



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΠΡΩΗΝ ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
(Εισαγωγική Κατεύθυνση Βιομηχανικού Σχεδιασμού)**

Πτυχιακή Εργασία με τίτλο:

**ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΣΕ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ**

της

ΙΟΥΛΙΑΣ ΣΤΡΑΦΙΩΤΗ

(ΑΕΜ: BS05052)



Επιβλέπουσα Καθηγήτρια :
ΚΩΝΣΤΑΝΤΖΑ ΧΑΔΙΩ , Αρχιτέκτων Μηχανικός

Κοζάνη , Ιούλιος 2023

Copyright © 2021 – ΙΟΥΛΙΑ ΣΤΡΑΦΙΩΤΗ

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν αποκλειστικά τον συγγραφέα και δεν αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Πανεπιστημίου Δυτικής Μακεδονίας.

Ως συγγραφέας της παρούσας εργασίας δηλώνω πως η παρούσα εργασία δεν αποτελεί προϊόν λογοκλοπής και δεν περιέχει υλικό από μη αναφερόμενες πηγές.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο του προπτυχιακού προγράμματος σπουδών μηχανολόγων μηχανικών του Βιομηχανικού Σχεδιασμού του πανεπιστημίου Δυτικής Μακεδονίας, κατά τη διάρκεια του τελευταίου εξαμήνου, τη χρονική περίοδο 2022- 2023. Ο τίτλος της είναι <<Μετατροπή καταστήματος σε κατοικία>>.

Η παρούσα εργασία δεν θα μπορούσε να ολοκληρωθεί χωρίς τη βοήθεια, την στήριξη και την καθοριστική συμβολή αρκετών ανθρώπων . Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την καθηγήτρια, Χαδιώ Κωνσταντζα, Ε.ΔΙ.Π. στο Τμήμα Μηχανικών Σχεδίασης Προϊόντων και Συστημάτων, χωρίς τη βοήθεια της οποίας δεν θα μπορούσε να ολοκληρωθεί η παρούσα εργασία.Την ευχαριστώ θερμά για τις επικοινωνητικές της παρατηρήσεις, τις συμβουλές και για την άριστη συνεργασία καθόλη τη διάρκεια της ερευνητικής διαδικασίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. Περίληψη.....	6
2. Εισαγωγή.....	6
3. Εννοιολογικοί προσδιορισμοί.....	7
3.1 Παραδείγματα αλλαγής χρήσης χώρου.....	7
3.2 Υλοποιημένα παραδείγματα αλλαγής χρήσης στη Ελλάδα.....	8
4. Ευρήματα συναφών ερευνών για την επαναχρησιμοποίηση κτιρίων.	20
4.1 Διαχρονική ανάλυση κτιρίου.....	20
5. Ερευνητικά ερωτήματα.....	21
5.1 Ποιες είναι οι οικονομικές εκτιμήσεις και η σχέση κόστους- αποτελεσματικότητας της επαναχρησιμοποίησης κτιρίου έναντι της νέας κατασκευής;.....	21
5.2 Πως η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων συμβάλλει στη διατήρηση της πολιτιστικής συνέχειας;.....	23
5.3 Πως η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων συμβάλλει στην αναζωογόνηση και στη βελτίωση της αξίας των ακινήτων;.....	23
5.4 Ποιες είναι οι σχεδιαστικές και αρχιτεκτονικές εκτιμήσεις για την επαναχρησιμοποίηση του υπάρχοντος κτιρίου και πως η επαναχρησιμοποίηση του διεγείρει την καινοτομία και τη δημιουργικότητα του σχεδιασμού;.....	24
6. Μεθοδολογία.....	26
6.1 Παράθεση σχεδίων υπάρχουσας κατάστασης και περιγραφή του μέσου συλλογής δεδομένων.....	27

7. Ωφέλειες για τον πελάτη από την επαναχρησιμοποίηση του χώρου.....	37
8. Συμπεράσματα.....	45
Παράρτημα Ι.....	47
9. Βιβλιογραφία.....	48

1. ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα πτυχιακή << **Μετατροπή καταστήματος σε κατοικία**>> αφορά την επαναχρησιμοποίηση επαγγελματικού χώρου ως κατοικία ενός εργένη. Η επαναχρησιμοποίηση του παραπάνω χώρου επικεντρώνεται στην εύρεση δημιουργικών και καινοτόμων τρόπων προσαρμογής και μετατροπής του υπάρχοντα χώρου, ώστε να ανταποκρίνεται στις νέες ανάγκες και απαιτήσεις του πελάτη. Τελικός στόχος μέσα από τις διάφορες στοχευμένες προσομοιώσεις είναι η αξιοποίηση και ο καλλωπισμός του εσωτερικού που υπόκεινται στον τομέα του "Interior design" (εσωτερικής διακόσμησης).

2. Εισαγωγή

Η παρούσα εργασία έχει ως στόχο να αναδείξει πώς κάθε κτίριο ανεξαρτήτως σκοπού του οποίου προορίζεται να εξυπηρετεί (κτίρια επαγγελματικά, κτίρια κατοικιών κ.α.) πρέπει να πληρεί ορισμένες προϋποθέσεις, όπως την σωστά σχεδιασμένη εγκατάσταση, την σωστή διαρρύθμιση του χώρου και τη σωστή στατικότητα του κτιρίου κ.α. Συγκεκριμένα, η επαναχρησιμοποίηση χώρου, επικεντρώνεται, στην μετατροπή των υπάρχοντων χώρων ώστε να συμβάλλει στην μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που σχετίζονται με την κατασκευή νέων κτιρίων καθώς, και στην εξοικονόμηση οικονομικών πόρων, εφόσον η επαναχρησιμοποίηση υπάρχοντων χώρων απαιτεί λιγότερες επενδύσεις, καθιστώντας την ελκυστική επιλογή για νέους ανθρώπους με περιορισμένους προϋπολογισμούς. Η επαναχρησιμοποίηση χώρου απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό, συνεργασία μεταξύ αρχιτεκτόνων, σχεδιαστών εσωτερικών χώρων, μηχανικών και ενδιαφερόμενων μελών για να διασφαλιστεί ότι η νέα χρήση ευθυγραμμίζεται με την υπάρχουσα δομή και πληρεί τις κανονιστικές απαιτήσεις.

Για την υλοποίηση της συγκεκριμένης πτυχιακής εργασίας χρησιμοποιήθηκαν τα παρακάτω σχεδιαστικά προγράμματα sketchup και autocad, για να αποφευχθεί το copyright χρησιμοποιήσα τη δυνατότητα δωρεάν δοκιμής για ένα μήνα με την ιδιότητα του σπουδαστή των προαναφερθέντων εφαρμογών.

3. Εννοιολογικοί προσδιορισμοί

1. Επαναχρησιμοποίηση χώρου: αναφέρεται στην πρακτική της επαναχρησιμοποίησης ή προσαρμογής ενός υπάρχοντος χώρου ή κτιρίου για διαφορετική χρήση ή λειτουργία από τον αρχικό επιδιωκόμενο σκοπό.
2. Αλλαγή χρήσης καταστήματος: αναφέρεται στην διαδικασία μετάβασης ενός καταστήματος λιανικής από έναν τύπο επιχείρησης σε έναν τύπο ιδιωτικής κατοικίας. Αυτή η αλλαγή περιλαμβάνει διάφορες τροποποιήσεις, ανακαινίσεις στη φυσική διάταξη, την εσωτερική διακόσμηση με στόχο την ευθυγράμμιση του χώρου με τις απαιτήσεις και τις λειτουργικές ανάγκες της νέας κατοικίας.
3. Ανασχεδιασμός κατοικίας: αναφέρεται στη διαδικασία πραγματοποίησης δομικών ή αισθητικών αλλαγών σε μία υπάρχουσα οικιστική ιδιοκτησία. Η ανακαίνιση κατοικιών μπορεί να περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα έργων, από ανακαίνιση μικρής κλίμακας έως εκτενείς μετατροπές.

3.1 Παραδείγματα αλλαγής χρήσης χώρου

1. Μετατροπή καταστήματος λιανικής σε κατοικία: μετατροπή χώρου λιανικής επιχείρησης σε οικιστική μονάδα. Περιλαμβάνει την αναδιαμόρφωση της διάταξης, την προσθήκη υπνοδωματίου, κουζίνας και λουτρού και την δημιουργία χώρων διαβίωσης κατάλληλων για οικιστικούς σκοπούς.
2. Μετατροπή μιας αποθήκης σε κατοικία - στυλ σοφίτας. Αυτό συχνά περιλαμβάνει τη διαίρεση του μεγάλου ανοιχτού χώρου σε μεμονωμένες μονάδες διαβίωσης, την προσθήκη χωρισμάτων και την ενσωμάτωση απαραίτητων ανέσεων.
3. Μετατροπή χώρων στάθμευσης σε βοηθητικό εξωτερικό χώρο. Αυτό μπορεί να περιλαμβάνει τροποποίηση της διάταξης για να φιλοξενήσει κουζίνα και εγκαταστάσεις τουαλέτας, καθώς και την ενσωμάτωση υδραυλικών εγκαταστάσεων για τη χρήση ψυγείοκαταψύκτη.

3.2 Υλοποιημένα παραδείγματα αλλαγής χρήσης στην Ελλάδα

Στο κτίριο όπου στεγαζόταν κάποτε η παλιά Ζυθοποιία Φιξ στην Λεωφόρο Συγγρού βρίσκεται πλέον το εθνικό μουσείο σύγχρονης τέχνης ένα. Εξαιρετικό παράδειγμα της μεταπολεμικής βιομηχανικής αρχιτεκτονικής σχεδιασμένο από τον Τάκη Ζενέτο.



Εικόνα 1: ΕΘΝΙΚΟ ΜΟΥΣΕΙΟ ΣΥΓΧΡΟΝΗΣ ΤΕΧΝΗΣ
Πηγή: [https://www.documenta14.de/gr/venues/14860/-](https://www.documenta14.de/gr/venues/14860/)

Στο κτίριο όπου στεγαζόταν κάποτε η πρώην Κλωστοϋφαντουργία Σικιαρίδης στην οδό Πειραιώς βρίσκεται πλέον από το 1993 η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών της Αθήνας.



Εικόνα 2: ΑΝΩΤΑΤΗ ΣΧΟΛΗ ΚΑΛΩΝ ΤΕΧΝΩΝ

Πηγή: [https://www.documenta14.de/gr/venues/15226/-](https://www.documenta14.de/gr/venues/15226/)

Το κτίριο Όπου στεγαζόταν η βιομηχανική μονάδα της Sanitas Hellas στην οδό Πειραιώς 52 βρίσκεται πλέον το <<Σχολείον>> της Ειρήνης Παππά. Το <<Σχολείον>> στεγάζει ένα θέατρο, μία Δραματική Σχολή και το κέντρο της Διεθνούς ανταλλαγής τέχνης μαζί με άλλους πολιτιστικούς χώρους.



