



DIMITRIS GIANNELOS

KATERINA MAGOULA

DIMITRIS LOUKOS

DIDASKON_PANAGIOTIS TOURNIKIOTIS

ISTORIA & THEORIA 7

NTUA studios present

BEING TAKIS ZENETOS

The mind behind the building

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

_ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

_ΜΙΑ ΠΡΩΤΗ ΕΙΚΟΝΑ

_ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ 1955

Εισαγωγή

Φ.Ε.Κ

Τα επιμέρους άρθρα του Γ.Ο.Κ.

Ο Γ.Ο.Κ. και το κτίριο

_ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

_ΤΑ ΣΧΕΔΙΑ

Μεταβλητότητα κάτοψης

Κάτοψη Α ορόφου

Κάτοψη Γ ορόφου

Κάτοψη Ε ορόφου

Κάτοψη ΣΤ ορόφου

Τομή - Απελευθέρωση εδάφους

Όψεις

Όψεις δημοσίευσης

Όψεις οικοδομικής αδείας

Όψεις κτιρίου σήμερα

Φέρων Οργανισμός

_ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

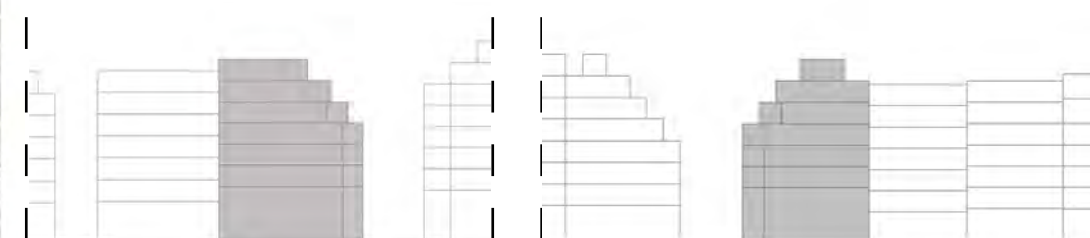
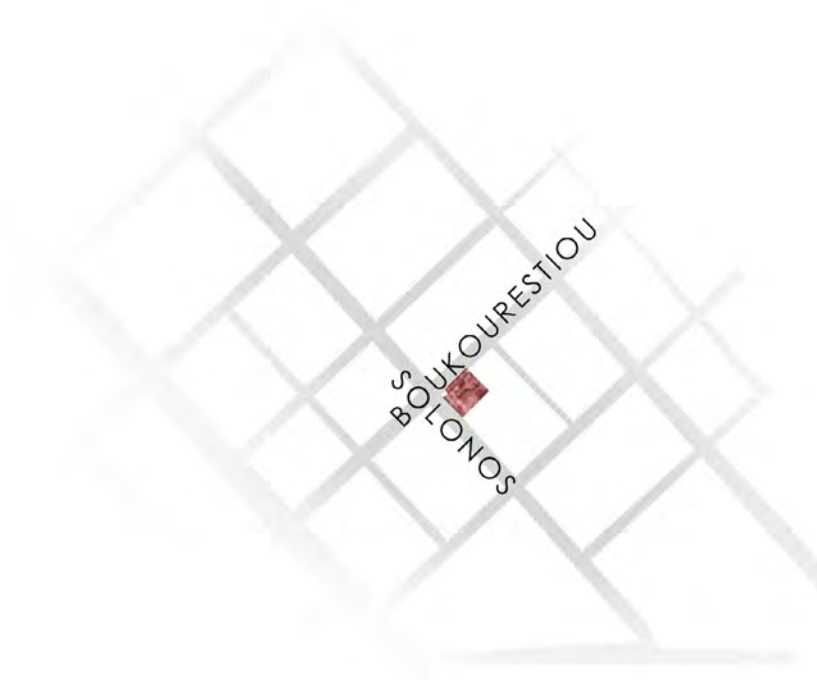
_ΤΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟ

ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Το υπό μελέτη κτίσμα βρίσκεται στον δήμο Αθηναίων, του νομού Αττικής. Είναι ένα κτίριο του οποίου η θέση είναι αρκετά πλεονεκτική καθώς βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας σε κοντινή απόσταση από την Βουλή των Ελλήνων, αλλά και πολλών άλλων ιστορικών κτίσματος της πόλης. Παράλληλα βρίσκεται πλησίον του λόφου Λυκαβηττού και της πλατείας του Κολωνακίου

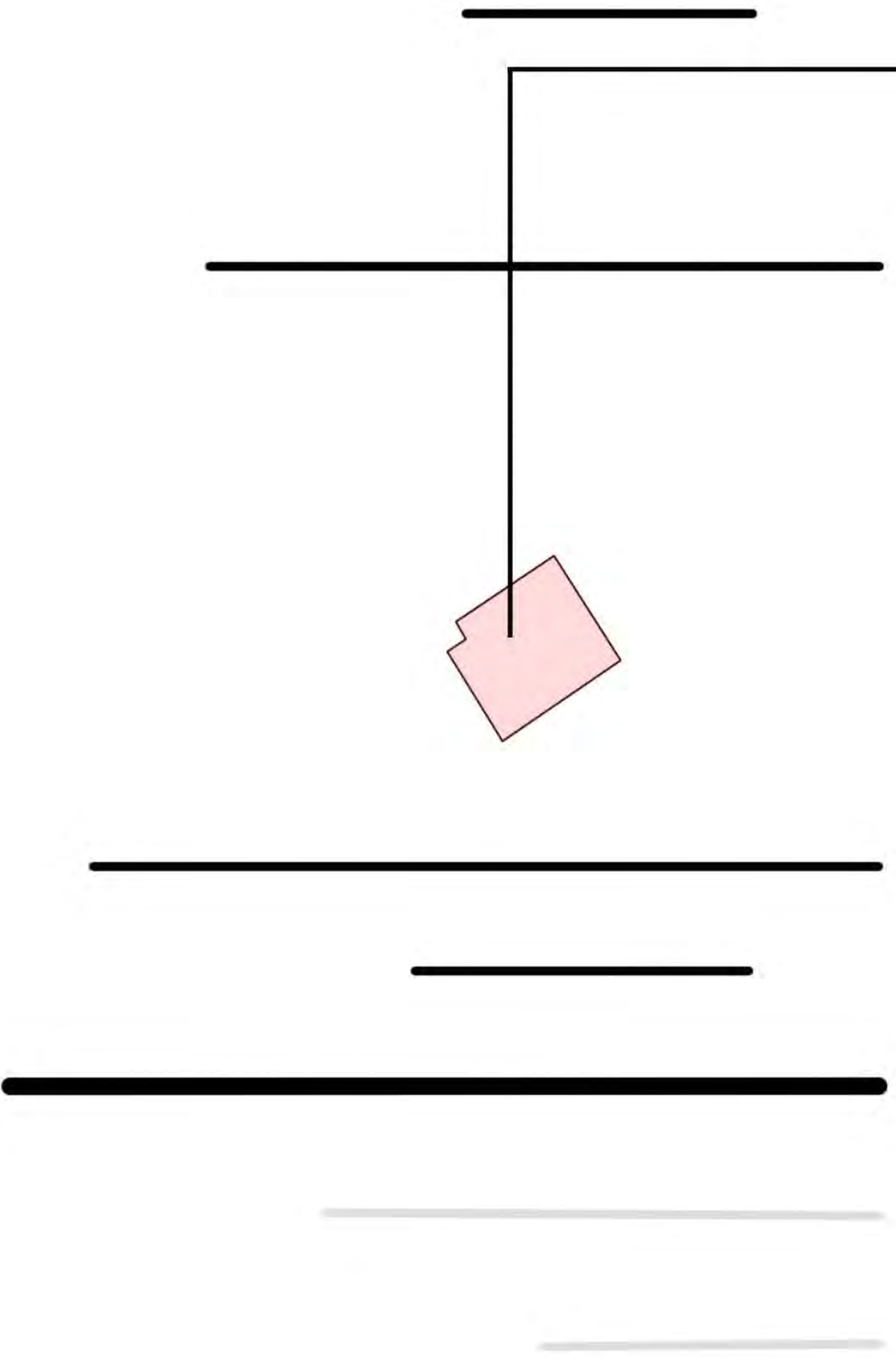
Πρόκειται για γωνιακό οικόπεδο στην συμβολή των Οδών Βουκουρεστίου και Σόλωνος, κάτι το οποίο αποτελεί από μόνο του ένα πλεονέκτημα για την ίδια την αξία του κτίσματος. Η οδός Σόλωνος είναι ένας άξονας ο οποίος χαρακτηρίζεται από την εμπορική χρήση των ισόγειων χώρων, ενώ στους ορόφους των περισσότερων κτισμάτων της περιοχής επικρατεί η χρήση γραφείων.

Ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου ονομάζεται Αλέξανδρος Βασιλειάδης και την εποχή εκείνη οραματίζεται ένα "Μέγαρο Γραφείων" το οποίο θα στέκεται τόσο στο status της εποχής όσο και της περιοχής του Κολωνακίου. Αρχιτέκτονας του κτιρίου είναι ο Τάκης Ζενέτος, το όνομα του οποίου ωστόσο δεν εμφανίζεται σε κανένα από τα ενυπόγραφα σχέδια που κατατίθενται στην πολεοδομία. Σε αντίθεση με το όνομα του πολιτικού μηχανικού ο οποίος είναι ο Διονύσιος Μελισσηνός. Η οικοδομική άδεια για την ανέγερση του κτηρίου εκδίδεται τον Μάιο του 1969 από το πολεοδομικό γραφείο Αθηνών και αφορά στην κατασκευή πέντε καταστημάτων και πενήντα τεσσάρων γραφείων, καθώς και ενός διαμερίσματος με τρία υπνοδωμάτια. Τα προαναφερθέντα νούμερα έχουν φυσικά σήμερα αλλάξει, αφού το κτήριο έχει δεχθεί πληθώρα εσωτερικών (αλλά και εξωτερικών) τροποποιήσεων.



Διάταξη υψών των οδών Βουκουρεστίου & Σόλωνος

ΜΕΓΑΡΟΝ
ΓΡΑΦΕΙΩΝ
Βουκουρεστίου - Σόλωνος
Ιδιουτήτης : κ. Βασιλείαδης.



Το κτίριο αδειοδοτείται τον Μάιο του 1969, όπου και ξεκινάει η κατασκευή του, και προορίζεται κατά κύριο λόγο για μέγαρο γραφείων.

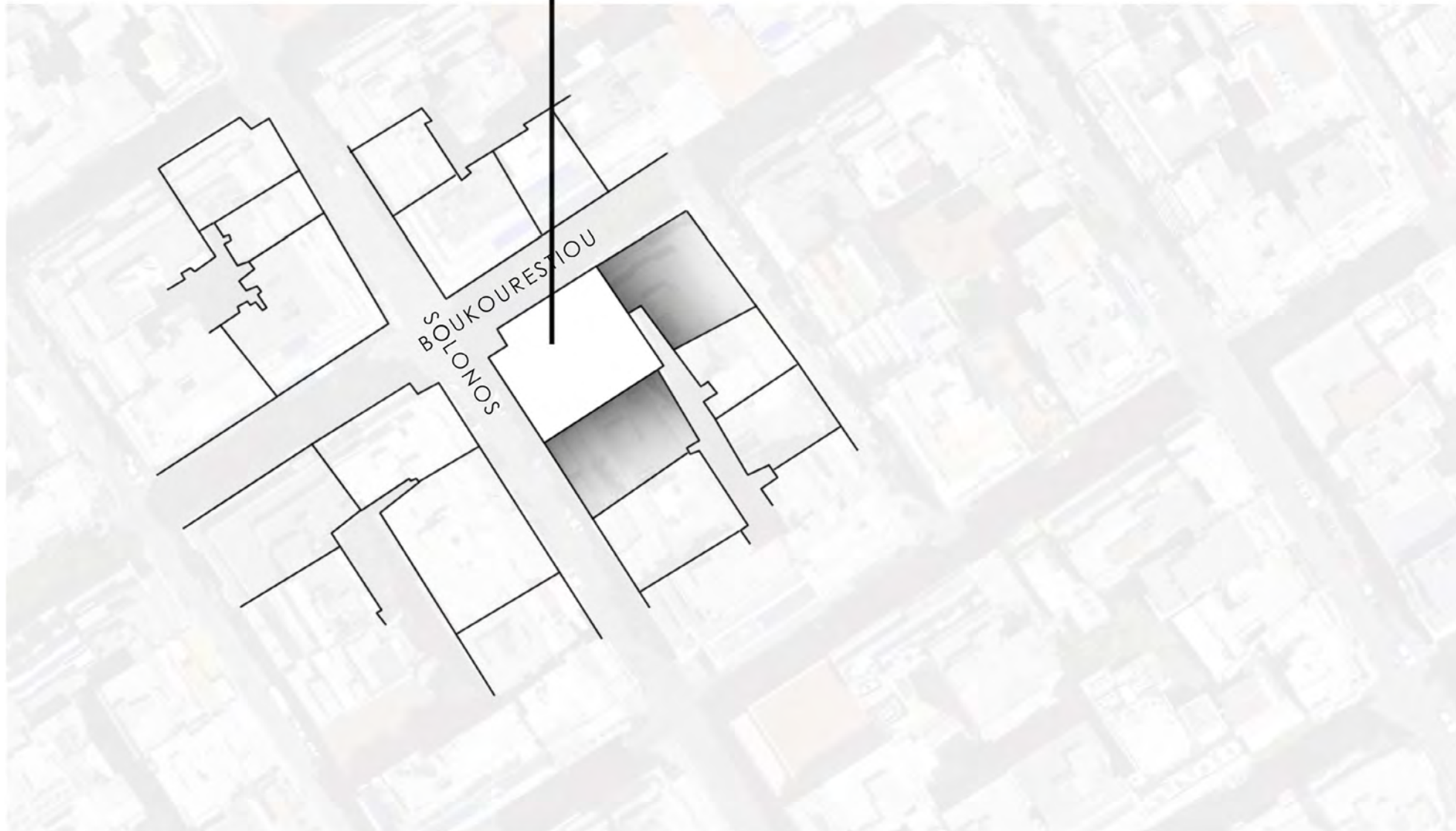
Αποτελείται από οκτώ ορόφους και δύο υπόγεια. Στο ισόγειο διαμορφώνονται χώροι αξιοποιήσιμοι για εμπορική χρήση οι οποίοι διαθέτουν πρόσβαση στο υπόγειο αλλά και μικρό πατάρι. Η κύρια χρήση του κτηρίου αφορά σε γραφεία τα οποία εκτείνονται σε πέντε υπέρ του ισογείου ορόφους και διαμορφώνονται με τέτοιο τρόπο, προκειμένου μελλοντικά να μπορούν να μεταβληθούν και να διαμερισματοποιηθούν με διαφορετικές διατάξεις από την αρχική. Το κτίριο ολοκληρώνεται με ένα δώροφο ρετιρέ το οποίο προοριζόταν για τον ιδιοκτήτη του, με χρήση κατοικίας, την οποία και διατηρεί μέχρι σήμερα. Τέλος τα πιο έντονα χαρακτηριστικά αυτού είναι η στοά που δημιουργείται στο ισόγειο και η οποία δεν στηρίζεται σε υποστυλώματα, καθώς και οι ενιαίες επίπεδες όψεις του με κυρίαρχα στοιχεία το γυαλί και το μέταλλο.



Γωνιακή άποψη από Βουκουρεστίου & Σόλωνος



Γ.Ο.Κ 55



Θέση του οικοπέδου στον οικιστικό ιστό.

Πίσω στο 1969 όπου όλα ξεκινούν έχουμε δύο βασικά συστατικά: ένα κενό οικοπέδο και τα “μάτια” ενός αρχιτέκτονα που βλέπουν πριν από οποιονδήποτε άλλο ένα όραμα να πραγματοποιείται.

Μεταξύ αυτών των δύο υπάρχει και κάτι τρίτο, καθόλου αμελητέο...ο οικοδομικός κανονισμός με βάσει τον οποίο, και στα πλαίσια του οποίου ο δημιουργός καλείται να οργανώσει το όραμα του. Όπως θα δούμε και από την παρακάτω ανάλυση του τότε κανονισμού του 1995 ο Ζενέτος σχεδιάζει πολύ “κανονικά” εντός των αρχών και των ορίων του και φτάνει να αναγάγει τα όρια αυτά σε προσωπική έκφραση όπως με την περίπτωση της στοάς, αλλά και αυτήν της γωνιακής απότμισης. Η αρχή της οικονομίας και της μέγιστης εκμετάλλευσης του οικοπέδου φαίνεται από τρόπο με τον οποίο χρησιμοποιεί τις επικείμενες διατάξεις αφού συνεχώς κινείται στα όρια αυτών. Χρησιμοποιεί τα όρια για να ορίσει και όχι για να περιορίσει και εκεί έγκειται η αξία των αρχιτεκτονικών του χειρισμών μέσα σε ένα τόσο περιορισμένο χώρο που η αξία γης προηγείται της αρχιτεκτονικής σκέψης πολλές φορές.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Εν Αθήναις
τῆ 30 Σεπτεμβρίου 1955

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ

Ἀριθμὸς φύλλου 266

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Περὶ Γενικοῦ Οἰκοδομικοῦ Κανονισμοῦ τοῦ Κράτους

ΠΑΥΛΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Ἐχόντες ὑπ' ὄψιν :

- Τὸ ἄρθρον 9 τοῦ Ν. Δ]ματος ἀπὸ 17-7-1923 «περὶ σχεδίων τῶν πόλεων κομῶν καὶ συνοικισμῶν τοῦ Κράτους καὶ οἰκοδομῆς αὐτῶν» ὡς τοῦτο ἐτροποποιήθη καὶ συμπληρώθη μεταγενεστέρως.
 - Τὰς διατάξεις τῆς παραγράφου 2 τοῦ ἄρθρου 7 τοῦ Ν. 5367]32 «περὶ ἐκτελέσεως τῶν δημοσίων ἔργων».
 - Τὸ ἄρθρον 8 τοῦ Ν. 3076]54 «περὶ τροποποιήσεως καὶ συμπληρώσεως τοῦ Α.Ν. 1671]51 «περὶ Ὑπουργικοῦ Συμβουλίου».
 - Τὴν ὑπ' ἀριθ. 48283]15-12-54 ἀπόφασιν τοῦ Ὑπουργοῦ Συγκοινωνιῶν καὶ Δημοσίων Ἔργων «περὶ ἐξουσιοδοτήσεως Ὑφυπουργῶν Συγκοινωνιῶν καὶ Οἰκισμοῦ καὶ Σεισμοπλήκτων Νήσων δι' ἄσκησιν ἀρμοδιοτήτων».
 - Τὴν ὑπ' ἀριθ. 422]1955 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας.
- Προτάσει τοῦ Ἡμετέρου ἐπὶ τοῦ Οἰκισμοῦ καὶ Σεισμοπλήκτων Νήσων Ὑφυπουργοῦ ἀπεφασίσασμεν καὶ διατάσσομεν :

ΜΕΡΟΣ Α΄.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ι. ΓΕΝΙΚΟΙ ΟΡΙΣΜΟΙ

Ἰσχύς Ὁρισμῶν.

Ἄρθρον 1.

- Ἡ ἀνέγερσις οἰκοδομῶν καὶ ἡ ἐν γένει ἐκτέλεσις οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν ὡς καὶ ἡ οἰκοδομικὴ ἐκμετάλλευσις τῶν οἰκοπέδων ὑπόκειται εἰς τὰς διατάξεις τοῦ παρόντος Γενικοῦ Οἰκοδομικοῦ Κανονισμοῦ (Γ.Ο.Κ.).
- Κατὰ τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ παρόντος Κανονισμοῦ οἱ ἐν αὐτῷ περιεχόμενοι τεχνικοὶ ὅροι νοοῦνται ὑπὸ τὰς εἰς τὰ ἐπόμενα ἄρθρα καθοριζόμενας σημασίας.

Πόλις - Κόμη.

Ἄρθρον 2.

- Πόλις νοοῦνται διὰ τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ παρόντος Κανονισμοῦ, αἱ πρωτεύουσαι τῶν Νομῶν καὶ πᾶς ἕτερος οἰκισμὸς ἔχων ὑπὲρ τὰς πέντε χιλιάδας κατοίκων κατὰ τὰ

ἀποτελέσματα τῆς τελευταίας ἐκάστοτε ἐπίσημου ἀπογραφῆς.

Εἰς τὰς κόμας νοοῦνται ὑπαγόμενοι πάντες οἱ λοιποὶ οἰκισμοὶ πλὴν τῶν ἄνω.

2. Εἰς τὰς πόλεις ὑπάγονται καὶ αἱ ὑπὸ τοῦ Κράτους ἀναγνωριζόμεναι Λουτροπόλεις ἀνεξαρτήτως ἐπιβίου κατοκῶν.

Σχέδιον οἰκισμοῦ, κοινόχρηστοι καὶ οἰκοδομήσιμοι χώροι οἰκοδομικαὶ γραμμαί.

Ἄρθρον 3.

