

ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΛΙΝΑ ΜΕΡΚΟΥΡΗ

ΟΜΕΤΕ STRUCTURAL MON IKE.

ΑΘΗΝΑ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2025

T-TE-01

ΜΕΛΕΤΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΤΡΙΠΟΔΩΝ
32 ΣΤΗΝ ΠΛΑΚΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Περιγραφή πρότασης αποκατάστασης με βάση τις προτεινόμενες χρήσεις και
ανάλυση επιμέρους επεμβάσεων αποκατάστασης για το κτήριο επί της οδού
Τριπόδων 32, στην Πλάκα – Αθήνα.

MOMENTUM ARCHITECTONICS



Συμμορφούμενη Μελέτη ως προς τους όρους της υπ.αρ. 358187/25.08.2025 απόφασης έγκρισης του ΥΠΠΟ:

Κατόπιν της έγκρισης της μελέτης αποκατάστασης του κτηρίου επί των οδών Τριπόδων 32 και Ραγκαβά, στην Πλάκα, του Δήμου Αθηναίων και αλλαγή χρήσης του σε πολιτιστικό κέντρο, εντάχθηκαν στην Μελέτη οι ακόλουθοι όροι:

- Για τους όρους 1 & 2, πραγματοποιήθηκαν συμπληρωματικές διερευνητικές εργασίες για την κατάσταση της εν λόγω τοιχοποιίας. Η στατική μελέτη ενημερώθηκε με βάση τις συμπληρωματικές εργασίες που εκτελέστηκαν.
- Η σχετική αρχιτεκτονική Τομή τροποποιήθηκε με βάση την συνένωση των δύο χώρων (παρέμεινε η υφιστάμενη φρίζα, προκειμένου να εξασφαλιστεί η αντληπτικότητα της προγενέστερης τυπολογίας με δυο ξεχωριστούς χώρους).
- Ο όρος 4 αφορά επόμενη φάση.
- Δεν προδιαγράφεται η τοποθέτηση οποιουδήποτε συστήματος σκίασης ή ΗΜ εξοπλισμού επί του υφιστάμενου κελύφους του κτηρίου.
- Σχετικά με τον όρο 6 και κατόπιν συναντήσεων υπάρχει η σύμφωνη γνώμη της ΕΦΑΠΑ. Παρακαλώ όπως επιβεβαιωθεί από τους σχετικούς αρμόδιους.
- Ο όρος 7 θα εφαρμοστεί κατά τη διάρκεια αδειοδότησης της Μελέτης από τον Ανάδοχο.
- Για τον όρο 8 παρακαλώ να απαντηθεί από την αρμόδια υπηρεσία.
- Ο όρος 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί στην παρούσα αρχιτεκτονική μελέτη λόγω υφιστάμενων υψομετρικών διαφορών (επίπεδο δρόμου + επίπεδο αρχαιοτήτων)
- Ο όρος 10 εφαρμόζεται ήδη στη μελέτη. Παρακαλώ βλέπε σχετικό σχέδιο εξωτερικών διαμορφώσεων.
- Οι όροι 11 και 12 της υπ. αρ. 358187/25.08.2025 απόφασης του ΥΠΠΟ θα ικανοποιηθούν στο επόμενο στάδιο, μετά την εκτέλεση γεωτεχνικής μελέτης και τον ακριβή καθορισμό των θέσεων των μικροπασσάλων σύμφωνα με τον όρο 2 της Απόφασης.
- Οι όροι 13 & 14 ενσωματώθηκαν στην Μελέτη. Παρακαλώ βλέπε σχετικά αρχιτεκτονικά σχέδια.
- Ο όρος 15 θα εφαρμοστεί στην Μελέτη Εφαρμογής και κατόπιν συνεννόησης με την αρμόδια υπηρεσία.
- Ο όρος 16 θα εφαρμοστεί από την αρμόδια Υπηρεσία.
- Ο όρος 17 θα εφαρμοστεί από την αρμόδια Υπηρεσία εάν απαιτηθεί.
- Ο όρος 18 θα εφαρμοστεί κατά τη διάρκεια αδειοδότησης της Μελέτης από τον Ανάδοχο.
- Για τον όρο 19 παρακαλώ να απευθυνθείτε στην αρμόδια Υπηρεσία.
- Οι όροι 20 & 21 θα εκτελεστούν από τον Ανάδοχο πριν την έναρξη των εργασιών.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα μελέτη έχει ως στόχο την διατήρηση, την συντήρηση και την ανάδειξη της "Ιστορικότητας" του διατηρητέου διώροφου κτηρίου επί της οδού Τριπόδων 32 και Ραγκαβά (πίσω όψη) στην Πλάκα Αθηνών.

Η προσπάθεια της ομάδας μελέτης είναι να ξαναδώσει "ζωή" στο διατηρητέο κτήριο που αποτελεί ζωντανή μαρτυρία της Αθηναϊκής οικίας όπως επικράτησε στα χρόνια της Τουρκοκρατίας και διατηρήθηκε ως τα μέσα του 20^{ου} αιώνα, συνυπάρχοντας με τον νεοκλασικό ρυθμό, για να εκτοπιστεί στην δεκαετία του '60 με την επικράτηση της πολυκατοικίας στην νεότερη δόμηση της πόλης των Αθηνών. Με την στέγαση νέας «χρήσης» σχετιζόμενης με τον πολιτισμό, η «Πλακιώτικη» κατοικία γίνεται «οικεία» στους νέους χρήστες, συνεχίζοντας την «ιστορικότητά» του και αναδεικνύοντας της αρχαιότητες και το έργο της εφορείας στην ιστορική περιοχή της Πλάκας.

Η "ιστορικότητα" του κτηρίου επί της Οδού Τριπόδων 32, όπως και των υπολοίπων σπουδαίων κτισμάτων της περιοχής, αποτελεί την σύνθεση πολλών συνιστωσών όπως για παράδειγμα τη φθορά των υλικών λόγω του χρόνου και τις διαφορετικές επεμβάσεις που έγιναν στις διαφορετικές φάσεις της πορείας του κτηρίου έως σήμερα. Σήμερα, το διατηρητέο αυτό κτήριο, αναμφισβήτητα κρίνεται ως ένα από τα σημαντικότερα κτίσματα της περιοχής, όχι μόνο γιατί αποτελεί ένα εξαιρετικό δείγμα Αθηναϊκού σπιτιού του 19^{ου} αιώνα, αλλά και για τα ευρήματα των αρχαιοτήτων που φανερώθηκαν κατά την ολοκλήρωση των ανασκαφών το 2003 εσωτερικά του οικοπέδου της οικίας, όπου αποκαλύφθηκαν νέα Χορηγικά Μνημεία που κοσμούσαν την αρχαία οδό και τεκμηριώνουν άριστα το αρχαίο Οδικό δίκτυο που υπήρχε στην Κλασική αρχαιότητα. Οι εν λόγω ανασκαφές εκτελέστηκαν σε όλη την έκταση του προαύλιου χώρου του μνημείου (εσωτερικά της οδού Τριπόδων 32), όπου μέχρι περίπου τη δεκαετία του '80 υπήρχαν επιπλέον προκτίσματα (στο βόρειο τμήμα), πλην του υφιστάμενου διατηρητέου όγκου, τα οποία και κατεδαφίστηκαν λόγω των εκτεταμένων τους καταρρεύσεων.

