

Ανακατασκευή του ιστορικού κτιρίου MINION & πιστοποίηση με LEED gold

ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΟΨΕΩΝ



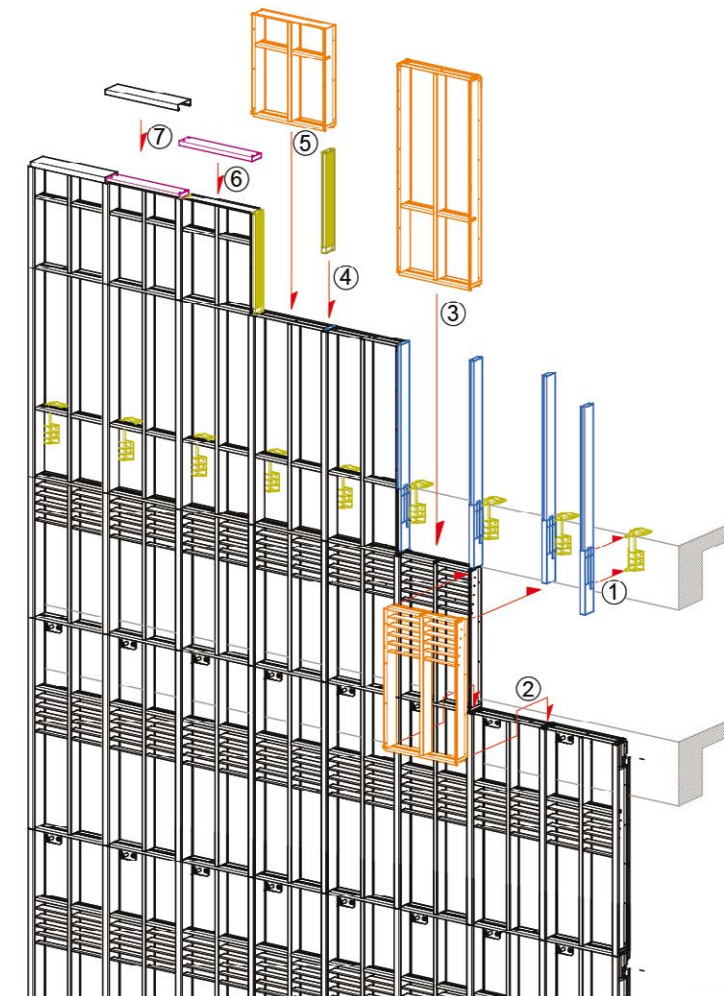
Ανάδειξη της νέας αρχιτεκτονικής των όψεων και δημιουργία ενός νυχτερινού τοπίου στο κέντρο της Αθήνας.

Παρουσίαση έργου, ιστορικά στοιχεία

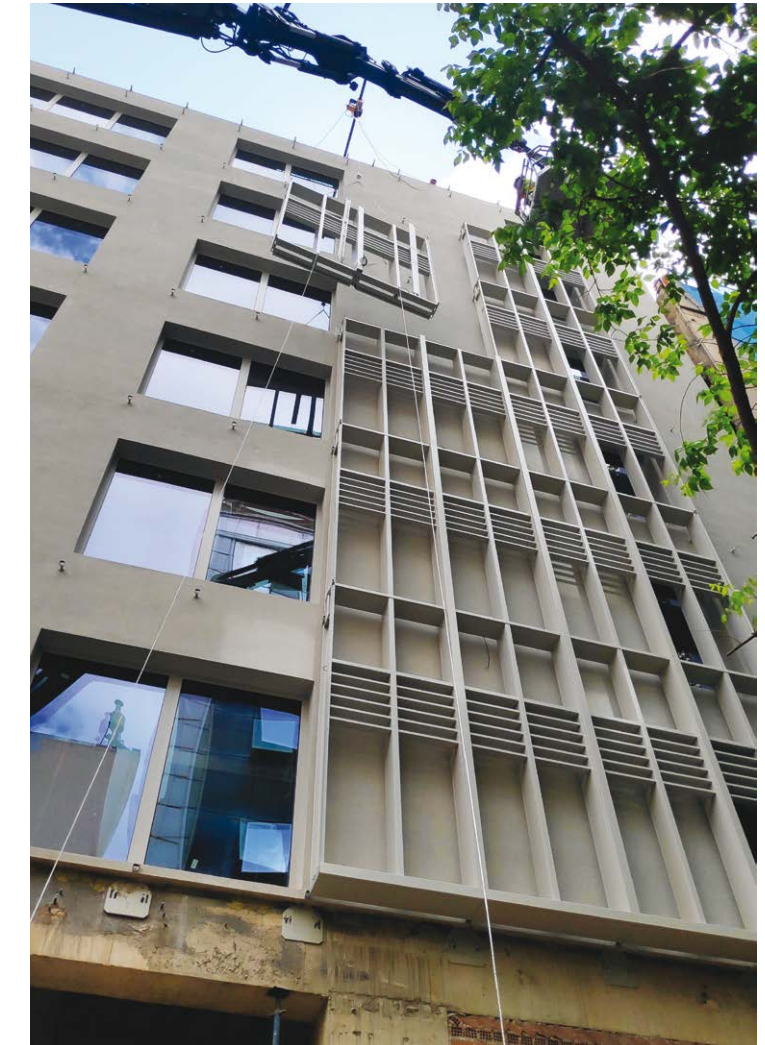
Το θρυλικό κατάστημα Μινιόν αποτελεί ένα από τα πλέον εμβληματικά τοπία της Αθήνας. Πρόκειται για το πρώτο ελληνικό πολυκατάστημα που εισήγαγε σημαντικές αγοραστικές και κατασκευαστικές καινοτομίες, καθιερώνοντας μεταξύ άλλων τις ετήσιες εκπτώσεις, τη λίστα γάμου, τη διαφήμιση στην τηλεόραση και στο ραδιόφωνο,