1. Ἐγκεκριμένον σχέδιον οἰκισμοῦ ἢ ἀπλῶς σχέδιον οἰκισμοῦ ἢ ρυμοτομικὸν σχέδιον ἢ σχέδιον πόλεως καλεῖται τὸ κατὰ τὰς οἰκείας διατάξεις ἐγκεκριμένον διάγραμμα μετὰ τοῦ τυχόν ἐιδικοῦ οἰκοδομικοῦ κανονισμοῦ αὐτοῦ, τὸ καθορίζον τὸν τρόπον δομῆσεως περιοχῆς τινός, ἢ τοὶ κατὰ τὰ ἐφεξῆς κοινογρήστους καὶ οἰκοδομήσιμους χώρους τὴν χρησιμοποίησιν ἐκάστου τμήματος τῆς πόλεως ἢ ὀρισμένους σκοποὺς, τὰς θέσεις τῶν διαφόρων δημοσίων ἢ κοινωφελῶν κτιρίων καὶ τοὺς οἰουσδήποτε ἀναγκαίους περιορισμοὺς ὡς πρὸς τὴν μορφήν, τὸ μέγεθος καὶ τὸ θέσις τῶν οἰκοπέδων, τὰς διαστάσεις τῶν τῶν κτιρίων καὶ τὴν ἀνεγειρομένων κτιρίων ὡς καὶ τὰ διαφόρων ἐγκαταστάσεων αὐτῶν.

2. Κοινόχρηστοι χώροι καλοῦνται αἱ πᾶσι φύσει ὄδοι καὶ αἱ τοπικαὶ διαπλατύνσεις αὐτῶν, αἱ πλατεῖαι καὶ τὰ ἄλλα ἢ κήποι, οἵτινες καθορίζονται ὑπὸ τοῦ σχεδίου τῆς πόλεως ἢ ἐν ἑλλείψει τοιοῦτου ὑφίστανται ἐν ταῖς πράγμασι διατεθέντες ἢ περιελθόντες εἰς κοινὴν χρῆσιν καὶ οἰονδήποτε νόμιμον τρόπον.

3. Οἰκοδομήσιμοι χώροι καλοῦνται γενικῶς οἱ χώροι ἐντὸς τῶν ὑποίων ἐπιτρέπεται κατ' ἀρχὴν ἢ ἀνέγερσις οἰκοδομῶν, ἀσέτως τῶν ἐιδικῶν περιορισμῶν ὡς πρὸς τὸ θέσις αὐτῶν ἐντὸς τῶν ὁρίων τῶν ἰδιοκτησιῶν.

4. Ρυμοτομικαὶ γραμμαὶ καλοῦνται τὰ ὅρια μεταξὺ τῶν κοινογρήστων καὶ τῶν μὴ κοινογρήστων χώρων τοῦ σχεδίου ρυμοτομίας (Σχ. 1).

5. Οἰκοδομικὴ γραμμὴ καλεῖται ἡ ἐξωτάτη γραμμὴ ἐπ' ἧς ἐπιτρέπεται ἡ τοποθέτησις τῆς πρὸς τὸν κοινόχρηστον ἄνδρον ὄψεως (προσόψεως) τῶν οἰκοδομῶν. (Σχ. 1).

6. Ὅπου τὸ σχέδιον τῆς πόλεως προβλέπει μόνον τὸ κατὰ τὴν προηγουμένην παράγραφον ρυμοτομικὰς γραμμὰς ἢ ὅπου δὲν ὑπάρχει σχέδιον πόλεως, αἱ ρυμοτομικαὶ γραμμὲς θεωροῦνται ὡς οἰκοδομικαὶ τοιαῦται (Σχ. 1).

7. Πλάγιον οἰκοδομήσιμον ὄριον καὶ ὁπίσθιον οἰκοδομήσιμον ὄριον καλεῖται ἀντιστοίχως ἡ ὡς πρὸς τὰ πλάγια ὄρια ἢ πρὸς τὸ ὁπίσθιον ὄριον (ἄρθρ. 4 παρ. 1) τοῦ οἰκοπέδου ἀκροτάτη γραμμὴ, πέραν τῆς ὁποίας δὲν ἐπιτρέπεται ἡ τοποθέτησις τῶν ἀντιστοίχων ὄψεων τῶν κτιρίων.



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Εν Αθήναις
τῆ 6 Ὀκτωβρίου 1955

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟΝ

Ἀριθμὸς φύλλου 273

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

- Περὶ ἀντικαταστάσεως διατάξεων τοῦ ἀπὸ 28-6)19.7.55 Β. Δ]τος «περὶ τρόπου ἐπιλύσεως διαφορῶν καὶ ἀμφισβητήσεων ἐπὶ ἐν γένει φορολογιῶν τῶν Δήμων καὶ κοινοτήτων»..... 1
- Περὶ προσαυξήσεως τοῦ καταβαλλομένου βοηθήματος ὑπὸ τοῦ Ἐπιχειρηματικοῦ Τμημοῦ Ὑπαλλήλων Ἀστυνομίας Πόλεων..... 2
- Περὶ τοῦ τρόπου λειτουργίας τῆς Ἐπιτροπῆς Φιλῶλου Ἰδιότητος (Ε.Φ.Ι.)..... 3
- Περὶ τροποποιήσεως τοῦ ἀπὸ 20 Δεκεμβρίου 1939 Β. Δ. «περὶ ἐκτελέσεως τοῦ Α. Ν. 1998)1939 «περὶ σημάτων» ὡς ἐτροποποιήθη καὶ συμπληρώθη διὰ τῶν ἀπὸ 3 Μαΐου 1940 καὶ 20 Δεκεμβρίου 1948 Β. Δ..... 4
- Περὶ καθορισμοῦ τρεμματατικῆς εἰσφορᾶς ὑπὲρ τοῦ Ἐιδικοῦ Ὑδραυλικοῦ Τμημοῦ Σελινοῦτος..... 5
- Περὶ τροποποιήσεως καὶ ἐπεκτάσεως τοῦ ρυμοτομικοῦ σχεδίου Νέας Σμύρνης κατὰ τὸ Νεκροταφεῖον καὶ καθορισμοῦ τῶν ὁρων καὶ περιορισμῶν δομῆσεως τῶν οἰκοπέδων αὐτοῦ..... 6
- Περὶ ποσοτοῦ καλύψεως οἰκοπέδων ἐν Αθήναις..... 7
- Περὶ συστάσεως Τμημοῦ Ἀρωγῆς Ἀξιωματικῶν καὶ Ὑπαξιωματικῶν Λιμενικοῦ Σώματος..... 8

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

(1)

Περὶ ἀντικαταστάσεως διατάξεων τοῦ ἀπὸ 28.6)19.7.1955 Β. Διατάγματος «περὶ τρόπου ἐπιλύσεως διαφορῶν καὶ ἀμφισβητήσεων ἐπὶ ἐν γένει φορολογιῶν τῶν Δήμων καὶ Κοινοτήτων».

ΠΑΥΛΟΣ
ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Ἐχόντες ὑπ' ὄψιν τὰς διατάξεις τῆς παρ. 2 τοῦ ἄρθρου 56 τοῦ Ν. Διατάγματος 3033]54 «περὶ ἐσόδων τῶν Δήμων καὶ Κοινοτήτων» ὡς καὶ τὴν ὑπ' ἀριθ. 589 ἀπὸ 27.8.1955 γνωμοδότησιν τοῦ Συμβουλίου Ἐπικρατείας, προτάσει τοῦ Ἡμετέρου ἐπὶ τῶν Ἐσωτερικῶν Ὑπουργοῦ, ἀπεφασίσασμεν καὶ διατάσσομεν :

Ἄρθρον μόνον.

Τὸ εἶσαριον α' τῆς παραγράφου α' τοῦ ἄρθρου 1 τοῦ ἀπὸ 28.6)19.7.1955 Β. Διατάγματος «περὶ τρόπου ἐπιλύσεως

διαφορῶν καὶ ἀμφισβητήσεων ἐπὶ ἐν γένει φορολογιῶν τῶν Δήμων καὶ Κοινοτήτων» ἀντικαθίσταται ὡς ἀκολουθοῦσιν :

«Εἰς τοὺς Δήμους ἑδρας Νομαρχιῶν καὶ τὰς Κοινότητας καὶ τοὺς Δήμους τοὺς προελθόντας ἀμέσως ἢ ἐμμέσως ἐκ τῶν Δήμων Ἀθηναίων, Πειραιῶς καὶ Θεσσαλονίκης :

1. Ἐξ ἐνὸς ὑπαλλήλου, ἀρμοδιότητος τῆς Α' Γενικῆς Διευθύνσεως τοῦ Ὑπουργοῦ Ἐσωτερικῶν, ἔχοντος βαθμὸν τοῦλάχιστον Γραμματέως, ὡς Προέδρου, ὀριζομένου μετὰ τοῦ ἀναπληρωτοῦ αὐτοῦ παρὰ τοῦ Νομάρχου, προκειμένου δὲ περὶ τῶν Δήμων Ἀθηναίων καὶ Πειραιῶς καὶ τῶν ἐξ αὐτῶν προελθόντων Δήμων παρὰ τοῦ Ὑπουργοῦ τῶν Ἐσωτερικῶν. Ὁ Πρόεδρος εἰς τοὺς Δήμους Ἀθηναίων, Πειραιῶς καὶ τοὺς ἐξ αὐτῶν προελθόντας Δήμους πληθυσμὸς ἀνω τῶν 20.000, δέον νὰ κέκτηται βαθμὸν τοῦλάχιστον Τμηματάρχου.

2. Ἐξ ἐνὸς Δημοτικοῦ ἢ Κοινοτικοῦ ὑπαλλήλου, ἔχοντος βαθμὸν τοῦλάχιστον Γραμματέως, ὀριζομένου μετὰ τοῦ ἀναπληρωτοῦ τοῦ ὑπὸ τοῦ Δημάρχου ἢ Προέδρου Κοινοτήτος. Προκειμένου περὶ τῶν Δήμων Ἀθηναίων, Πειραιῶς καὶ τοὺς ἐξ αὐτῶν προελθόντας Δήμους, οὗτος δέον νὰ κέκτηται ἐκτὸν τοῦλάχιστον Τμηματάρχου, εἰς εὖς δὲ Δήμους δὲν ὑπηρετεῖ Τμηματάρχη μετέχει τῆς Ἐπιτροπῆς ἕτερος ὑπάλληλος τοῦ Δήμου, ἔχων τοῦλάχιστον βαθμὸν Γραμματέως καὶ

3. Ἐξ ἐνὸς ἀντιπροσώπου τῆς ἐπαγγελματικῆς ὁργανώσεως, εἰς ἣν ὑπάγεται ὁ φορολογούμενος, ὀριζομένου μετὰ τοῦ ἀναπληρωτοῦ τοῦ ὑπὸ τοῦ Προέδρου τῆς ὁργανώσεως, μὴ ὑπαρχοῦστος δὲ τοιαύτης ἢ μὴ ὀριζομένου τοιοῦτου ἐντὸς δέκα ἡμερῶν ἀπὸ τῆς λήψεως τοῦ σχετικοῦ ἐγγράφου τοῦ Δημάρχου ἢ Προέδρου Κοινοτήτος, ἐξ ἐνὸς φορολογούμενου διὰ τῆς αὐτῆς φορολογίας, ὀριζομένου μετὰ τοῦ ἀναπληρωτοῦ τοῦ δι' ὀποσάτως τοῦ Νομάρχου ἢ τῆ ἐξουσιοδοτήσεως τοῦτο, ὑπὸ τοῦ εἰρηνοδίκου εἰς τὴν περιφέρειαν τοῦ ὁποίου ὑπάγεται ὁ Δήμος ἢ ἡ Κοινότης.

Εἰς τὰς Κοινότητας δὲν ὑπηρετεῖ ὑπάλληλος μὲ βαθμὸν Γραμματέως, ὀρίζεται ὑπὸ τοῦ Κοινοτικοῦ Συμβουλίου ἀντ' αὐτοῦ ὡς μέλος Κοινοτικῆς Σύμβουλος μετὰ τοῦ ἀναπληρωτοῦ τοῦτο».

Εἰς τὸν αὐτὸν ἐπὶ τῶν Ἐσωτερικῶν Ὑπουργῶν, ἀντικαθίσταται τὴν δημοσίευσιν καὶ ἐκτέλεσιν τοῦ παρόντος.

Εν Αθήναις τῆ 20 Σεπτεμβρίου 1955.

ΠΑΥΛΟΣ
Β.

Ο ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Ι. ΝΙΚΟΛΙΤΣΑΣ

ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΑΡΘΡΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Οικοδομικά συστήματα

Άρθρον 6

1. Εκ της υπό του εγκεκριμένου σχεδίου καθοριζόμενη εκάστοτε θέσεως των κτιρίων ως προς τα όρια των οικοπέδων εφ'ών ταύτα κείνται, διακρίνονται τα ακόλουθα οικοδομικά συστήματα :

- Συνεχές σύστημα, καθ'ό τα επί των οικοπέδων ανεγειρόμενα κτίρια εφάπτονται ή επιτρέπεται να εφάπτονται αμφοτέρων των πλαγίων αυτών ορίων
- Ανεγειρόμενα κτίρια αφίστανται αμφοτέρων των πλαγίων και των οπίσθιων αυτών ορίων.

Κτίρια ειδικά, Βιομηχανικά, συναθροίσεως του κοινού

Άρθρον 8

3.Ως χώροι συναθροίσεως του κοινού νοούνται κτίρια ή τμήματα κτιρίων, εντός των οποίων γίνονται δημόσια συγκεντρώσεις προς οιονδήποτε σκοπόν

Πρωτεύουσαι κ.λπ. αρτηριαί . Ζώναι της πόλεως ή κώμης

Άρθρον 9

3. Κεντρικά τμήματα της πόλεως ή κώμης .

Ζώνη διοικήσεως ή διοικητικόν κέντρο καλείται ειδικωτερον η περιοχή ένθα συγκεντρουνται κτίρια της διοικήσεως. Ζώναι εμπορίου ή εμπορικά τμήματα καλούνται ειδικώτερον αι περιοχαί ένθα συγκεντρουνται εντατικώτερον καταστήματα ή εγκαταστάσεις εμπορίου.

Ποσοστόν καλύψεως οικοπέδων

Άρθρον 16

1. Εφ'όσον το σχέδιον οικισμού ή το τυχόν συναφής ειδικός κανονισμός δεν καθορίζουσιν ειδικώς τα μέγιστα ποσοστά καλύψεως των οικοπέδων, ισχύουν τα ακόλουθα μέγιστα ποσοστά καλύψεως αυτών:

- Δι οικόπεδα του συνεχούς οικοδομικού συστήματος 70%.

3. α. Εις οικόπεδα του συνεχούς οικοδομικού συστήματος, έχοντα πρόσωπον επί δύο ή πλειοτέρων οδών, (γωνιαία οικόπεδα) εφ'όσον το εμβαδόν τούτων είναι μέχρι 400 τετραγωνικών μέτρων αφιεται ακαλυπτον τμήμα εις έκαστον οικοπέδον ίσον προς το ήμισυ του αφιεμένου κατά το παρόν δια τα μη γωνιαία τοιαύτα.

Παρέκκλιση από των ισχυόντων εκάστοτε μεγίστων ποσοστών καλύψεως επιτρέπεται κατά τας ακόλουθους περιπτώσεις και διακρίσεις :

Γ. Η άνω εν εδαφίω Β παρέκκλιση δύναται να επιτραπή παρά της Αρχής και δια βιομηχανικά κτίρια εις οικισμούς, δι ους δεν έχει μεν ρητώς καθορισθή δια του σχεδίου βιομηχανική ζώνη αλλά το κτίριον πρόκειται να ανεγρεθή εις περιοχήν της πόλεως ή κώμης κεκτημενην εκ των πραγμάτων τον χαρακτήρα της βιομηχανικής ζώνης, καθώς και δια ειδικά κτίρια συγκεντρώσεως του κοινού οπουδήποτε της πόλεως ή κώμης εγειρομεν.

Η παρέκκλιση αυτή ορίζεται για το κέντρο της Αθήνας (τομέας Α) στο ΦΕΚ 273/55, Διάταγμα 7, Άρθρο 1, Παράγραφος 2, ως εξής:

Δια οικόπεδα των αυτών ως άνω τομέων, κείμενα επί της συναντήσεως δύο ή περισσοτέρων οδών (γωνιακά), το μέγιστον ποσοστόν καλύψεως ορίζεται: Δια τους τομείς Α,Δ,Κ εις 0.90 του όλου εμβαδού του οικοπέδου.

Οικοδομήσιμον τμήμα των οικοπέδων του συνεχούς οικοδομικού συστήματος

Άρθρον 17

1. Εις το συνεχές οικοδομικόν σύστημα, εφ'όσον ειδικώς δεν ορίζεται άλλως, το Οικοδομήσιμον τμήμα του οικοπέδου περιορίζεται μεταξύ του προσώπου του οικοπέδου, των πλαγίων ορίων αυτού, και του οπίσθιου οικοδομήσιμου ορίου, όπερ είναι γραμμή παράλληλος προς το πρόσωπον, αποτεμνοουσα τμήμα οικοπέδου έχον εμβαδόν αντιστοιχούν προς το ισχύον μέγιστον ποσοστόν καλύψεως του οικοπέδου.

4. Εις περίπτωσιν γωνιαίου οικοπεδ. (αρ. 16 παρ.3) του συνεχούς οικοδομικού συστήματος η μη οικοδομήσιμος έκτασις αυτού, περιορίζεται εις το κοινόν μέρος των μη οικοδομήσιμων τμημάτων, των αντιστοιχούντων προς έκαστον των προσώπων αυτού, βάσει του ποσοστού καλύψεως. Η έκτασις αυτή διατάσσεται άνευ των κατά τας ως άνω αυτή διατάσσεται άνευ των κατά τας ως άνω παρ 1 και 2 περιορισμών και ούτως , ώστε να επιτυγχάνεται ο καλλίτερος τεχνικός συνδυασμός προς εξυπηρέτησιν των αναγκών του κτιρίου και η συνέχεια, κατά το δυνατόν, του μη οικοδομήσιμου αυτού τμήματος προς τον εν τω εσωτερικω του οικοδομικού τετραγώνου υποχρεωτικώς ακάλυπτον χώρον.



Θέσις της προσόψεως των κτιρίων

Άρθρον 20

1. Η κυρία επιφάνεια της προσόψεως επιβάλλεται κατ αρχήν να τοποθετήται ολόκληρος επί της υπό του σχεδίου του οικισμού οριζόμενης προς τους κοινοχρήστους χώρους οικοδομικής γραμμής, δυναμένων να επιτραπώσι μόνον των κατά τα επόμενα παρεκκλίσεων.

2. Εις το συνεχές οικοδομικον σύστημα δύναται να επιτραπή παρέκκλισις από της ανωτέρω παρ. 1 εις τας ακόλουθους περιπτώσεις τοποθετούμενης της προσόψεως εν όλω ή εν μέρει εσώτερον της οικοδομικής γραμμής.

β. Εφ'όσον ασχέτως της διαμορφώσεως της προσόψεως, πρόκειται περί ειδικού κτιρίου δια το οποίον, κατά την κρίσιν της Αρχής, λειτουργικοί λόγοι απαιτούν την τοιαύτην παρέκκλισην και δεν προκύπτει εκ ταύτης απαράδεκτος αισθητική ζημία. Εις την περίπτωσιν ταύτην το βάθος της προσόψεως από της οικοδομικής γραμμής δεν δύναται να είναι μικρότερον των 3 μέτρων. Κατ αμφοτέρας τας ως άνω περιπτώσεις παρεκκλίσεως, ο οικοδομικός, υποχρεούται να διαμορφώση αρχιτεκτονικώς τα προς τον κοινόχρηστον χώρον τμήματα της όψεως των γειτονικών μεσοτοιχών κατά τας υποδείξεις της Αρχής.

Η κατά τα ανωτέρω κατά παρέκκλισην τοποθετήσις της οικοδομής γίνεται πάντοτε εντός του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, εις ουδεμίαν περίπτωσιν συνεπαγόμενη προώθησιν του οπίσθιου οικοδομήσιμου ορίου εις βάρος του εις το εσωτερικον του οικοδομικού τετραγώνου μη οικοδομήσιμου τμήματος.

Μέγιστον ύψος των οικοδομών κατά την πρόσοψιν. Επίπεδον ανωτάτου ύψους των οικοδομών

Άρθρον 29

1. Εφ'όσον δι ειδικής διατάξεως δεν ορίζεται άλλως, το μέγιστον ύψος των οικοδομών κατά την πρόσοψιν υποτιθεμένην επί της οικοδομικής γραμμής, ορίζεται εις ακέραιον αριθ. ορόφων (αρ. 28) και αναλόγως του πλάτους της οδού ως ακολούθως:

δ. Δια την κατασκευήν πέντε ορόφων κατά την πρόσοψιν, το πλάτος της οδού πρέπει να είναι δέκα τριών και ήμισυ (13,50) ή πλέον μέτρων.

2. Όπου επιτρέπεται μέγιστος αριθμός δύο ορόφων κατά την πρόσοψιν, υποτιθεμένην επί της οικοδομικής γραμμής, το ύψος της οικοδομής κατά την πρόσοψιν (άρθρ. 13 παρ. 3) δεν δύναται να υπερβαίη τα οκτώ και ήμισυ (8,50) μ. Όπου επιτρέπεται μέγιστος αριθμός τριών ορόφων, το ύψος της οικοδομής κατά την πρόσοψιν δεν επιτρέπεται να υπερβαίη τα δώδεκα (12) μέτρα. Δι έκαστον τυχόν, επί πλέον των τριών επιτρεπομενων κατά την πρόσοψιν όροφον, το ύψος της οικοδομής επιτρέπεται να υπερβαίη τα (12) μέτρα κατά τρία και είκοσι εκατ. (3,20) μ.το πολύ.

