

ΘΕΜΑ: ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ ΤΟΥ Α.ΤΟΜΠΑΖΗ ΣΤΟ ΛΟΥΤΡΑΚΙ

Το Λουτράκι του Νομού Κορινθίας, είναι μια παραλιακή κωμόπολη κοντά στο λεκανοπέδιο της Αττικής γεγονός το οποίο την έχει καθιερώσει σαν θέρετρο για μία μεγάλη μερίδα του εσωτερικού τουρισμού. Ο χαρακτήρας της αυτός, ως πόλος διασκέδασης-ξεκούρασης, ενισχύθηκε σημαντικά τα τελευταία χρόνια με τη δημιουργία του Casino που διεύρυνε το κοινό το οποίο προσελκύεται. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των αναγκών παροχών υπηρεσιών τόσο από την άποψη της ποσότητας όσο και της ποιότητας.

Ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού και η CLUB HOTEL LOUTRAKI A.E. δημιούργησαν ένα καινούργιο ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΠΟΛΥΤΕΛΕΙΑΣ στη λεωφόρο Ποσειδώνος στην περιοχή Περαχώρας Λουτρακίου. Η Αρχιτεκτονική μελέτη του έργου ανήκει στη N. Segala – Architects and Town Planners Μελετητική – Γραφείο Μελετών Αλέξανδρου Ν. Τομπάζη ε.π.ε. **Αρχιτέκτων του έργου είναι ο Αλέξανδρος Ν. Τομπάζης** και η ομάδα μελέτης απαρτίζεται από τους: Νίκο Φλετορίδη, Ντίνα Καλαμίτση, Γιάννη Ρωμανό, Χριστίνα Φραγκούλη και Μιχάλη Ασλάνογλου. Πολιτικοί Μηχανικοί του έργου είναι η ΜΕΤΕ Α.Ε. Γ. Πενθερουδάκης και Γ. Τσαρούχης. Η Η/Μ μελέτη έγινε από τους: Π.+Ι. Ζαννής και Συνεργάτες ε.π.ε., B.Bloch Ltd., H.R.V.A.C. Co. Ltd., ZVI Pollak & Associates Ltd. και Σύμβουλος κουζινών Nachshon Ltd. Η μελέτη των εσωτερικών χώρων καθώς και του περιβάλλοντος χώρου πραγματοποιήθηκαν από τους G. Pareschi-Milano/ITALIA και WLB group-California/USA αντίστοιχα.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Το ξενοδοχειακό συγκρότημα είναι εξαόροφο και χωροθετείται σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως, εμβαδού 17,898 μ², το οποίο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με το Casino. Στα δυτικά έχει πρόσωπο προς τη θάλασσα, ενώ το ανατολικό του όριο βρίσκεται επί της λεωφόρου Ποσειδώνος. Το φυσικό έδαφος του οικοπέδου είναι κεκλιμένο με κλίση από τη λεωφόρο προς τον πεζόδρομο που περιτρέχει την παραλία. Η υψομετρική διαφορά είναι 1,50μ. και κλίση δεν είναι ενιαία αλλά γίνεται πιο απότομη προς τη θάλασσα.

Η οργάνωση του συγκροτήματος πραγματοποιείται μέσω της διάκρισης τριών ενοτήτων εντός του γηπέδου. Τον **ανατολικό υπαίθριο χώρο**, με χώρους κυκλοφορίας

και πρασίνου, την **κεντρική πλατεία**, με πισίνα $153\mu^2$, επιφάνειες πρασίνου, κυκλοφορίας, χώρους εκτόνωσης των κοινόχρηστων χώρων του ισογείου και ημιυπαίθριο χώρο εστιατορίου και το **κτίριο του ξενοδοχείου**. Το συνολικό εμβαδόν των ελεύθερων χώρων είναι $12.319\mu^2$ από τα οποία οι χώροι φύτευσης καλύπτουν τα $6.206\mu^2$. Το κτίριο του ξενοδοχείου ($17.680\mu^2$) αναπτύσσεται σε έξι στάθμες, δύο εκ των οποίων είναι υπόγειες και καταλαμβάνουν όλη την επιφάνεια του οικοπέδου –με εξαίρεση αυτή των πρασιών. Οι τελευταίες περιλαμβάνουν χώρους στάθμευσης 906 οχημάτων καθώς και ηλεκτρομηχανολογικούς χώρους, αποθήκες και αποδυτήρια κοινού στην πρώτη υπόγεια στάθμη και δεξαμενή νερού στη δεύτερη. Η στάθμη του ισογείου συγκεντρώνει την πλειοψηφία των κοινόχρηστων χώρων. Αναλυτικότερα υπάρχουν χώρος εισόδου-υποδοχής κοινού, εστιατόριο, Club-Discotheque, τέσσερα καταστήματα (τουριστικών ειδών, κομμωτήριο, κουρείο, γραφείο ταξιδίων), παιδικός σταθμός και αίθουσα πολλαπλών χρήσεων. Το μαγειρείο έχει χωροθετηθεί επίσης στο ισόγειο καθώς και διοικητικοί χώροι και χώροι υποστήριξης. Τέλος υπάρχει η κατώτερη στάθμη τεσσάρων διώροφων δωματίων. Στον πρώτο όροφο εκτός της ανώτερης στάθμης των διώροφων δωματίων συναντώνται οι ηλεκτρομηχανολογικοί χώροι του ξενοδοχείου.