τις κυλιόμενες σκάλες και τα κλιματιστικά. Η επίσκεψη στο Μινιόν ήταν το "must" της εποχής, παρέχοντας μια εναλλακτική αγοραστική αίσθηση, καθώς πελάτες απ' όλη την Ελλάδα συνέρεαν στο πολυκατάστημα, όχι μόνο για να επιλέξουν μέσα από μία ευρεία ποικιλία προϊόντων, αλλά και για να διασκεδάσουν, να φωτογραφηθούν, να παρακολουθήσουν θεματικές εκδηλώσεις

και να απολαύσουν την αστική κουλτούρα. Εμπνευστής και ιδρυτής του πολυκαταστήματος ήταν ο Γιάννης Γεωργακάς, οραματιστής και πρωτοπόρος για την εποχή του. Ξεκινώντας ως πλανόδιος πωλητής, συνεταιρίστηκε με τον Άγγελο Σεραφειμίδη, ιδιοκτήτη περιπτέρου με την ονομασία Μινιόν και λίγα χρόνια αργότερα μεγάλωσε την επιχείρηση, καταφέροντας μέχρι το 1975 να



Αξονομετρική απεικόνιση μονταρίσματος των πετασμάτων της όψης.



Τοποθέτηση πλαισίων αλουμινίου εξωτερικής όψης.

εκτείνεται σε ένα μπλοκ πέντε δεκαώροφων κτιρίων με συνολικό τζίρο ενός δισεκατομμυρίου δραχμών. Τα ξημερώματα της 19ης Δεκεμβρίου 1980 διακόπηκε απότομα η λαμπρή πορεία του πολυκαταστήματος. Το Μινιόν τυλίχθηκε στις φλόγες και καταστράφηκε ολοσχερώς, ενώ την ευθύνη του εμπρησμού ανέλαβε μία οργάνωση-φάντασμα με το όνομα "Επαναστατική

Οργάνωση Οκτώβρης 80". Ο Γεωργακάς δεν το έβαλε κάτω και κατάφερε πολύ σύντομα με προνομιακά δάνεια να επαναλειτουργήσει το πολυκατάστημα. Ωστόσο, οι δυσμενείς συνθήκες της εποχής, τα χρέη, η σωματική και ψυχική καταπόνηση του ιδιοκτήτη, σηματοδότησαν το οριστικό κλείσιμο της επιχείρησης, αλλά όχι και το τέλος του Μινιόν. Το 2021 το ακίνητο, πληγωμένο από τις κακουχίες του παρελθό-

ντος, πέρασε στα χέρια της εταιρείας Dimand, που με το ίδιο όραμα, τον ίδιο σεβασμό και αγάπη, ανέλαβε να επιστρέψει στον τόπο ένα νέο, σύγχρονο κτίριο, που ωστόσο διατηρεί στο ακέραιο τον μοναδικό χαρακτήρα και την ιστορική του αίγλη.