3. Εις το κεντρικον τμήμα των πόλεων ή κωμών εν γένει και επί οδών πλάτους οκτώ ή και πλέον μέτρων, επιτρέπεται η κατασκευή κατά την πρόσοψιν ενός ορόφου επί πλέον των τριών κατά μέγιστον οριον επιτρεπόμενων ορόφων, εφ'όσον εξ ειδικής διατάξεως δεν απαγορεύεται ο ούτως προκύπτων συνολικός αριθμός ορόφων.

4. Όταν ο μέγιστος αριθ. επιτρεπομενων ορόφων είναι μεγαλύτερον του κατά την προηγουμενην παρ. επιτρεπόμενου μεγίστου αριθμού ορόφων κατά την πρόσοψιν, τότε οι επί πλέον όροφοι κατασκευάζονται εν εσοχή από της προσόψεως (οικοδομικής γραμμής) και έκαστος εις βάθος σταθερόν δύο και ήμισυ μ. από του υποκείμενου.

Ελεύθερα ύψη ορόφων

Άρθρον 31

4. Το ελεύθερον ύψος ισογείου προς χρήσιν καταστήματος εις τας οικοδομάς των πόλεων δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερον των τεσσάρων (4) μέτρων.

Εις περίπτωσιν καταστήματος επιφανείας χρήσιμου ουχί μείζονος των είκοσι (20)μ. 2 και βάθους ουχί μείζονος των 4,5 μ. επιτρέπεται ύψος τριών (3) μ. (Σχ. 70).

Εις περίπτωσιν κατασκευής ανοικτού εξώστου εντός του καταστήματος (πατάρι) τα ως άνω ελεύθερα ύψη αυξάνονται αντιστοίχως εις πέντε (5.00) μέτρα και τέσσαρα (4.00) μέτρα, ο τοιούτος δε εξώστης δεν επιτρέπεται να καλύπτη πλέον των 2/3 της επιφανείας του καταστήματος. Το υπό τον ως άνω εξώστην ελεύθερον ύψος δεν επιτρέπεται να είναι έλασσον των 3.00 μέτρων.

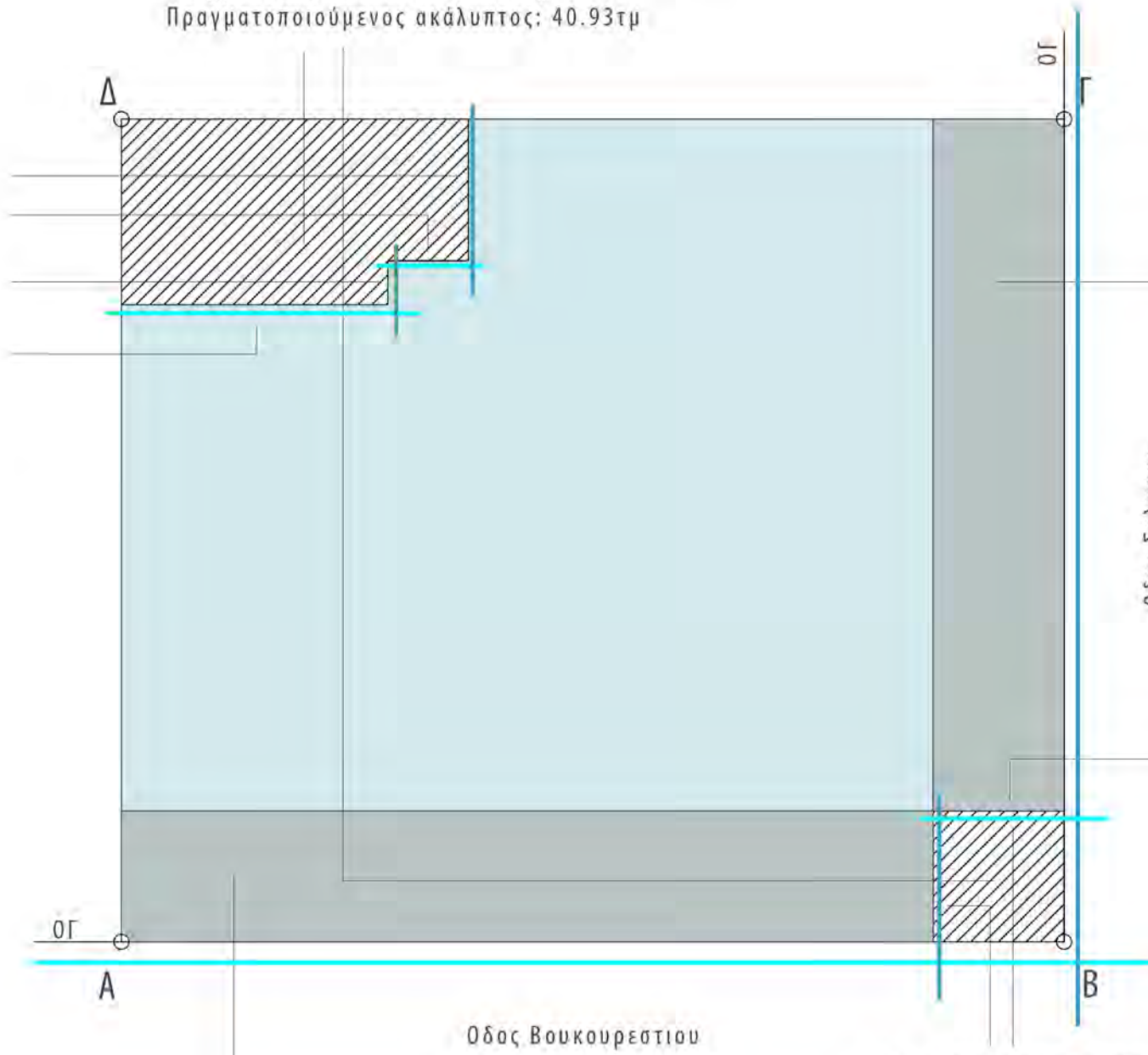
ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ

Άρθρο 16, παρ. Γ | Παρέκκλιση κατά ΦΕΚ273/55

Υποχρεωτικός ακάλυπτος: 40.72τμ

Πραγματοποιούμενος ακάλυπτος: 40.93τμ

ΧΑΡΑΞΕΙΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ
Άρθρο 17, παρ. 4
Παράλληλες προς τις ΟΓ



ΣΤΟΑ
Βάσει του εγκεκριμένου
ρυθμοτομικού σχεδίου.

ΓΩΝΙΑΚΗ ΑΠΟΤΜΗΣΗ
Άρθρο 20, παρ. 2, εδαφ. β
Επιτρεπόμενο βάθος όχι
ελάχιστο από 3.00μ.
Πραγματοποιούμενο
βάθος: 3.00μ

ΧΑΡΑΞΕΙΣ ΑΚΑΛΥΠΤΟΥ
Άρθρο 17, παρ. 4
Παράλληλες προς τις ΟΓ

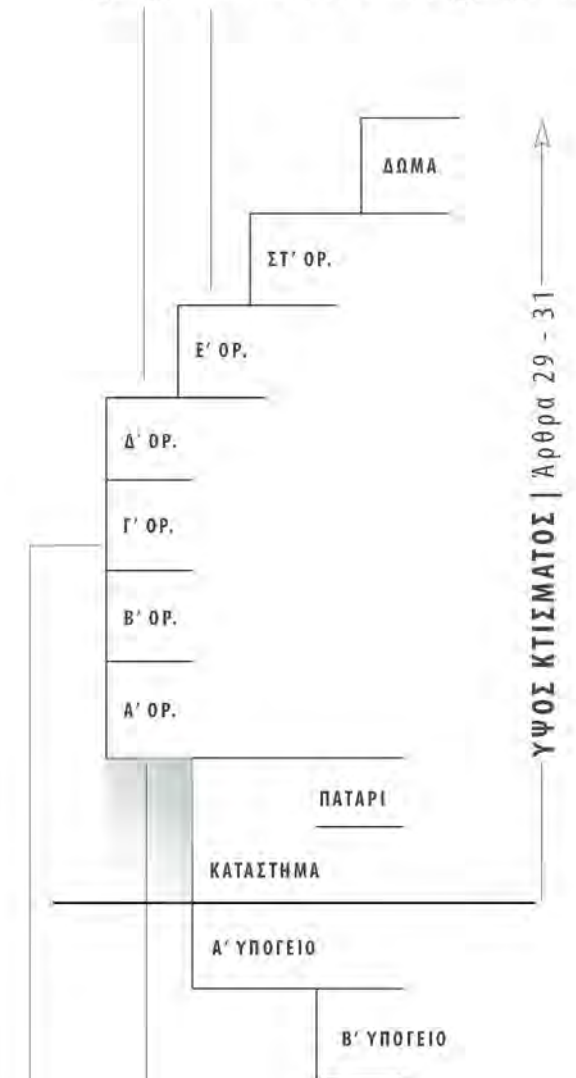
ΣΤΟΑ
Βάσει του εγκεκριμένου
ρυθμοτομικού σχεδίου.

ΕΣΩΧΕΣ ΟΡΟΦΩΝ

Άρθρο 29, παρ.4

Ελάχιστη υποχώρηση 2.50μ

Πραγματοποιούμενη υποχώρηση 2.50μ



ΘΕΣΗ ΠΡΟΣΩΨΗΣ
Άρθρο 20, παρ.1

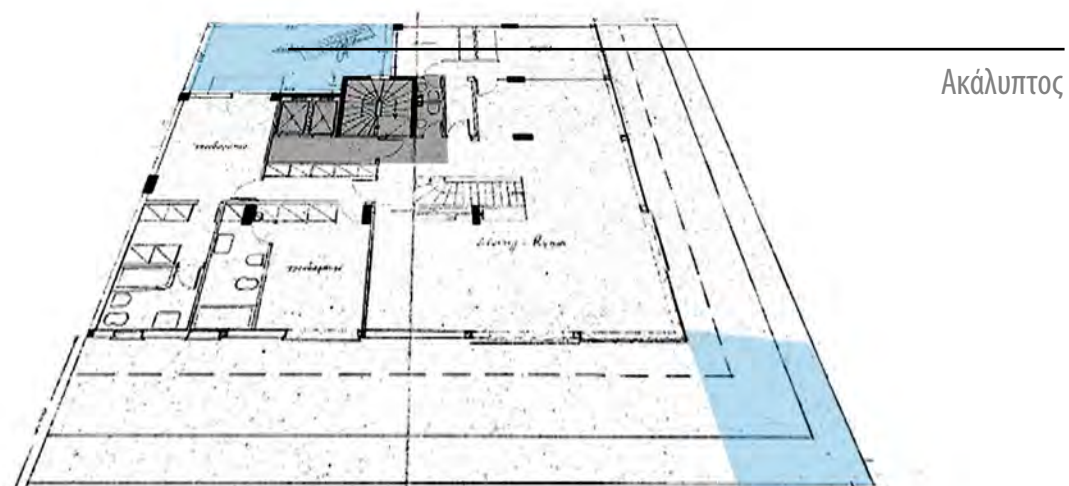
ΥΨΟΣ ΣΤΟΑΣ

Άρθρο 31, παρ.4

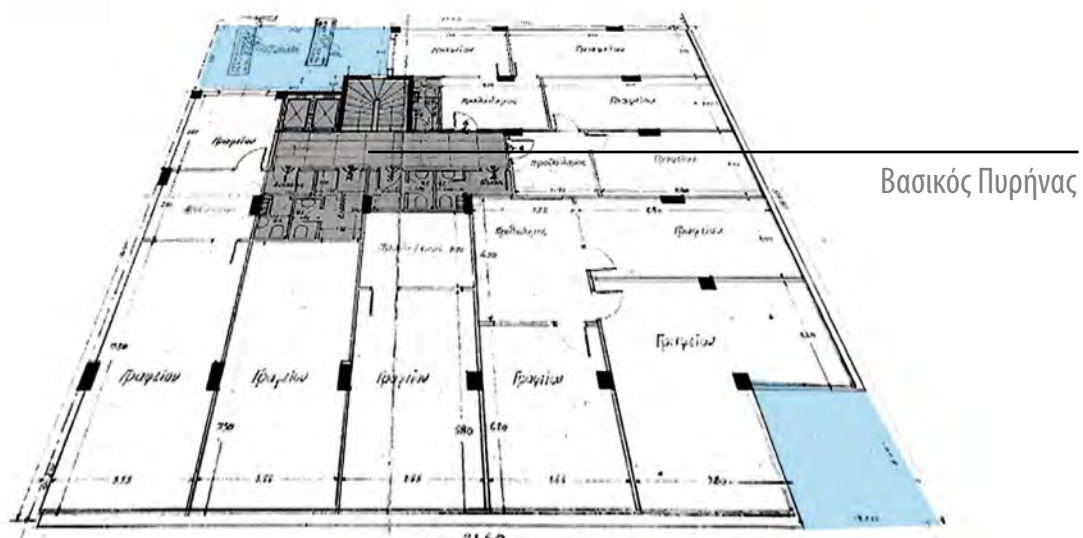
Καθορισμός από τα ελάχιστα
ελεύθερα ύψη των καταστημάτων.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ - ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

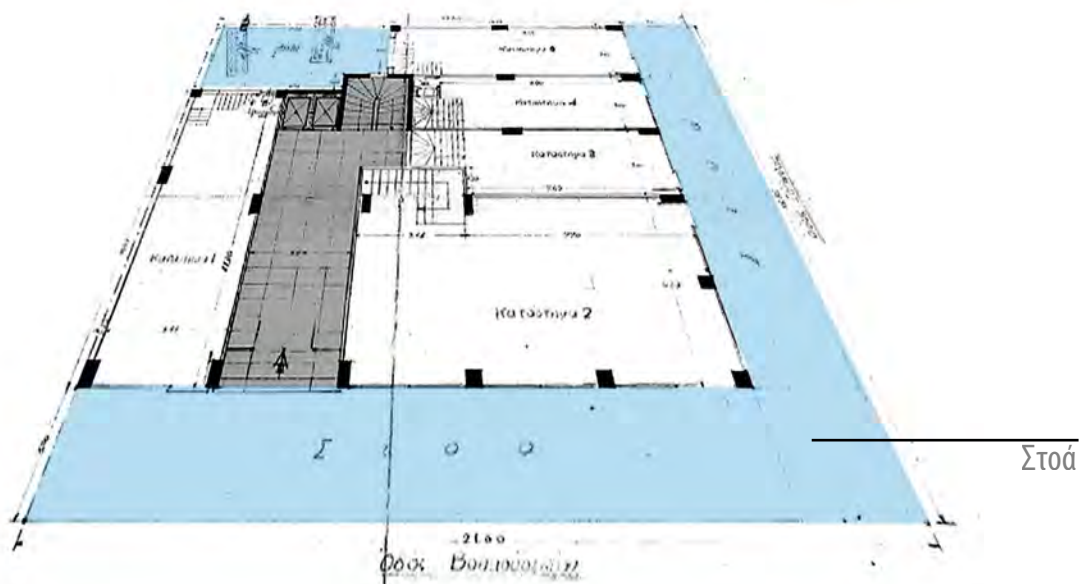
Ρετιρέ ΚΑΤΟΙΚΙΑ



Τυπικός όροφος ΓΡΑΦΕΙΑ



Ισόγειο ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

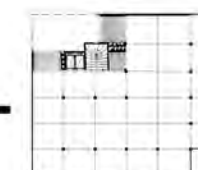
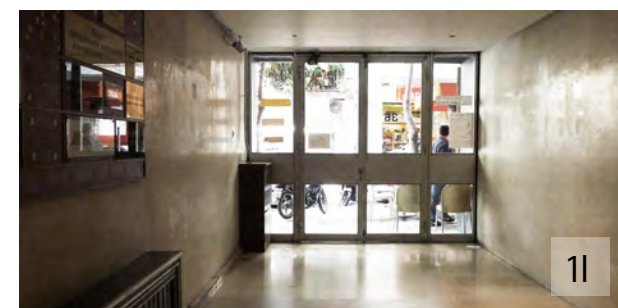


Το κτήριο, ακολουθεί το ορθογώνιο σχήμα του οικοπέδου. Στη γωνία που επικοινωνεί με το εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου βρίσκεται ο ακάλυπτος, ενώ στη γωνία που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Σόλωνος και Βουκουρεστίου χρησιμοποιείται η απότμηση της γωνίας σύμφωνα με τον ΓΟΚ, η οποία λειτουργεί και αυτή σαν ακάλυπτος χώρος. Με μια ματιά στις χαρακτηριστικές κατόψεις διακρίνεται σαφώς ένας πυρήνας κατακόρυφης κυκλοφορίας (ανεγκυστήρας, κλιμακοστάσιο) που τοποθετείται στο πίσω μέρος του κτηρίου και βγάζει στο διάδρομο που μοιράζει την κίνηση στα διάφορα γραφεία (στους αντίστοιχους ορόφους). Προς τη μεριά του πυρήνα αυτού τοποθετούνται και οι βοηθητικοί χώροι των γραφείων (συνήθως δίπλα στις εισόδους τους), αφήνοντας το χώρο που επικοινωνεί με τα παράθυρα των όψεων για την τοποθέτηση των γραφείων. Η είσοδος για τους ορόφους γίνεται από την οδό Βουκουρεστίου. Ιδιαίτερο στοιχείο του κτηρίου αποτελεί το ότι η υποχρεωτική από το Ε.Ρ.Σ. περιμετρική στοά που δημιουργείται στο ισόγειο, είναι ελεύθερη από υποστηλώματα στο όριο του πεζοδρομίου. Αυτό οφείλεται στο σχεδιασμό του φέροντος οργανισμού με τέτοιο τρόπο ώστε να αφήνει μια ζώνη κάτοψης κοντά στα μέτωπα σε πρόβολο, προσφέροντας έτσι μεγαλύτερη ελευθερία στην κίνηση των πεζών και δίνοντας μια αίσθηση αιώρησης στον κύριο όγκο του κτηρίου.

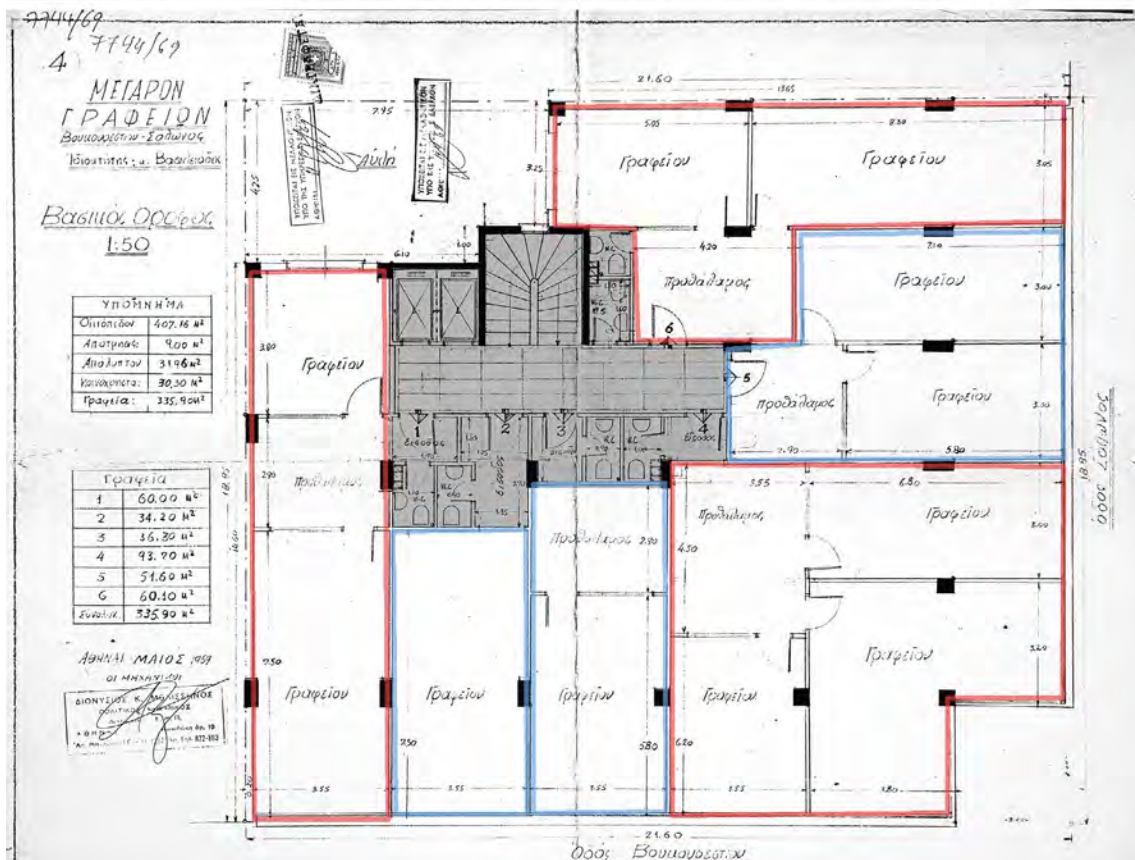
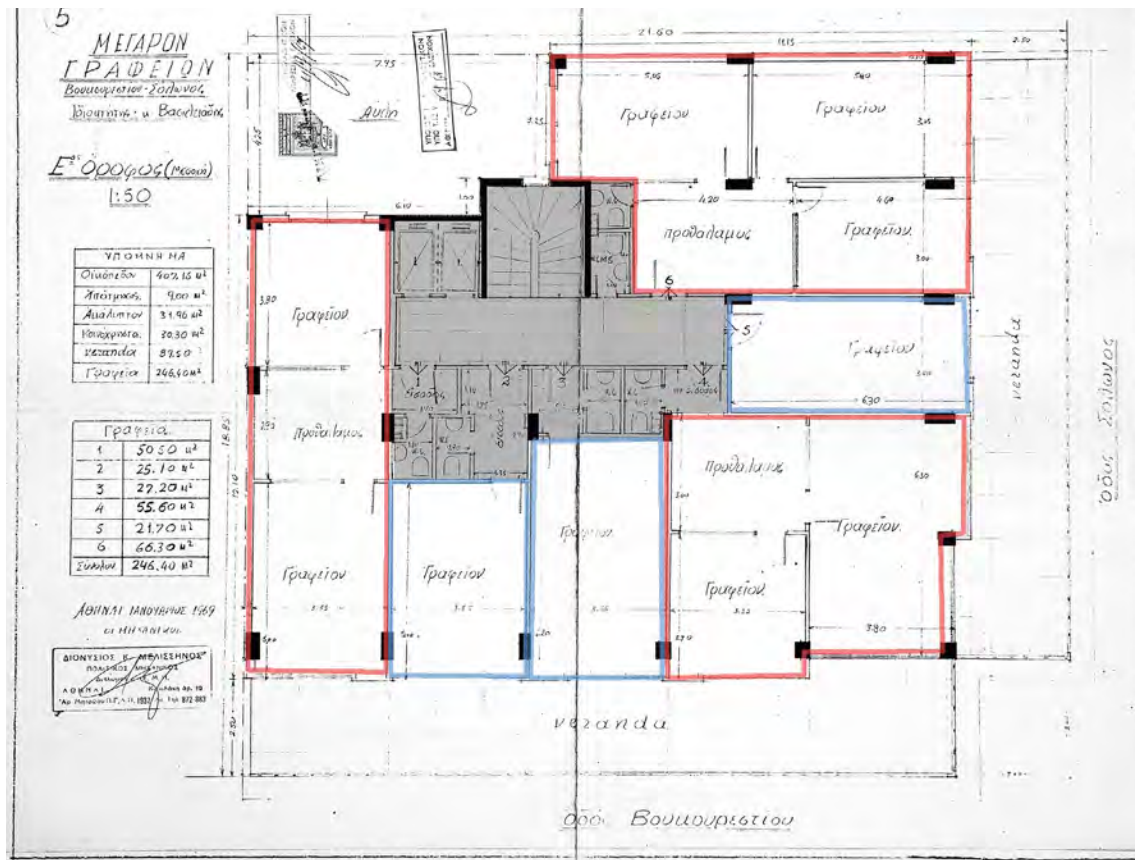
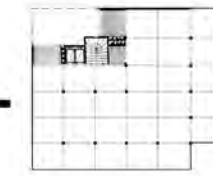
11 Αποψη κεντρικής εισόδου από το εσωτερικό