Για την επίτευξη της αποκατάστασης και ανάδειξης του διατηρητέου κτηρίου, ο υφιστάμενος κύριος όγκος θα συντηρηθεί στην υφιστάμενη του κατάσταση αφού αφαιρεθούν τα "προς κατάρρευση" τμήματα του που δεν επιδέχονται συντήρηση. Επιπρόσθετα, με βάση την διαθέσιμη υλική μαρτυρία, τμήματα του υφιστάμενου αυτού όγκου που διαφέρουν της αρχικής του δόμησης και είχαν δημιουργηθεί μεταγενέστερα λόγω ποικίλων εργασιών επί του κτηρίου, θα καθαιρεθούν και θα αποκατασταθούν με νέες κατασκευές όμοιας μορφής και γεωμετρίας με την πρωταρχική κατασκευή του διατηρητέου. Παράλληλα με την αποκατάσταση του διατηρητέου, βασικός στόχος της ομάδας μελέτης αποτελεί και η ανασύσταση της αρχικής Αθηναϊκής αυλής, η οποία οροθετούνταν από τον υφιστάμενο κύριο όγκο, τα επιπλέον προκτίσματα στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου, και τον μαντρότοιχο επί της οδού Τριπόδων 32. Καθ' όλη τη διάρκεια της μελέτης αποκατάστασης, δόθηκε ιδιαίτερη μέριμνα στα αρχαιολογικά ευρήματα του οικοπέδου, ώστε οι νέες κατασκευές να επηρεάσουν κατά το ελάχιστο δυνατόν τα ευρήματα των ανασκαφών. Επιπρόσθετα, οι όποιες νέες επεμβάσεις προτείνονται, ώστε να υποστηρίζονται άρτια οι νέες απαιτήσεις του κτηρίου και να ώστε να είναι σύμφωνο με τους ισχύοντες κανονισμούς και τις διατάξεις καθώς και τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι σαφώς "διακριτά και αναστρέψιμα" όπως εμφορούνται από το πνεύμα του χάρτη της Βενετίας (1964).

Οι διαφορετικές υφές των υλικών των νέων παρεμβάσεων και συμπληρώσεων έχουν επιλεγεί για να σηματοδοτούν την διαφορετικότητα μεταξύ υφιστάμενου και προσθήκης.



τοποθέτησης νέων διακριτών και αναστρέψιμων κατασκευών επί των εξωτερικών διαμορφώσεων της αυλής όπως είναι τα γυάλινα στηθαία και τα γυάλινα τμήματα δαπέδου, δεν δημιουργεί συγχίσεις αντιληπτικότητας ως προς την διακριτότητα μεταξύ παλαιού και νέου ενώ ταυτόχρονα επιτρέπουν την απρόσκοπτη θέαση των αρχαιοτήτων και του ίδιου του κτηρίου χωρίς να αλλοιώνονται οι αναλογίες και ο όγκος του μνημείου.

1. ΓΕΝΙΚΑ

Η Παρούσα Τεχνική Έκθεση αφορά στο έργο «Μελέτη Αποκατάστασης του κτηρίου επί της οδού Τριπόδων 32 στην Πλάκα Δήμου Αθηναίων» και τη μετατροπή του σε κτήριο που θα στεγάσει δραστηριότητες σχετιζόμενες με τον πολιτισμό, αναδεικνύοντας όχι μόνο το διατηρητέο κτήριο αλλά και τα αρχαιολογικά ευρήματα που το πλαισιώνουν.

Το εν λόγω ακίνητο ανήκει σε οικοπέδο 411,37τ.μ. τετράπλευρου σχήματος και οι δύο όψεις του εκτείνονται επί των οδών Τριπόδων 32 και Ραγκαβά. Όπως προαναφέρθηκε, το υφιστάμενο διατηρητέο κτήριο, στη Δυτική πλευρά επί της οδού Ραγκαβά, είναι το διασωθέν τμήμα συγκροτήματος κατοικιών με κοινή αυλή, που προϋπήρχαν στον σημερινό χώρο των ανασκαφών. Η διώροφη διατηρητέα κατοικία έχει διαστάσεις 7,5x15,0μ. και μέσα σε οικοπέδο διαστάσεων 30,00x15,00μ. αντίστοιχα.

Το υπό μελέτη κτήριο επί της οδού Τριπόδων 32, ιδιοκτησίας ΥΠ.ΠΟ., απαλλοτριώθηκε το 1979 για αρχαιολογικούς σκοπούς (ΦΕΚ540/Δ'/6.10.1979). Ο ελεύθερος χώρος του κτηρίου (πρώην περικλειστη αυλή) προέκυψε το 1978 έπειτα από την κατεδάφιση των δύο ετοιμόρροπων κτισμάτων στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου. Τα εν λόγω δύο προκτίσματα, μορφολογικά δεν παρουσίαζαν ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε αντίθεση με το κτήριο στο βάθος (υφιστάμενος διατηρητέος όγκος) προς την οδό Ραγκαβά, που αποτελεί εξαιρετικό δείγμα Αθηναϊκού σπιτιού λαϊκής αρχιτεκτονικής του 19^{ου} αιώνα, το οποίο χαρακτηρίστηκε από το ΥΠ.ΠΟ ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του. Το 1997 το κτήριο παραχωρήθηκε στην Ένωση Συντακτών Ημερησίων Εφημερίδων Αθηνών για τη στέγαση της Βιβλιοθήκης και του αρχείου της. Οι εργασίες αποκατάστασης που απαιτήθηκαν τότε έγιναν από την Διεύθυνση Πολιτιστικών Κτηρίων και Αναστήλωσης Νεωτέρων Μνημείων του ΥΠ.ΠΟ και διήρκεσαν δύο χρόνια (2000-2002). Η εγκεκριμένη τότε μελέτη από το ΚΣΝΜ για την πλήρης αποκατάσταση του μνημείου περιλάμβανε την αναδόμηση των δύο προαναφερόμενων κτισμάτων. Μέσα στο έτος του 2000, ξεκίνησαν οι εργασίες αποκατάστασης του κτηρίου, ενώ παράλληλα διεξαγόntonταν ανασκαφικές έρευνες στον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου (πρώην προαύλιο) και στο ισόγειο του υφιστάμενου όγκου. Οι ανασκαφές ολοκληρώθηκαν το 2003, φέρνοντας στο φως σημαντικό τμήμα της αρχαία οδού Τριπόδων, ενώ η πλήρης αρχιτεκτονική μελέτη αποκατάστασης του κτηρίου δεν ολοκληρώθηκε ποτέ, με αποτέλεσμα η ΕΣΗΕΑ να μην εγκατασταθεί στο ακίνητο, καθώς οι υφιστάμενοι χώροι δεν επαρκούσαν. Το 2007, το κτήριο παραχωρήθηκε στον Οργανισμό Σχολικών Κτηρίων, προκειμένου να μετατραπεί σε «Κέντρο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης». Η εγκεκριμένη μελέτη τότε τροποποιήθηκε, καθώς δεν θα κατασκευάζονταν πλέον τα δύο προκτίσματα που προϋπήρχαν λόγω των αρχαιολογικών ευρημάτων που ανακαλύφθηκαν. Το 2008, η τροποποιημένη μελέτη εγκρίνεται και κατασκευάζεται νέα διαδρομή κίνησης που συνδέει την είσοδο του οικοπέδου επί της οδού Τριπόδων με τον υφιστάμενο όγκο, νέα περίφραξη του οικοπέδου, καθώς και αντιστηρίξεις των όμορων κτηρίων και της οδού Τριπόδων. Οι εργασίες αποκατάστασης δεν ολοκληρώθηκαν και από το 2012 στο οικοπέδο εκτελέστηκαν μόνο ανασκαφικές εργασίες. Η υφιστάμενη κατάσταση του μνημείου, μαρτυρά πως κατά την τελευταία φάση εργασιών επί του μνημείου και λόγω των πολλαπλών ανασκαφών, επηρεάστηκε η αρχική μορφολογία των εξωτερικών κλιμάκων (λόγω σύνδεσης του επιπέδου εισόδου επί της Τριπόδων με το κτήριο) και ο τρόπος εισόδου στο ισόγειο τμήμα του κτηρίου, καθώς σήμερα απουσιάζουν δύο βαθμίδες ανόδου.



