ.Α.Κ.)
- Δημοτική Βιβλιοθήκη Ερμούπολης
- Πολεοδομία Σύρου

## 7. ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ



Εικόνα 1.3.4: Αποψη καμάρας στον χώρο Π (υφιστάμενη κατάσταση) .σελ15



Εικόνα 1.3.5: Αποψη στέγης Α ορόφου (υφιστάμενη κατάσταση). Σελ.15



Εικόνα 1.4.1: Πρόσοψη-Υφιστάμενη κατάσταση (έτος 2014) σελ.17





Εικόνα 1.4.5: Όψη επί της οδού Άνδρου (υφιστάμενη κατάσταση).σελ.21



Εικόνα 2.1.1: Τομή του εδάφους στον χώρο του δωματίου 100 για την αξιολόγηση των θεμελίων.σελ.22



Εικόνα 2.1.2-1: Αποψη εσωτερικής τοιχοποιίας (Τσατμάδες). Σελ.23





Εικόνα 2.1.2-2: Άποψη χώρου με καμάρα. Σελ.24



Εικόνα 2.1.3-1: Ξύλινα δοκάρια διαπέδου δώματος-επιστέγασης Α ορόφου.σελ25



Εικόνα 2.1.3-2: Ξύλινα δοκάρια δαπέδου δώματος-επιστέγασης Α ορόφου. Σελ. 26





Εικόνα 2.2.2: Τμήμα δαπέδου βατού δώματος κατά την φάση αποκατάστασης του. Διακρίνονται τα προϊόντα κατάρρευσης,σελ.27



Εικόνα 2.2.3: οροφή στους χώρους Α1, Α2 με εμφανή τον σκελετό της στέγης. Σελ.28



Εικόνα 2.3-1: Τύπος παραθύρου. Σελ .29



Εικόνα 2.3-2: Ανακουφιστικό τόξο στο ανώφλι των ανοιγμάτων του ισογείου. Σελ.30



Εικόνα 3-1: Άποψη τμήματος της πρόσοψης με εμφανή τις ζημιές στα επιχρίσματα.σελ.31





Εικόνα 3-2: Άποψη στις σκάλας ανόδου προς τον Α όροφο με εμφανή της ζημιές των επιχρισμάτων και των μαρμάρων.σελ.32



Εικόνα 3-3: Άποψη της πρόσοψης του κτιρίου. Είναι εμφανή η έλλειψη της στέγης (μέσω των παραθύρων).σελ.33



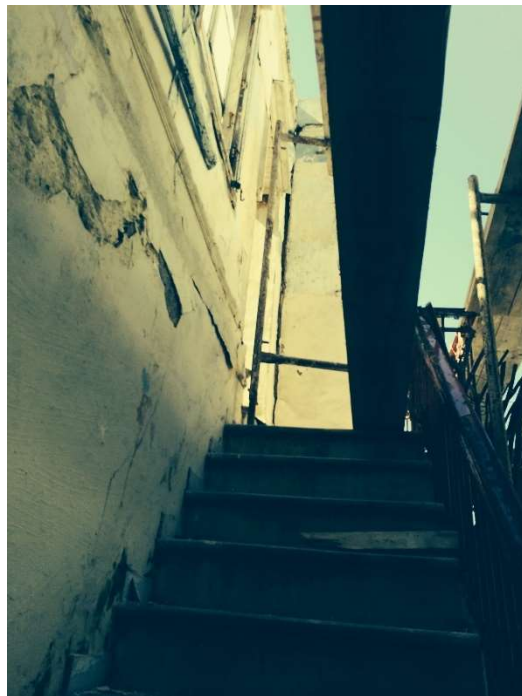
Εικόνα 3.1.3: Τμήμα στέγης του Α ορόφου με έντονες φθορές. Σελ.35



Εικόνα 3.1.3: Τμήμα οροφής στον χώρο Α2 του Α ορόφου με έντονες φθορές. Διακρίνεται η υποχώρηση του δαπέδου του βατού δόματος που αποτελεί και την οροφή του εν λόγω χώρου. Σελ.36