21 Ο "κλασσικός" παραμελημένος ακάλυπτος

31 Αποψη γωνιακής απότμησης

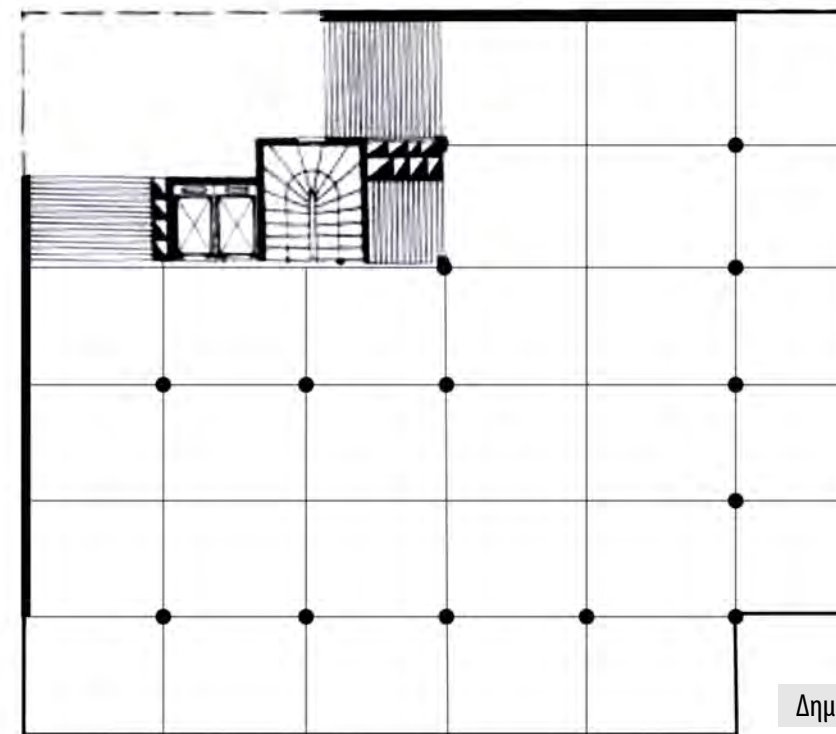


ΜΕΤΑΒΛΗΤΟΤΗΤΑ ΚΑΤΟΨΗΣ



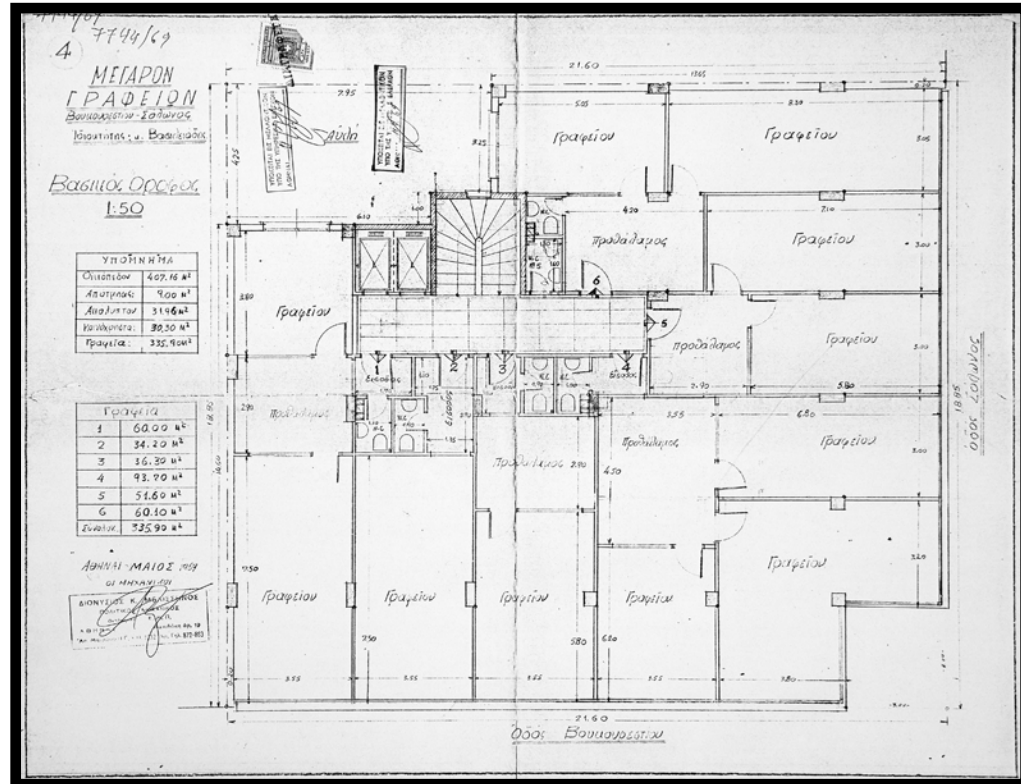
Μια ακόμα εμμονή στο έργο του Ζενέτου είναι ο σχεδιασμός χώρων έτσι ώστε να παραλαμβάνουν πολλαπλές εσωτερικές διατάξεις και να μεταβάλλονται ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες. Σύμφωνα με το κείμενο της δημοσίευσης στα "αρχιτεκτονικά θέματα" του 1973: "Ο επιχειρηματίας κατασκευστής δεν εφήρμοσε όλα τα στοιχεία της μελέτης, αλλά ο αρχικός κανάβος, που διατηρήθηκε, προσέφερε επαρκή ευκαμψία στη διάρθρωση των χώρων". Φαίνεται συνεπώς, πως η χάραξη του κανάβου, σε σχέση και με τις δυνατότητες διατάξεων που προσφέρει στο χώρο είναι καθοριστικής σημασίας στη σύνθεση του κτηρίου και βασικό του χαρακτηριστικό. Η κάτοψη άλλωστε που δημοσιεύεται είναι σχηματική, με την έννοια ότι φαίνεται η χάραξη του κανάβου και οι θέσεις των υποστηλωμάτων με την ίδια διατομή, ενώ βεβαίως δεν απεικονίζονται εσωτερικά χωρίσματα, υπονοώντας τις δυνατότητες διατάξεων που μπορεί να παραλάβει ο χώρος.

Σύμφωνα με αυτή την κάτοψη, αρχικά παρατηρούμε τη συγκέντρωση των βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεων δίπλα στον κεντρικό πυρήνα (ανελκυστήρας και κλιμακοστάσιο). Από την άλλη, τα υποστηλώματα τοποθετούνται με τη λογική του να απελευθερωθεί από κατακόρυφα εμπόδια όσο το δυνατόν περισσότερος χώρος. Μια πρώτη σειρά τοποθετείται στα σημεία διασταύρωσης του κανάβου που βρίσκονται πιο κοντά στον κεντρικό πυρήνα, ενώ η δεύτερη σειρά τοποθετείται όσο πιο κοντά στα μέτωπα του οικοπέδου γίνεται, διατηρώντας πάντα μια απόσταση ενός βήματος κανάβου, έτσι ώστε να μένει η στοά ελεύθερη από κολώνες.

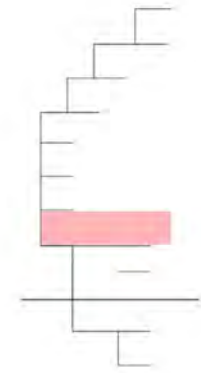


Η μεταβλητότητα κατά τον σχεδιασμό.

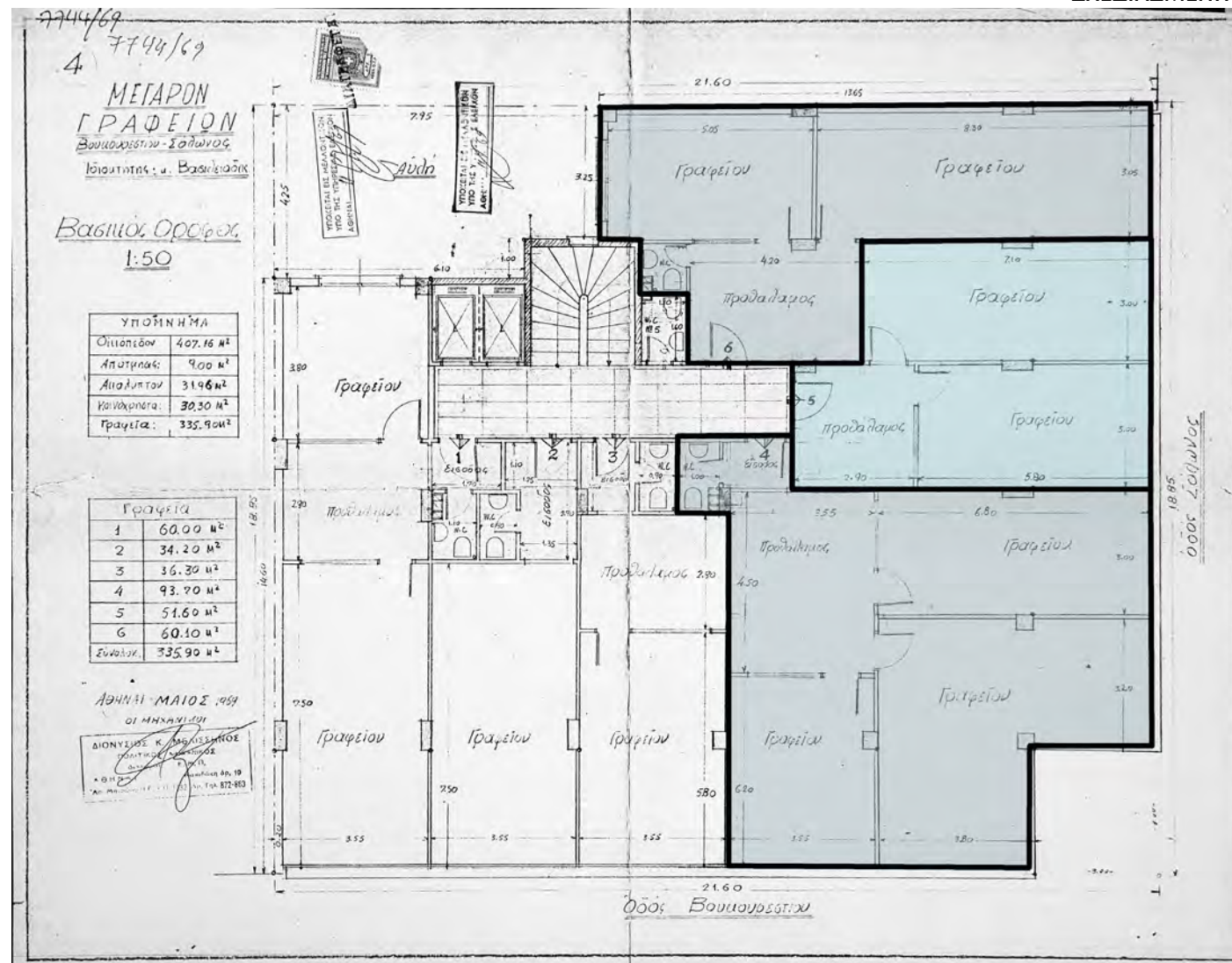
Δημοσιευμένη κάτοψη στα "αρχιτεκτονικά θέματα"