Η ζωή στην Πλάκα σήμερα, τόσο των μόνιμων κατοίκων της, όσο και των επισκεπτών της, είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις αρχαιότητες και τον πολιτισμό. Το ερειπωμένο και εγκαταλελειμμένο σήμερα μνημείο επί της οδού Τριπόδων 32, εφόσον αποκατασταθεί και αξιοποιηθεί με την προτεινόμενη νέα χρήση σχετιζόμενη με τον πολιτισμό, θα αποτελέσει ένα ιδιαίτερο σημείο αναφοράς για την ευρύτερη περιοχή της Πλάκας, δίνοντας την δυνατότητα στους μελλοντικούς επισκέπτες να ανακαλύψουν και να βιώσουν τον ιδιαίτερο αυτό μνημείο από πλευράς Ιστορίας και Αρχιτεκτονικής. Σε αυτό τον σκοπό βασίστηκαν και όλες οι νέες υποδομές που προτείνονται να εκτελεστούν στα πλαίσια της αποκατάστασης του κτηρίου. Το μνημείο θα «ανοίξει» στο κοινό, προσφέροντάς του την ευκαιρία να παρακολουθήσουν ποικίλες εκθέσεις και δραστηριότητες πολιτιστικού ενδιαφέροντος, μέσα σε ένα κτήριο έντονης ιστορικότητας και ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής.

Για την παρούσα μελέτη χρησιμοποιήθηκε η αρχιτεκτονική αποτύπωση του μνημείου, καθώς και το εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα. Επιπλέον, αξιοποιήθηκαν τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την τεκμηρίωση του κτηρίου και από τις επισκέψεις στο υφιστάμενο κτήριο. Η παρούσα πρόταση αποκατάστασης, καθώς και το κτιριολογικό πρόγραμμα της νέας χρήσης, προήλθε ύστερα από συνεργασία με την Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας και Κυκλάδων (ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ).

Παρακάτω περιγράφονται αναλυτικά το Ιστορικό και η σημερινή κατάσταση του κτηρίου (παθολογία), οι μέθοδοι αναστήλωσης και των εκτεταμένων επισκευών που προτείνονται για την συνολική αποκατάστασή του, καθώς και το νέο κτιριολογικό πρόγραμμα επαναλειτουργίας του μνημείου.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ

2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η Πλάκα μετά την επανάσταση του 1821 χτίζεται πάνω στα ερείπια από τις διαδοχικές πολιορκίες για να στεγάσει τις ανάγκες των κατοίκων του Ελληνικού κράτους. Σπίτια με χαγιάτια, σκάλες και περικόλιστα αυλές αποτελούν το επίκεντρο ενός τρόπου ζωής μοιρασμένου ανάμεσα στον υπαίθριο και στεγασμένο χώρο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτής της αρχιτεκτονικής αποτελεί το κτήριο της οδού Τριπόδων 32, όπως ήδη αναφέρθηκε άνωθεν. Η έρευνα στον αύλειο χώρο του έφερε στο φως σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα που φανερώνουν διαμορφώσεις των αρχαίων χρόνων.

Το «παλαιό Αθηναϊκό σπίτι», όπως αναφέρεται σε ποικίλα κείμενα, χαρακτηρίζεται από στοιχεία που άμεσα παραπέμπουν στην Ελληνική παράδοση και αναμφισβήτητα αποτελούν δοκιμασμένες λύσεις τόσο για την διαβίωση στις Αθηναϊκές (Νότιες) κλιματολογικές συνθήκες όσο και για την ιδιοσυστασία των κατοικιών του τόπου. Η υπαίθρια πλακόστρωτη αυλή με τους κατοικήσιμους και βοηθητικούς χώρους σε μία ή περισσότερες πλευρές, «απομονωμένη» με ψηλό μαντρότοιχο όπου η είσοδος γίνεται διαμέσου ενός ανοίγματος από τον δημόσιο δρόμο για την επιθυμητή ιδιωτικότητα των ενοίκων, παραπέμπει άμεσα σε τυπολογία μιας αρχαιοελληνικής κατοικίας.

Ιδιαίτερη σημασία αποτελεί ο προσανατολισμός της κύριας κατοικίας (υφιστάμενος όγκος – μνημείο), όπου σε συνδυασμό με τους ημιυπαίθριους διαδρόμους σε γραμμική διάταξη που οδηγούν στους κύριους χώρους του κτίσματος – δηλαδή το ανοιχτό χαγιάτι στο ισόγειο και την κλειστή τζαμαρία στον όροφο – δίνεται η δυνατότητα ρύθμισης της θερμοκρασίας στο εσωτερικό της οικίας.

Η γεωμετρική τζαμαρία του ορόφου με τα συρόμενα κουφώματα κατά σειρά, αποτελούμενα από μικρά τετράγωνα δύο διαφορετικών κανάβων, ακολουθεί την γεωμετρία της κεραμοσκεπής που σκεπάζει τον διάδρομο – «λιακωτό» τμήμα της στέγης – συμπληρώνοντας την τετράκλινη κεραμοσκεπή του κτηρίου, δίνουν στο σπίτι της οδού Τριπόδων 32 μια εντυπωσιακή και ξεχωριστή θέση ανάμεσα στα σωζόμενα Αθηναϊκά σπίτια. Πολλά ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του μνημείου, όπως τα προαναφερόμενα, έχουν αλλοιωθεί είτε από την πάροδο του χρόνου είτε από τις διάφορες εργασίες που εκτελέστηκαν πάνω στο οίκημα.

2.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Από την ύπαρξη της λίθινης φέρουσας τοιχοποιίας που ανέρχεται μέχρι το β' επίπεδο της κατοικίας, από την ύπαρξη της τετράριχτης στέγης, καθώς και από την συμμετρική ως προς τον κατακόρυφο άξονα διάταξη των ανοιγμάτων των τριών δωματίων επί της οδού Ραγκαβά, που αποτυπώνονται στα αρχικά σχέδια του μνημείου, αντιλαμβανόμαστε ότι το κτήριο αρχικά περιελάμβανε δύο ορόφους. Σε μεταγενέστερη φάση προστέθηκε ο επιπλέον όροφος μαζί με την κάλυψη του στεγασμένου διαδρόμου.

Το κτίριο αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα, επιφάνειας περί τα 100τ.μ. περίπου ανά όροφο. Οι όροφοι είναι ανεξάρτητοι και όλοι έχουν την πρόσβασή τους από την όψη προς την οδό Τριπόδων. Στην όψη της Ραγκαβά δεν υπάρχει πρόσβαση. Όλα τα επίπεδα ακολουθούν περίπου την ίδια διάταξη: σειρά τριών η δύο κύριων δωματίων και ένας μικρός σαν προέκταση του διαδρόμου της όψης που πιθανόν χρησίμευε σαν αποθήκη ή σαν χώροι υγιεινής ή σαν κουζίνα. Οι κύριοι χώροι παρατάσσονται ο ένας δίπλα στον άλλον και επικοινωνούν μεταξύ τους με δίφυλλες πόρτες. Ανοίγματα παραθύρων υπάρχουν και από τα



δύο πλευρές του κτηρίου. Στο δεύτερο επίπεδο ανέρχεται κανείς διαμέσου της λίθινης σκάλας που οδηγεί σε στεγασμένο διάδρομο, που κλείνεται προς την όψη του κτηρίου με τζαμαρία από κατακορύφως συρόμενα παράθυρα. Στο πρώτο επίπεδο η πρόσβαση γίνεται επίσης διαμέσου εξωτερικής λίθινης κλίμακας η οποία οδηγεί σε ημιυπαίθριο χώρο.