Εικόνα3: Το <<Σχολείον>>

Πηγή: <https://www.thetoc.gr/politismos/article/to-sxoleion-neo-spiti-tis-dramatikis-sxolis-tou-ethnikou-kai-i-istoria-tou/>

Η δημοτική πινακοθήκη στο Μεταξουργείο εγκαταστάθηκε στο κτίριο επεξεργασίας μεταξίου. Η οικοδόμηση του κτίσματος ξεκίνησε το 1843 με σκοπό την στέγαση εμπορικού κέντρου. Το κτίσμα παρέμεινε ημιτελές και δεν χρησιμοποιήθηκε ποτέ για τον πρωταρχικό σκοπό του. Κατά την περίοδο 1854-1866 και ύστερα από τις απαραίτητες τροποποιήσεις Λειτούργησε ως βιομηχανικό κτίριο. Αργότερα, η αυξημένη ζήτηση για κατοικία σε συνδυασμό με την δυσλειτουργία της βιομηχανίας οδήγησε στη μετατροπή του σε διαμερίσματα κατοικιών.



Εικόνα 4: Η δημοτική πινακοθήκη στο Μεταξουργείο

Πηγή: <https://www.protothema.gr/greece/article/179080/diarrhksh-mysthriosthn-dhmotikh-pinakothkhk-athnon/>

Αρκετά εγκαταλελειμμένα κτίρια παρατηρούνται στην περιοχή του Ντεπώ της Θεσσαλονίκης που παίρνει το όνομα της από το μηχανοστάσιο. Το αμαξοστάσιο μετά την παύση λειτουργίας του τραμ το 1957 και μέχρι πρόσφατα στέγαζε μηχανοκίνητες μονάδες της Ελληνικής Αστυνομίας. Πριν λίγο καιρό εκκενώθηκε και παραδόθηκε προς εκμετάλλευση στον δήμο Θεσσαλονίκης. Αποτελεί ένα ενιαίο αρχιτεκτονικό σύνολο του 19ου αιώνα που περιλαμβάνει αποθήκες, διώροφα και διοικητικά κτίρια.



Εικόνα 5: εγκαταλελειμμένα κτίρια στο Ντεπώ Θεσσαλονικης
Πηγή: <https://parallaximag.gr/thessaloniki-news/ta-ktiria-tou-arigkoni-pou-rimazoun-sto-ntepo-kante-ta-ena-spoudaio-hub>

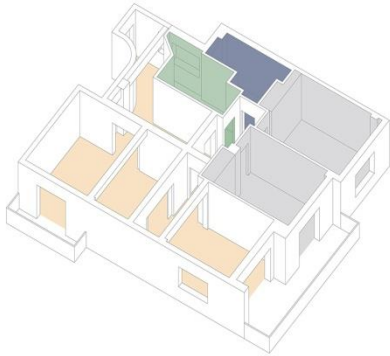
Το παλιό ελαιοτριβείο στην Αγία Παρασκευή της Λέσβου έχει μετατραπεί σε Μουσείο Βιομηχανικής Παραγωγής Ελαιολάδου. Στην αρχική κατάσταση παραμένουν τα αρχιτεκτονικά και μηχανικά χαρακτηριστικά τους μετά την αποκατάσταση τους.



Εικόνα 6: Μουσείο Βιομηχανικής Παραγωγής Ελαιολάδου Λέσβου
Πηγή: <https://www.piop.gr/el/diktuo-mouseiwn/Mouseio-Biomixanikis-Eleourgias/Istoriko.aspx>

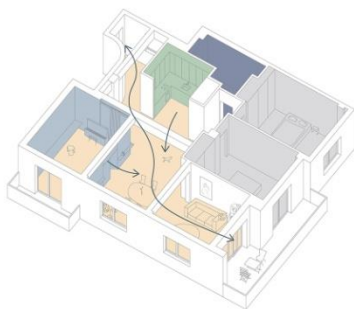
Στο "House for a Musician" μετατρέψαμε ένα διαμέρισμα στη Νέα Σμύρνη σε χώρο κατοικίας και μελέτης για έναν μουσικό και την κόρη του.

Αρχική Κατάσταση



Εικόνα:7

Τελικός Στόχος



Εικόνα :8



Εικόνα:9



Εικόνα:10



Εικόνα: 11

Πρωταρχικός στόχος του σχεδιασμού ήταν η μεγιστοποίηση του φυσικού φωτός του χώρου με σκοπό τη δημιουργία ενός διαμπερούς εσωτερικού χώρου. Δημιούργησαν έναν ενιαίο ανοιχτό και φωτεινό χώρο, αρχικά συναντάμε το δωμάτιο μουσικής με εσωτερικές κουρτίνες όπου το φως διαπερνά το δωμάτιο και φτάνει μέχρι την είσοδο του σπιτιού, ενώ όταν κλείνουν οι κουρτίνες δημιουργείται ένας ειδικός χώρος κατάλληλος για μελέτη μουσικής. Έπειτα αντικρίζουμε τον χώρο της κουζίνας έναν ανοιχτό χώρο που συνδέεται με τους χορούς του υπολοίπου σπιτιού. Τέλος ιδιαίτερη μέριμνα δόθηκε στον χώρο του λουτρού Σύμφωνα με τις καινοτόμες τάσεις της εσωτερικής διακόσμησης.

Πηγή:

<https://www.ktirio.gr/el/%CE%BA%CF%84%CE%B9%CF%81%CE%B9%CE%B1/%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CE%BA%CE%B1%CE%B9%CE%BD%CE%B9%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%83-%CE%B1%CF%80%CE%BF%CE%BA%CE%B1%CF%84%CE%B1%CF%83%CF%84%CE%B1%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%83/house-for-a-musician>

Μετατροπή παραδοσιακού δώροφου σπιτιού σε νέα κατοικία



Εικόνα: 12



Εικόνα:13



Εκόνα:14



Εκόνα:15

Μία παραδοσιακή κατοικία στην Κίμωλο ανακαινίστηκε με σεβασμό στην αρχική κατασκευή της. Για να επιτευχθεί αυτό χρειάστηκε ριζική πύκνωση, διατήρηση και προσαρμογή της αρχικής πέτρινης εστίας της κουζίνας, η οποία όμως μετατράπηκε σε γωνία ύπνου, σκαλοπάτια ενσωματώθηκαν στο επίπεδο του δαπέδου για την οργάνωση και επίτευξη ενιαίου χώρου αλλά και για την ενσωμάτωση του σαλονιού. Διατηρήθηκε ο αρχικός διαχωρισμός μεταξύ των δύο επιπέδων. Στο εσωτερικό της οικίας οι όψεις πλαισιώνονται από το παραδοσιακό ελληνικό νησιωτικό μπλε των παραθύρων, ενώ έρχονται σε αντίθεση με τις παστέλ αποχρώσεις που επικρατούν στο σαλόνι και στην κουζίνα.

4. Ευρήματα συναφών ερευνών για την επαναχρησιμοποίηση κτιρίων.

Η ανάγκη του ανθρώπου να προστατευτεί από ακραία φυσικά φαινόμενα, διατηρείται από τα πρώτα χρόνια της ύπαρξης του. Η ανάγκη αυτή ήταν άρρηκτα συνδεδεμένη με την προσπάθεια επιβίωσης του. Ο άνθρωπος στην προσπάθειά του αυτή επιδίωκε να εξασφαλίσει την άνεση στους χώρους διαμονής ή απασχόλησης του. Καθοριστικοί παράγοντες στην επιλογή των χωρών αυτών ήταν το κλίμα και οι γεωγραφικές συνθήκες της περιοχής. Η ανάπτυξη της εφευρετικότητας του τον οδήγησε στη δημιουργία καινοτομιών οι οποίες ξεπερνούσαν τις προσδοκίες της τότε εποχής.

Η διατήρηση, ανάδειξη και επανάχρηση κτιρίων προσφέρει κοινωνικά, πολιτιστικά, περιβαλλοντικά και οικονομικά οφέλη διότι αποτελεί περιβαλλοντικά υπεύθυνη επιλογή καθώς η διατήρηση κτιρίων σημαίνει σημαντικά μικρότερη κατανάλωση ενέργειας, λιγότερες κατασκευές και μπάζα, μικρότερη ανάγκη νέων υλικών και αξιοποίηση της ενέργειας που είναι ενσωματωμένη στα υπάρχοντα υλικά. Επιπροσθέτως, αποτελεί οικονομικά ορθή επιλογή, διότι εξασφαλίζει οικονομία υλικών, χρόνου, ταχύτερη κατοίκηση και δεν απαιτεί νέες υποδομές δικτύων. Τέλος, προσφέρουν αισθητικό ενδιαφέρον, διατηρούν την ανθρώπινη κλίμακα και διαμορφώνουν ποιοτικότερη ζωή μέσω της επαναχρησιμοποίησής τους.

4.1 Διαχρονική ανάλυση κτιρίου

Το κτίριο της οικογένειας Σαχινίδη βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του παραδοσιακού πυρήνα της πόλης. Η ευρύτερη περιοχή του κτιρίου ταυτίζεται με το ιστορικό και εμπορικό κέντρο της Κρύας Βρύσης. Συνεπώς, η διαχρονική ανάλυση της περιοχής του συμβάλλει στην οικιστική εξέλιξη της περιοχής από την άλλη εικόνα της εγκατάλειψης κτιρίων αποτελεί συχνό φαινόμενο σε όλο το φάσμα του παραδοσιακού ιστού. Το κτίριο βρίσκεται επί της οδού Βασιλέως Παύλου 60. Αναπτύσσεται σε δύο επίπεδα, ισόγειο και Ά όροφος. Η επιφάνεια κάλυψης του ισογείου που μας αφορά φτάνει τα 70 τετραγωνικά μέτρα. Πρόκειται για δύο μεγάλους χώρους που ενώθηκαν για να επιτευχθεί ο τελικός στόχος που μας ανέθεσε ο πελάτης.

Κατά τη φάση της ανάλυσης και τεκμηρίωσης του ξυλουργείου και του καταστήματος fast food της οικογένειας Σαχινίδη, προέκυψαν αρκετά στοιχεία τόσο για την πορεία των καταστημάτων μέσα στον χρόνο, την αρχιτεκτονική αξία του κτιρίου, αλλά και την κατάσταση διατήρησης του. Βασικό συμπέρασμα είναι ότι η πολιτιστική αξία του κτιρίου έγκειται τόσο στις επιμέρους ποιότητες που εμπεριέχονται σε αυτό, όσο και στο συνδυασμό διαφορετικών στοιχείων που τον συνθέτουν. Τέλος, για να ολοκληρωθεί το στάδιο της ανάλυσης και τεκμηρίωσης, κρίνεται αναγκαία η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου, από τα συμπεράσματα της οποίας θα προκύψουν οι κατευθύνσεις και οι περιορισμοί του σχεδιασμού, τις προτάσεις αποκατάστασης και επανάχρησής του.