Αρχιτεκτονική μελέτη - σχεδιασμός

Το ακίνητο, συνολικής επιφάνειας 18.500 m², αποτελείται από

τα κτίρια Α (4.500 m²) και Β, Γ, Δ, Ε, (14.000 m²) και περικλείεται από τις οδούς Πατησίων, Σατωβριάνδου, Δώρου και Βερανζέρου. Η αποκατάσταση των κτιρίων Β, Γ, Δ, Ε, είναι ήδη υπό εξέλιξη, με ορίζοντα ολοκλήρωσης εντός του 2024. Από το υπόγειο έως τον 2ο όροφο των κτιρίων Β, Γ, Δ, Ε, θα κατασκευαστούν εμπορικά καταστήματα συνολικής επιφάνειας 6.000 m². Από τον 3ο μέχρι τον



Το κτίριο πριν από τις εργασίες ανακατασκευής.



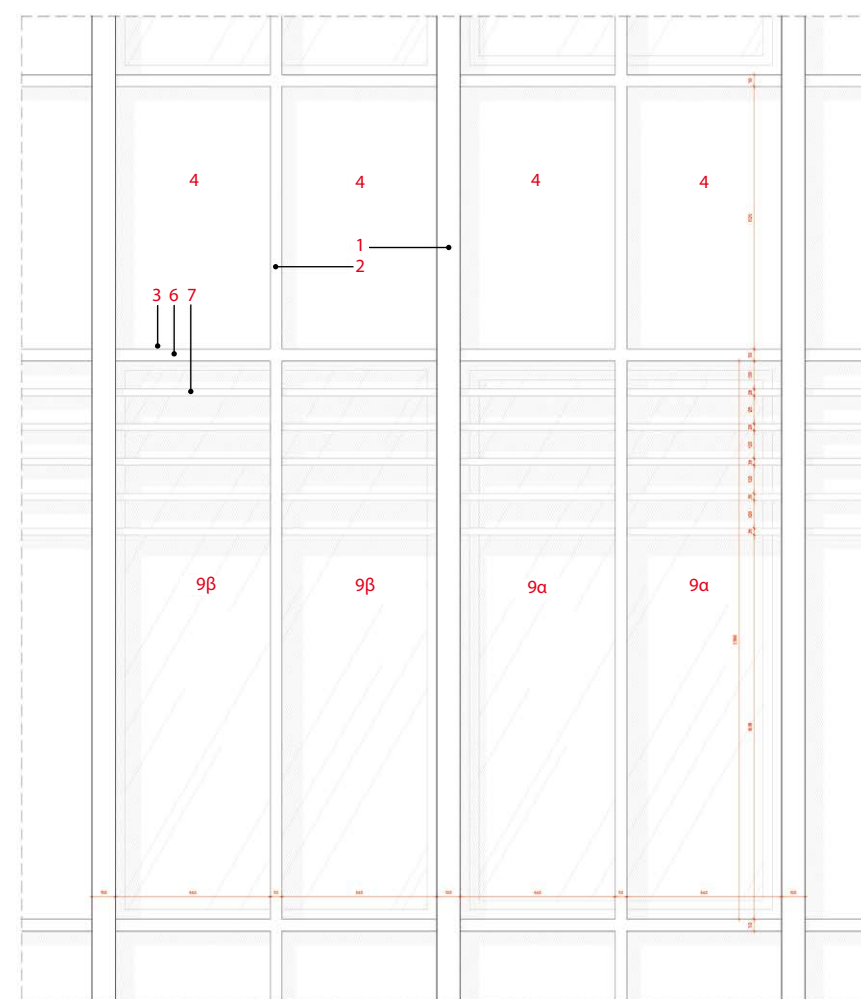
Όλα τα μέρη των πλαισίων συναρμολογήθηκαν στο εργοστάσιο και τοποθετήθηκαν στο εργοτάξιο σε έτοιμες μονάδες.

Το όροφο προβλέπεται η δημιουργία χώρων γραφείων συνολικής επιφάνειας 7.700 m². Η αρχιτεκτονική πρόταση βασίζεται στη σαφή διάκριση των 3 διαφορετικών κτιριακών όγκων, οι οποίοι διαμορφώνουν το ακίνητο. Αυτοί διαχωρίζονται από σεισμικούς αρμούς μέσω μιας σπονδυλωτής πρόσοψης, αποτελούμενης από κατακόρυφα και οριζόντια πλαίσια αλουμινίου, διαφορετικού χρώματος σε