Όπως προαναφέρθηκε, στην σημερινή του μορφή το μνημείο, λόγω του ότι έχουν πλέον αφαιρεθεί τα τμήματα των υπολοίπων κτισμάτων που αρθρώνονταν με το υπάρχον, η όψη της Τριπόδων παρουσιάζει δυσαρμονία ως προς τη σύνθεση. Η αποξήλωση του προαύλιου χώρου λόγω των ανασκαφών και των αρχαιολογικών ευρημάτων, αφαιρεί από το μνημείο την αίσθηση «βάσης» του όγκου του, αλλοιώνοντας επίσης την μορφολογία του. Κατά τα λοιπά η όψη του μνημείου, διατάσσεται σε ζώνες ανά όροφο, χωρίς διακοσμητικά στοιχεία. Η όψη της οδού Ραγκαβά και ως προς τα δύο επίπεδα που βρίσκονται πάνω από το έδαφος, διαμορφώνεται από ανοίγματα διαφορετικών διαστάσεων. Συνολικά το μνημείο είναι λιτό και δεν υπακούει σε κανόνες συμμετρίας.

3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ – ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

Θεμελίωση:

Η θεμελίωση είναι από λιθοδομή αγνώστου πλάτους και βάθους

Τοιχοποιίες – Φέρον Οργανισμός:

Ο φέρων οργανισμός αποτελείται από λιθοδομές με ξύλινα σενάζ. Οι μη φέρουσες τοιχοποιίες (διαχωριστικές εσωτερικές τοιχοποιίες) είναι από οπτοπλινθοδομή.

Επιχρίσματα:

Τόσο τα εξωτερικά όσο και τα εσωτερικά επιχρίσματα του μνημείου παρουσιάζουν αποκολλήσεις, ριγματώσεις και τοπικά «φουσκώματα» σε μεγάλο ποσοστό.

Κουφώματα:

Όλα τα κουφώματα του μνημείου, εσωτερικά και εξωτερικά, είναι ξύλινα με ξύλινες κάσες και φύλλα. Τα εξώφυλλα των παραθύρων είναι καρφωτά. Οι θύρες, εσωτερικές και εξωτερικές, είναι ταμπλαδωτές και καρφωτές. Οι κεντρικές θύρες εισόδου του μνημείου είναι ταμπλαδωτές με υαλοστάσιο, ενώ σε ορισμένα παράθυρα υπάρχουν και σιδεριές. Στο δεύτερο επίπεδο, ο στεγασμένος διάδρομος καλύπτεται με υαλοστάσιο με κατακόρυφα, συρταρωτά κινούμενα τμήματα, των οποίων οι υαλοπίνακες είναι διαφορετικών διαστάσεων.

Πατώματα – Δάπεδα – Οροφές:

Τα δάπεδα όλων των επιπέδων, καθώς και των κλειστών διαδρόμων – βεράντες, είναι ξύλινα από σανίδες ραμποτέ πλάτους 14 εκ. Οι υφιστάμενοι διαμορφωμένοι χώροι υγιεινής και των τριών επιπέδων έχουν τελική επιφάνεια δαπέδου από κεραμικά πλακίδια 20x20 εκ. Το ξύλινο δάπεδο του ισογείου είναι σε κακή κατάσταση καθώς εντοπίζονται σημαντικές φθορές και σε πολλά σημεία έχει καταρρεύσει. Στους δύο υποκείμενους ορόφους είναι σε καλύτερη κατάσταση αλλά και πάλι παρατηρούνται φθορές. Το δάπεδο της βεράντας του ισογείου έχει καταρρεύσει σε όλη την έκταση του. Οι οροφές των κύριων χώρων αποτελούνται από ψευδοροφή από ξύλινες ραμποτέ σανίδες πάχους 18εκ. και με διακοσμητικά πηχάκια ενδιάμεσα. Οι χώροι υγιεινής και στα τρία επίπεδα είναι τελικής επιφάνειας λείου επιχρίσματος.

Στέγες:

Οι στέγες είναι ξύλινης κατασκευής, κεραμοσκεπείς με βυζαντινά κεραμίδια. Τα τρία κύρια δωμάτια του κτηρίου στεγάζονται από τετράριχτη στέγη ενώ το τέταρτο από δίριχτη. Η προέκταση ενός τμήματος της δίριχτης στεγάζει τον στεγασμένο διάδρομο – βεράντα. Στον άξονα του κτηρίου υπάρχει και μια μικρή τρίριχτη στέγη. Στο σύνολό τους οι στέγες είναι σε σχετικά καλή κατάσταση με μικρό φθορές κατά τόπους.

Κλίμακες:

Υπάρχουν δύο βασικές κλίμακες που οδηγούν από τον περιβάλλοντα χώρο – πρώην αυλή – στο πρώτο και στο δεύτερο επίπεδο. Και οι δύο είναι λίθινες με ξύλινα προστατευτικά κιγκλιδώματα.

Σε όλη την έκτασή του το μνημείο δεν εμφανίζει διακοσμητικά στοιχεία στις τοιχοποιίες, ούτε ορθογραφίες στις ξύλινες ψευδοροφές.

Κατά τη διάρκεια των μεταγενέστερων επεμβάσεων που επιδέχτηκε το μνημείο, ενισχύθηκε με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα – γκανάιτ, αλλοιώνοντας ποικίλα χαρακτηριστικά της μορφολογίας του. Επιπρόσθετα, λόγω των ανασκαφών επηρεάστηκαν οι προσβάσεις στο κτήριο και τα τριγύρω επίπεδα του περιβάλλοντος χώρου, με αποτέλεσμα οι εξωτερικές κλίμακες να ανακατασκευαστούν με διαφορετική μορφολογία από την αρχική.

Για τα δύο προκτίσματα που κατεδαφίστηκαν, δεν υπάρχει υλική μαρτυρία ως προς τα εσωτερικά τους τελειώματα.

4. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΑΝΑΣΤΗΛΩΣΗΣ-ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

4.1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ - ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Οι προτάσεις της ομάδας σχεδιασμού για την αναστήλωση, τις εκτεταμένες αναδομήσεις και συμπληρώσεις και την επανάχρηση του κτηρίου της οδού Τριπόδων 32 χαρακτηρίζονται από τις αρχές της συντήρησης, της διακριτότητας των υλικών και της αναστρεψιμότητας των κατασκευών, όπως αναλύονται επιγραμματικά παρακάτω:

- Συντήρηση, καθαρισμός και ενίσχυση ολόκληρης της υπάρχουσας φέρουσας τοιχοποιίας από λιθοδομή.
- Ανακατασκευή τμήματος της Αθηναϊκής αυλής με νέα πλάκα σκυροδέματος και επένδυση από πέτρινους ακανόνιστους λίθους ανοιχτού γκρι χρώματος, όμοιας μορφής με την αρχική περικλειστή αυλή.
- Ανακατασκευή του γειτονικού κτηριακού όγκου που προϋπήρχε και ήταν σε επαφή με το μνημείο.
- Η λειτουργική συνένωση των δύο χώρων του τρίτου επιπέδου του κτηρίου για την υποστήριξη της νέας λειτουργίας του κτηρίου.
- Ανακατασκευή των εξωτερικών κεντρικών κλιμάκων του μνημείου όμοιας μορφής με την αρχική κατασκευή.
- Ανακατασκευή του επιπέδου του Ισογείου ως προς την αυλή και τον τρόπο εισόδου στο κτήριο (δημιουργία κλίμακας δύο βαθμίδων), όμοιας μορφής με την αρχική κατασκευή του μνημείου.