**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ  
ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ**

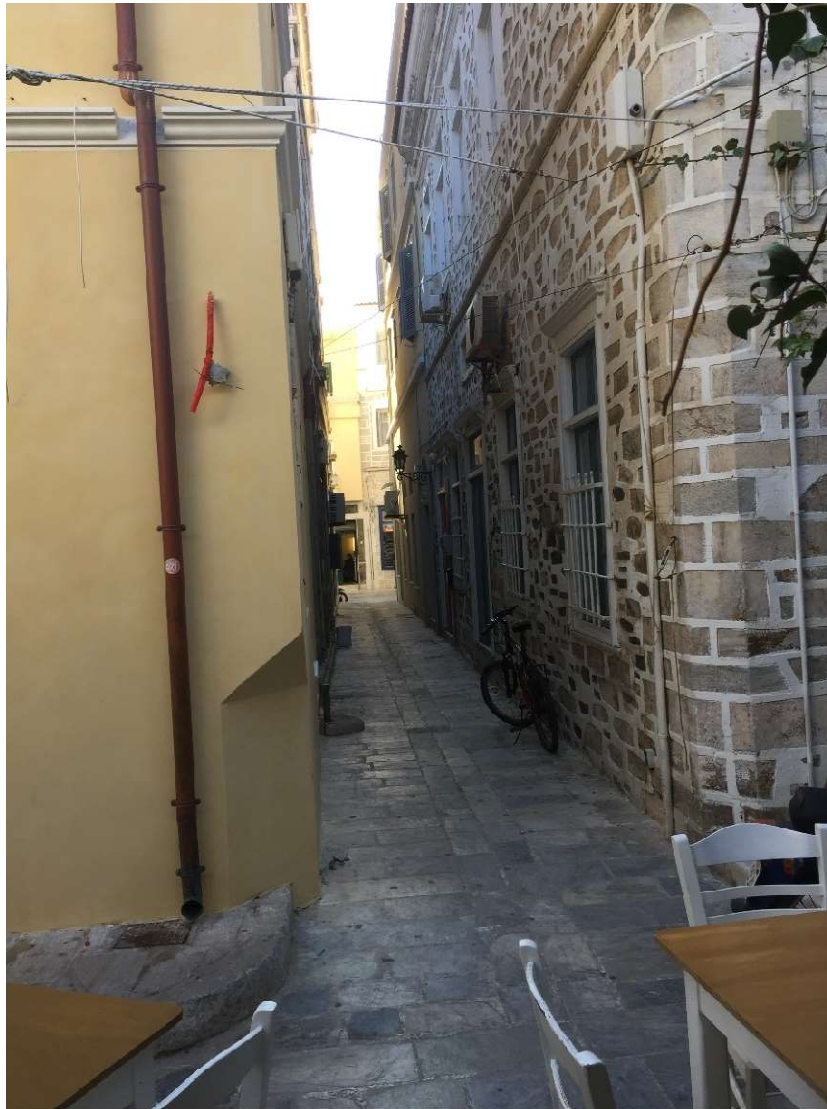








**ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΗΡΙΟ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ  
ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ**