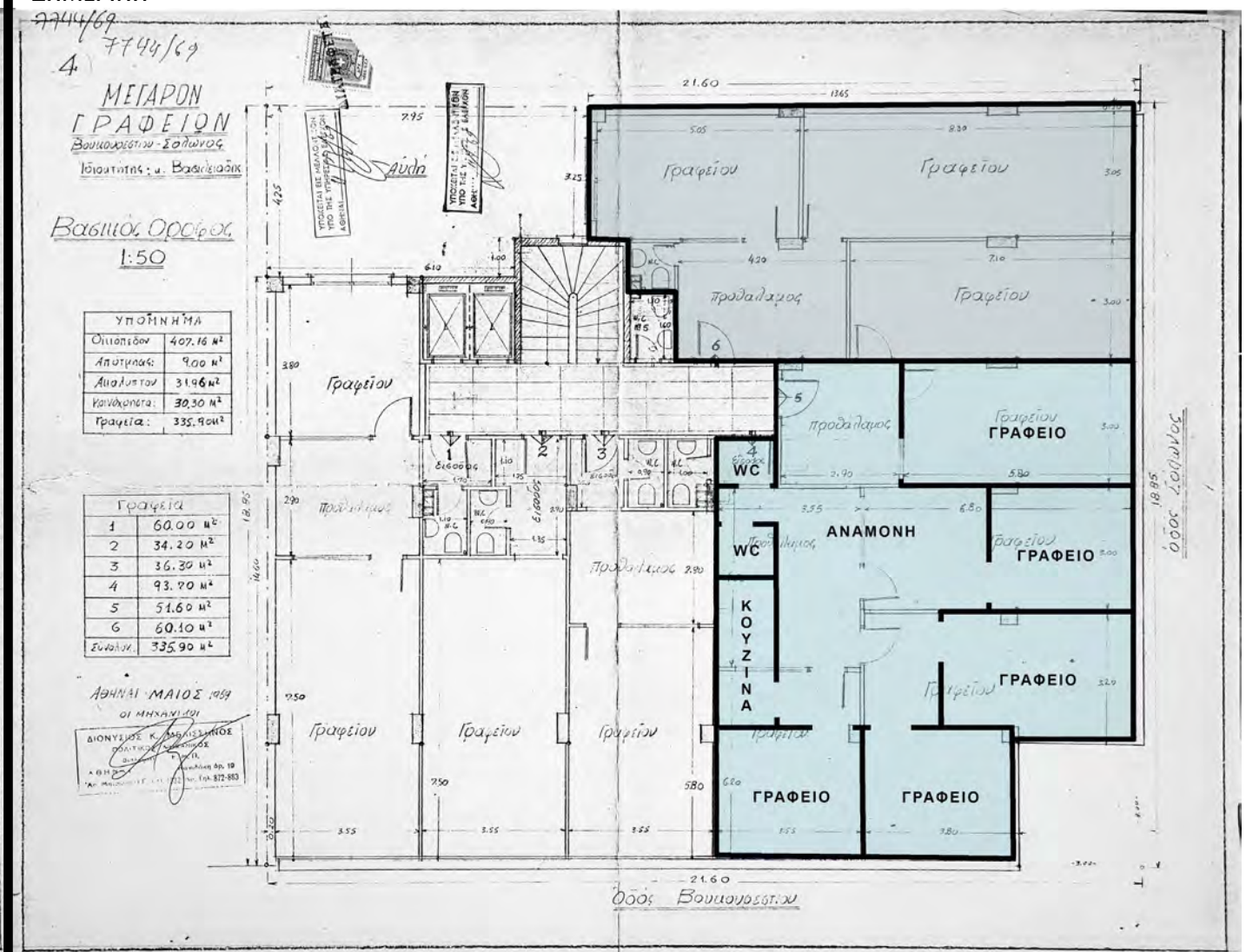
ΚΑΤΩΦΗ Α' ΟΡΟΦΟΥ

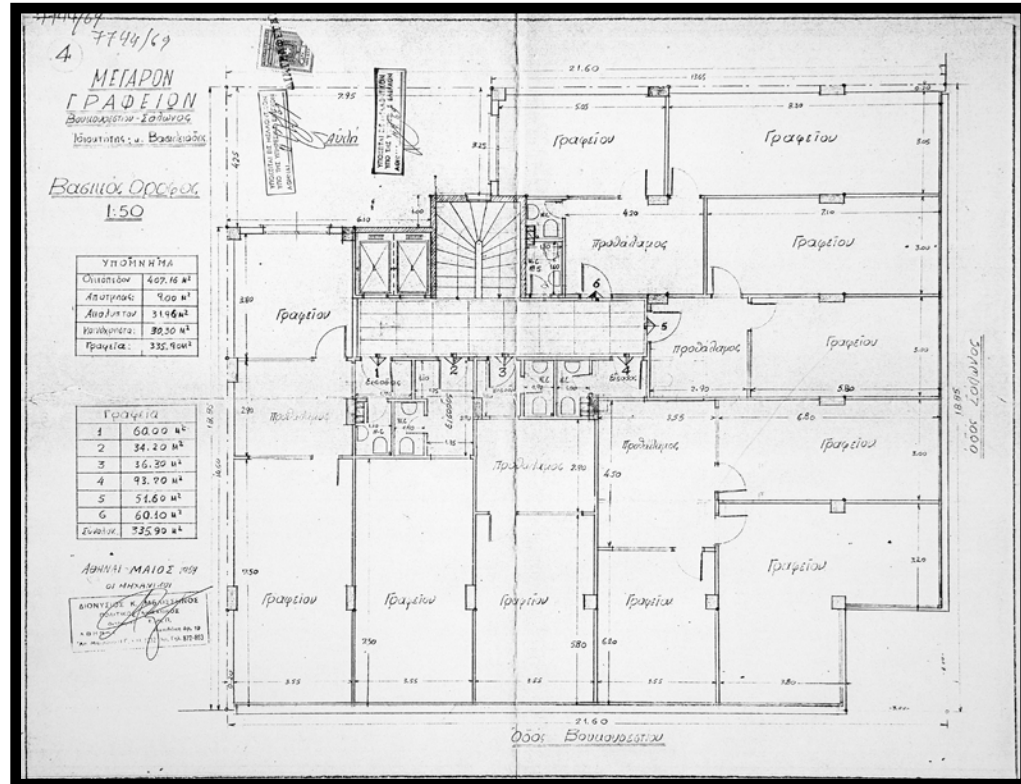


ΣΧΕΔΙΑΣΜΕΝΗ



ΣΗΜΕΡΙΝΗ



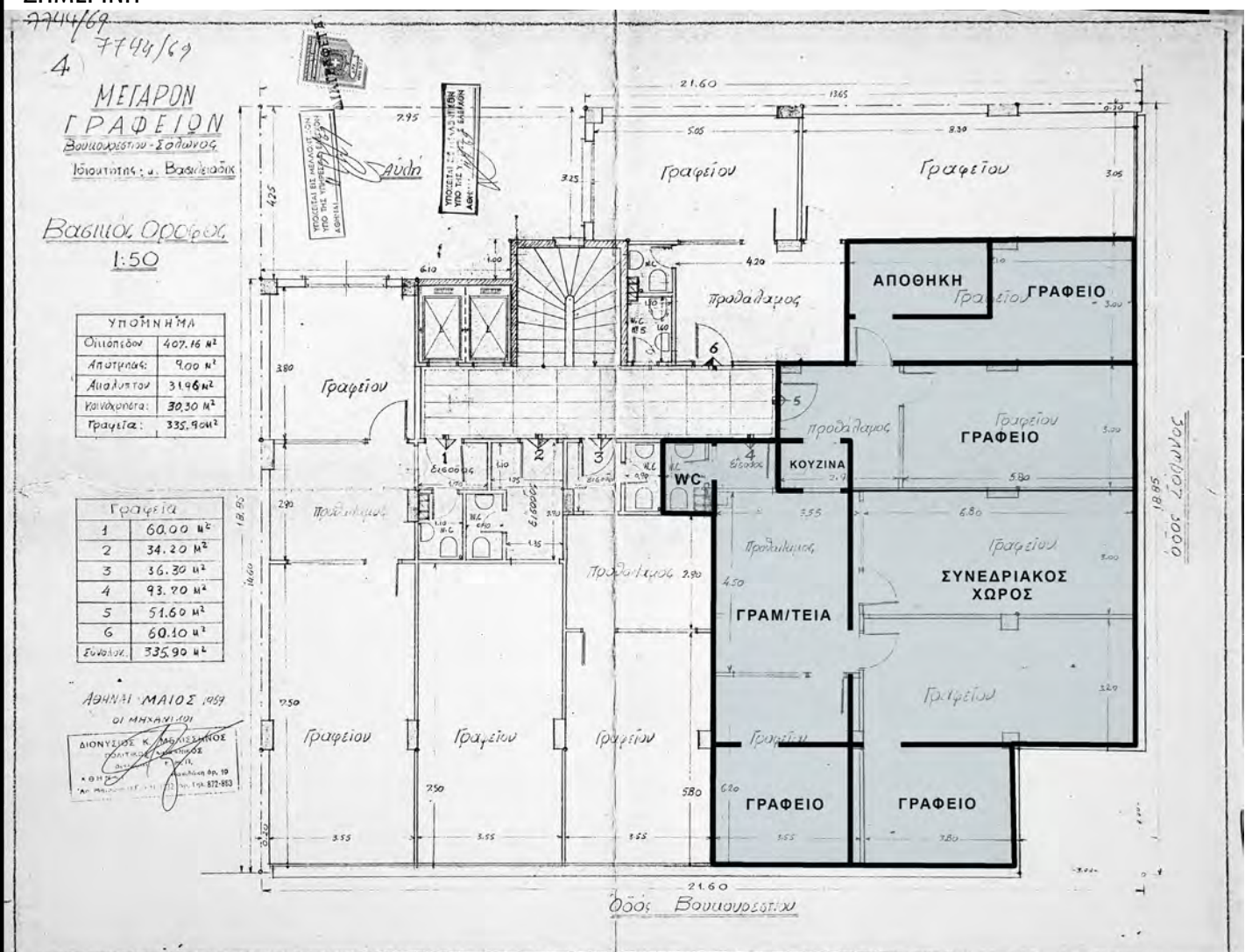
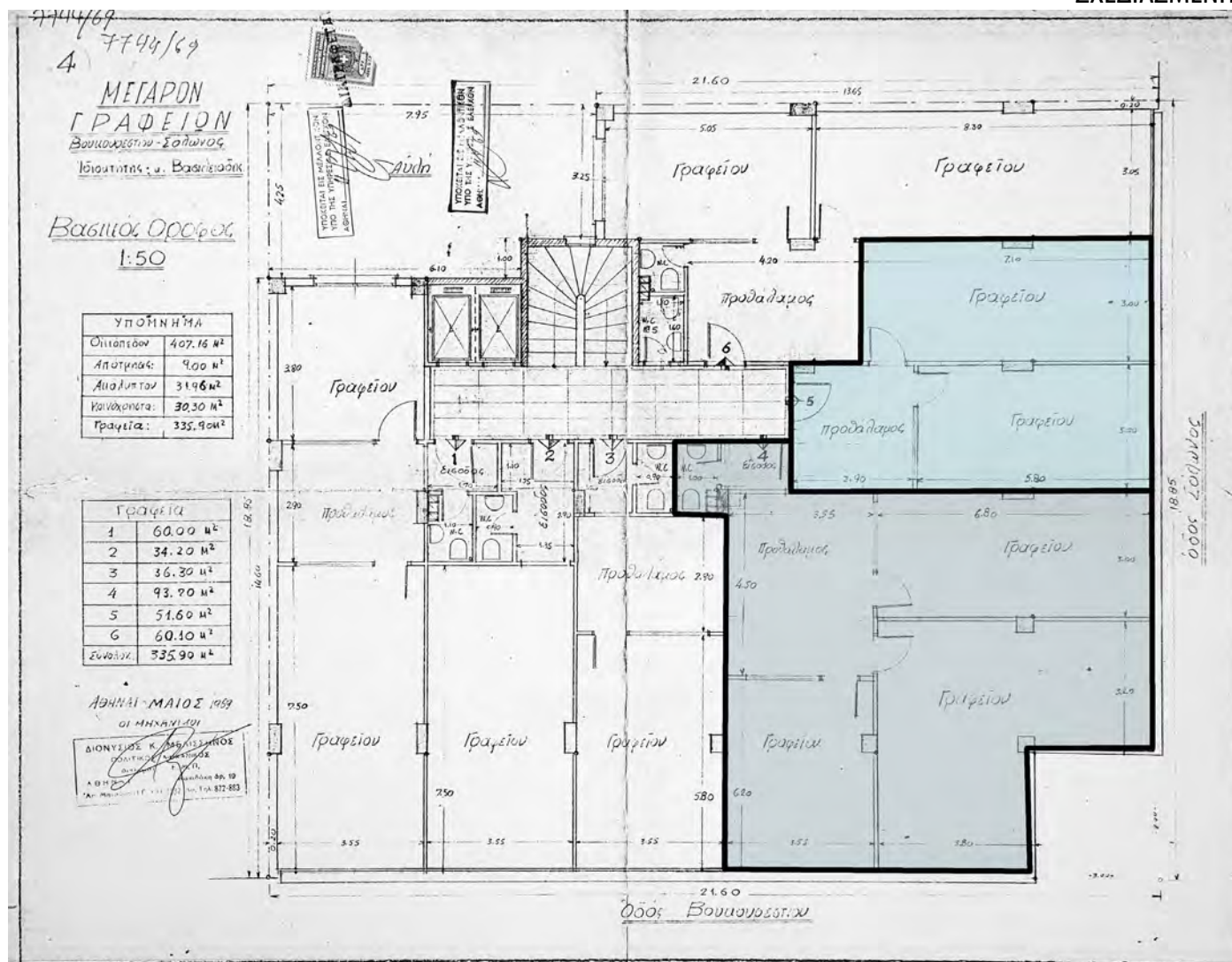


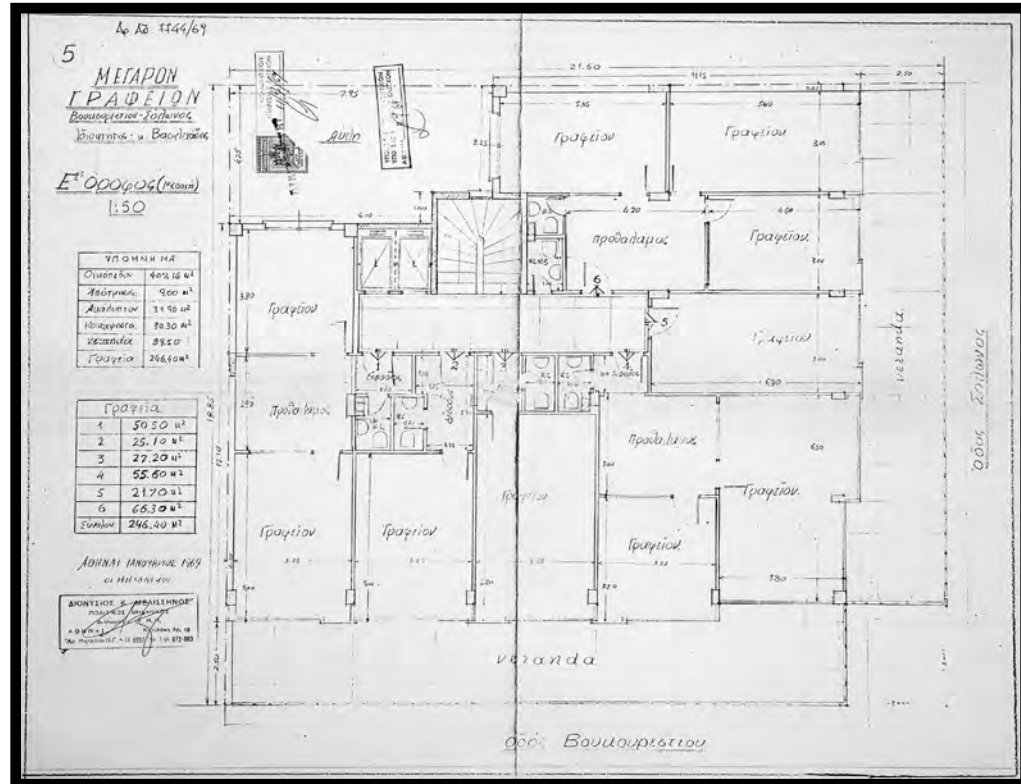
ΚΑΤΟΨΗ Γ' ΟΡΟΦΟΥ



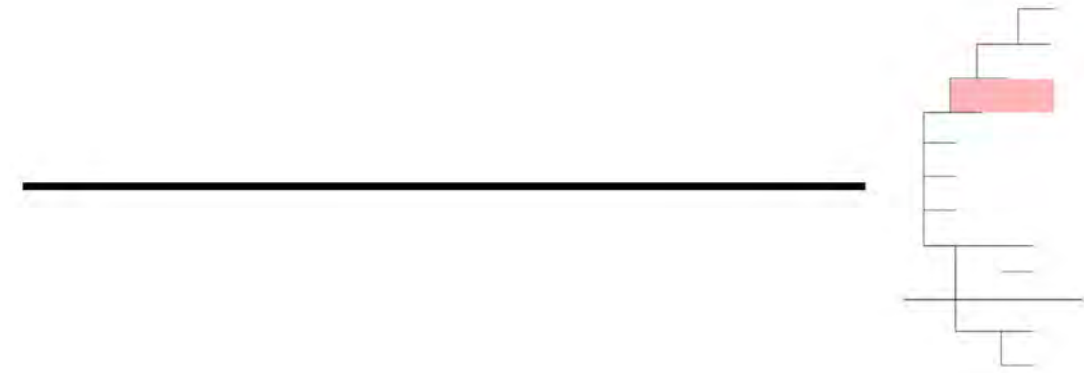
ΣΧΕΔΙΑΣΜΕΝΗ

ΣΗΜΕΡΙΝΗ



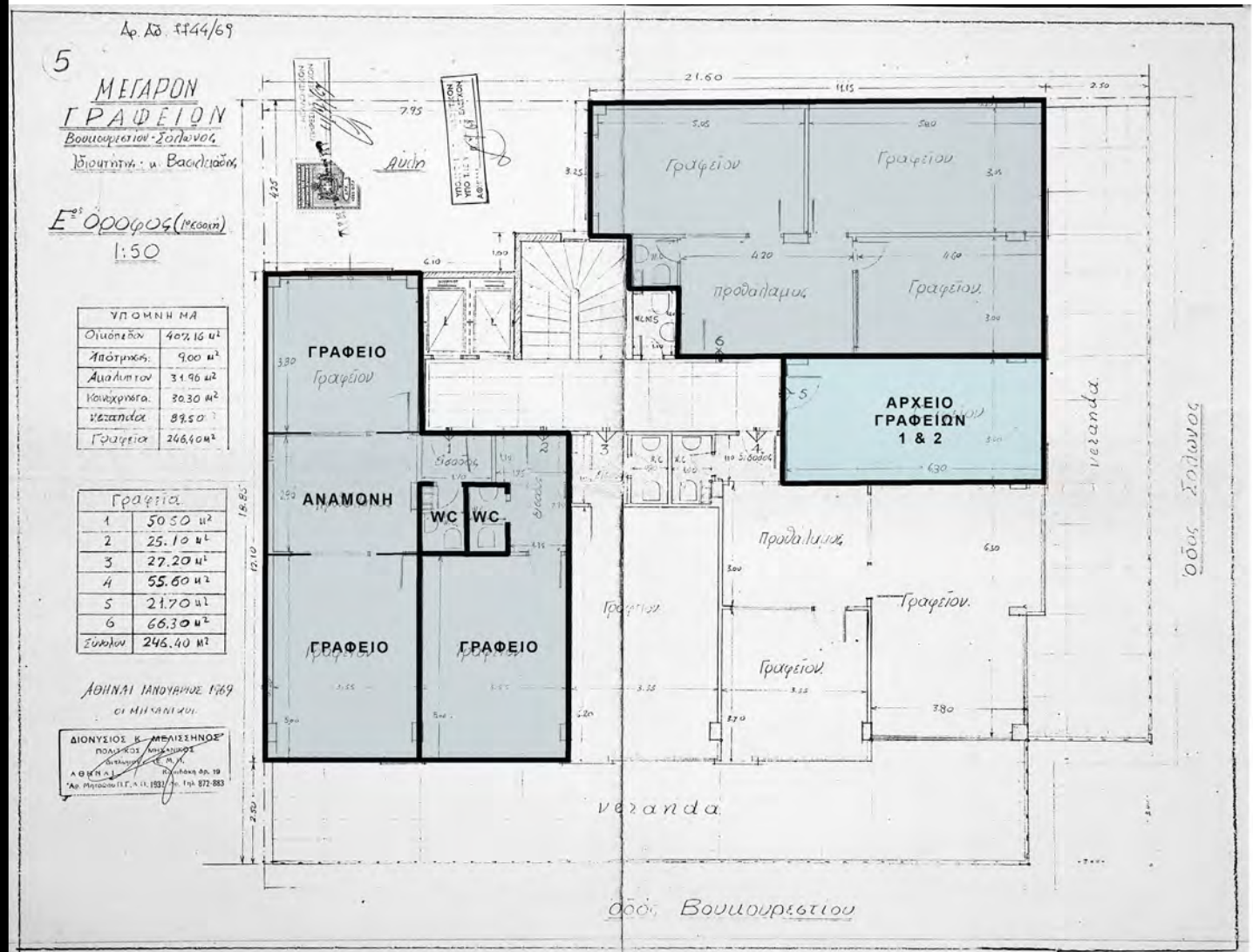
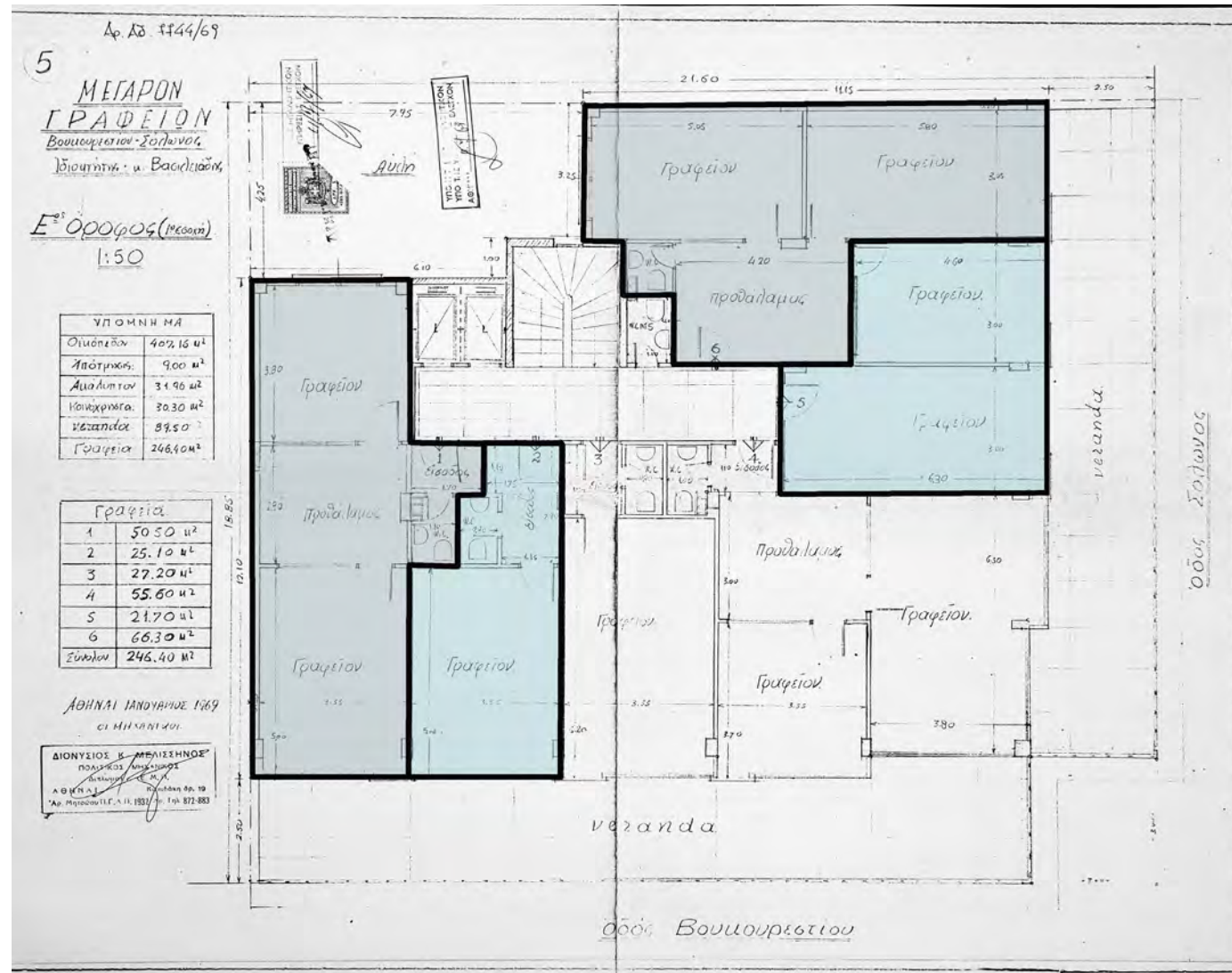