- Ανακατασκευή των στεγών, όμοιας μορφής με την αρχική τους, με επικάλυψη από βυζαντινά κεραμίδια.
- Ανακατασκευή όλων των ξύλινων δαπέδων, των ξύλινων επενδύσεων των οροφών, των ξύλινων κιγκλιδωμάτων των κλιμάκων και της βεράντας του α' ορόφου και των ξύλινων κουφωμάτων.
- Νέα κατασκευή φέρουσας τοιχοποιίας από σκυρόδεμα για την δημιουργία μαντρότοιχου επί της οδού Τριπόδων, με στόχο την επαναφορά της περικλειστής Αθηναϊκής αυλής που προϋπήρχε στο μνημείο.
- Νέα κατασκευή εσωτερικής τοιχοποιίας από γυψοσανίδα εσωτερικά της φέρουσας τοιχοποιίας με στόχο την εσωτερική θερμομόνωση του κτηρίου και την απόκρυψη όλων των νέων ΗΜ διελεύσεων.
- Νέα τελικά δάπεδα ίδιων διαστάσεων και υλικών με τα υφιστάμενα (ξύλινο δάπεδο στους κύριους χώρους και επίστρωση από κεραμικά πλακίδια στους βοηθητικούς χώρους).
- Νέες εσωτερικές οροφές γυψοσανίδας με ξύλινη επένδυση στους κύριους χώρους και με επίχρυσμα στους βοηθητικούς.
- Νέες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.
- Νέα διαμόρφωση εξωτερικής πορείας που ενώνει την είσοδο επί την οδό Τριπόδων με τον νέο επίπεδο διαμόρφωσης της εξωτερικής αυλής.
- Τοποθέτηση αναβατορίου κλίμακας με πλατφόρμα, ειδικών διαστάσεων και προδιαγραφών σύμφωνα με το Σχεδιάζοντας για Όλους και σύμφωνα με το ΦΕΚ2998 Β',20.07.2020 (Προσβασιμότητα Υφιστάμενων Κτιρίων), στις νέες βαθμίδες επί της εξωτερικής διαδρομής.
- Τοποθέτηση αναβατορίου κλειστού τύπου με καμπίνα στον νέο όγκο του κτηρίου, ώστε να διασφαλίζεται η ασφαλής πρόσβαση στους κύριους χώρους του κτηρίου των ατόμων με δυσκολίες κινητικότητας (ΑΜΕΑ).
- Απόκρυψη νέων Η/Μ εγκαταστάσεων στο εξωτερικό του κτηρίου, ώστε να μην θίγουν την ομοιομορφία του και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του.
- Δημιουργία γυάλινων δαπέδων στο δάπεδο του Ισογείου για θέαση των αρχαιοτήτων.
- Δημιουργία γυάλινων τμημάτων επί της νέας πλακιώτικης αυλής για θέαση των σημαντικών αρχαιοτήτων που βρίσκονται κάτωθεν.
- Δημιουργία νέας εξωτερικής διαδρομής μπροστά από τον νέο όγκο που ανακατασκευάζεται, ώστε να υπάρχει ανεμπόδιστη θέαση προς τα αρχαιολογικά ευρήματα (αρχαία οδός).

4.2 ΓΕΝΙΚΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Όλα τα άνωθεν αποφασίστηκαν και μελετήθηκαν κάτω από ένα συνολικό πλαίσιο στόχων, στους οποίους οφείλει να ανταποκρίνεται η μελέτη αποκατάστασης του μνημείου του Τριπόδων 32:

- Ο σεβασμός των υφιστάμενων υλικών, καθώς και της υπάρχουσας μορφολογίας και τυπολογίας του κτηρίου.
- Ο σεβασμός των αρχαιολογικών σημαντικών ευρημάτων εντός του οικοπέδου του μνημείου.
- Ο σεβασμός της αρχικής συνολικής αρχιτεκτονικής σύνθεσης του μνημείου, ώστε να διαβάζεται ως ένα άρτιο σύνολο συνιστωσών (αθηναϊκή αυλή, μαντρότοιχος, νέο κτίσμα ως συνέχεια του υφιστάμενου όγκου - μνημείου).

- Η χρήση συμβατών υλικών και τρόπων δομής, που να εξασφαλίζουν ταυτόχρονα την διάκρισή τους επί των αυθεντικών επιφανειών.
- Η διατήρηση των υφιστάμενων αναλογιών του μνημείου.
- Η δημιουργία ικανών χώρων φιλοξενίας δραστηριοτήτων που σχετίζονται με τον πολιτισμό.
- Η αποκατάσταση του άμεσα περιβάλλοντος χώρου του μνημείου (αυλή) και η σωστή επανένταξή του στο ευρύτερο σύνολο της περιοχής.
- Η συγκεκριμένη τοποθέτηση νέων λειτουργιών στο υφιστάμενο περίγραμμα του κτηρίου με στόχο την κάλυψη των σύγχρονων αναγκών φιλοξενίας και προδιαγραφών ΑΜΕΑ, καθώς και του νέου κτηριολογικού προγράμματος.
- Η αναστρεψιμότητα των νέων κατασκευών και η διακριτότητα των υλικών, όπου είναι δυνατόν.
- Η αρμονική ένταξη των νέων στοιχείων τόσο στο ίδιο το κτήριο, όσο στον άμεσα περιβάλλοντα χώρο του.
- Η αντικατάσταση και αναβάθμιση των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτηρίου προκειμένου να ανταποκρίνονται στη νέα χρήση και τις σύγχρονες απαιτήσεις.
- Η ανάδειξη των αξιόλογων χαρακτηριστικών του κτηρίου.
- Διακριτός διαχωρισμός μεταξύ νέων ελαφριών κατασκευών και υφιστάμενου κτηρίου.

5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΕΑΣ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ – ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ

5.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ – ΣΤΟΧΟΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

Η χρήση σχετιζόμενη με τον πολιτισμό, καθώς και το προτεινόμενο κτιριολογικό πρόγραμμα, αποτέλεσαν αντικείμενο εντατικής διερεύνησης, καθ' όλη τη διάρκεια της μελέτης αποκατάστασης και αναδόμησης. Οι σχετικές διερευνήσεις πραγματοποιήθηκαν σε διαρκή συνεργασία με την Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Αττικής, Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας και Κυκλάδων (ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ), προκειμένου να βρεθεί η βέλτιστη λύση αξιοποίησης του μνημείου ως κτήριο που θα στεγάζει δραστηριότητες σχετιζόμενες με τον πολιτισμό και την ιστορία του τόπου, πραγματοποιώντας τις απαραίτητες επεμβάσεις και ανακατασκευές ως προς τη δομή και τη μορφολογία του, τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό του οικοπέδου – περιβάλλοντα χώρο.

Τα βασικά ζητήματα που διερευνήθηκαν αρχικά ήταν ο προσδιορισμός της ακριβούς χρήσης του κτηρίου, η διατήρηση των αρχιτεκτονικών στοιχείων του μνημείου, η πρόσβαση στο κτήριο από άτομα με δυσκολίες κινητικότητας, η επαναφορά του κτίσματος που συμπλήρωνε το μνημείο, η επαναφορά της Αθηναϊκής αυλής, η επαναφορά του μαντρότοιχου επί της οδού Τριπόδων, η θέαση των αρχαιολογικών ευρημάτων τόσο στο περιβάλλοντα χώρο του μνημείου όσο και στο εσωτερικό χώρο του ισόγειου επιπέδου του κτηρίου και η όσο το δυνατόν καλύτερη τοποθέτηση των νέων Η/Μ εγκαταστάσεων στο εξωτερικό του κτηρίου με τρόπο τέτοιο ώστε να επηρεάζεται η μορφολογία του μνημείου. Επιπλέον ανακατασκευάστηκαν σημαντικά τμήματα του μνημείου, όπως οι στέγες, οι εξωτερικές κλίμακες, τα εξωτερικά κουφώματα του β' επιπέδου, το στηθαίο και η κλίμακα που οδηγεί στην είσοδο του Ισογείου, για λόγους αποκατάστασης του μνημείου στην αρχική του μορφή.

Για το νέο κτιριολογικό πρόγραμμα του κτηρίου, κρίθηκε απαραίτητη η συνεννόηση των δύο διαδοχικών χώρων του β' επιπέδου ώστε να δημιουργηθεί μια ενιαία αίθουσα ικανή να



φιλοξενήσει εκθέσεις, ομιλίες και εκδηλώσεις σχετιζόμενες με την ιστορία και τον πολιτισμό. Επίσης, ο νέος όγκος που ανακατασκευάζεται, όμοιας μορφής με τον αρχικό που προϋπήρχε, επιτυγχάνει όχι μόνο την αποκατάσταση της όψης του μνημείου, αλλά και την τοποθέτηση και απόκρυψη του νέου ειδικού αναβατορίου για την εξυπηρέτηση ατόμων με ειδικές ανάγκες, καθώς και την δημιουργία δύο συνεχόμενων χώρων υποδοχής στο ισόγειο τμήμα.