5. Ερευνητικά ερωτήματα

Η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων και οι νέες κατασκευές έχουν διάφορους παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Εδώ είναι μερικά βασικά σημεία που πρέπει να λάβετε υπόψη:

5.1 Ποιες είναι οι οικονομικές εκτιμήσεις και η σχέση κόστους-αποτελεσματικότητας της επαναχρησιμοποίησης κτιρίου έναντι της νέας κατασκευής;

Αρχικό κόστος: Η νέα κατασκευή συχνά συνεπάγεται υψηλότερο αρχικό κόστος σε σύγκριση με την επαναχρησιμοποίηση κτιρίου, η οποία μπορεί να περιλαμβάνει ανακαίνιση και προσαρμογή υφιστάμενων κατασκευών. Η επαναχρησιμοποίηση ενός κτιρίου μπορεί να απαιτεί λιγότερες επενδύσεις όσον αφορά τα υλικά και την εργασία, δυνητικά καθιστώντας το μια πιο οικονομική επιλογή.

Απόκτηση τοποθεσίας: Η νέα κατασκευή απαιτεί συνήθως την απόκτηση γης, η οποία μπορεί να είναι σημαντική δαπάνη. Η επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου αποφεύγει αυτό το κόστος, καθώς η δομή είναι ήδη στη θέση του.

Υποδομή: Οι νέες κατασκευές ενδέχεται να απαιτούν πρόσθετες επενδύσεις σε υποδομές, όπως επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, οδική πρόσβαση και διαμόρφωση τοπίου. Στην περίπτωση επαναχρησιμοποίησης κτιρίων, η υποδομή είναι συνήθως ήδη διαθέσιμη, μειώνοντας την ανάγκη για πρόσθετες δαπάνες.

Λειτουργικό κόστος: Η επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου μπορεί να οδηγήσει σε χαμηλότερο λειτουργικό κόστος σε σύγκριση με τις νέες κατασκευές. Η επαναχρησιμοποίηση ενός υπάρχοντος κτιρίου μπορεί να απαιτεί λιγότερη ενέργεια για θέρμανση, ψύξη και φωτισμό, ειδικά εάν εφαρμοστούν ενεργειακά αποδοτικές ανακαινίσεις. Η επαναχρησιμοποίηση της εγκατεστημένης υποδομής μπορεί επίσης να μειώσει τα τρέχοντα έξοδα συντήρησης.

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων ευθυγραμμίζεται με τους στόχους βιωσιμότητας, καθώς αποφεύγει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις που συνδέονται με την κατασκευή νέων κτιρίων. Αυτό μπορεί να ενισχύσει τη φήμη ενός έργου και να προσελκύσει δυνητικά περιβαλλοντικά συνειδητοποιημένους ενοικιαστές ή αγοραστές.

Παράγοντες κόστους-αποτελεσματικότητας:

Κατάσταση Δόμησης: Η κατάσταση του υπάρχοντος κτιρίου παίζει καθοριστικό ρόλο στον καθορισμό της σχέσης κόστους-αποτελεσματικότητας. Εάν ένα κτίριο απαιτεί σημαντικές δομικές επισκευές, αναβάθμιση απαρχαιωμένων συστημάτων ή συμμόρφωση με τους σύγχρονους οικοδομικούς κώδικες, το κόστος επαναχρησιμοποίησης μπορεί να αυξηθεί. Μια διεξοδική αξιολόγηση της κατάστασης του κτιρίου είναι απαραίτητη για την ακριβή αξιολόγηση της σχέσης κόστους/αποτελεσματικότητας.

Προσαρμοστικότητα: Η ευελιξία και η προσαρμοστικότητα ενός υπάρχοντος κτιρίου μπορεί να επηρεάσει τη σχέση κόστους-αποτελεσματικότητας του. Ένα κτίριο που μπορεί εύκολα να επαναχρησιμοποιηθεί για να καλύψει τις συγκεκριμένες ανάγκες μιας νέας χρήσης απαιτεί λιγότερες τροποποιήσεις και έξοδα. Πολύπλοκες διατάξεις κτιρίων ή περιορισμοί λόγω ιστορικών κανονισμών διατήρησης μπορούν να κάνουν την επαναχρησιμοποίηση λιγότερο οικονομικά αποδοτική.

Μελλοντική χρήση: Λαμβάνοντας υπόψη τον μακροπρόθεσμο σκοπό του κτιρίου είναι ζωτικής σημασίας. Εάν η προβλεπόμενη χρήση ευθυγραμμίζεται καλά με το σχεδιασμό και την υποδομή του υπάρχοντος κτιρίου, η επαναχρησιμοποίηση μπορεί να είναι πιο οικονομική. Ωστόσο, εάν η νέα χρήση απαιτεί σημαντικές τροποποιήσεις ή θέτει σε κίνδυνο τη λειτουργικότητα του κτιρίου, η νέα κατασκευή μπορεί να είναι μια πιο βιώσιμη επιλογή.

Κόστος κύκλου ζωής: Η αξιολόγηση του κόστους κύκλου ζωής ενός κτιρίου είναι απαραίτητη. Ενώ η νέα κατασκευή μπορεί να έχει υψηλότερο αρχικό κόστος, θα μπορούσε να είναι πιο οικονομική μακροπρόθεσμα λόγω της βελτιωμένης ενεργειακής απόδοσης και των μειωμένων αναγκών συντήρησης. Η σύγκριση του κόστους του κύκλου ζωής της επαναχρησιμοποίησης κτιρίου και της νέας κατασκευής είναι απαραίτητη για τη λήψη μιας τεκμηριωμένης απόφασης.

Οικονομικά κίνητρα: Είναι σημαντικό να λάβετε υπόψη τυχόν οικονομικά κίνητρα ή επιχορηγήσεις που διατίθενται για επαναχρησιμοποίηση κτιρίων ή βιώσιμη κατασκευή. Ορισμένες δικαιοδοσίες προσφέρουν φορολογικές ελαφρύνσεις, επιδοτήσεις ή επιχορηγήσεις για την επαναχρησιμοποίηση υφιστάμενων δομών ή την εφαρμογή ενεργειακά αποδοτικών μέτρων. Αυτά τα κίνητρα μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τη σχέση κόστους-αποτελεσματικότητας του έργου.

Τελικά, οι οικονομικοί προβληματισμοί και η σχέση κόστους-αποτελεσματικότητας της επαναχρησιμοποίησης κτιρίου έναντι της νέας κατασκευής εξαρτώνται από τις συγκεκριμένες συνθήκες, την κατάσταση του κτιρίου, τη μελλοντική χρήση και τις συνθήκες της τοπικής αγοράς. Η διεξαγωγή μιας ενδελεχούς ανάλυσης, συμπεριλαμβανομένων των εκτιμήσεων του κόστους κύκλου ζωής, είναι ζωτικής σημασίας για τη λήψη μιας τεκμηριωμένης απόφασης.

5.2 Πως η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων συμβάλλει στη διατήρηση της πολιτιστικής συνέχειας;

Η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων μπορεί να διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στη διατήρηση της πολιτιστικής συνέχειας με τη διατήρηση και την αναζωογόνηση της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Ακολουθούν διάφοροι τρόποι με τους οποίους η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων συμβάλλει σε αυτή τη συνέχεια:

Αίσθηση τόπου και ταυτότητας: Τα κτίρια είναι συχνά αναπόσπαστο στοιχείο της ταυτότητας και του χαρακτήρα μιας κοινότητας ή περιοχής. Η επαναχρησιμοποίηση των κτιρίων διασφαλίζει ότι τα οικεία ορόσημα και το φυσικό περιβάλλον με το οποίο ταυτίζονται οι άνθρωποι και έχουν συναισθηματικές συνδέσεις θα παραμείνουν ανέπαφα. Αυτή η συνέχεια βοηθά τις κοινότητες να διατηρήσουν την αίσθηση του τόπου και την πολιτιστική τους ταυτότητα.

Η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων επιτρέπει τη διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, συντηρεί τις πολιτιστικές πρακτικές, ενισχύει τους δεσμούς της κοινότητας και ενισχύει την αίσθηση ταυτότητας και συνέχειας. Επιτρέπει στις σημερινές και τις μελλοντικές γενιές να συνδεθούν με τις πολιτιστικές τους ρίζες και συμβάλλει σε μια πιο ζωντανή και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνία.

5.3 Πως η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων συμβάλει στην αναζωογόνηση και στη βελτίωση της αξίας των ακινήτων;

Η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην αναζωογόνηση και τη βελτίωση της αξίας των ακινήτων με διάφορους τρόπους:

Αυξημένη ζήτηση: Τα επαναχρησιμοποιημένα κτίρια παρέχουν συχνά μοναδικές ευκαιρίες για διαφορετικές χρήσεις, όπως η μετατροπή παλιών αποθηκών σε μοντέρνα διαμερίσματα σοφίτας ή η μετατροπή πρώην βιομηχανικών χώρων σε έργα μικτής χρήσης. Αυτοί οι επαναχρησιμοποιημένοι χώροι μπορούν να προσελκύσουν νέες επιχειρήσεις, κατοίκους και επισκέπτες στην περιοχή, οδηγώντας σε αυξημένη ζήτηση για ακίνητα. Η αυξημένη ζήτηση, με τη σειρά της, μπορεί να ανεβάσει τις αξίες των ακινήτων.

Βιώσιμη Ανάπτυξη: Η επαναχρησιμοποίηση των υφιστάμενων κτιρίων ευθυγραμμίζεται με τις αρχές της αειφόρου ανάπτυξης μειώνοντας την ανάγκη για νέες κατασκευές και την κατανάλωση συναφών πόρων. Αυτό μπορεί να είναι ιδιαίτερα σημαντικό σε αστικές περιοχές όπου η διαθεσιμότητα γης είναι περιορισμένη. Η εστίαση στη βιωσιμότητα και στις φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές έχει αποκτήσει σημαντική σημασία τα τελευταία χρόνια, και τα κτίρια με πράσινα διαπιστευτήρια ή προσαρμοστικά χαρακτηριστικά

επαναχρησιμοποίησης έχουν συχνά υψηλότερη αξία αγοράς λόγω του θετικού περιβαλλοντικού τους αντίκτυπου.

Κοινότητα και πολιτιστική αναζωογόνηση: Η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων μπορεί να λειτουργήσει ως καταλύτης για την αναζωογόνηση της κοινότητας, συμβάλλοντας στην αίσθηση του τόπου και ενισχύοντας τον πολιτιστικό ιστό μιας γειτονιάς.