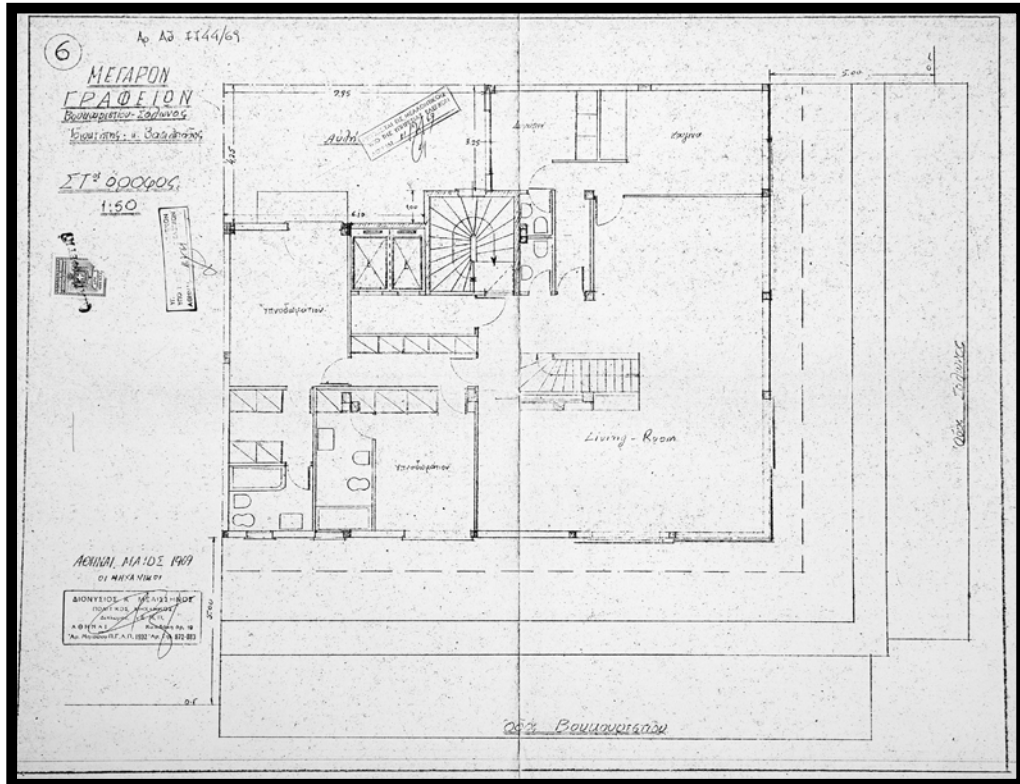
ΚΑΤΟΨΗ Ε' ΟΡΟΦΟΥ



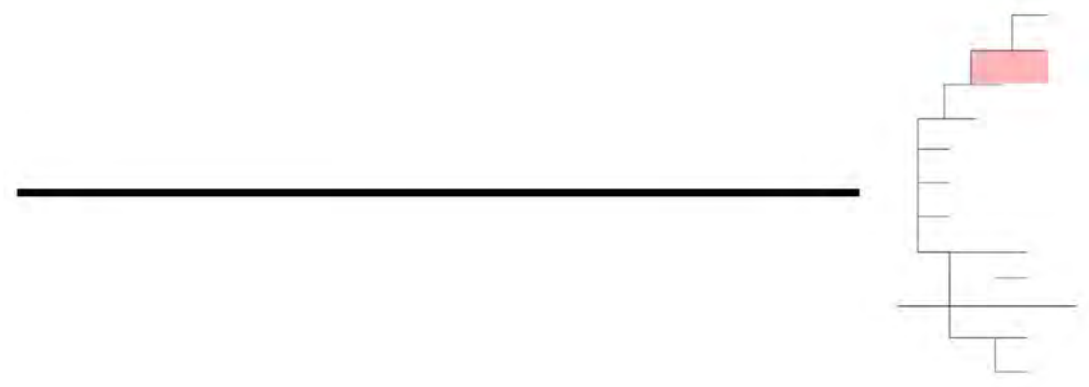
ΣΧΕΔΙΑΣΜΕΝΗ

ΣΗΜΕΡΙΝΗ



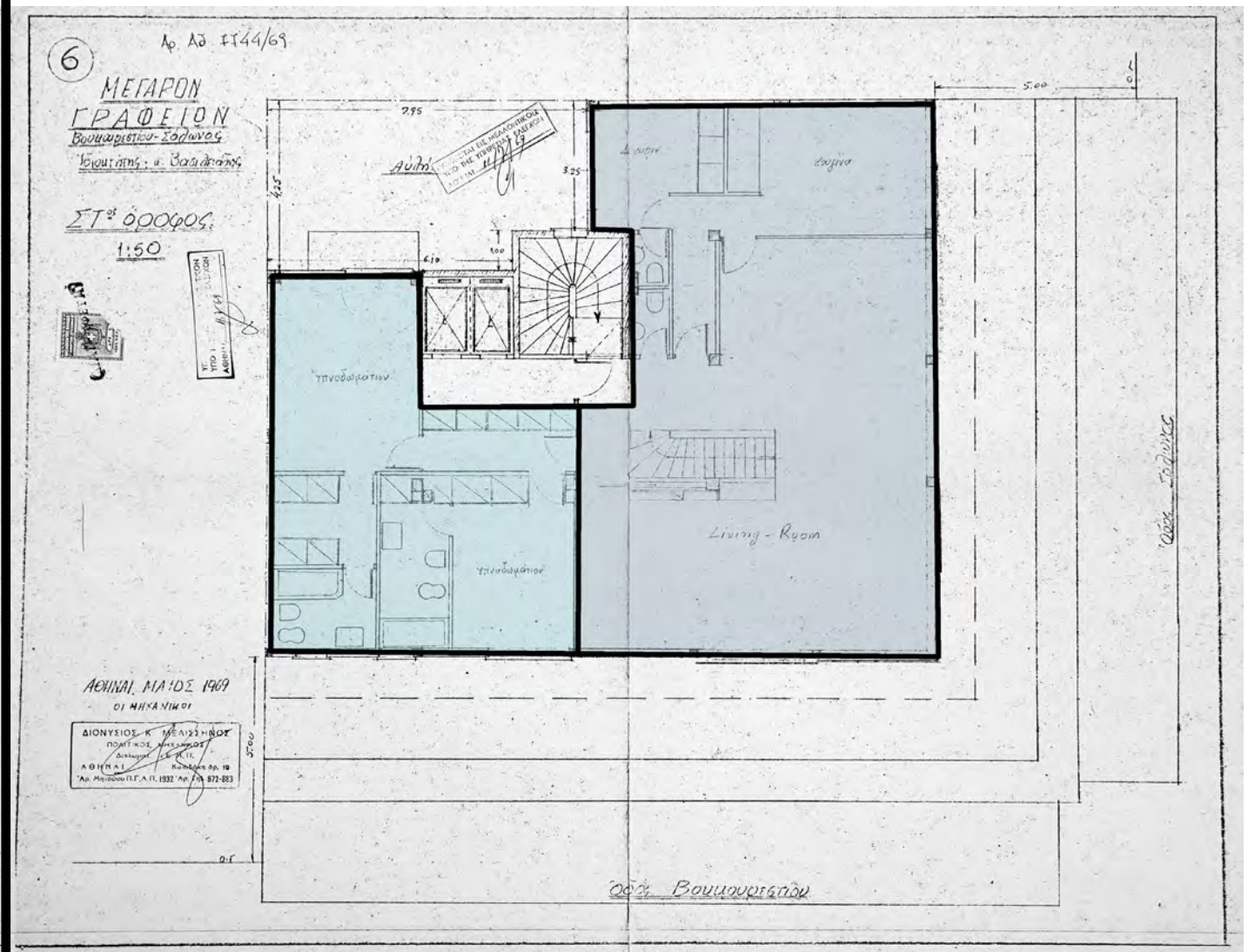
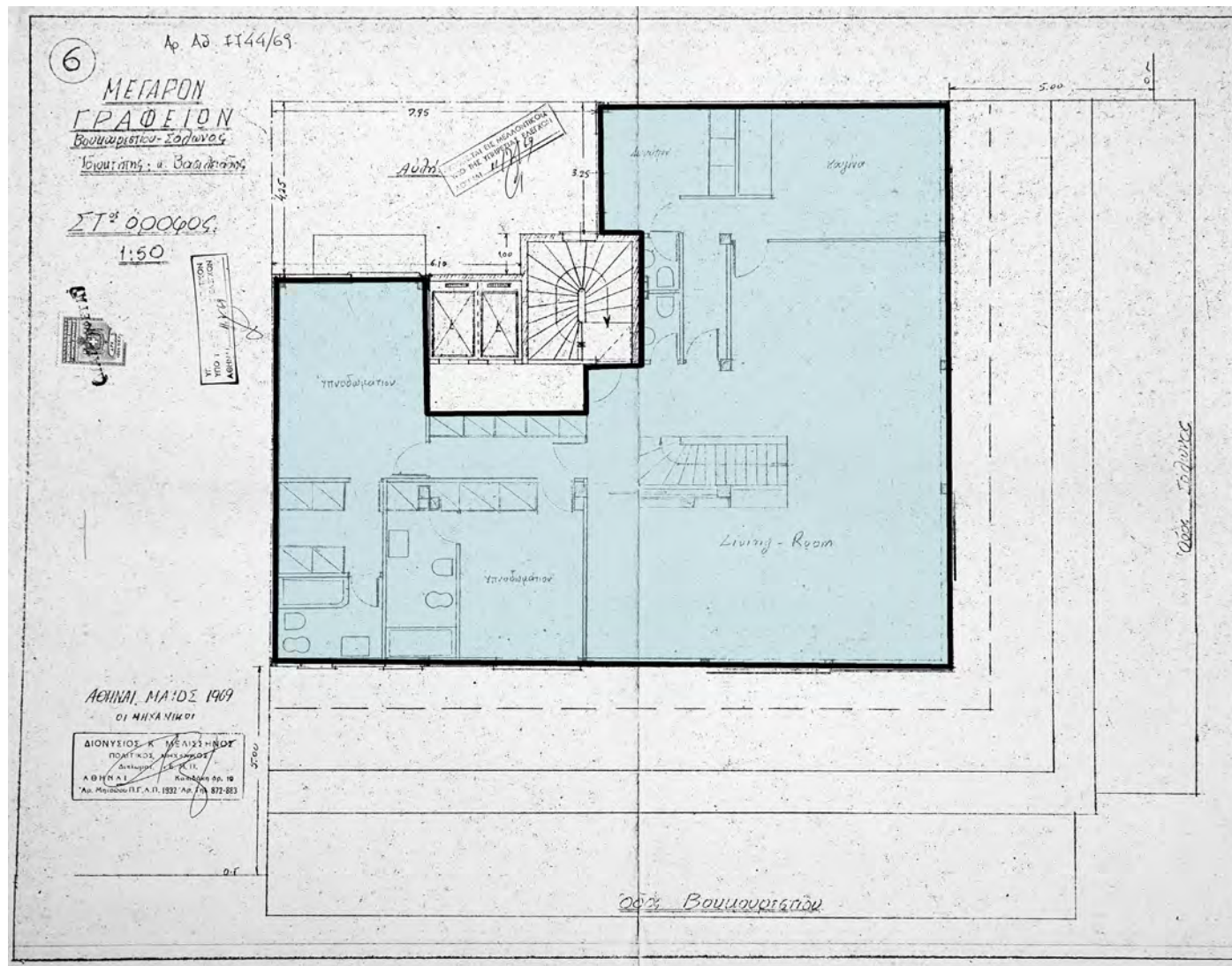


ΚΑΤΟΨΗ ΣΤ' ΟΡΟΦΟΥ

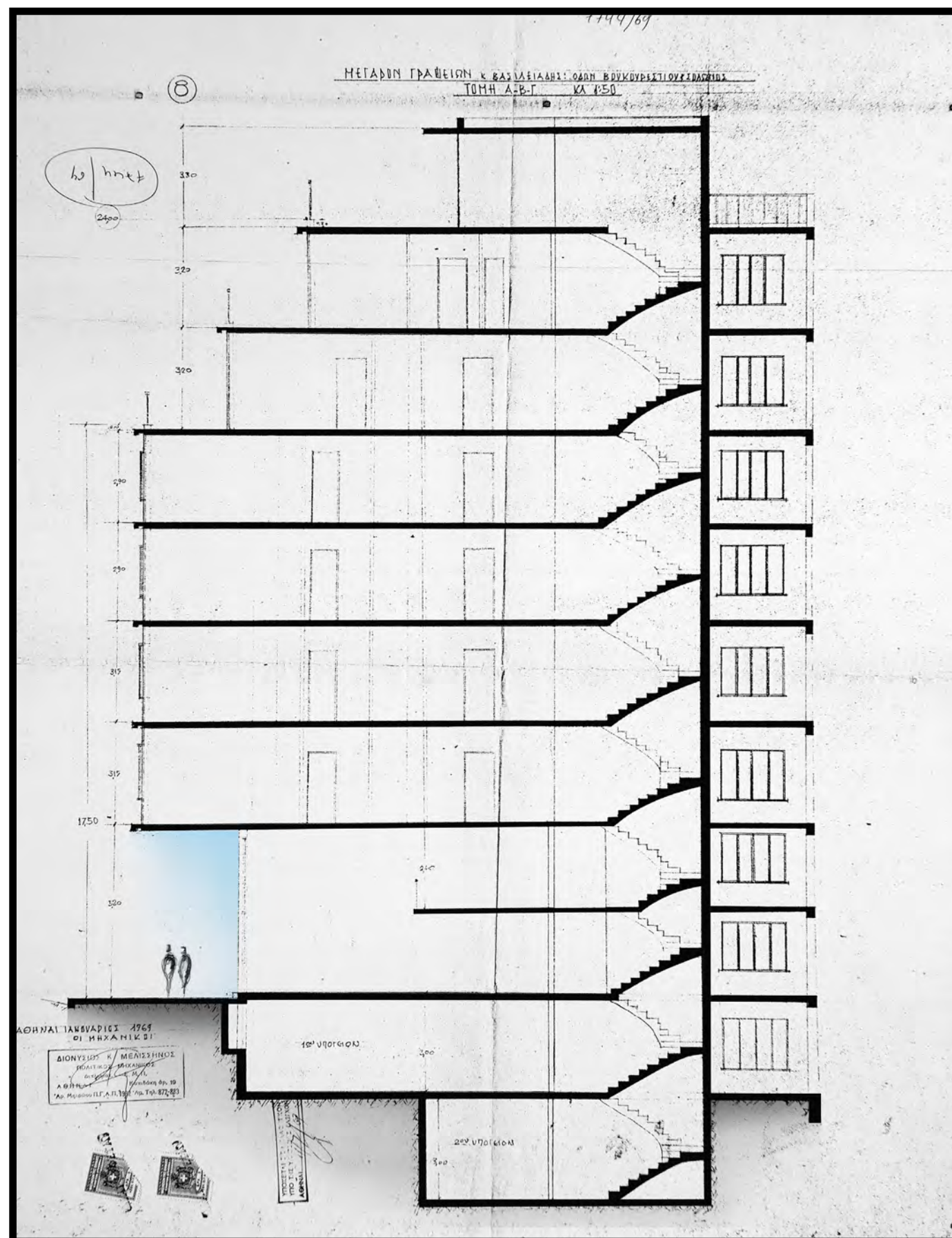


ΣΧΕΔΙΑΣΜΕΝΗ

ΣΗΜΕΡΙΝΗ



ΤΟΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

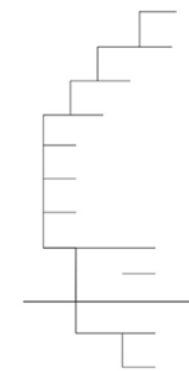


Ένας πυλώνας στην σκέψη του Τ. Ζενέτου που απαντάται πιο ολοκληρωμένα στο έργο του που είναι γνωστό με το όνομα “Ηλεκτρονική Πολεοδομία” αφορά στην λεγόμενη απελευθέρωση του εδάφους. Μέσα από την οπτική αυτή ο Ζενέτος οραματίζεται μια πόλη “αιωρούμενη” πάνω από το έδαφος και με όσο το δυνατόν λιγότερη επαφή με αυτό, σαν αποτέλεσμα μιας σταδιακής εξέλιξης της σημερινής πραγματικότητας. Εκτός αυτού είναι γνωστές οι διάφορες εμμονές του αρχιτέκτονα με της έννοιες του “κενού” και της “πτήσης”, οι οποίες εκφράζονται στο έργο του με πολλούς διαφορετικούς τρόπους και σε πληθώρα κτισμάτων.

Μια άλλου είδους έκφραση αυτών του των σκέψεων ίσως έχουμε και εδώ με τη στοά, που αν και γνωρίζουμε ότι η δημιουργία της καθορίζεται και επιβάλλεται από το εκάστοτε ρυμοτομικό σχέδιο, ο αρχιτέκτονας καταφέρνει να την αναγάγει σε κυρίαρχο μορφολογικό και ογκοπλαστικό στοιχείο του κτηρίου.

Σήμερα η στοά περνάει απαρατήρητη από τον διερχόμενο πεζό, κάτι που όμως στην εποχή που αυτή κατασκευάστηκε ήταν τελείως διαφορετικό. Σύμφωνα με τις αναφορές που έγιναν επί του θέματος από τους σημερινούς ενοίκους ειπώθηκε μέχρι και ότι ο κόσμος την εποχή εκείνη φοβόταν να περάσει από κάτω για να μην πέσει και τους πλακώσει. Μέσα από την απλή αυτή αναφορά διαφαίνονται μερικές αξίες του αρχιτεκτονικού χειρισμού που ο Ζενέτος επέλεξε να εφαρμόσει. Καταρχάς η στοά δεν πατάει στο έδαφος μέσα από υποστυλώματα, αλλά “ίπταται” με το σύστημα των προβόλων. Η αναφορά εδώ περί της “αιώρησης” δεν μπορεί να είναι κάτι άλλο παρά άμεση και ξεκάθαρη. Η λεπτότητα της κατασκευής είναι ένα δεύτερο χαρακτηριστικό που συντελεί στην “αιώρηση” και προκαλεί επιμέρους αμφιβολίες για την ευστάθεια του όλου συστήματος. Η σταδιακή απομείωση του πάχους των προβόλων που στεγάζουν την στοά είναι ένα τρίτο στοιχείο αυτής, που πέραν της στατικής αξίας της μείωσης του βάρους της κατασκευής δίνει και μια αεροδυναμική αίσθηση που έρχεται να μας προκαλέσει για μια “πτήση” πάνω από το επίπεδο του δρόμου. Το ύψος της στοάς είναι και αυτό ένα στοιχείο που εναρμονίζεται με την όλη γεωμετρία και τα συναισθήματα αλλά όπως είδαμε και στην παραπάνω ανάλυση του Γ.Ο.Κ. του 1955, είναι το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος και καθορίζεται από τα καταστήματα που βρίσκονται σε υποχώρηση από την οικοδομική γραμμή παράπλευρα της στοάς.

Μέσα από όλα αυτά είναι αξιοθαύμαστο το γεγονός του πως μπορεί κάποιος να κινείται στα όρια που του καθορίζει ένα νομοθετικό πλαίσιο και όμως να αναγάγει αυτά τα ίδια σε κάτι τόσο προσωπικό και με ιδιαίτερο χαρακτήρα.



11 Στοά επι της οδού Βουκουρεστίου

21 Στοά επι της οδού Σόλωνος

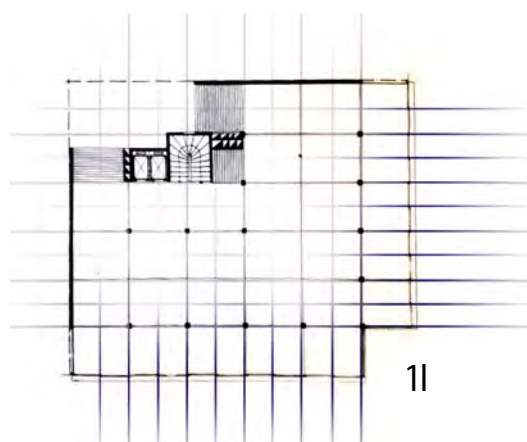
31 Σκίτσο Τ. Ζενέτου απο την ‘Ηλεκτρονική Πολεοδομία’ (“Η πόλη του μέλλοντος”)



Οι όψεις, σύμφωνα με την δημοσιευμένη στα 'αρχιτεκτονικά θέματα' κάτοψη, οργανώνονται κατά μήκος βάσει του στατικού καννάβου. Έτσι χρησιμοποιώντας το βήμα των 3/3.5 μέτρων και το μισό του δημιουργούνται οι κάθετες γραμμές-οδηγοί των αλουμιένιων κουφωμάτων. Κατά το ύψος, οι όψεις των ορόφων διαιρούνται με ένα συνεχές στοιχείο (3/5 ύψους απο το δάπεδο) το οποίο προεξέχει σε κάτοψη των κατακορύφων, τονίζοντας την οριζόντια διεύθυνση. Το στοιχείο αυτό χωρίζει την πρόσοψη σε μια ζώνη σταθερών τζαμιών και σε μια μεγαλύτερη από πάνω ζώνη ανοιγμάτων. Σημαντικό στοιχείο αποτελούν οι δυο μικρού ύψους ζώνες ανοιγμάτων κοντά στο δάπεδο και κοντά στην οροφή (δεν διακρίνονται στην φωτογραφία γιατί κατά πάσα πιθανότητα δεν πραγματοποιήθηκαν) που συμβάλλουν στη βιοκλιματική συμπεριφορά του κτηρίου. Η οριζοντιότητα τονίζεται και από το γεγονός ότι όλο το σύστημα των κουφωμάτων βρίσκεται σε εσοχή ως προς το περίγραμμα της κάτοψης, κάνοντας τις πλάκες των ορόφων να ξεχωρίζουν. Αυτό δεν συμβαίνει στο σημείο της απότμησης της γωνίας. Εδώ τα κουφώματα και το τζάμι έρχονται κατά το δυνατόν 'σύριζα' με το περίγραμμα των πλακών έτσι ώστε να φαίνεται "σαν να έχει αφαιρεθεί ένα κομμάτι από το κτήριο"



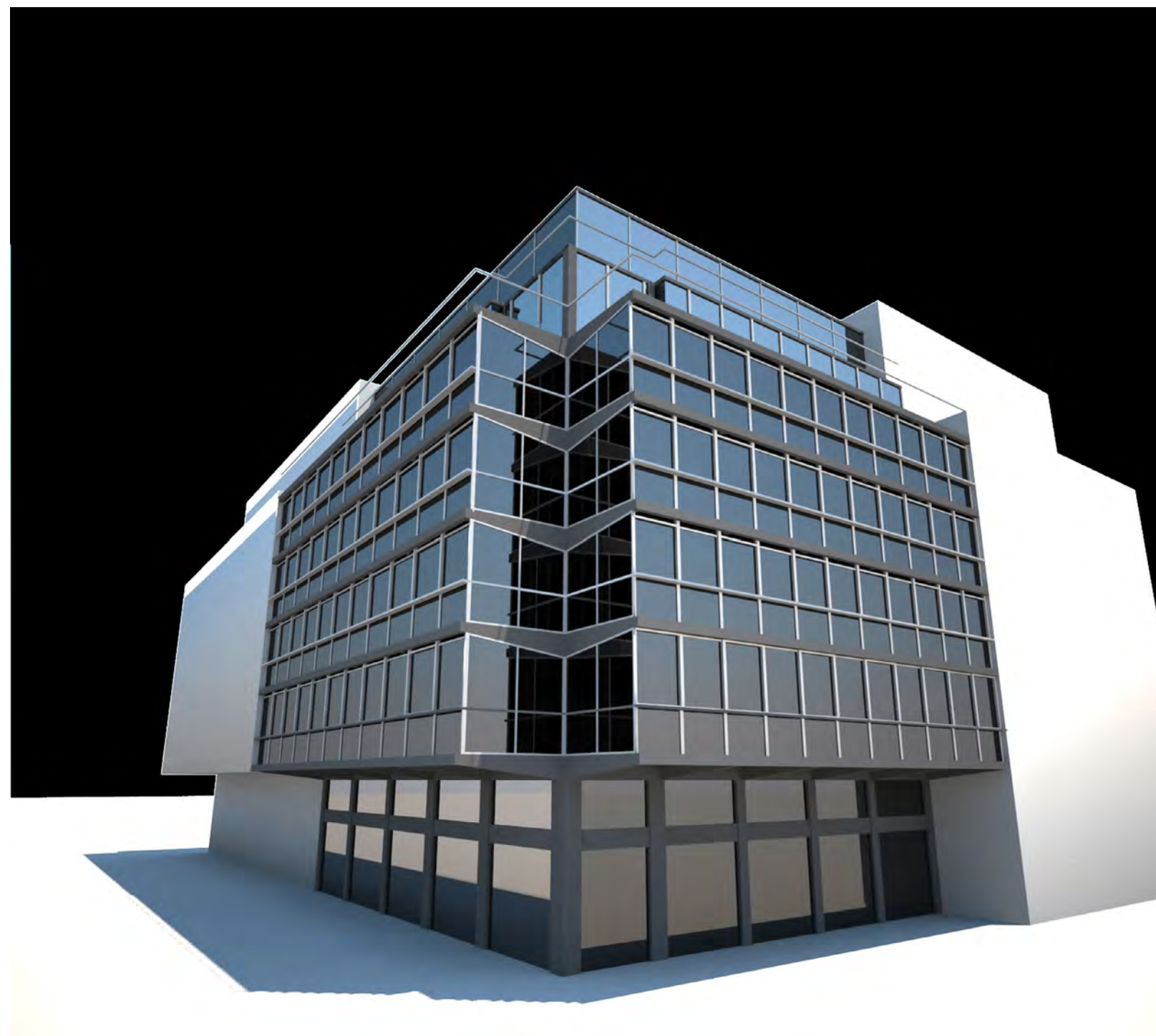
21



11

11 Δημοσιευμένη κάτοψη από τα "Αρχιτεκτονικά θέματα" 1973, με επισήμανση των γραμμών-οδηγών των κατακορύφων στοιχείων των όψεων.