5.2 ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ – ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Πρωταρχικός στόχος για την σωστή αποκατάσταση του μνημείου είναι η διατήρηση όλων των στοιχείων του υφιστάμενου που θα φανερώνουν την ιστορικότητα του. Με στόχο τη διατήρηση της «μνήμης» και της «ιστορικότητας» του μνημείου επαναφέρονται διαμέσου της μελέτης αυτής όλα τα άνωθεν στοιχεία που περιεγράφηκαν. Για την σύνταξη αυτής της μελέτης, μελετήθηκε εις βάθος όχι μόνο η υφιστάμενη κατάσταση του μνημείου αλλά και η αρχική μορφολογία του κτηρίου. Αξιολογήθηκαν εις βάθος όλα τα χαρακτηριστικά του μνημείου που είχαν χαθεί λόγω των διαφόρων επεμβάσεων που δέχθηκε και επαναφέρθηκαν τα στοιχεία τα οποία κρίθηκαν αναπόσπαστα κομμάτια της ταυτότητάς του.

Καθώς μιλάμε για εκτεταμένες αναδομήσεις - παρεμβάσεις, με βάση τις διαθέσιμες υλικές μαρτυρίες, στόχος της μελετητικής ομάδας ήταν η επαναφορά του μνημείου στην πρωταρχική του μορφή, θα αντανakλάται ο «χρόνος» ζωής του, καθώς τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της εποχής που ανήκει.

Με τις προτεινόμενες εργασίες αποκατάστασης του μνημείου επαναφέρεται η πρωταρχική μορφολογία του, ως προς τη γεωμετρία των εξωτερικών ανοιγμάτων, τις εξωτερικές κλίμακες, την περίφραξη του και την αυλή, αλλά ταυτόχρονα διατηρείται και αναδεικνύεται η «μνήμη» του, συμβάλλοντας επίσης με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στην ανάδειξη των αρχαιοτήτων.

Η χρήση του νέου υλικού που προτείνεται – γυάλινα κιγκλιδώματα και γυάλινα τμήματα δαπέδου – στον εξωτερικό χώρο του μνημείου χρησιμοποιείται για την κατασκευή προστατευτικών στηθαίων. Η επιλογή του υλικού αυτού, πέρα από την διακριτότητα και την αναστρεψιμότητα, επιλέχθηκε επίσης καθώς κρίθηκε πως εμποδίζει λιγότερο στην συνολική ανάγνωση της κύριας όψης του μνημείου, χωρίς να αλλοιώνονται οι αναλογίες και ο όγκος του μνημείου. Επίσης, διευκολύνει στην θέαση των σημαντικών αρχαιοτήτων.

Βασικό αντικείμενο της μελέτης αποτέλεσε επίσης η σωστή χωροθέτηση των Η/Μ εγκαταστάσεων στον εξωτερικό χώρο του κτηρίου. Λόγω του αρκετά μεγάλου ύψους που δημιουργείται ανάμεσα στην νέα πλατφόρμα της αυλής και στο επίπεδο της ανασκαφής, οι Η/Μ μονάδες επιλέχθηκε να τοποθετηθούν κάτω από την νέα πλατφόρμα αυτή και παράλληλα με τον υφιστάμενο όγκο – μνημείο, καθώς δεν γίνονται ορατές ούτε από το επίπεδο κίνησης των επισκεπτών ούτε κατά την είσοδο στο οικόπεδο.

Επιπρόσθετα, η απόφαση μη ανέγερσης του δεύτερου κτίσματος που υπήρχε στην πρωταρχική κατασκευή του κτηρίου, πάρθηκε με σεβασμό προς τα αρχαιολογικά ευρήματα, καθώς η το κτίσμα αυτό θα επέφερε την κατάχωσή τους.

5.3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΝΕΑΣ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

Αρχικά διερευνήθηκε η δυναμική του υφιστάμενου περιγράμματος του κτηρίου για την χωροθέτηση όλων των απαιτούμενων λειτουργιών – αναγκών, ώστε να ανταποκρίνεται το μνημείο στις κτιριολογικές και λειτουργικές ανάγκες της νέας χρήσης και της σημερινής εποχής.

Σε ότι αφορά στην αποκατάσταση του μνημείου, η νέα πρόταση βασίστηκε στις εξής αρχές:

- Διατήρηση όλων των ανοιγμάτων του μνημείου
- Διατήρηση του «λιτού» ύφους του εσωτερικού του κτηρίου, το οποίο παρουσιάζεται ξεκάθαρα από τα εξής στοιχεία:
 - Συνεχής χώροι σχεδόν τετράγωνης περιμέτρου, με απουσία διακοσμητικών στοιχείων.
 - Ύπαρξη απλής μορφής ξύλινων επενδύσεων.
- Δημιουργία αξόνων κυκλοφορίας, επαναφέροντας την αυλή, την διαδρομή εισόδου και τοποθετώντας νέο αναβατόριο στο εσωτερικό του νέου κτίσματος.
- Επαναφορά των αναλογιών των εξωτερικών κλιμάκων.
- Φυσικός αερισμός και φωτισμός του κτηρίου, όσο το δυνατόν περισσότερο γίνεται.
- Επαναφορά υφιστάμενων χρωματισμών του μνημείου σε εσωτερικές και εξωτερικές τοιχοποιίες.

Το κτήριο επί της οδού Τριπόδων 32 χαρακτηρίζεται από απλής αρχιτεκτονικής γλώσσας λόγω της εποχής που ανήκει και λόγω της αρχικής του χρήσης ως κατοικία. Με την ενσωμάτωση του νέου κτιριολογικού προγράμματος στο μνημείο, επαναφέρουμε τον χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική γλώσσα του κτηρίου, χωρίς να αλλοιώνουμε τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εσωτερικό του τμήμα. Οι όποιες παρεμβάσεις προτείνονται βασίστηκαν στην βέλτιστη εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας και στην ανάδειξη του μνημείου, χωρίς να παρεμβαίνουμε στην αρχιτεκτονική μορφή του υφιστάμενου και χωρίς να ανταγωνιζόμαστε τα υπάρχοντα στοιχεία με τις όποιες νέες παρεμβάσεις προτείνονται.

Σημειώνεται πως για λόγους εφαρμογής του Σχεδιάζοντας για Όλους, έχουν γίνει μικρές προσαρμογές στις όψεις και στα επίπεδα της αυλής ώστε να επιτυγχάνεται η ασφαλής μετακίνηση όλων των ατόμων αλλά χωρίς να αλλοιώνεται η μορφολογία και ο όγκος του μνημείου.

Όποιες νέες κατασκευές (τα γυάλινα κιγκλιδώματα που περιεγράφηκαν άνωθεν είναι κατ' επιταγή της αρχής που διέπει όλες τις νέες κατασκευές των μνημείων σύμφωνα με το άρθρο 9 του χάρτη της Βενετίας: «...οποιαδήποτε εργασία που ενδεχομένως θα θεωρηθεί απαραίτητη για τεχνικούς λόγους ή αισθητικούς λόγους, θα πρέπει να διαχωρίζεται από την αρχική Αρχιτεκτονική σύνθεση και να φέρει την σφραγίδα της εποχής μας.".

5.4 ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ – ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ

Εφαρμόζοντας όλα τα άνωθεν, διαμορφώθηκε το νέο κτιριολογικό πρόγραμμα που προτείνεται για το μνημείο, ώστε να εξυπηρετεί λειτουργίες σχετιζόμενες με τον πολιτισμό.