Οι όροφοι από το δεύτερο μέχρι και τον πέμπτο περιλαμβάνουν κυρίως δωμάτια και τους απαιτούμενους βοηθητικούς χώρους. Στον δεύτερο όροφο υπάρχει επίσης ταβέρνα-εστιατόριο καθώς και γυμναστήριο. Συνολικά, χωρίς τα τέσσερα διώροφα δωμάτια του ισογείου, υπάρχουν **διακόσια εβδομήντα δωμάτια διαφόρων τύπων** στους ανώτερους ορόφους. Όλα τα δωμάτια είναι σχεδιασμένα σύμφωνα με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ. Τα μονόκλινα έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη των $11\mu^2$, τα δίκλινα των $15\mu^2$ και τα τρίκλινα των $18\mu^2$. Όλα έχουν ελάχιστη διάσταση $3,40\mu$. Τα λουτρά όλων των δωματίων καλύπτουν επιφάνεια μεγαλύτερη των $5\mu^2$. Οι σουίτες είναι συνδυασμός ενός δίκλινου και ενός μονόκλινου δωματίου που λειτουργεί κυρίως σαν καθιστικό. Πέραν των προδιαγραφών του Ε.Ο.Τ. που τα τελευταία πληρούν, διαθέτουν επίσης ξεχωριστό χώρο υγιεινής για τους επισκέπτες. Δέκα δωμάτια του δευτέρου ορόφου είναι κατάλληλα διαμορφωμένα για εξυπηρέτηση ατόμων με κινητικές ανάγκες, δηλαδή οι διαστάσεις των χώρων δίνουν τη δυνατότητα άνετης κυκλοφορίας -κύκλο με διάμετρο $1,5\mu$ - ενώ το λουτρό έχει διάταξη και μέγεθος σύμφωνα και πάλι με τις προδιαγραφές του Ε.Ο.Τ.

ΣΥΝΘΕΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Τα βασικά δεδομένα στα οποία στηρίχθηκε η μελέτη του ξενοδοχείου είναι οι τεχνικές προδιαγραφές τουριστικών εγκαταστάσεων (ξενοδοχείο κλασσικού τύπου – πολυτελείας – εντός σχεδίου) του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, οι όροι δόμησης της περιοχής, ο κανονισμός πυροπροστασίας κτιρίων, το κτιριολογικό πρόγραμμα -το οποίο διαμορφώθηκε κατόπιν συνεννοήσεως με τον πελάτη-, η τοπογραφία της περιοχής καθώς και οι παράμετροι που θέτει το δομημένο περιβάλλον, άμεσο και ευρύτερο, στο οποίο εντάχθηκε το κτίριο.

Η βασική συνθετική ιδέα, την οποία ακολουθεί η μελέτη, είναι ένα καμπύλο κτίριο που στρέφει τα κοίλα προς τη θάλασσα, ορίζοντας στο ημικυκλικό τμήμα που περικλείει, την κεντρική πλατεία η οποία αποτελεί το πεδίο εγγραφής των υπαίθριων δραστηριοτήτων που προβλέπονται. Το κτίριο συντίθεται από τρία τεταρτοκύκλια, τα δύο εκ των οποίων είναι συμμετρικά διατεταγμένα ως προς άξονα κάθετο στο μέτωπο της παραλίας και από ευθύγραμμη απόληξη προς τα βόρεια.