Συνολικά, η επαναχρησιμοποίηση κτιρίων έχει τη δυνατότητα να δώσει νέα πνοή σε περιοχές που δεν χρησιμοποιούνται ή υποβαθμίζονται, προσελκύοντας επενδύσεις, κατοίκους και επιχειρήσεις. Διατηρώντας την ιστορική αξία, αυξάνοντας τη ζήτηση, προσφέροντας οικονομικά οφέλη, προωθώντας τη βιωσιμότητα και αναζωογονώντας τις κοινότητες, η επαναχρησιμοποίηση των κτιρίων μπορεί να συμβάλει στη βελτίωση και την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων.

5.4 Ποιες είναι οι σχεδιαστικές και αρχιτεκτονικές εκτιμήσεις για την επαναχρησιμοποίηση του υπάρχοντος κτιρίου και πως η επαναχρησιμοποίηση του διεγείρει την καινοτομία και τη δημιουργικότητα του σχεδιασμού;

Η επαναχρησιμοποίηση ενός υπάρχοντος κτιρίου μπορεί να παρουσιάσει πολλά σχεδιαστικά και αρχιτεκτονικά ζητήματα που πρέπει να ληφθούν υπόψη. Αυτές οι εκτιμήσεις μπορεί να ποικίλλουν ανάλογα με το συγκεκριμένο κτίριο, την κατάστασή του, την ιστορική του σημασία και την προβλεπόμενη επαναχρησιμοποίηση. Ακολουθούν ορισμένοι βασικοί παράγοντες που πρέπει να λάβετε υπόψη:

Δομική Ακεραιότητα: Η αξιολόγηση της δομικής ακεραιότητας του υπάρχοντος κτιρίου είναι ζωτικής σημασίας. Απαιτείται ενδελεχής επιθεώρηση για να διαπιστωθεί εάν το κτίριο μπορεί να υποστηρίξει την προτεινόμενη νέα χρήση. Ενδέχεται να απαιτηθούν δομικές τροποποιήσεις ή ενισχύσεις για την τήρηση των προτύπων ασφαλείας και την προσαρμογή του νέου σχεδιασμού.

Οικοδομικοί Κώδικες και Κανονισμοί: Η συμμόρφωση με τους τοπικούς οικοδομικούς κώδικες και κανονισμούς είναι απαραίτητη. Το υπάρχον κτίριο μπορεί να χρειάζεται ενημερώσεις ή τροποποιήσεις για να πληροί τα τρέχοντα πρότυπα προσβασιμότητας, πυρασφάλειας, ενεργειακής απόδοσης και άλλες απαιτήσεις.

Προσαρμοστική στρατηγική επαναχρησιμοποίησης: Η ανάπτυξη μιας ξεκάθαρης προσαρμοστικής στρατηγικής επαναχρησιμοποίησης είναι ζωτικής σημασίας. Ο νέος σκοπός του κτιρίου θα πρέπει να ευθυγραμμίζεται με τις εγγενείς ιδιότητες και χαρακτηριστικά του. Λάβετε υπόψη τη διάταξη του κτιρίου, τη χωρική διαμόρφωση και τυχόν μοναδικά χαρακτηριστικά που μπορούν να ενσωματωθούν στο νέο σχέδιο.

Λειτουργική προσαρμογή: Αξιολογήστε τη συμβατότητα της υπάρχουσας διάταξης του κτιρίου με τη νέα χρήση. Σκεφτείτε πώς οι χώροι μπορούν να επαναπροσδιοριστούν, να συνδυαστούν ή να υποδιαιρεθούν για τη βελτιστοποίηση της λειτουργικότητας. Ενσωματώστε ευελιξία στη σχεδίαση για να προσαρμόσετε πιθανές μελλοντικές αλλαγές στη χρήση ή την τεχνολογία.

Ενοποίηση νέων συστημάτων: Η επαναχρησιμοποίηση ενός κτιρίου απαιτεί συχνά την ενσωμάτωση νέων συστημάτων, όπως HVAC,(συστήματα εξαερισμού και κλιματισμού) ηλεκτρικά και υδραυλικά. Ο καθορισμός του τρόπου με τον οποίο αυτά τα συστήματα μπορούν να ενσωματωθούν αποτελεσματικά στην υπάρχουσα δομή χωρίς να διακυβεύεται η ακεραιότητα ή η αισθητική της είναι ζωτικής σημασίας.

Η επαναχρησιμοποίηση ενός υπάρχοντος κτιρίου μπορεί να τονώσει τη σχεδιαστική καινοτομία και τη δημιουργικότητα με διάφορους τρόπους:

Προσαρμοστική αισθητική επαναχρησιμοποίησης: Ο συνδυασμός αυθεντικών αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών με στοιχεία μοντέρνου σχεδιασμού μπορεί να δημιουργήσει οπτικά εντυπωσιακούς και προβληματικούς χώρους. Η αντιπαράθεση παλαιών και νέων υλικών, υφών και στυλ μπορεί να δημιουργήσει δυναμικά και αισθητικά διεγερτικά περιβάλλοντα.

Αποδοτικότητα πόρων: Η επαναχρησιμοποίηση ενός υπάρχοντος κτιρίου προάγει εγγενώς την αποδοτικότητα των πόρων μειώνοντας τα απόβλητα κατεδάφισης και χρησιμοποιώντας υπάρχοντα υλικά. Αυτός ο περιορισμός μπορεί να εμπνεύσει τους σχεδιαστές να εξερευνήσουν καινοτόμες τεχνικές για ανακαίνιση, αποκατάσταση και επαναχρησιμοποίηση.

Συνολικά, η επαναχρησιμοποίηση ενός υπάρχοντος κτιρίου παρουσιάζει μια πλούσια ευκαιρία για σχεδιαστική καινοτομία και δημιουργικότητα. Ενθαρρύνει τους αρχιτέκτονες να βρουν ευφάνταστες λύσεις, να τιμήσουν την κληρονομιά του κτιρίου και να δημιουργήσουν χώρους που είναι λειτουργικοί και αισθητικά συναρπαστικοί.

Αυτά τα ερευνητικά ερωτήματα χρησιμεύουν ως αφετηρία για τη διεύρυνση των διαφόρων πτυχών της επαναχρησιμοποίησης κτιρίων, βοηθώντας να διευρύνουμε την κατανόησή μας για τα οφέλη και τις πιθανές στρατηγικές για επιτυχή εφαρμογή.

6. Μεθοδολογία

Σε ότι αφορά την χρήση του κτιρίου, λόγω της ιδιοκτησίας του πατέρα του ενδιαφερόμενου, η λειτουργία του ως μόνιμης κατοικίας δείχνει να είναι ένα αρκετά πιθανό σενάριο. Από την αρχή της μελέτης εκδηλώθηκε το ενδιαφέρον από τον Ηλία Σαχινίδη 38 ετών ο οποίος κατέστη αρωγός για τη συλλογή των δεδομένων και την ανάλυση του πειραματικού υλικού για την εγκατάσταση του στο κτίριο, η επανάχρηση του οποίου κρίνεται συμβατή και δύναται η αρμονική ένταξη του στο συγκεκριμένο κτήριο. Ο ίδιος δήλωσε ότι επιθυμεί να χρησιμοποιήσει τον χώρο ως εργένικη κατοικία η οποία θα περιλαμβάνει τους βασικούς χώρους (σαλόνι, κουζίνα, μπάνιο, υπνοδωμάτιο), καθώς επίσης και έναν χώρο γραφείου ο οποίος ανταποκρίνεται στις επαγγελματικές του ανάγκες. Έπειτα, από αίτημα του ενδιαφερόμενου Ηλία Σαχινίδη προς την Ιουλία Στραφιώτη (Μηχανολόγος Μηχανικός Βιομηχανικού Σχεδιασμού) διεξήχθη η ανάλογη έρευνα για την επαναχρησιμοποίηση του ξυλουργείου και του fast food μαγαζιού. Κατόπιν αυτοψίας που διενεργήθηκε στο υπάρχον κτίριο, διαπιστώθηκε πως δύναται να επαναχρησιμοποιηθεί ως κατοικία με ορισμένες αρχιτεκτονικές επεμβάσεις, δίνοντας περισσότερη βαρύτητα στην ορθή διαρρύθμιση του χώρου, ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες του πελάτη και έπειτα, στην εσωτερική διακόσμηση ώστε να αρμόζει στις ρηξικέλευθες και μοντέρνες προτιμήσεις του πελάτη.

Αρχικά, δεν δυσκολευτήκαμε στην εύρεση κτιρίου εφόσον προϋπήρχε στην κατοχή της οικογένειας του κυρίου Σαχινίδη, Δεν χρειάστηκαν μεταβιβάσεις αφού παραχωρήθηκε δωρεάν από τον πατέρα στον υιό. Κατά τη διάρκεια της αυτοψίας διαπιστώθηκαν προβλήματα στις υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις οι οποίες χρήζαν ριζικής ανανέωσης, εντοπίστηκαν, επίσης, προβλήματα στους τοίχους του υπάρχοντα χώρου που έπρεπε να σοβατιστούν εκ νέου, στην επιφάνεια του δαπέδου εντοπίστηκαν φθορές οι οποίες έπρεπε να αποκατασταθούν άμεσα. Στο επόμενο στάδιο πραγματοποιήθηκαν με μετροταινία και λείζερ μετρήσεις και σημειώθηκαν οι διαστάσεις, οι οποίες ήταν και οι επιθυμητές, φωτογράφησαμε τον χώρο και έπειτα έγινε έρευνα αγοράς μαζί με τον πελάτη καταλήγοντας στο συνεργείο που θα αναλάβει τις απαιτούμενες εργασίες εφόσον ανταποκρινόταν πλήρως στο χρονικό διάστημα που επιθυμούσαμε να πραγματοποιηθούν οι αυτές και στους οικονομικούς πόρους που διέθετε ο πελάτης για την υλοποίηση του σχεδίου. Το συνεργείο προέβη άμεσα σε καθαρισμό του υπάρχοντα χώρου για να μπορούν να διενεργηθούν οι εργασίες ομαλά, κατόπιν αυτού εγώ με τον πελάτη προχωρήσαμε στην υλοποίηση των φωτορεαλιστικών σχεδίων για να έχουμε ολοκληρωμένη εικόνα του χώρου που θα προκύψει μετέπειτα, για να προβούμε στις κατάλληλες αγορές επίπλων, φωτιστικών και διακοσμητικών στοιχείων που θα τελειοποιήσουν τον χώρο του.