Διαμέσου του νέου αναβατορίου κλειστού τύπου με καμπίνα, εξασφαλίζεται η κυκλοφορία των ατόμων με ειδικές ανάγκες σε όλους τους κύριους χώρους του κτηρίου, καθώς επιτυγχάνεται η πρόσβαση στους ορόφους του υφιστάμενου μνημείου διαμέσου του νέου κτίσματος.

Στο ισόγειο τμήμα του νέου όγκου δημιουργείται ενιαίος χώρος υποδοχής κοινού. Στον πρώτο όροφο του νέου όγκου δημιουργείται νέα εκθεσιακή αίθουσα. Στο δώμα του κτίσματος υπάρχει κλειστός χώρος απόληξης του αναβατορίου.

Στο ισόγειο του υφιστάμενου κτηρίου δημιουργούνται τρεις αίθουσες θέασης των αρχαιοτήτων διαμέσου γυάλινου δάπεδου. Οι υφιστάμενοι χώροι αυτοί παρόλο το χαμηλό ύψος τους (<2.50μ.) χαρακτηρίζονται ως κύριοι καθώς επάγονται στο άρθρο 7 του νέου κτιριοδομικού κανονισμού (Υπ. Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 ΚΤΙΡΙΟΔΟΜΙΚΟΣ



ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΑΡΘΡΟ 7 ΠΑΡ 1.2). Η πρόσβαση στους χώρους αυτούς γίνεται διαμέσου ημιυπαίθριου χώρου. Στο άκρο του ορόφου τοποθετείται το ειδικά διαμορφωμένο WC ΑΜΕΑ.

(ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΕΛΕΥΘΕΡΑ ΥΨΗ

1.1. Τα επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων ορίζονται ως εξής:
1.1.1. Για κύρια χρήση 2.40 m και μετά την εφαρμογή των διατάξεων ΝΟΚ 2.50 m 1.1.2. Για βοηθητική χρήση 2.20 m και 1.1.3. Ανεξάρτητα από χρήση κάτω από δοκούς, ή άλλα δομικά στοιχεία, ή διέλευση τεχνικών συστημάτων που προεξέχουν κάτω από τις οροφές ή τις ψευδοροφές τους 2.00 m

1.2. Τα παραπάνω επιτρεπόμενα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των κτιρίων μειώνονται σε 2.20 m, 2.00 m και 1.90 m αντίστοιχα, εφόσον έχουν διαμορφωθεί πριν από τις 30-9-55 - Ημέρα δημοσίευσης του από 9-855 Δ/τος «περί ΓΟΚ του Κράτους»).

Οι υφιστάμενες τρεις αίθουσες του πρώτου ορόφου του υφιστάμενου όγκου γίνονται εκθεσιακοί χώροι. Η πρόσβαση στους χώρους αυτούς γίνεται διαμέσου ημιυπαίθριου χώρου. Στο άκρο του ορόφου τοποθετούνται χώροι υγιεινής.

Στον τελευταίο όροφο δημιουργείται ενιαία αίθουσα εκθεσιακού περιεχομένου, καθώς και χώροι υγιεινής στο τέλος του διαδρόμου.

6. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ – ΥΛΙΚΩΝ – ΕΡΓΑΣΙΩΝ

6.1 ΑΡΧΕΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Στόχος της πρότασης των εκτεταμένων αναδομήσεων – συμπληρώσεων του μνημείου είναι ο συνδυασμός των προτάσεων συντήρησης των δομικών στοιχείων, σε ότι διατηρείται, η σωστή λειτουργία της νέας χρήσης και η αισθητική αποκατάσταση του κτηρίου να οδηγήσουν σε ένα ισορροπημένο αποτέλεσμα. Καθώς οι απαιτήσεις επαναλειτουργίας του χώρου προϋποθέτουν τις προσθήκες σύγχρονων εγκαταστάσεων και ένταξη νέου λειτουργικού και μορφολογικού στοιχείου, τίθεται ως βασική αρχή σχεδιασμού η επαναφορά της αυθεντικότητας της αρχικής μορφής, η διατήρηση όσων στοιχείων είναι εφικτό, καθώς και η επίτευξη της απόδοσης ενός ενοποιημένου συνόλου. Οι προτάσεις αποκατάστασης και αναδόμησης του κτηρίου παρατίθενται παρακάτω ανά δομικό στοιχείο.

6.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

6.2.1 Εξωτερική Τοιχοποιία – φέρουσα τοιχοποιία

Όλες οι εξωτερικές τοιχοποιίες του κτηρίου συντηρούνται και διατηρούνται. Στην εσωτερική πλευρά θα κατασκευαστεί ανεξάρτητη τοιχοποιία ξηράς δόμησης από διπλή γυψοσανίδα και στο ενδιάμεσο κενό θα τοποθετηθεί πάπλωμα πετροβάμβακα 35 kg/m².

Οι νέες τοιχοποιίες του νέου κτίσματος κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Στην εσωτερική πλευρά θα κατασκευαστεί ανεξάρτητη τοιχοποιία ξηράς δόμησης από διπλή γυψοσανίδα και στο ενδιάμεσο κενό θα τοποθετηθεί πάπλωμα πετροβάμβακα 35 kg/m².

6.2.2 Κατασκευή Στέγης

Θα κατασκευαστούν εκ νέου όλες οι κεραμοσκεπές του μνημείου καθώς και η στέγη άνωθεν του αναβατορίου στον νέο όγκο.

6.2.3 Κλίμακες

Ανακατασκευάζονται οι δύο εξωτερικές κλίμακες του κτηρίου από οπλισμένο σκυρόδεμα όμοιας μορφής με τις υφιστάμενες. Η τελική τους επίστρωση είναι από πλακιδώτικες πλάκες όμοιες με της αυλής.

6.2.4 Εξωτερικά Κουφώματα

Όλα τα εξωτερικά κουφώματα ανακατασκευάζονται όμοιας μορφής με τα αρχικά του μνημείου και είναι ξύλινα. Τα κουφώματα του νέου όγκου είναι επίσης ξύλινα.

6.2.4 Εσωτερικές Τοιχοποιίες

Στο εσωτερικό του κύριου όγκου του κτηρίου, καθώς και στον υφιστάμενο, γίνεται τοποθέτηση τοιχοπετασμάτων ξηράς δόμησης για την δημιουργία νέων χωρισμάτων. Στους χώρους υγιεινής τοποθετούνται άνθυγρες γυψοσανίδες διπλής όψης (2+2) υποστηριζόμενες σε ελαφρύ σκελετό 10εκ. Πυράντοχες γυψοσανίδες δεν τοποθετούνται σε κανένα σημείο του εσωτερικού του μνημείου καθώς δεν υπάρχει διαχωρισμός επιμέρους πυροδιαμερισμάτων σύμφωνα με την Η/Μ μελέτη. Σε όλες τις τοιχοποιίες γυψοσανίδας υπάρχει μόνωση ώστε να προβλέπεται η σωστή ηχομόνωση τόσο των αιθουσών όσο και των χώρων υγιεινής. Το σύστημα της γυψοσανίδας κλείνει στην ξύλινη κατασκευή της στέγης. Η τελική επιφάνεια των τοιχοποιιών γυψοσανίδας είναι βαφή επί του επιχρίσματος (τύπου STO Stolit Milano finish) σε χρωματισμό RAL 110 90 05.

6.2.5 Δάπεδα

Εσωτερικά του υφιστάμενου κτηρίου, καθώς και εσωτερικά του νέου, και σε όλους τους χώρους πλην των χώρων υγιεινής, τοποθετείται ξύλινο δάπεδο με ξύλινο σοβατεπί. Στους χώρους υγιεινής, ανδρών – γυναικών – ΑΜΕΑ, τοποθετούνται κεραμικά πλακίδια διαστάσεων 60x60 όμοιας μορφής με το υφιστάμενο μωσαϊκό που βρέθηκε στο μνημείο (τύπου PORFICIA Grey Natural / Ceramiche Coem).