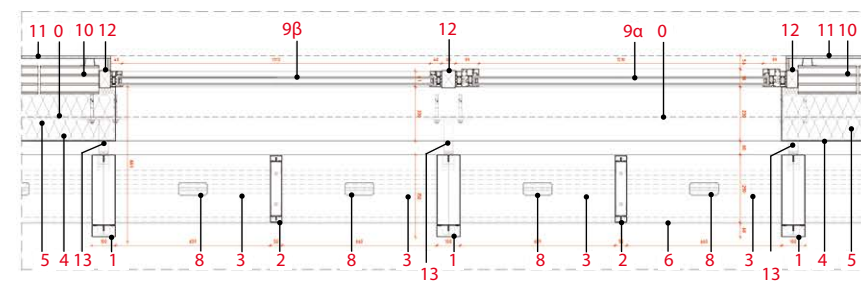
κάθε κτίριο. Στόχος της αρχιτεκτονικής μελέτης είναι ο σεβασμός στην ιστορία του κτιρίου, που είναι βαθιά ριζωμένη στη μνήμη των Αθηναίων και στις χρήσεις, που έδιναν ζωή στο εμπορικό κέντρο της πρωτεύουσας. Λαμβάνει επίσης υπόψη τη σημασία της οδού Πατησίων ως σημαντικού πολεοδομικού και οδικού άξονα της πόλης με σταθερό σημείο αναφοράς τον λόφο της Ακρόπολης

και τον αρχιτεκτονικό πλούτο της περιοχής με στοιχεία νεοκλασικισμού και αθηναϊκού μοντερνισμού. Το Μινιόν ανακτά την εμβληματική μορφή του, που εμπνέεται από το παρελθόν, αλλά συγχρόνως διαφοροποιείται από αυτό. Ο σχεδιασμός προβλέπει τη μετατροπή του σε σύγχρονο, βιοκλιματικό κτίριο μεικτών χρήσεων με πιστοποίηση LEED Gold, το οποίο

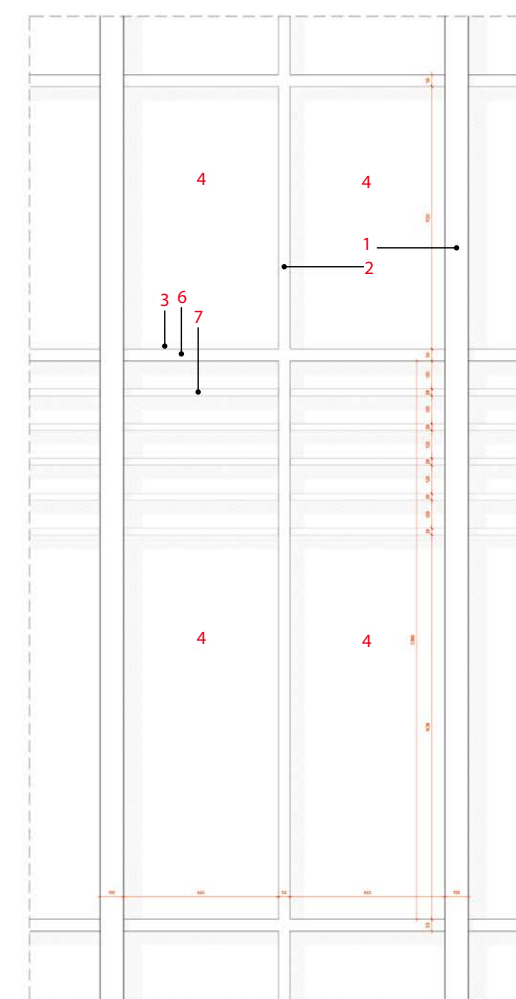
θα διαθέτει χώρους εστίασης, εμπορικά καταστήματα, γραφεία και κατοικίες, δίνοντας νέα ζωή στο κέντρο της Αθήνας. Αυτός ο "διάλογος" ανάμεσα στο παρελθόν και στο παρόν ξεκινά ήδη από τον σχεδιασμό του ισογείου, με μια αναφορά στα νεοκλασικά μέγαρα της Αθήνας, μια σειρά από αιφίδες σε διαφορετικές διαστάσεις, που ακολουθούν τον στατικό κάρναβο του κτιρίου