6.1 Παράθεση σχεδίων υπάρχουσας κατάστασης και περιγραφή του μέσου συλλογής δεδομένων

Ακολουθεί η παράθεση των ευρημάτων που προέκυψαν από την ανάλυση των δεδομένων που λήφθηκαν με τη χρήση του προσωπικού μου κινητού τηλεφώνου.

Παράθεση φωτογραφιών αρχικής μορφής κτιρίου



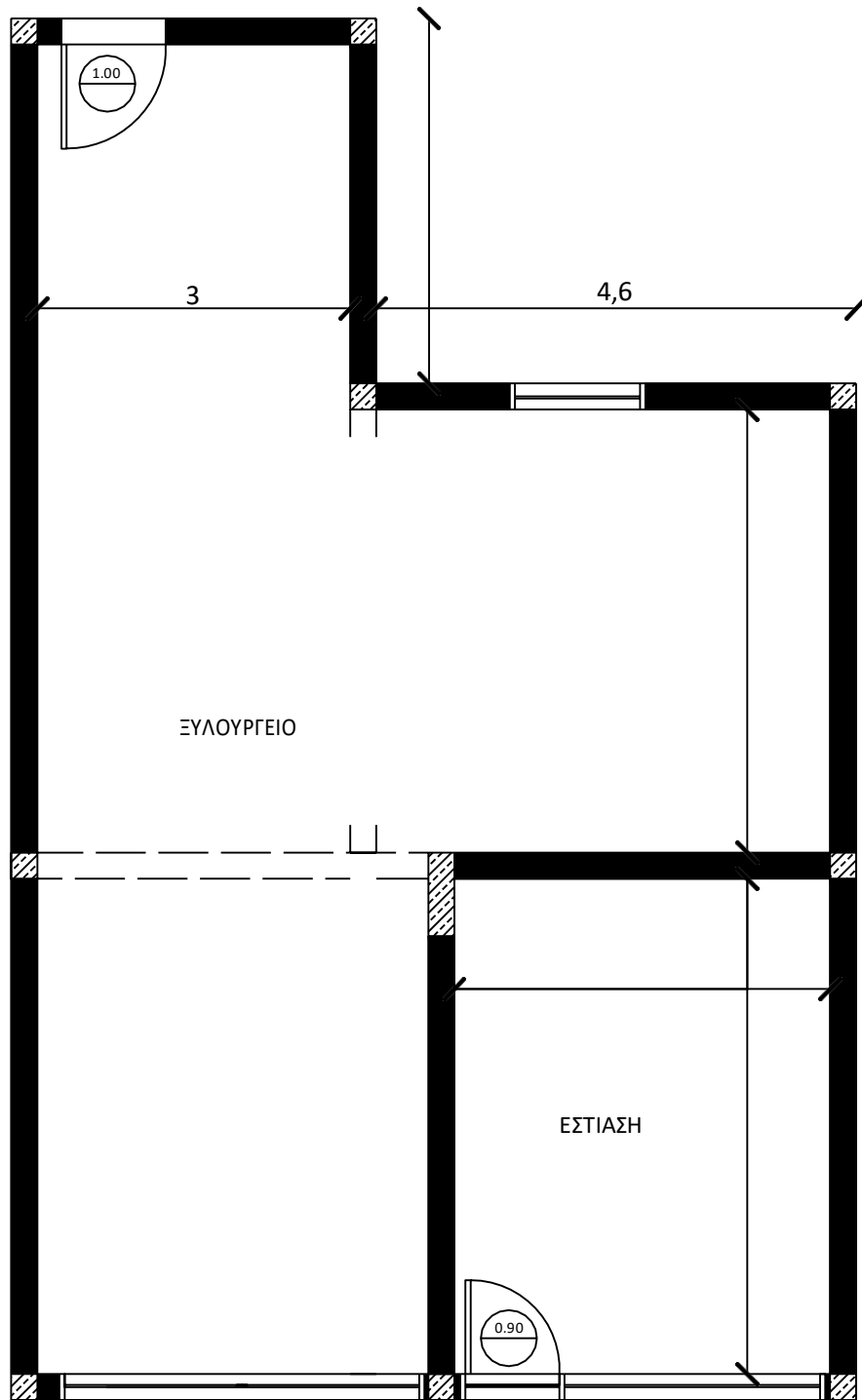




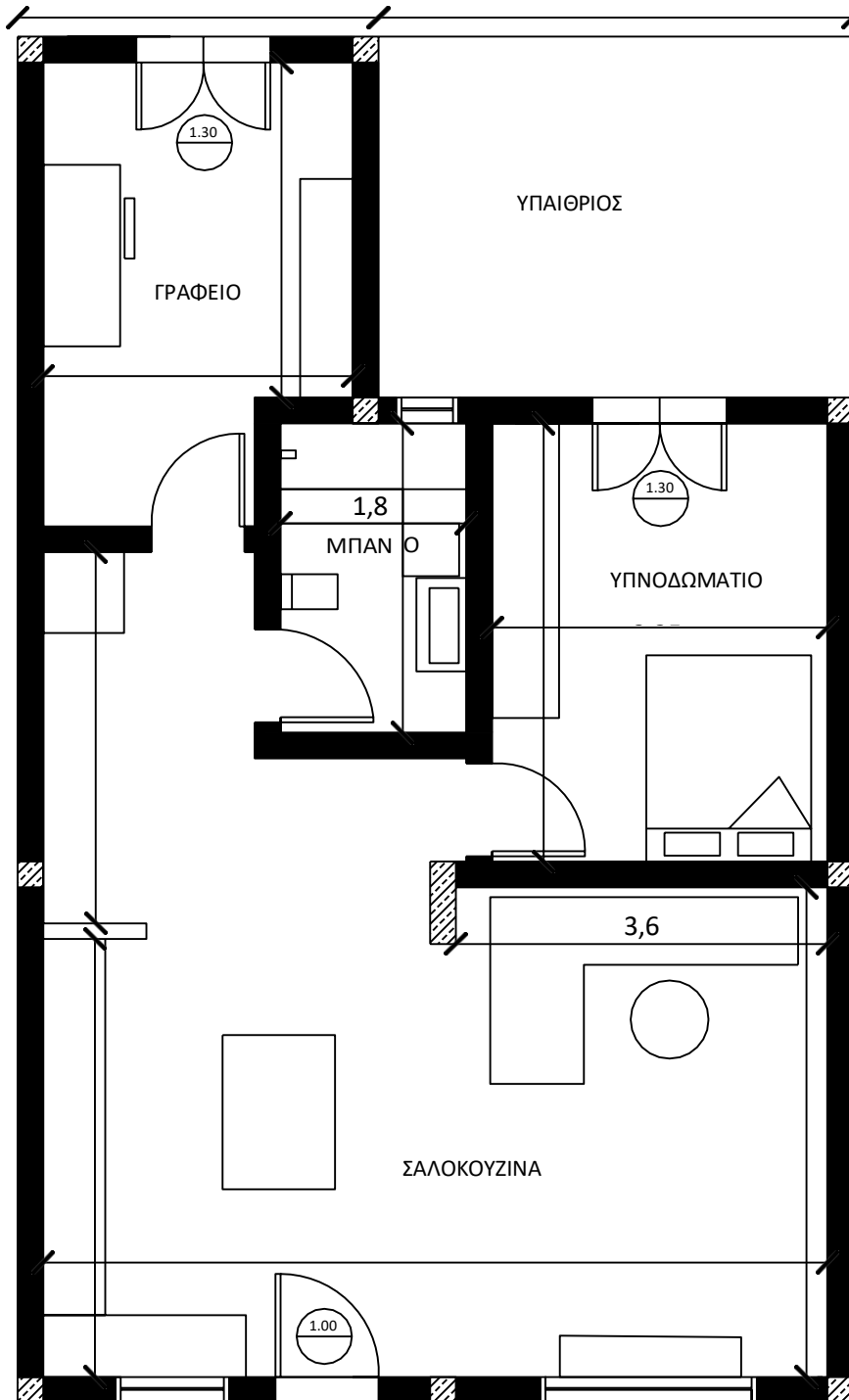


Από τις παραπάνω φωτογραφίες διαπιστώνεται πως ήταν αναγκαίος Ο καθαρισμός του χώρου εφόσον παρέμεινε εγκαταλελειμμένος για αρκετά χρόνια, Για να προβεί το συνεργείο στις απαραίτητες εργασίες για την υλοποίηση της νέας εργένικης κατοικίας και Έπειτα εγώ και ο πελάτης μου να προχωρήσουμε στον σχεδιασμό και στη διαρρύθμιση του χώρου.Ακολουθεί η πρόταση με την οποία θα υλοποιηθεί ο τελικός μας Στόχος.

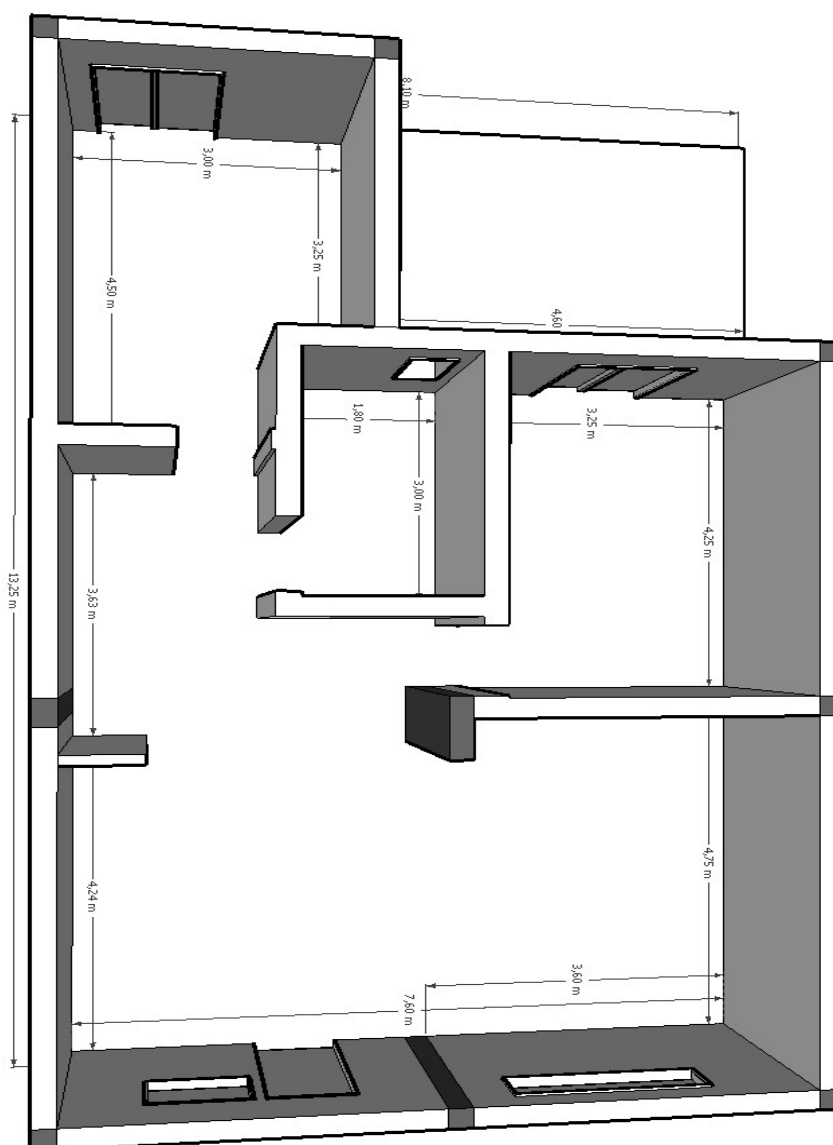
ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ



ΚΑΤΟΨΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ



Παράθεση διαχωρισμού ενιαίου χώρου



Στο ισόγειο οι αρχιτεκτονικές προτάσεις, έπειτα από τις μετρήσεις που διενεργήθηκαν, ξεκινούν με την αποκατάσταση του ενιαίου χαρακτήρα των δύο καταστημάτων, αυτό επιτυγχάνεται με το διαχωρισμό δύο δωματίων-σαλοκουζίνας- λουτρού. Διατηρούνται οι κύριοι δοκοί (γκρι χρώμα) από οπλισμένο σκυρόδεμα για την άριστη αντισεισμική στήριξη του κτιρίου. Για την διευκόλυνση πρόσβασης στους υπόλοιπους χώρους διανοίγονται νέες θύρες στις τοιχοποιίες, καθώς και παράθυρα για τον φυσικό εξαερισμό των χώρων.

ΤΕΛΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ

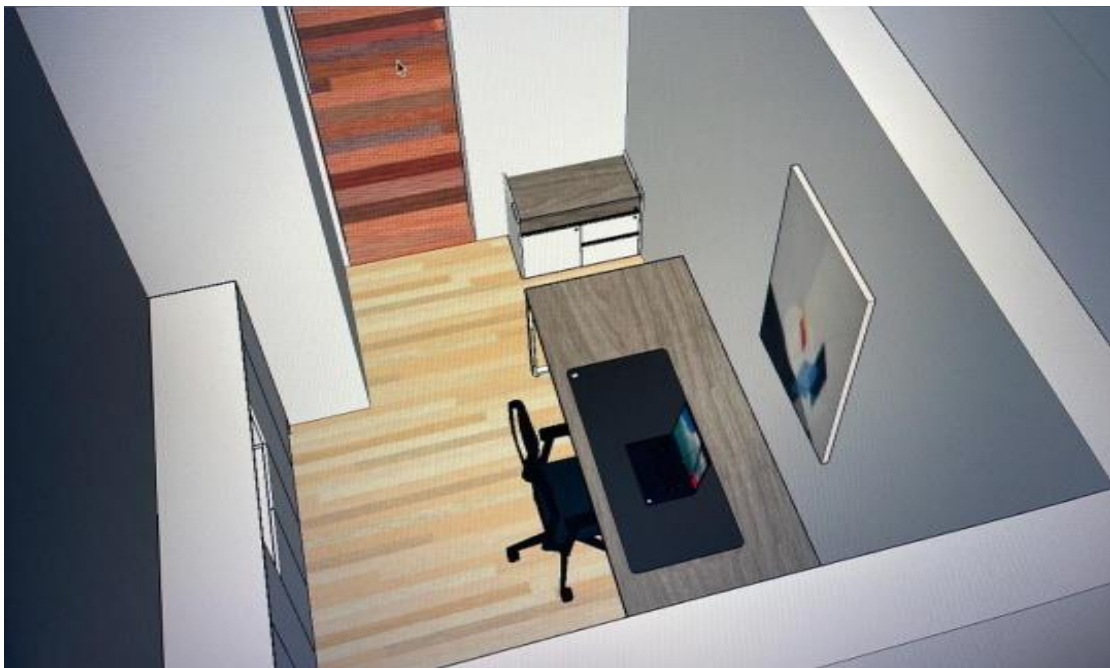


Κατασκευάζεται, επίσης, νέο δάπεδο με την εφαρμογή πλακιδίου με εφέ ξύλου με εξαίρεση τον χώρο του λουτρού. Όσο αναφορά την οροφή του κτηρίου κρίθηκε αναγκαία να χαμηλωθεί η οροφή με τη χρήση γυψοσανίδων από τα 4 μέτρα στα 3 μέτρα για να επιτευχθεί η καλύτερη ψύξη και θέρμανση της οικίας. Αντίστοιχα ο απαραίτητος χώρος της κουζίνας τοποθετείται στην όψη του σπιτιού που αντικρίζει την κεντρική οδό μαζί με τον χώρο του σαλονιού ενώ η εσωτερική διάταξη των χώρων των δύο δωματίων ολοκληρώνεται με την τοποθέτησή τους στην όψη του σπιτιού που αντικρίζει τον αύλιο χώρο για την επίτευξη της ιδιωτικότητας και ηρεμίας που επιθυμεί ο νέος πλέον ιδιοκτήτης. Τέλος βελτιώνονται οι συνθήκες φωτισμού στον χώρο με την χρήση λαμπτήρων εξοικονόμησης ενέργειας.

Οι παραπάνω διαδικασίες ξεκίνησαν τον Ιανουάριο του 2023 κατόπιν τηλεφωνικής επικοινωνίας με τον ενδιαφερόμενο για να προβούμε στην άμεση αυτοψία του ξυλουργείου και του καταστήματος εστίασης και να αποφανθούμε για τον χρόνο που θα χρειαστεί η ολοκλήρωση της νέας πλέον κατοικίας. Καταλήξαμε λοιπόν πως η ολοκλήρωση της θα χρειαστεί τουλάχιστον πέντε μήνες εντατικών εργασιών. Το πόρισμα αυτό προέκυψε μετά από ενδελεχή έρευνα και μελέτη του αντικειμένου για να αποφευχθούν πιθανά σφάλματα που θα μας κοστίσουν χρόνο και κυρίως χρήμα.

ΦΩΤΟΡΕΑΛΙΣΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ



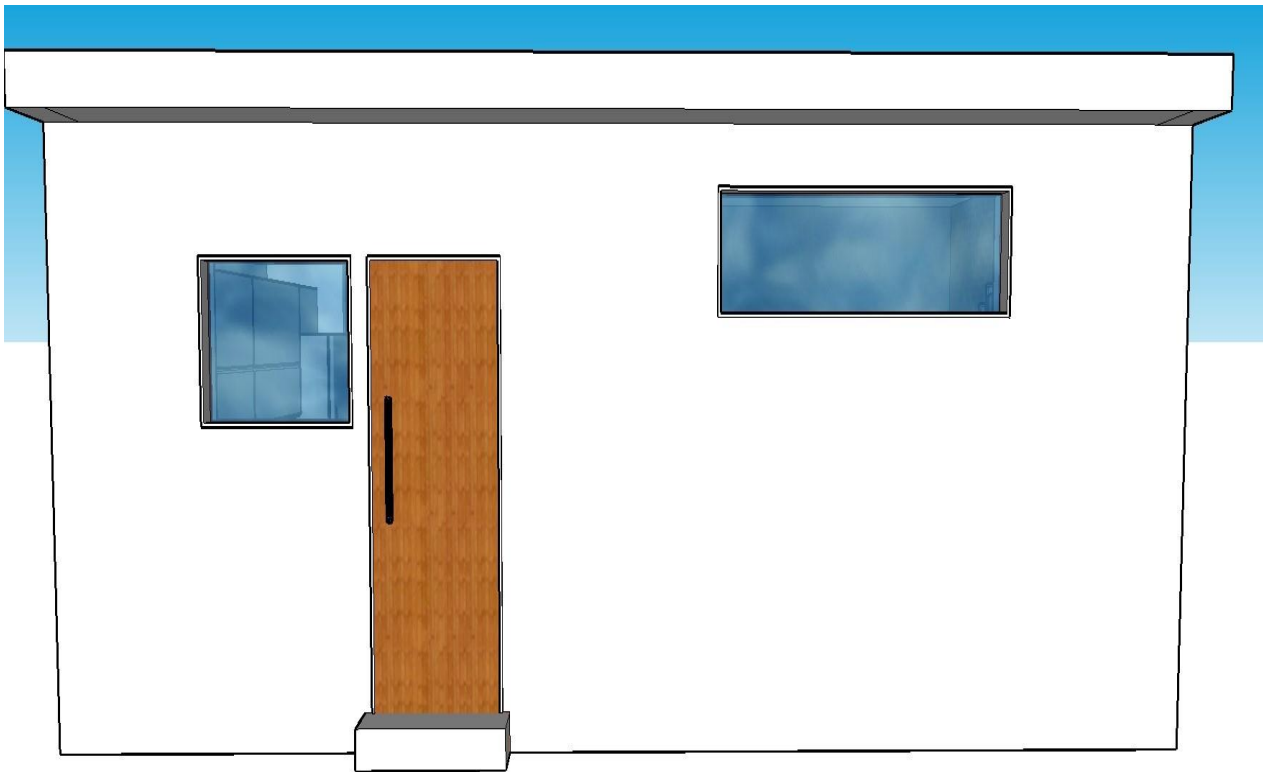


Έπειτα από ενδελεχή μελέτη και έναν κύκλο εντατικών εργασιών ο τελικός Στόχος επιτεύχθηκε με την εγκατάσταση του Ηλία Σαχινίδη στη νέα του κατοικία στις 5 Ιουνίου 2023.

7. Οφέλεις για τον πελάτη από την επαναχρησιμοποίηση του χώρου

Ένας εργένης όπως ο κύριος Ηλίας Σαχινίδης, μπορεί να χρησιμοποιήσει το σπίτι του με διάφορους τρόπους για να αξιοποιήσει στο έπακρο τον χώρο διαβίωσής του. Εδώ είναι μερικές από τις ωφέλειες που αποκόμισε με την επαναχρησιμοποίηση των δύο καταστημάτων.