21 Άποψη της απότμησης της γωνίας από τη δημοσίευση στα "Αρχιτεκτονικά θέματα" 1973.



Προοπτική φωτορεαλιστική απόδοση κτηρίου σύμφωνα με την περιγραφή, τις εικόνες και τα σχέδια της δημοσίευσης.

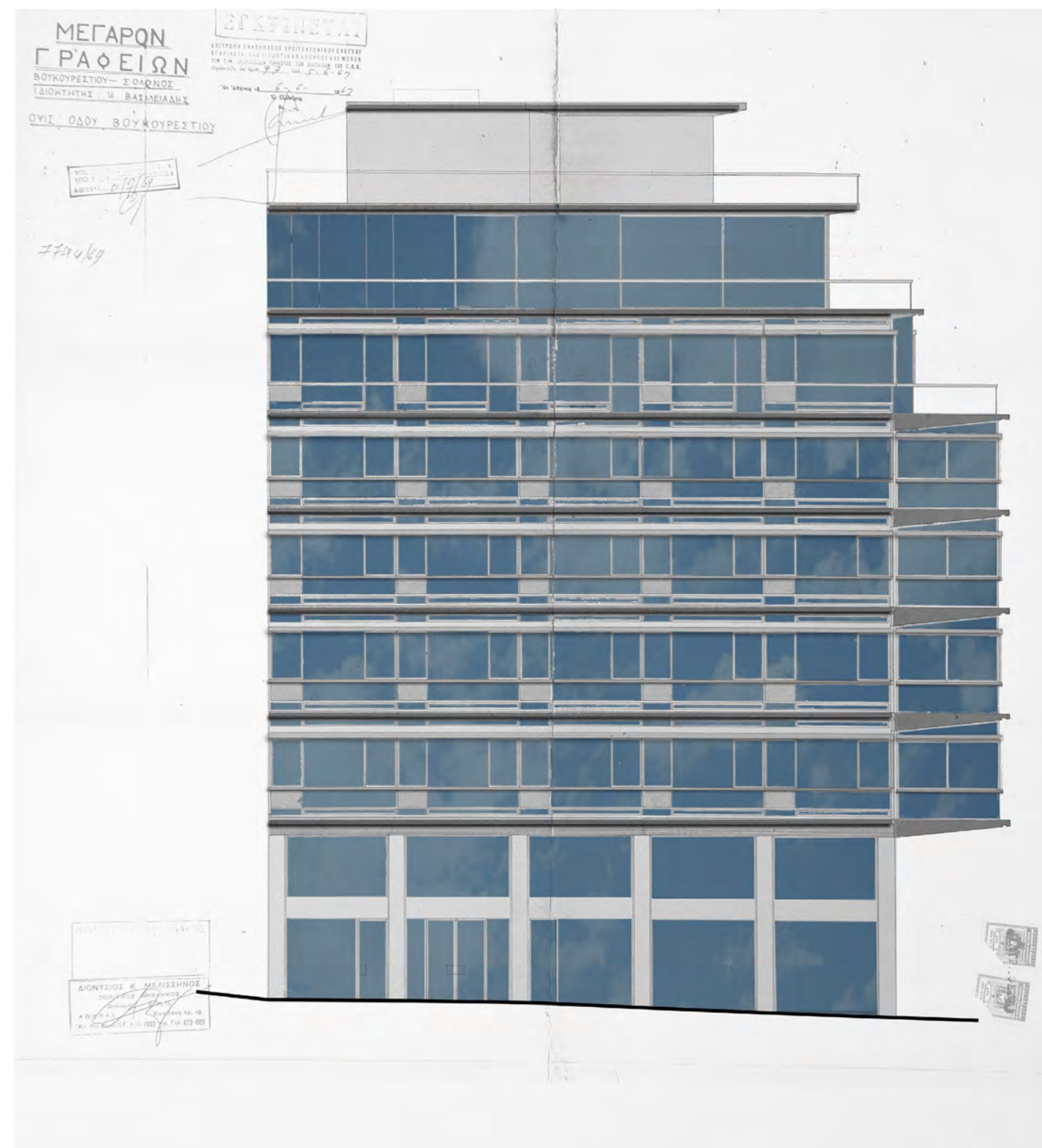
ΟΨΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ

Παρόλο που το 1973 το κτήριο δημοσιεύεται να έχει κατασκευαστεί με τις όψεις που περιγράψαμε παραπάνω, τα σχέδια της πολεοδομίας του 1969 μας δείχνουν έναν διαφορετικό χειρισμό.

Κατ' αρχάς δεν υπάρχει ένα, αλλά δυο οριζόντια ενιαία αλουμινένια στοιχεία που διαιρούν τον όροφο καθ' ύψος και ορίζουν μια κεντρική ζώνη ανοιγόμενων κουφωμάτων και δυο κοντύτερες εκατέρωθεν αυτής. Η υπερκείμενη ζώνη αποτελείται από στενόμακρα ανοίγματα που συμβάλλουν στην ανακύκλωση του αέρα. Η υποκείμενη χωρίζεται στα δύο και περιλαμβάνει αντίστοιχη λωρίδα με ανοίγματα κοντά στο δάπεδο και μια πιο φαρδύα με σταθερά κουφώματα. Η δεύτερη αυτή λωρίδα δεν έχει ενιαία αντιμετώπιση αλλά φαίνεται ότι μεταξύ υαλοπετασμάτων παρεμβάλλεται ένα πάνελ διαφορετικού υλικού, πιθανότατα γαλακτερού γυαλιού, χρησιμοποιώντας την ίδιο ρυθμό με τα ανοιγόμενα κουφώματα.

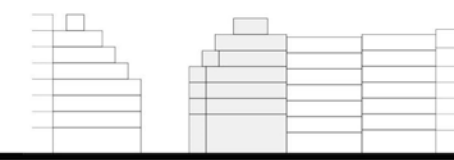
Χωρίς να αγνοείται ο ρυθμός των υποστηλωμάτων, η διαίρεση με χαράξεις του καννάβου μοιάζει να έχει εγκαταληφθεί, ενώ κυριαρχεί η επανάληψη ενός διακριτού στοιχείου (δυο ανοιγόμενα φύλλα και τμήμα γαλακτερού γυαλιού στη ζώνη των σταθερών κουφωμάτων) κοινού για τις δύο όψεις και με μια συμμετρία ως προς τη γωνία του οικοπέδου. Τα κουφώματα των δυο ακραίων ζωνών διαμορφώνονται αντίστοιχα με αυτό.

Διαφορετικός χειρισμός των ανοιγμάτων παρατηρείται προφανώς στο ισόγειο, όπου οι ανάγκες των βιτρινών των καταστημάτων επιβάλλουν ενιαίο υαλοπέτασμα και στον όροφο της κατοικίας, όπου αντί της διαίρεσης που ακολουθείται στα γραφεία, διαμορφώνονται μεγάλες μπαλκονόπορτες.



Όψη οδού Βουκουρεστίου σύμφωνα με το κατατεθειμένο στην πολεοδομία σχέδιο του 1969

ΨΕΙΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ



ΟΔΟΣ ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ ΟΔΟΣ ΣΟΛΩΝΟΣ

ΕΠΙΣΤΕΨΗ

ΚΟΡΜΟΣ

ΒΑΣΗ



Ψεις του κτηρίου από τα σχέδια της πολεοδομίας με επισήμανση βασικών χαράξεων και επαναλαμβανόμενων στοιχείων

ΟΨΕΙΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΗΜΕΡΑ

Η σημερινή κατάσταση μας αποκαλύπτει ότι μάλλον οι όψεις που τελικά κατασκευάστηκαν ήταν αυτές της δημοσίευσης χωρίς τις λεπτές ακραίες ζώνες ανοιγμάτων αερισμού. Αυτό προδίδουν τα τμήματα της όψης που διατηρούνται ακόμα, στα οποία ακολουθείται η διαίρεση με βάση τον κατασκευαστικό κানাβο που φαίνεται στα κατακόρυφα στοιχεία, ανοιγόμενα και μη, ενώ κυριαρχεί το οριζόντιο κεντρικό κούφωμα που περιτρέπει όλη την όψη.

Πολλά γραφεία έχουν αλλάξει τα κουφώματά τους με νεώτερα αλουμινένια ή με πλαστικά διατηρώντας ως οδηγό τη βασική οριζόντια διαίρεση, αλλιώνοντας όμως πολλές φορές το ρυθμό των ανοιγόμενων στοιχείων. Στις περισσότερες περιπτώσεις νέων κουφωμάτων, η υποκείμενη των ανοιγόμενων ζώνη πληρώνεται με συμπαγές αδιαφανές υλικό, αντικαθιστώντας τη διαφάνεια του γυαλιού. Επίσης, οι προεξοχές των πλακών "φιλοξενούν" και τις εξωτερικές μονάδες των κλιματιστικών που ρυθμίζουν την εσωτερική θερμοκρασία με τεχνητό τρόπο (και όχι με φυσικό όπως είχε προβλέψει ο Ζενέτος), διαταράσσοντας την τάξη των χωρισμάτων.

Στο επίπεδο της κατοικίας, δεν μπορούμε να ξέρουμε αν έχουν διατηρηθεί τα αρχικά κουφώματα λόγω των τεντών και των γλαστρών που τα κρύβουν. Εμφανής όμως γίνεται μια αυθαίρετη παρέμβαση στη γωνία των βεραντών του βου ορόφου καθώς και στο δώμα του. Εκεί

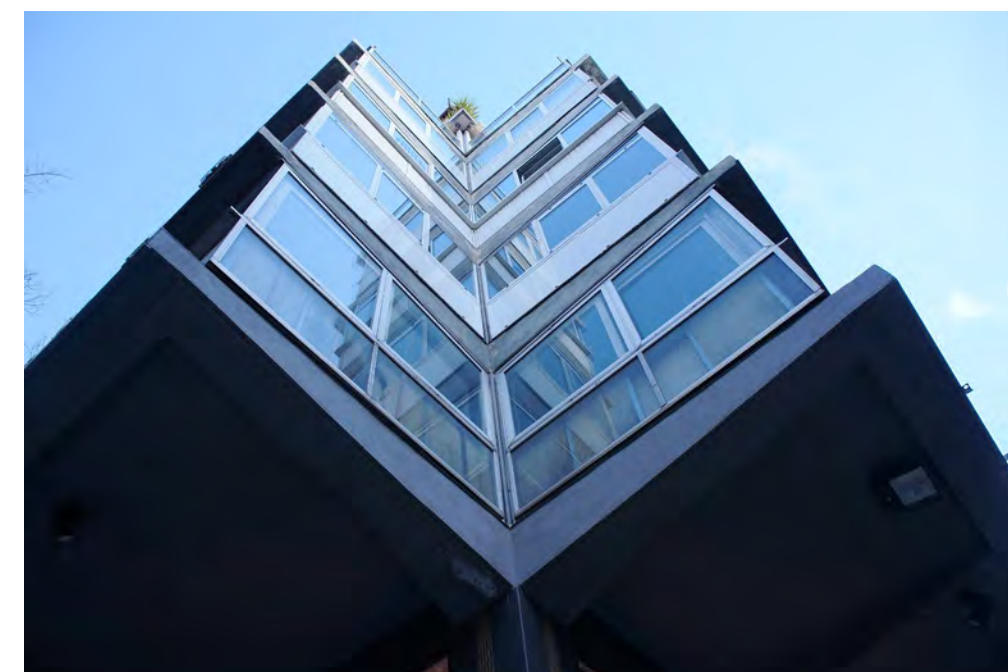
έχουν διαμορφωθεί κλειστοί χώροι που κλείνουν γύρω γύρω με τζάμι και στεγάζονται με ξύλινη στέγη με τελική επίστρωση από κεραμίδι.



Άποψη τμήματος της όψης από το δρόμο



Άποψη του κτηρίου και του περιβάλλοντός του από δώμα γειτονικής πολυκατοικίας



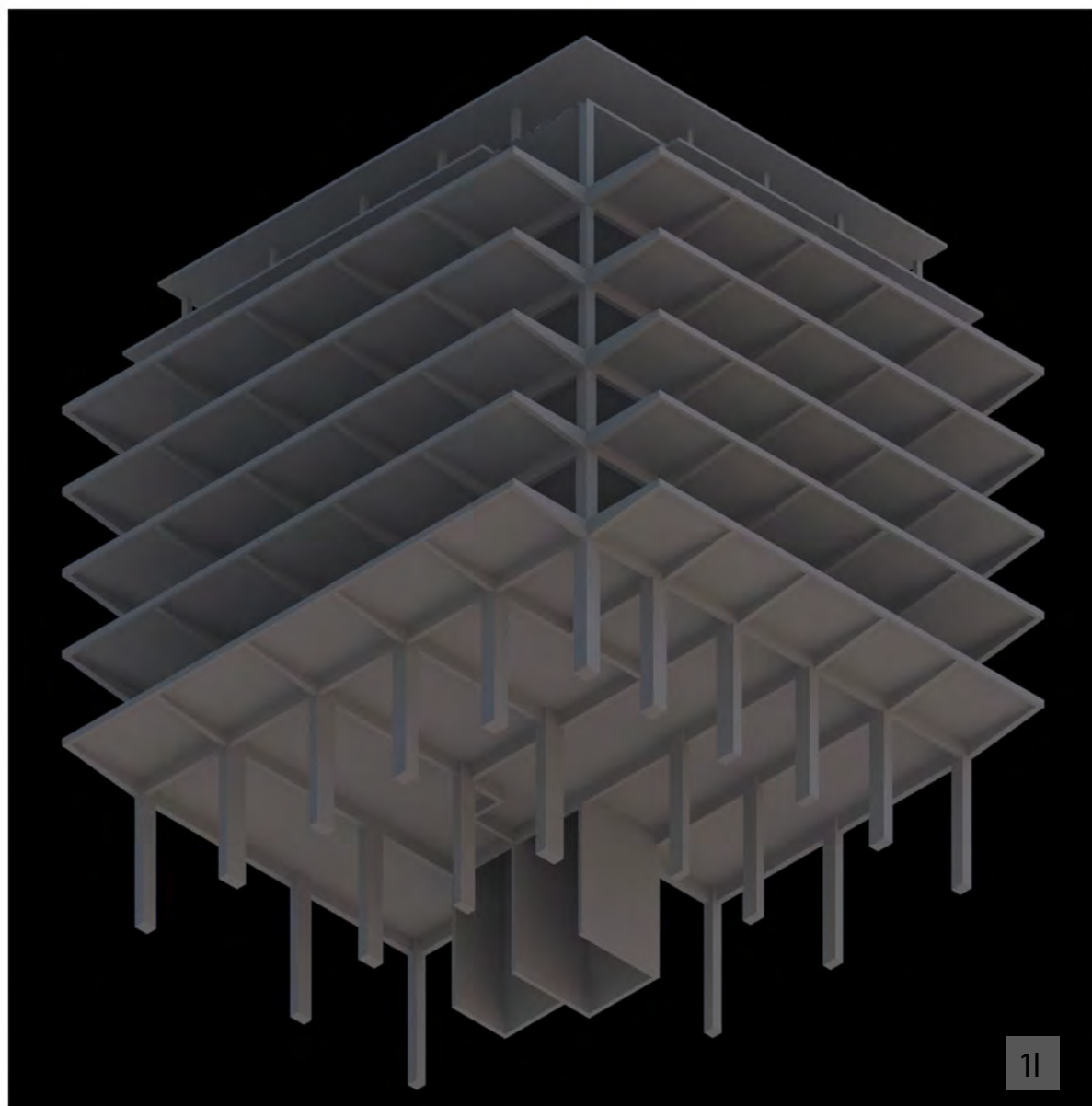
Άποψη σημείου απότμησης της γωνίας του κτηρίου

ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ

Χαρακτηριστικό του κτηρίου αποτελεί το φέρον σύστημα καθώς εκτός από τη στήριξη που προσφέρει, ορίζει με το σχεδιασμό του τη λειτουργικότητα και την πολυμορφία των χώρων και αποτελεί και βασικό αισθητικό στοιχείο.

Η κάτοψη του κτηρίου οργανώνεται με ένα ορθοκανονικό κανάβο 3.5x3 μέτρων (περίπου) που προκύπτει από τη διαίρεση σε 6 ίσα μέρη των μετώπων του οικοπέδου. Τα υποστηλώματα περιορίζονται στις ελάχιστες απαιτούμενες διατομές οι οποίες απομειώνονται καθ' ύψος, προσφέροντας περισσότερο ωφέλιμο χώρο στους ψηλότερους ορόφους και πιθανότητα και για λόγους οικονομίας υλικού. Όπως περιγράφηκε και παραπάνω, η πρώτη σειρά υποστηλωμάτων διατάσσεται σε κάτοψη παράλληλα με τα μέτωπα των οδών και εσωτερικά της πρώτης ζώνης του κανάβου, έτσι ώστε να αφήνουν τη ζώνη αυτή σε πρόβολο και να απελευθερώνεται έτσι η στοά από κολώνες στο ισόγειο. Η δεύτερη σειρά τοποθετείται σε σημεία του κανάβου κοντά στον σταθερό πυρήνα του κτηρίου. Έτσι, απομένουν δύο ελεύθερες από κατακόρυφα στοιχεία ζώνες Γ του κανάβου, που μπορούν να παραλάβουν μια ποικιλία διατάξεων εσωτερικού διαχωρισμού των χώρων.

Η λογική της απομείωσης της διατομής ακολουθείται και στα δοκάρια των προβόλων, των οποίων η κρέμαση μειώνεται όσο πλησιάζουν στο μέτωπο, δημιουργώντας έτσι και ένα μορφολογικό στοιχείο (χαρακτηριστικό και σε πολλά άλλα έργα του Ζενέτου) που προσδίδει μια ελαφρότητα στο κατά τα άλλα στοιβαγμένο χαρακτήρα κτηριολογικό πρόγραμμα του κτηρίου.

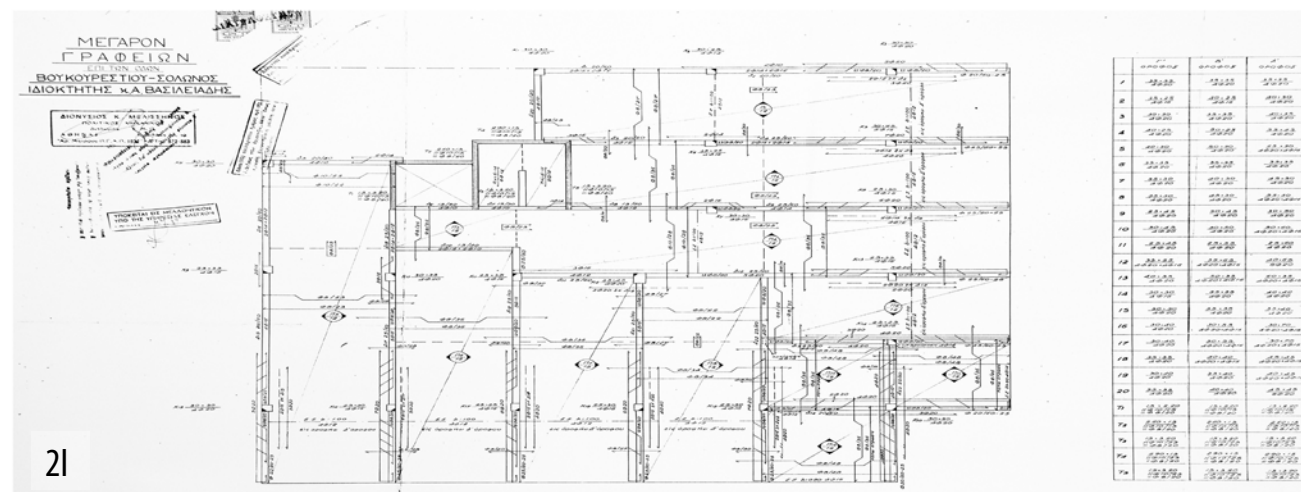


11

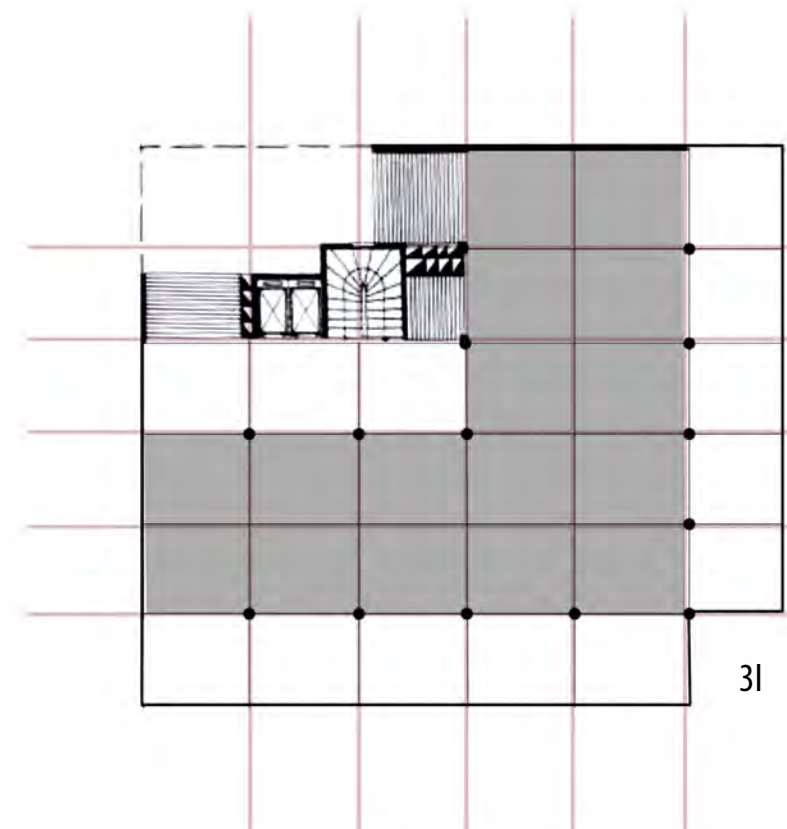
11 Αξονομετρική αναπαράσταση φέροντος οργανισμού

21 Ξυλότυπος οροφής 4ου ορόφου και πίνακας διατομών υποστηλωμάτων ανά όροφο

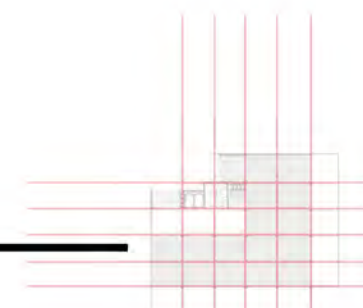
31 Δημοσιευμένη κάτοψη από τα "Αρχιτεκτονικά Θέματα" 1973 με επισήμανση του κατασκευαστικού κανάβου.