Για την κατακόρυφη επικοινωνία στο ξενοδοχείο υπάρχουν 12 κλιμακοστάσια και 14 ανελκυστήρες. Από αυτά όσα μπορούν να χρησιμεύσουν για την διαφυγή των πελατών σε περίπτωση κινδύνου είναι πυροπροστατευμένα. Το κύριο κλιμακοστάσιο πελατών έχει το απαιτούμενο πλάτος κατά Ε.Ο.Τ.(1,40μ), συνδέει όλα τα επίπεδα (-2 έως +5) και φυσικά πληρεί και αυτό τις προδιαγραφές πυρασφάλειας. Υπάρχει ένα κεντρικό συγκρότημα ανελκυστήρων για την εξυπηρέτηση των πελατών προς όλες τις στάθμες, ένας εκ των οποίων εξασφαλίζει ανεξάρτητη προσπέλαση στο επίπεδο της πισίνας.

Γενικά ως προς την οργάνωση των κατόψεων, στους ορόφους διατάσσονται τα δωμάτια, εκατέρωθεν ενός κεντρικού διαδρόμου, ενώ στο ισόγειο προβλέπονται οι κοινόχρηστοι χώροι, όπως ήδη έχει αναφερθεί, με δυνατότητα εκτόνωσης στην κεντρική πλατεία. **Αξίζει να σημειωθεί η μέριμνα που έχει δοθεί στη δημιουργία μιας πληθώρας ημιυπαίθριων χώρων, οι οποίοι συμβάλλουν σημαντικά στην ομαλή μετάβαση του χρήστη από τον εσωτερικό στον εξωτερικό χώρο και αντίστροφα.**

Το ισόγειο του κτιρίου τοποθετήθηκε 1.00μ ψηλότερα από τη λεωφόρο Ποσειδώνος. Οι λόγοι οι οποίοι συνετέλεσαν σε αυτή την υπερύψωση είναι η στάθμη θεμελίωσης -εξαρτώμενη της αντοχής του εδάφους και του ασφαλούς βάθους εκσκαφής λόγω υδροφόρου ορίζοντα-, η ανάγκη εξασφάλισης 1000 περίπου θέσεων στάθμευσης -βάση συμβάσεως του Ελληνικού δημοσίου και της αναδόχου εταιρείας- και το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος των χώρων. Η τελική διαμόρφωση του εδάφους στον περιβάλλοντα χώρο γίνεται σταδιακά, ώστε σε κανένα σημείο το διαμορφωμένο έδαφος να μη

βρίσκεται ψηλότερα του 1,50μ από το φυσικό. Επίσης στα δύο άκρα του κτιρίου προς τη θάλασσα ο όγκος του κλιμακώνεται με σταδιακή μείωση του αριθμού των ορόφων, ώστε το προς την παραλία μέτωπο να παρουσιάζει μεγαλύτερο ογκοπλαστικό ενδιαφέρον και ύψος σαφώς μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο.

Η ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΟΨΕΩΝ

Οι όψεις του ξενοδοχείου χαρακτηρίζονται από λιτότητα και σαφήνεια στη γενική τους διάρθρωση. Είναι οργανωμένες έτσι ώστε να δηλώνεται σαφώς ο χαρακτήρας και το είδος του κτιρίου, χωρίς να έρχονται σε αντίθεση με το άμεσο και το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον του. Η όλη αισθητική αντιμετώπιση μορφών και επιφανειών μπορεί να χαρακτηριστεί απλή. Μεγαλύτερη έμφαση έχει δοθεί στην επεξεργασία των όψεων των κοινόχρηστων χώρων και ιδιαίτερα της κεντρικής εισόδου. Γενικά τα αναπτύγματα των όψεων που δεν έχουν θέα προς τη θάλασσα είναι περισσότερο συμπαγή και με μικρότερα ανοίγματα. Η οργάνωσή των όψεων έχει γίνει σε τρεις ζώνες. Στην πρώτη από αυτές –συμπεριλαμβάνει το ισόγειο και τον πρώτο όροφο- η διαμόρφωση της όψης κατά το μεγαλύτερο μέρος της υλοποιείται επί υποστυλωμάτων (pilotis) η οποία αντιστοιχεί στους ημιυπαίθριους χώρους κυκλοφορίας και εκτόνωσης κοινού και αφήνει ελεύθερη την προς τη θάλασσα θέα από τη λεωφόρο Ποσειδώνος και τις όμορες ιδιοκτησίες. **Η αντιμετώπιση αυτή είναι απόλυτα συμβατή με τον κεντρικό άξονα της σύνθεσης, ο οποίος ορίζει το “άνοιγμα” του συγκροτήματος προς τη θάλασσα.**