6.2.6 Επενδύσεις Τοίχων

Οι χώροι υγιεινής ανδρών και γυναικών που δημιουργούνται επενδύονται από κεραμικά πλακίδια διαστάσεων 60x60 (τύπου PORFICIA Grey Natural / Ceramiche Coem). Τα πλακίδια τοποθετούνται μέχρι το +1.22μ. από το τελικά διαμορφωμένο δάπεδο (1.20μ. τα πλακίδια + τους αρμούς τοποθέτησης). Στο τελείωμα των πλακιδίων τοποθετείται ειδικός μεταλλικός αρμός 15χιλ. Η δεύτερη γυψοσανίδα της τοιχοποιίας ακουμπάει στον αρμό (πρόσωπο). Κατά αυτό τον τρόπο έχουμε μια ενιαία τελική επιφάνεια τοιχοποιίας από πλακίδια και επιχρίσμα. Η μεταλλική διατομή του αρμού θα είναι προφίλ αλουμινίου για αποφυγή τυχόν σκουριών. Ο χώρος υγιεινής ΑΜΕΑ επενδύεται από πλακίδια μωσαϊκού διαστάσεων 60x60 όμοιας μορφής με τα πλακίδια μωσαϊκού δαπέδου (τύπου PORFICIA Grey Natural / Ceramiche Coem) σε όλο το ύψος των τοιχοποιιών.



6.2.7 Εσωτερικά Κουφώματα

Εσωτερικά του μνημείου τοποθετούνται ξύλινα κουφώματα όμοιας μορφής με την αρχική μορφή του μνημείου.

6.2.8 Οροφές – Ψευδοροφές

Εσωτερικά του μνημείου τοποθετείται ψευδοροφή γυψοσανίδας σε όλους τους χώρους του νέου κτίσματος, με τελική επιφάνεια επιχρίσματος με βαφή σε χρωματισμό RAL 110 90 05.

Όμοια ψευδοροφή γυψοσανίδας τοποθετείται επίσης και στους χώρους υγιεινής του νέου κτηρίου.

6.2.9 Είδη υγιεινής – Εξοπλισμός

1. Στους χώρου υγιεινής τοποθετούνται:

- Προτείνονται κρεμαστές Λεκάνες κρυφής στήριξης λευκού χρώματος, τύπου Ideal Standard – Tesi Aquablade Black Slim. Θα πρέπει να επιβεβαιωθεί ως προς την καταλληλότητα των προδιαγραφών από την ηλεκτρομηχανολογική μελέτη.
- Προτείνονται μπαταρίες νιπτήρος τύπου Ideal Standard Sensor flow ή Ideal Standard Ceraline A6938XG, Silk Black mat finish.
- Επίτοιχοι καθρέπτες (wall mounted) πάχους 6χιλ. σε 18χιλ. MDF με μεταλλικό ανοξείδωτο πλαίσιο και στερεωμένο επί της τοιχοποιίας με δύο μπάρες, τύπου Saint – Gobain ή Pilkington.
- Εξοπλισμός χώρων υγιεινής, τύπου BOBRICK:
Black Stainless steel AISI 304 mat finish, toilet accessories from BOBRICK catalog
 - a. Surface mounted paper towel dispenser/waste receptacle : B-3949, B-43949
 - b. Surface mounted paper towel dispenser : B-359039, B-4262
 - c. Wall mounted toilet paper dispenser : B-3588, B-2890
 - d. Wall mounted waste receptacle : B-279, B-277
 - e. Double coat hook : B-549
 - f. Toilet brush holder : B-544
 - g. Grab bar and swing up grab bar : Black Stainless steel, B-4998

6.2.10 Σιδηρουργικά Θυρών

1. Μεντεσέδες: Θα είναι σύμφωνοι με το EN 1935:2002.

- Χρήση (Usage class): (3) βαριά χρήση.
- Αντοχή (Durability) : (7) 200.000 περιστροφές.
- Αντοχή στην διάβρωση (corrosion resistance): (3) υψηλή αντοχή.
- Αντιδιαρρηκτική προστασία (burglary prevention): (1) κατάλληλες για τοποθέτηση σε πόρτες ασφαλείας.

2. Κλειδαριές: Πιστοποιημένες σύμφωνα με το EN DIN 18251.

3. Πόμολα - Σταθερές χειρολαβές: Θα είναι σύμφωνες με το EN 1906 :2010.

- Χρήση (category of use): (3) συχνή χρήση από κοινό.
- Αντοχή (frequent use): (7) 200.000 κύκλους χρήσης.

- Αντοχή στην διάβρωση (corrosion resistance): (3) υψηλή αντοχή.
- Αντιδιαρρηκτική προστασία (burglary prevention): (2) μεσαία.

Σχετικά με την μορφή των πόμολων των θυρών προτείνεται τύπου ILAVIO 2411 Dark Bronze ή CONVEX 1735 Bronze Mat ή αντίστοιχα.

6.2.11 Υπαίθριος Χώρος

Στο σύνολό της, η επέμβαση βασίζεται στην δημιουργία νέου πτεδού & αυλής από πλακόστρωτο δάπεδο από πλακιώτικες πλάκες με τοποθέτηση επί αυτού βράχων γυάλινα τμήματα για θέαση των αρχαιοτήτων.

Σημειώνεται πως σε όλες οι νέες επεμβάσεις που προτείνονται και περιεγράφηκαν στην παρούσα έκθεση, οι όποιες νέες κατασκευές και η επιλογή των νέων επιστρώσεων, υλικών και αρχιτεκτονικών τελειωμάτων, έχουν προβλεφθεί ώστε να είναι ανθεκτικές στις κλιματολογικές συνθήκες και να επιτρέπεται η εύκολη συντήρησή τους.

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση θα πρέπει να διαβάζεται παράλληλα με την Αρχιτεκτονική Μελέτη, τη Στατική Μελέτη, την Ηλεκτρομηχανολογική Μελέτη, την Μελέτη Τεκμηρίωσης – Αποτύπωσης και την Φωτογραφική Τεκμηρίωση της Αποτύπωσης.

Ύστερα από εμπειριστατωμένη τεκμηρίωση δημιουργήθηκε η συγκεκριμένη πρόταση, με οριοθετημένο τον νέο κτίσμα όμοιας μορφής και γεωμετρίας με το πρωταρχικό το οποίο φιλοξενεί το νέο αναβατήριο αλλά παράλληλα συμβάλει στην την ανασύσταση της αρχικής Αθηναϊκής αυλής και της βασικής τυπολογίας της Πλακιώτικης κατοικίας.

Η αυλή είχε τουλάχιστον δυο επιπλέον κτηριακούς συμπληρωματικούς οι οποίοι δεν πρόκειται να ανασυσταθούν, λόγω της σημαντικότητας των αρχαιολογικών ευρημάτων.

Συνεπώς, για την ανασυγκρότηση του νεώτερου μνημείου εκτιμάται ότι με την προτεινόμενη μελέτη, το εν επαφή με τον κυρίως όγκο νέο κτήριο επιτυγχάνεται η αποκατάσταση της εικόνας και η αντιληπτικότητα της Αθηναϊκής αυλής.

OMETE structural MON. IKE

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ 3, 14671 Ν. ΕΡΥΘΡΑΙΑ

Α.Φ.Μ. : 801519100 – Δ.Ο.Υ. : ΚΗΦΙΣΙΑΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΤΕΕ : 27162

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. : 158389103000

ΤΗΛ : 6972093630

MOMENTUM ARCHITECTONICS Ε.Π.Ε.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ - ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΡΓΩΝ

ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ 34 - ΑΘΗΝΑ - Τ.Κ. 106 71

ΤΗΛ: 210 36 23 173 - 210 36 23 589

ΑΦΜ: 999368568 - ΔΟΥ: Δ ΑΘΗΝΩΝ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 005750004000