21



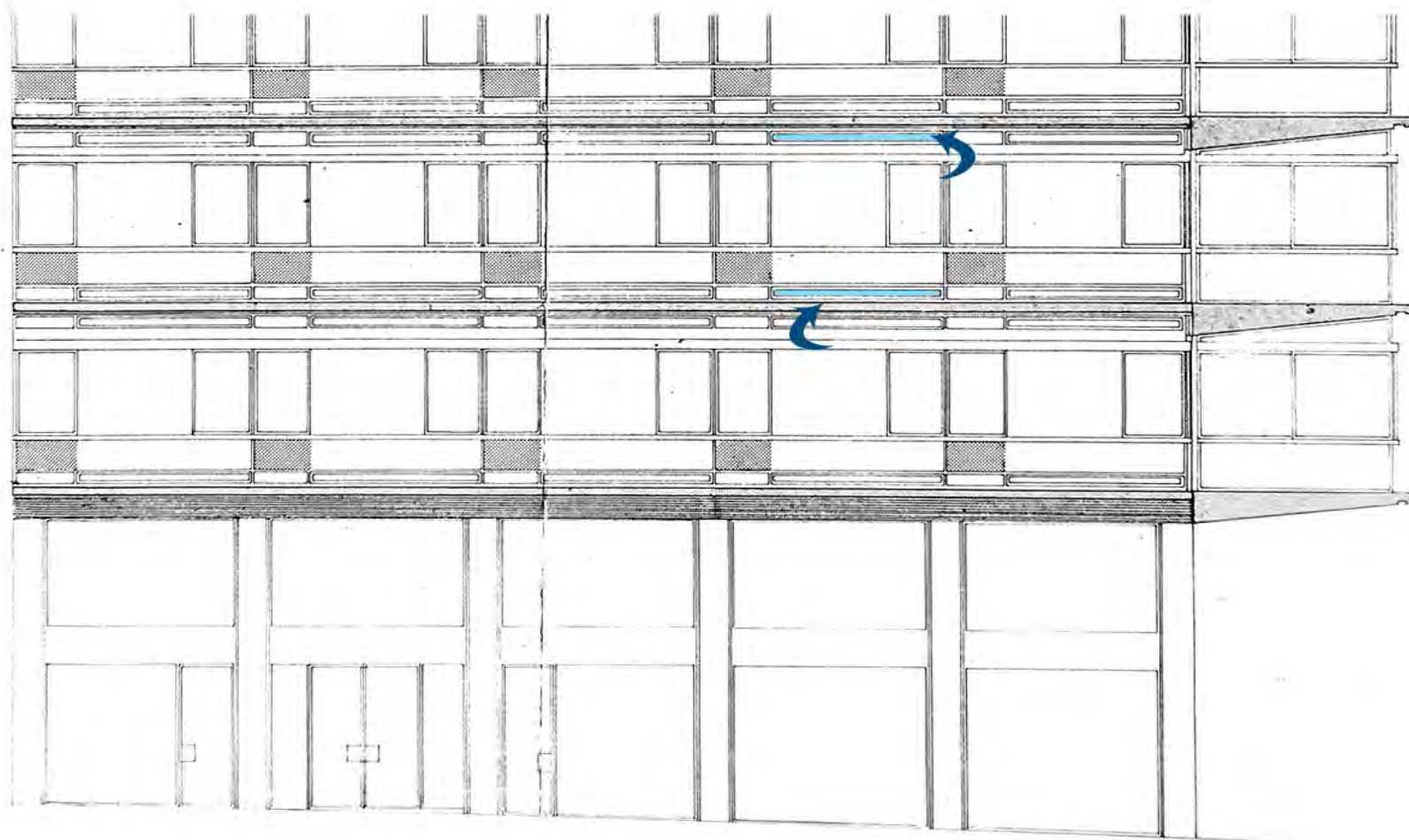
31



ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Καθώς γνωρίζουμε από την συνολική εικόνα του έργου του Τ. Ζενέτου, ο βιοκλιματικός σχεδιασμός και οι εν γένει ανησυχίες του περί του συγκεκριμένου θέματος υπήρχαν πάντοτε στο πίσω μέρος του μυαλού του, αλλά και επί του πραγματικού του έργου σε επίπεδο σχεδιασμού, αλλά και πρακτικών εφαρμογών. Στο συγκεκριμένο αυτό έργο του, θα λέγαμε ότι οι βιοκλιματικές αρχές που θέτει, τέλεσαν ένα πολύ σημαντικό παράγοντα διαμόρφωσης των όψεων, αφού οι αρχές αυτές εκφράζονται στην ιδιότυπη κατασκευή αλουμινένιων κουφωμάτων από τα οποία συντίθενται. Το πόσο σημαντικές είναι αυτές οι αρχές, πέραν των άλλων, φαίνεται και από το ότι επιλέγει ένα εκ των δύο σχεδίων που δημοσιεύει για το συγκεκριμένο κτήριο στο περιοδικό Αρχιτεκτονικά Θέματα να αφορά το συγκεκριμένο αντικείμενο. Δυστυχώς κατά την κατασκευή του κτηρίου αρκετά από αυτά που ο Ζενέτος έχει σχεδιάσει δεν θα πραγματοποιηθούν ποτέ. Ίσως η λέξη και μόνο "βιοκλιματικός" να φάνταζε στην τότε εποχή υπερβολή και μελλοντολογία, πράγμα που μας δίνει ίσως μια ιδέα του γιατί οι αρχές του αυτές δεν θα πραγματοποιηθούν. Ίσως πάλι να ήταν μόνο θέμα κόστους, το οποίο πιθανά και να ήταν πολύ πάνω από τον μέσο όρο της εποχής. Σε κάθε περίπτωση, ακόμα και όντας μη εφαρμοσμένες, οι αρχές αυτές δεν γίνεται να μην θεωρηθούν πυρηνικές για το έργο αυτό.

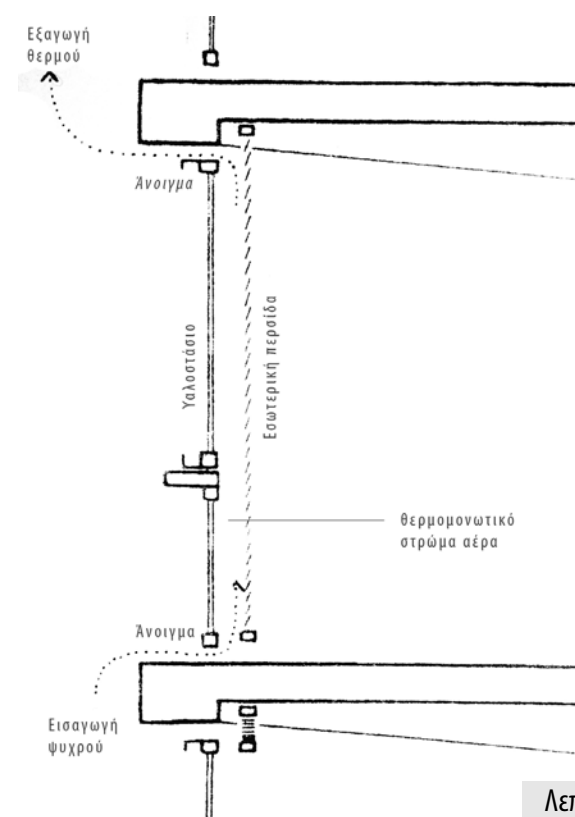
Πιο συγκεκριμένα, ο Ζενέτος σχεδιάζει μια όψη που αποτελείται από ένα σύστημα αλουμινένιων κουφωμάτων τα οποία μέσω δύο ανοιγμάτων επιτρέπουν την κατακόρυφη ροή του αέρα σε ένα επίπεδο που ορίζεται από τα εξωτερικά υαλοστάσια και από μια σειρά περσίδων που βρίσκονται παράλληλα σε αυτά (λίγα εκατοστά πιο μέσα) στο εσωτερικό του κτηρίου. Με αυτό το επίπεδο ροής αέρα δημιουργεί ένα θερμομονωτικό φράγμα πίσω από τα υαλοστάσια και προσφέρει ένα βιώσιμο σύστημα ανακύκλωσης του θερμού εσωτερικού αέρα. Ταυτόχρονα με την χρήση των περσίδων δίνει στον χρήστη την δυνατότητα να προστατεύεται από την ηλιακή ακτινοβολία κατά βούληση. Ακόμα, πέραν αυτών, βλέπουμε ότι μέσα από την διάταξη των χώρων ανά τους ορόφους φροντίζει κατά το δυνατόν για τον διαμερή φωτισμό και αερισμό τους. Τα παραπάνω μπορεί σήμερα να δείχνουν βατά και σχεδόν αυτονόητα, αλλά σαράντα πέντε σχεδόν χρόνια πριν ήταν αρκετά μπροστά από την εποχή τους και αποτέλεσαν τον προάγγελο μιας άλλης.



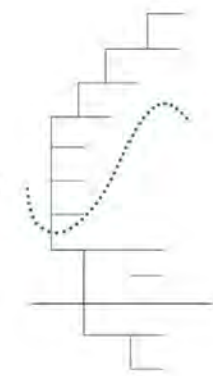
Η έκφραση του βιοκλιματικού σχεδιασμού στις όψεις



Η διαμερότητα των κατόψεων



Λεπτομέρεια κουφώματος όψεων





Η επιμέλεια της κατασκευής, καθώς και οι προσεγμένες λεπτομέρειες των επιμέρους στοιχείων, είναι δύο από τα πιο σημαντικά χαρακτηριστικά του εσωτερικού του κτηρίου. Οι αισθητικές αρχές που συναντάμε στο εξωτερικό έρχονται σε μια συνέχεια με αυτές του εσωτερικού, πράγμα που δηλώνει τον ενιαίο χειρισμό του κτηρίου και την συνέπεια της αρχιτεκτονικής πράξης σε όλες τις κλίμακες.

Τα επιμέρους στοιχεία που συναντάμε μπορεί να μην ανήκουν όλα στην σφαίρα του ιδιαίτερου και του σχεδιασμένου εξ' αρχής, αλλά ακόμα και όταν αυτά προέρχονται από την κοινά διαθέσιμη εμπορική γκάμα της εποχής είναι επιλεγμένα και τοποθετημένα με τέτοιο τρόπο που δεν προδίδουν τις αρχιτεκτονικές προθέσεις του δημιουργού. Όπως αναφέρει και ο ίδιος ο αρχιτέκτονας πολλά στοιχεία του σχεδιασμού δεν πραγματοποιήθηκαν κατά την κατασκευή, κάτι το οποίο προφανώς αφορά και αυτά του εσωτερικού οπου λόγω της φύσης τους ως "λεπτομέρειες" είναι και τα πρώτα που καταρχάς "θυσιάζονται" στο όνομα του κόστους.

Πάραυτα η γενική ισορροπία των χώρων είναι πολύ καλή, οι αναφορές σε στοιχεία και υλικά του εξωτερικού συνεχής, και η προσωπική γραφή εμφανής με "φουτουριστικές" και "τεχνολογικές" αναφορές που πηγάζουν από την σύνολη σκέψη και το έργο του Ζενέτου.

11 Άποψη κλιμακοστασίου

Τυπική αλλά και προσεγμένη η χάραξη και κατασκευή της σκάλας. Η έντονη μεταρρύθμιση με τα σφηνοειδή σκαλοπάτια επιλέγεται για την εξοικονόμηση χώρου. Η πρόνοια φωτισμού που διέπει όλη τους χώρους του κτηρίου επιτυγχάνεται και εδώ.

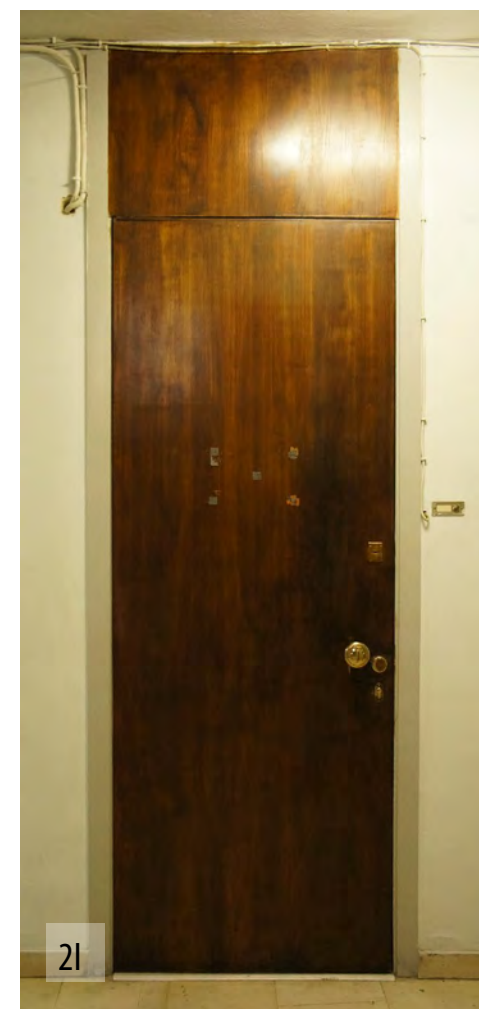
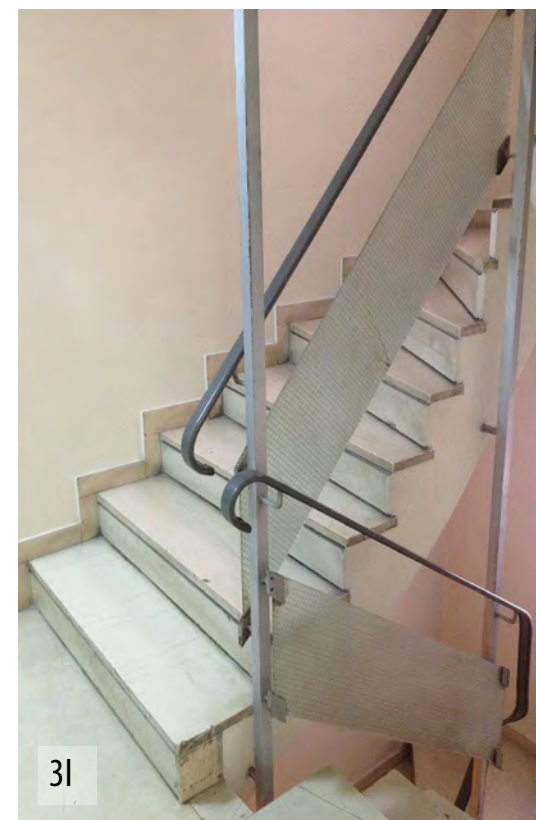
21 Εξωτερική θύρα διαμερίσματος

Η παρούσα θύρα δείχνει να είναι μια από τις αρχικές, για την κατασκευή των οποίων έγινε χρήση σκούρου ξύλου, τόσο για την ίδια αλλά και για την επικάλυψη του υπέρθυρου, δίνοντας έτσι μια έντονη αίσθηση συνέχειας και κατακορυφότητας.

31 Λεπτομέρεια κλιμακοστασίου

Μέσα από την κατασκευαστική λεπτότητα των χειρολισθήρων αντιλαμβανόμαστε το προσεγμένο φινιρίσμα της κατασκευής σε όλες τις κλίμακες του έργου, στοιχείο που άλλωστε χαρακτηρίζει την αρχιτεκτονική προσέγγιση του Τ. Ζενέτου.

Υλικά κατασκευής:
λευκό μάρμαρο, σίδηρο, γυαλί.



41 Άποψη εσωτερικού πυρήνα κλιμακοστασίου.

ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ



11 Άποψη γωνίας στην πρώτη εσοχή.

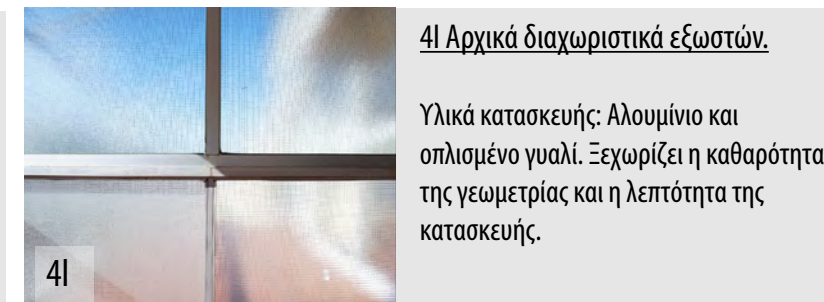
Στην παρούσα εικόνα βλέπουμε την άπλετη εισχώρηση του φωτός στο εσωτερικό του συγκεκριμένου χώρου. Τα κουφώματα που απεικονίζονται δεν είναι τα αρχικά, καθώς και το εσωτερικό του χώρου έχει ανακαινισθεί τα τελευταία χρόνια.

21 Πανοραμική άποψη εσωτερικού.

η διαφορετική διαμερισμάτωση των χώρων καθώς και η ανακαίνιση αυτών είναι κάτι το οποίο απαντάται στους περισσότερους χώρους γραφείων.

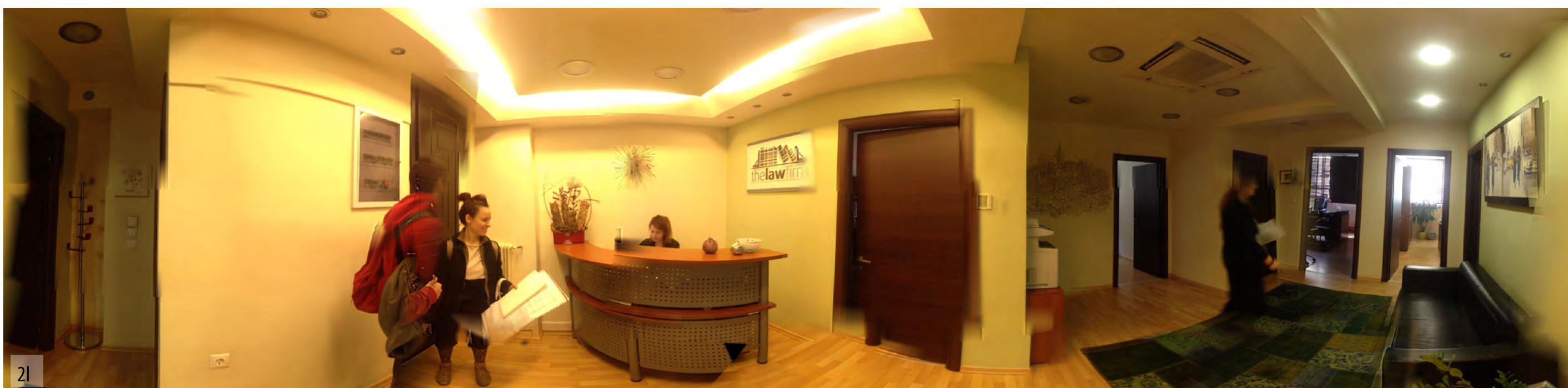
31 Περσίδες εσωτερικού χώρου.

Παρατηρούμε ότι οι απεικονιζόμενες περσίδες είναι διάφορες από αυτές που αρχικά σχεδιάζονται καθώς εκτείνονται στην κάθετη και όχι την οριζόντια διεύθυνση, η χρήση τους όμως είναι απαραίτητη, ακριβώς όπως είχε αρχικά προβλεφθεί.



41 Αρχικά διαχωριστικά εξωστών.

Υλικά κατασκευής: Αλουμίνιο και οπλισμένο γυαλί. Ξεχωρίζει η καθαρότητα της γεωμετρίας και η λεπτότητα της κατασκευής.



“ Θα οικοπεδοποιήσουμε τον αέρα.

Η κατοικία θα είναι μία προκατασκευασμένη μονάδα που θα τοποθετείται σε τεχνητα επίπεδα που θα επαναλαμβάνουν τον φλοιό της γης και το ύψος της ατμόσφαιρας, αυξάνοντας έτσι την έκταση του ”

Τ. Ζενέτος