Στα τμήματα τα οποία αντιστοιχούν στους κλειστούς χώρους, υπάρχει ποικίλη αντιμετώπιση. Το τμήμα με θέα προς τη θάλασσα, διαμορφώνεται με εκτεταμένα υαλοστάσια, ενώ το τμήμα που αναπτύσσεται στην πλευρά της λεωφόρου διαμορφώνεται με επιχρισμένες επιφάνειες οι οποίες περικλείουν υαλοστάσια μικρότερης επιφάνειας σε υποχώρηση στο ισόγειο και τετραγωνικά ανοίγματα στον πρώτο όροφο. Η δεύτερη ζώνη -δεύτερος έως και τέταρτος όροφος- αντιστοιχεί στην κύρια ενότητα των δωματίων. Διαμορφώνεται με εσοχές και εξώστες σε πρόβολο, διαμόρφωση που ακολουθεί την επεξεργασία των επιμέρους τύπων των δωματίων. Η Τρίτη ζώνη -πέμπτος όροφος- αντιστοιχεί και αυτή σε ενότητα δωματίων. Από την πλευρά προς τη θάλασσα βρίσκεται σε υποχώρηση και η διαμόρφωσή της είναι ανάλογη αυτής της μεσαίας ζώνης.

Το κεντρικό τμήμα της εισόδου του κτιρίου είναι διαμπερές και δηλώνεται με μια κάθετη επιφάνεια που διασπά την οριζόντια διάρθρωση των όψεων. Στην

πλευρά της θάλασσας διαμορφώνεται με εκτεταμένα υαλοστάσια -κατά τη γενική φιλοσοφία αντιμετώπισης των όψεων του κτιρίου- και έναν ελεύθερο ανελκυστήρα. Στο χώρο της εισόδου στην πλευρά της λεωφόρου Ποσειδώνος η στέγαση πραγματοποιείται με μια κεκλιμένη μεταλλική οροφή, η οποία και του προσδίδει ιδιαίτερο χαρακτήρα. Γενικά τα πλήρη τμήματα των όψεων που περικλείουν τους βοηθητικούς χώρους καθώς και οι κόμβοι των κλιμακοστασίων υψώνονται μέχρι το επιτρεπόμενο ύψος των 2,20μ πάνω από το ανώτατο ύψος του κτιρίου για ογκοπλαστικούς καθαρά λόγους και γενικότερης αισθητικής, που επιβάλουν την καθ' ύψος συνέχεια των πλήρων τμημάτων των όψεων. Σε αντίθεση οι ευθύγραμμες ζώνες, οι οποίες είναι ελαφρύτερες, απολήγουν στα βόρεια και νοτιοδυτικά του κτιρίου κλιμακωτά ενισχύοντας αυτή την εντύπωση.

ΥΛΙΚΑ

Ο φέροντας οργανισμός του κτιρίου κατασκευάστηκε από **οπλισμένο σκυρόδεμα** εκτός από την κατασκευή της οροφής της εισόδου που είναι μεταλλική. Σαν στοιχείο πλήρωσης του σκελετού χρησιμοποιήθηκε **δρομική μονωμένη οπτοπλινθοδομή**. Οι τελικές επιφάνειες του κτιρίου είναι επιχρισμένες, με εξαίρεση τα στοιχεία του οπλισμένου σκυροδέματος που απαντώνται στους υπόγειους χώρους. Το δώμα είναι ανεστραμμένο και επικαλύπτεται με τσιμεντόπλακες τοποθετημένες εν ξηρώ. Το υλικό που χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή των δαπέδων των κοινόχρηστων χώρων είναι το **μάρμαρο**, το οποίο στον περιβάλλοντα χώρο χρησιμοποιήθηκε σε συνδυασμό με **κεραμικά πλακίδια**. Στα γραφεία χρησιμοποιήθηκε μοκέτα ενώ στα υπόγεια υλικό βιομηχανικών χώρων. Τα εσωτερικά χωρίσματα δημιουργήθηκαν από **γυψοσανίδες τοποθετημένες σε μεταλλικό σκελετό**. Γυψοσανίδες και μεταλλικά πανέλα χρησιμοποιήθηκαν επίσης για την κατασκευή των ψευδοροφών. Τα εξωτερικά κουφώματα έχουν κατασκευαστεί από **ηλεκτροστατικής βαφής διατομές αλουμινίου**, με διπλούς υαλοπίνακες, ενώ τα εσωτερικά είναι **πρεσσαριστά ξύλινα και μεταλλικά πυρασφάλειας**. Μεταλλικά επίσης είναι και τα κιγκλιδώματα στηθαίων και κλιμάκων.