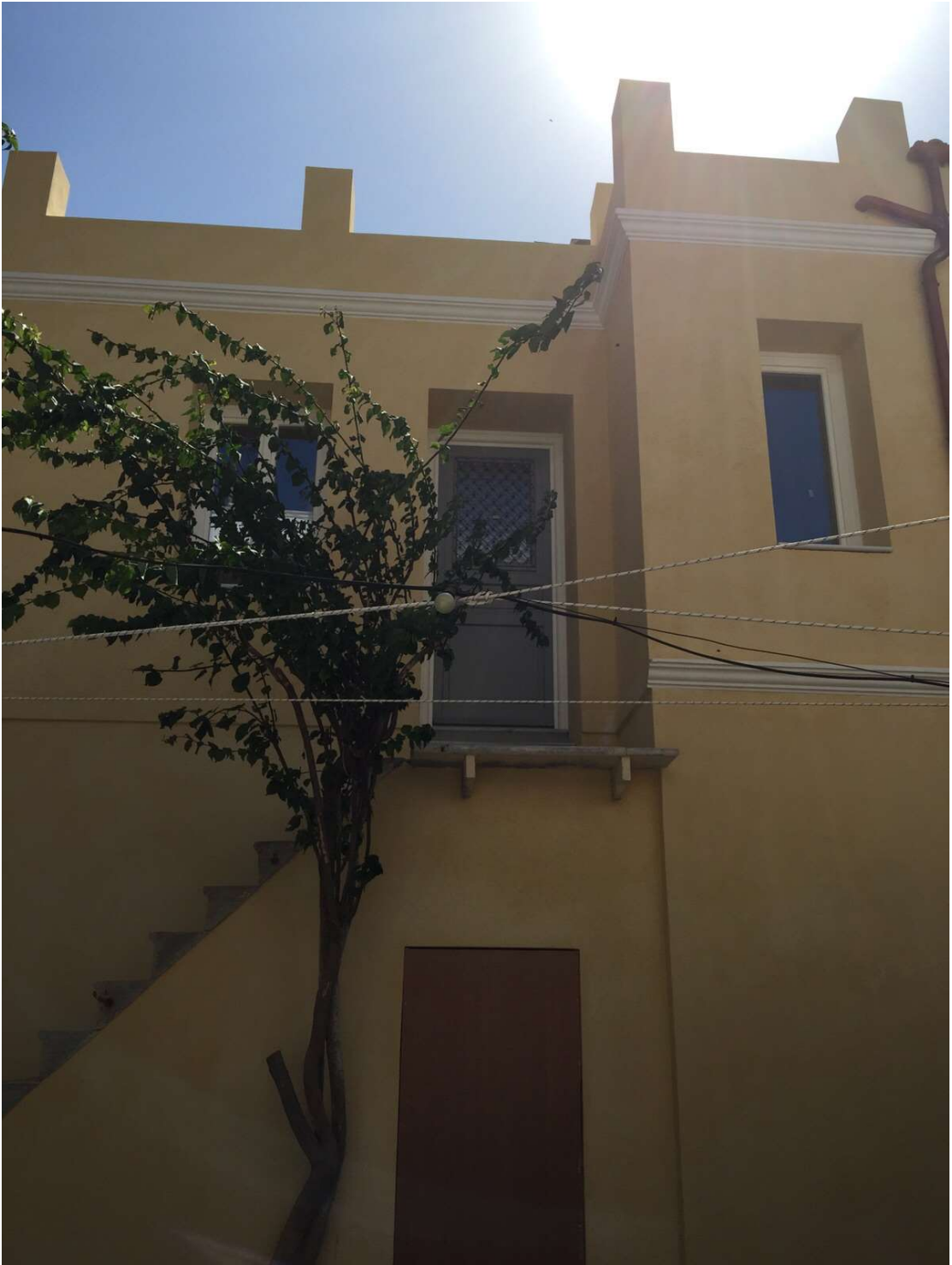














## **8. ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΕΔΙΩΝ**

### **Σειρά σχεδίων Αποτύπωσης**

- A1 Κάτοψη ισογείου
- A2 Κάτοψη Α ορόφου
- A3 Κάτοψη Β ορόφου
- A4 Όψεις
- A5 Τομές

### **Σειρά σχεδίων πρότασης**

- B1 Κάτοψη ισογείου
- B2 Κάτοψη Α ορόφου
- B3 Κάτοψη Β ορόφου
- B4 Όψεις & Τομή ΑΑ
- ΣΤ1 Αποτύπωση Φερ. Τοιχοποιίας
- ΣΤ2 Φορέας μεσοπατωμάτων
- Κ1 Πίνακας Κουφωμάτων