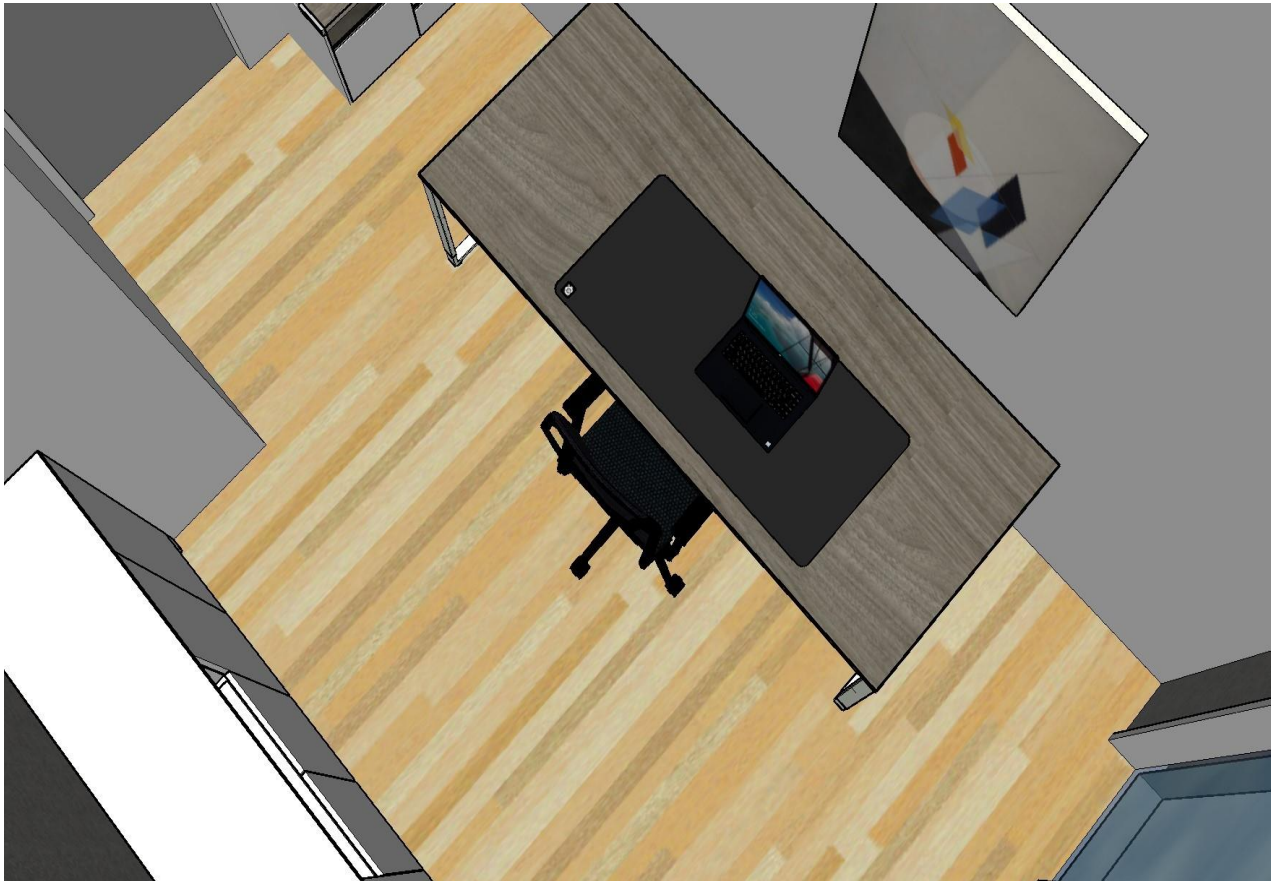
Παράθεση πρόσοψης κτιρίου



Δημιουργήθηκε ένα λειτουργικό και άνετο σαλόνι με έναν άνετο καναπέ ένα τραπέζακι και την τηλεόραση. Διαμορφώθηκε λοιπόν ένας χώρος όπου μπορεί να χαλαρώσει και να διασκεδάσει με τους επισκέπτες του. Ο χώρος του σαλονιού μπορεί να λειτουργήσει και ως χώρος συγκεντρώσεων με φίλους και να οριστεί ως χώρος διασκέδασης.



Σχεδιάστηκε ένα γραφείο στη νέα κατοικία αφιερώθηκε ένα δωμάτιο στο σπίτι ως γραφείο όπου μπορεί να εργαστεί ή να ακολουθήσει τα χόμπι του (παιχνίδια ψυχαγωγίας στον υπολογιστή και ενασχόληση με τη μουσική). Επενδύσαμε σε ένα καλό γραφείο με ανατομική καρέκλα και οργανωτικά εργαλεία για να δημιουργηθεί αυτό το παραγωγικό περιβάλλον.



Δημιουργήσαμε μία ζεστή κρεβατοκάμαρα όπου αποτελεί καταφύγιο για ξεκούραση και χαλάρωση για τον πελάτη εφόσον επενδύσαμε σε ένα άνετο στρώμα με κλινοσκεπάσματα καλής ποιότητας για καλύτερο ύπνο.



Ο πελάτης μου είναι λάτρης της μαγειρικής, γι' αυτό αξιοποιήσαμε στο έπακρο τον χώρο της κουζίνας εξοπλίζοντας την με τα απαραίτητα εργαλεία και τις συσκευές που ταιριάζουν στο στυλ της μαγειρικής του.



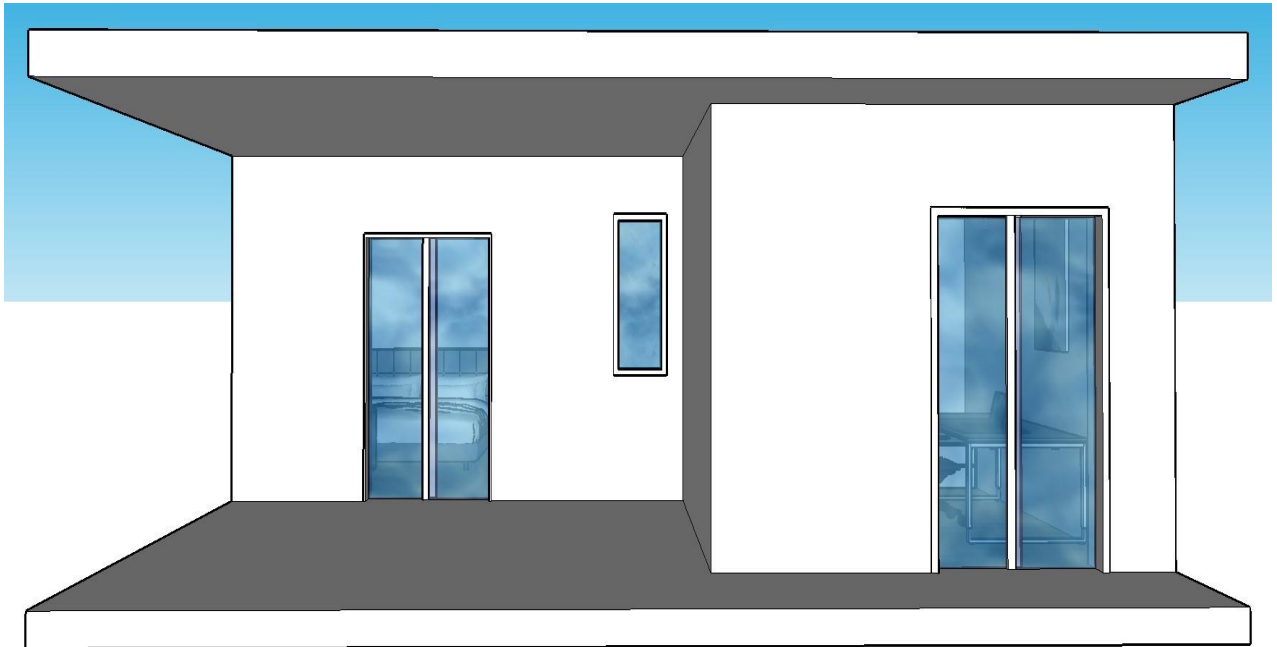
Ιδιαίτερη σημασία δόθηκε στον χώρο του μπάνιου ο οποίος ήταν μικρός και έπρεπε να διαρρυθμιστεί σωστά για να εξυπηρετεί τις καθημερινές του ανάγκες .



Στο σημείο που βρίσκεται το χωλ της κατοικίας διαμορφώθηκε μία γωνιά για να τοποθετηθεί το πλυντήριο ρούχων λόγω της στενότητας του μπάνιου που διαφαίνεται στην παραπάνω φωτογραφία.



Δεν θα μπορούσαμε φυσικά να αφήσουμε ανεκμετάλλευτους τους εξωτερικούς χώρους. Η ύπαρξη ενός υπαίθριου μπαλκονιού εξυπηρετεί στη χαλάρωση του πελάτη για να απολαμβάνει τον καθαρό αέρα και τη φύση παρά με τους φίλους του.



Συμπερασματικά, το κλειδί της επιτυχίας κρύβεται στην προσαρμογή του χώρου στις ανάγκες και τα ενδιαφέροντά του πελάτη για αυτό τον λόγο δημιουργήσαμε ένα περιβάλλον που υποστηρίζει τις δραστηριότητες του και τον κάνει να νιώθει ευχάριστα στο νέο του σπίτι.

8. Συμπεράσματα

Ολοκληρώνοντας την παρούσα πτυχιακή εργασία γίνεται πλήρως κατανοητό ότι το θέμα της επανάχρησης καταστήματος σε κατοικία αποτελεί πολυδιάστατο θέμα με διεπιστημονικό αντικείμενο και απαιτεί μία πολύτομεακή αντιμετώπιση. Είναι θέμα που χρήζει περαιτέρω έρευνας και μελέτης που θα δημιουργήσει κατά αυτόν τον τρόπο ένα ολοκληρωμένο σχέδιο δράσης για κάθε περίπτωση ξεχωριστά.

Δανειζόμενοι τα λόγια του Δ. Φιλιππίδη, ο οποίος αναφέρει ότι <<η επέμβαση σε ένα παλιό κτίριο μάρτυρα σεβασμό ως προς αυτό τόλμη και βαθιά αίσθηση ανάγκης για συνέχεια>>, οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι η επανάχρηση κτιρίων αποτελεί μία ιδιαίτερα σημαντική πρακτική. Η εξέταση των διαφορετικών παραδειγμάτων επανάχρησης κτιρίων, απέδειξε πως δεν υπάρχει ένα μοντέλο πρότυπο σχεδιασμού ή συγκεκριμένων στρατηγικών επιτυχημένης ανάδειξης ενός παλιού κτιρίου. Βασικό στοιχείο που αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση κατά τη διαδικασία της αποκατάστασης του χώρου καθώς και της επιλογής της νέας χρήσης του είναι η έρευνα, η γνωριμία και η εμπάθυνση στην ιστορία του πρώην καταστήματος - χώρου αλλά και της ευρύτερης περιοχής του. Οι επιλογές αποκατάστασης καθορίζονται από διάφορους παραμέτρους που συχνά σχετίζονται με την ταυτότητα του τόπου, τη σημασία του κτιρίου για τον πελάτη αλλά και την κοινωνία. Επιπρόσθετα, η επιλογή της νέας χρήσης εξαρτάται και από τις ανάγκες και τις δυνατότητες της περιοχής αλλά και του πελάτη.

Ως Μηχανολόγος Μηχανικός Βιομηχανικού Σχεδιασμού απέκτησα το προσόν μιας διεπιστημονικής άποψης για τη σχεδίαση (design) που μου έδωσε τη δυνατότητα να παρέμβω δημιουργικά στο συγκεκριμένο κτίριο ξεκινώντας από την αναγκαιότητα ύπαρξης του, τη μορφή του, την ανακατασκευή του για την επαναχρησιμοποίηση αυτού από τον πελάτη. Με δημιουργική φαντασία και υψηλό αισθητικό κριτήριο και πάνω από όλα με υπομονή και επιμονή καταφέραμε να πετύχουμε τον τελικό στόχο και να οδηγηθούμε στο άριστο αποτέλεσμα που διαφαίνεται με την παρούσα εργασία.

Με την ολοκλήρωση του συγκεκριμένου εκπονήματος αποκόμισα πολλαπλές εμπειρίες υπο την αгаστή συνεργασία με τους προαναφερθέντες ανθρώπους. Το συγκεκριμένο έργο μου παρείχε την εμπειρία και τις γνώσεις για να αναλάβω ανάλογες επαγγελματικές εργασίες και στο μέλλον. Ως νέα απόφοιτη του Τμήματος Μηχανολόγων Μηχανικών Βιομηχανικού Σχεδιασμού έχοντας ένα ισχυρό ακαδημαϊκό υπόβαθρο μου έλειπε η πρακτική εμπειρία σε αυθεντικά έργα κάτι το οποίο επιζητούσαν εν αγωνιωδώς. Με την ανάθεση του συγκεκριμένου έργου χρειάζεται καθοδήγηση για να έχω την ευκαιρία να θέσω σε πράξη τα όσα είχα μάθει κατά τη διάρκεια των σπουδών μου προτού ενταχθεί στο εργατικό δυναμικό. Αυτό που απαιτείται από εμάς τους νεοεισερχόμενους στην αγορά εργασίας είναι μία σειρά από δεξιότητες οι οποίες δεν καλλιεργούνται επαρκώς κατά τη διάρκεια των σπουδών

μας. Συγκεκριμένα το έργο αυτό ήταν για μένα μία πρακτική άσκηση κατά τη διάρκεια της οποίας είχα την ευκαιρία να έρθω σε επαφή με όσα είχα μάθει έως τώρα στην θεωρία έθεσα δηλαδή τις τεχνικές μου γνώσεις και δεξιότητες σε πράξη. Είχα την ευκαιρία να αποκομίσω πολύτιμες εμπειρίες κατά τη διάρκεια της πραγμάτωσης του συγκεκριμένου έργου διεύρυνα τις γνώσεις και τις δεξιότητές μου ενώ κατά κύριο λόγο μέσα από τη συμμετοχή μου και την συνεργασία μου με όλους τους αρμόδιους επαγγελματίες ανέπτυξα ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα καθοριστικό για τη μετέπειτα επαγγελματική μου πορεία. Τέλος, ως νεοεισερχόμενη στην αγορά εργασίας απόφοιτη Μηχανολόγων Μηχανικών Βιομηχανικού Σχεδιασμού με ενθουσιασμό και όρεξη για δουλειά, καινοτόμες και επαναστατικές ιδέες ευελπιστώ πως θα προκύψουν και μελλοντικές προτάσεις οι οποίες θα μου επιφέρουν επιπλέον οικονομικές απολαβές και πλήθος εμπειριών.

Σύμφωνα, λοιπόν, με τα προαναφερθέντα ερευνητικά ερωτήματα προκύπτει το γενικό συμπέρασμα: κατόπιν μελέτης και ελέγχου των απαραίτητων δεδομένων μέσω των οποίων υπολογίστηκαν οι απαραίτητοι συντελεστές για τον τελικό προϋπολογισμό που θα χρειαστεί διαπιστώθηκε πως χρειάστηκαν μόλις 23.000 ευρώ για την επίτευξη του τελικού στόχου, εξοικονομώντας χρήματα στον ιδιοκτήτη. Το σημαντικότερο αποτέλεσμα το οποίο επήλθε με την επαναχρησιμοποίηση των καταστημάτων ήταν η δημιουργία μιας γενικής κατοικίας που ανταποκρίνεται άψογα στις ανάγκες του ενδιαφερόμενου, ενώ σε περίπτωση κατασκευής εκ νέου του κτιρίου θα κόστιζε πολύ περισσότερο. Επιπλέον, το κτίσμα παρέμεινε στην οικογένεια διατηρώντας έτσι την πολιτισμική του κληρονομιά και την συναισθηματική σύνδεση του πελάτη με το υπάρχον κτίσμα. Από άποψη αισθητικής διαπνέει έναν αέρα καινοτομίας, προσδίδοντας στην τοπική κοινότητα υψηλή αισθητική, αναβαθμίζοντας συγχρόνως και την όψη του κτιρίου. Ακόμη ένα σημαντικό αποτέλεσμα είναι ότι προάγεται η οικολογική συνείδηση και αισθητική ομορφιά εφόσον επαναχρησιμοποιείται ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο και δεν αχρηστεύεται γεμίζοντας με ρύπους και μπάζα. Τέλος, η επαναχρησιμοποίηση του συγκεκριμένου χώρου συνέβαλε στην αειφόρο ανάπτυξη, εφόσον συνάδει με τα νέα μοντέλα εξοικονόμησης ενέργειας.

Σαφώς όλα τα αποτελέσματα ενισχύουν και στηρίζουν την οικονομική πλευρά της μετατροπής των καταστημάτων σε κατοικία, καθώς όλες οι παρεμβάσεις έχουν βαθύτερο αντίκτυπο στο οικονομικό σκέλος της οικογένειας Σαχινίδη. Συνεπώς, η επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων αποτελεί αναμφίβολα έναν καινοτόμο και πολύ αποτελεσματικό εργαλείο αναγέννησης των κτιρίων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

Στην παρούσα πτυχιακή εργασία μελετήθηκαν τα καταστήματα στην περιοχή της Κρύας Βρύσης(Βασιλέως Παύλου 60) με έτος κατασκευής (1960) ως προς την επαναχρησιμοποίηση και αναβάθμιση τους, σύμφωνα με τις διατάξεις Πολεοδομίας αλλαγής χρήσης.

Πολεοδομικές διατάξεις αλλαγής χρήσης

- Υπάρχει νομικά και πολεοδομικά η δυνατότητα αλλαγής της χρήσης ενός κτιρίου ή τμήματος κτιρίου, αρκεί η νέα του χρήση να επιτρέπεται και να περιλαμβάνεται στις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής. Επιπλέον πρέπει να ισχύουν :
- Το κτίριο να έχει κτιστεί νόμιμα με την έκδοση οικοδομικής άδειας
- Να διατηρείται η ισχύουσα ρυμοτομία
- Οι διατάξεις του οικοδομικού κανονισμού να τηρούνται αναφορικά με τις απαιτήσεις λόγω της νέας χρήσης του κτιρίου.
- Υποχρεωτικά να διασφαλίζεται η πρόσβαση στα άτομα με ειδικές ανάγκες (ΑμΕΑ).

Οι διαδικασίες αλλαγής χρήσης του κτιρίου επιταχύνονται και απλοποιούνται με την υποχρέωση έκδοσης άδειας έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, εφόσον τηρούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις :

- Δεν θίγονται στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου
- Δεν μεταβάλλεται προς το δυσμενέστερο τα υπολογιζόμενα φορτία και η κατηγορία σεισμικής σπουδαιότητας από τη νέα χρήση του κτιρίου
- Εξαγοράζονται ή εξασφαλίζονται οι προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης οχημάτων στην περίπτωση προς το δυσμενέστερο αλλαγή χρήσης.
- Ανεξάρτητα από το εμβαδό της επιφάνειας και της αλλαγής χρήσης, προβλέπεται βάση του άρθρου 44 του Ν 4495 (ΦΕΚ 167 Α' /3 Νοε 2017), η διενέργεια ενός (1) τελικού ελέγχου από αρμόδιο και εξουσιοδοτημένο ελεγκτή δόμησης.
- Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης κτιρίου ή τμήματος κτιρίου χωρίς την έκδοση της απαραίτητης οικοδομικής άδειας θεωρείται ως αυθαίρετο και υπόκειται σε όλες τις οικονομικές και νομικές συνέπειες που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία. Παράλληλα, απαγορεύεται η μεταβίβαση αλλά δεν επιτρέπεται και η μίσθωση ή παραχώρηση ακινήτου στο οποίο έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

9. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Ήπιες Επεμβάσεις και προστασία Ιστορικών κατασκευών, Πρακτικά 1^{ου} Εθνικού συνεδρίου ΥΠΠΟ ττε Θεσσαλονίκη 2000
2. Ήπιες Επεμβάσεις και προστασία Ιστορικών κατασκευών, Πρακτικά 2^{ου} Εθνικού συνεδρίου ΥΠΠΟ ττε Θεσσαλονίκη 2004
3. Ήπιες Επεμβάσεις και προστασία Ιστορικών κατασκευών, Νέες τάσεις σχεδιασμού, Πρακτικά 3^{ου} Εθνικού συνεδρίου
4. okeanis.lib.puas.gr
5. Wikipedia
6. etaa.gr
7. <http://repository.library.teiwest.gr>
8. ikee.lib.auth.gr
9. <https://www.emst.gr/>
10. [https://www.documenta14.de/gr/venues/15226/-](https://www.documenta14.de/gr/venues/15226/)
11. <https://www.thetoc.gr/politismos/article/to-sxoleion-neo-spiti-tis-dramatikis-sxolis-tou-ethnikou-kai-i-istoria-tou/>
12. <https://www.thetoc.gr/politismos/article/dimotiki-pinakothiki-sto-metaksourgeio-ena-kosmima-tis-athinas/>
13. <https://parallaximag.gr/thessaloniki-news/ta-ktiria-tou-arigkoni-pou-rimazoun-sto-ntepo-kante-ta-ena-spoudaio-hub>
14. <https://www.piop.gr/el/diktuo-mouseiwn/Mouseio-Biomixanikis-Eleourgias/Istoriko.aspx>
15. <https://ir.lib.uth.gr/xmlui/bitstream/handle/11615/50034/18695.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
16. http://okeanis.lib2.uniwa.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/353/po1_00733.pdf?sequence=1&isAllowed=y
17. <http://apothesis.eap.gr>

18. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX%3A52014DC0445>

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/HTML/?uri=CELEX:52014DC0445&from=BG>

19. <https://www.google.gr/search?q=συμπερασματα+στο+την+επιαναχρησιμοποίηση+κτιριου&ie=UTF-8&oe=UTF-8&hl=el-gr&client=safari#ip=1>

20. http://okeanis.lib.puas.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/122/pol_00474.pdf?sequence=1&isAllowed=y