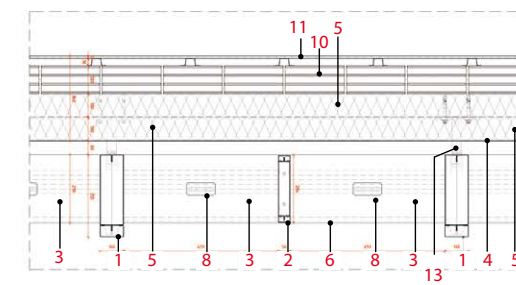
Πρόσοψη με κουφώματα



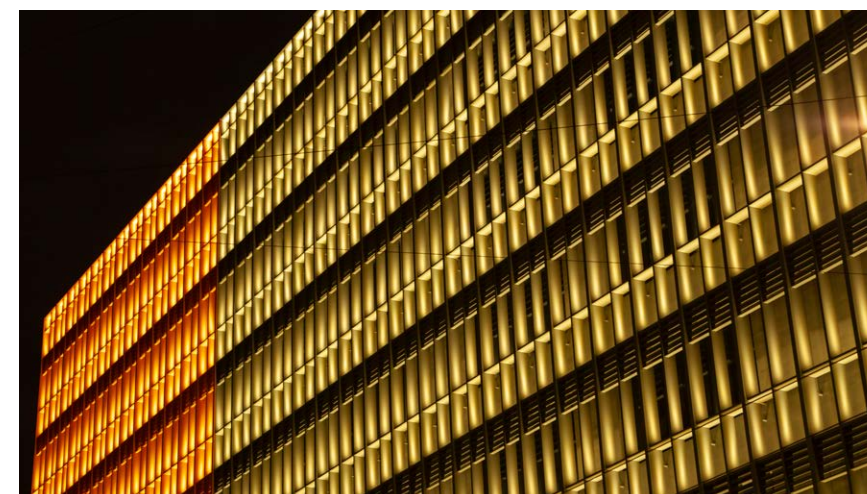
Τομή όψης σε θέση κουφώματος



Πρόσοψη τοίχος



Τομή όψης σε θέση τοίχου



Τομή και όψη των υαλοπετασμάτων.

- 0. Όριο πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος.
- 1. Πρωτεύοντα κατακόρυφα / οριζόντια προφίλ αλουμινίου 35 x 10 (cm).
- 2. Δευτερεύοντα κατακόρυφα προφίλ αλουμινίου 29 x 5 (cm).
- 3. Ακίδες απόπτωσης πουλιών.
- 4. Σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης.
- 5. Θερμομόνωση πετροβάμβακα.
- 6. Πρωτεύοντα οριζόντια προφίλ αλουμινίου 28 x 5 (cm).
- 7. Περιρίδες αλουμινίου.
- 8. Εξωτερικό φωτιστικό.
- 9α. Ανοιγόμενο παράθυρο.
- 9β. Σταθερό παράθυρο.
- 10. Οπτοπλινθοδομή.
- 11. Γυψοσανίδα 12,5 mm.
- 12. Κατακόρυφη μεταλλική ψευτοκάσα 75 x 50 (mm).
- 13. Τηλεσκοπική επιτοίχια ανάρτηση.



Ανατολική όψη επί της Λεωφ. 28ης Οκτωβρίου. Μια σειρά από αψίδες σε διαφορετικές διαστάσεις, που ακολουθούν τον στατικό κώνο του κτιρίου.

και προσφέρουν επιπλέον ανοίγματα στους ισόγειους χώρους. Η αρχιτεκτονική ομάδα, εμπνευσμένη από τα κτίρια επαγγελματικής χρήσης των δεκαετιών 1950 - 1970, τα οποία περιβάλλουν το Μινιόν με ορισμένα αντιπροσωπευτικά δείγματα του ελληνικού μοντερνισμού, σχεδίασε ένα επαναλαμβανόμενο μοτίβο ανοιγμάτων, που δίνει οπτική συνέχεια στην όψη του κτιρίου και αποτελεί φόρο τιμής στην παλαιά πρόσοψη του πολυκαταστήματος, χωρίς όμως να διεκδικεί πρωταγωνιστικό ρόλο. Η όψη του Μινιόν και οι μεικτές χρήσεις που φιλοξενεί είναι τα κλειδιά για την επανεκκίνηση της λειτουργίας του: ένα ιστορικό κτίριο που ανανεώνει τη σχέση του με τους πολίτες και τους επισκέπτες της σύγχρονης Αθήνας, ενώ εντάσσεται

δημιουργικά στη ζωή μιας μεγαλούπολης που μεταμορφώνεται διαρκώς.

Η αρχιτεκτονική του αποτελεί ένα εντυπωσιακό παράδειγμα σύγχρονης και καινοτόμου σχεδίασης. Το κτίριο συνδυάζει πολλά χαρακτηριστικά που το καθιστούν ξεχωριστό στο αστικό τοπίο της πόλης:

- **Ο σχεδιασμός** του Μινιόν υιοθετεί μοντέρνες αρχιτεκτονικές γραμμές και στοιχεία. Η χρήση καθαρών γραμμών και γεωμετρικών σχημάτων δημιουργεί μια εντυπωσιακή εικόνα, που προσελκύει το βλέμμα.
- **Οι επιλογές υλικών και η χρήση προηγμένων τεχνολογιών** συμβάλλουν στη δημιουργία ενός κτιρίου που προσαρμόζεται στις σύγχρο-

νες απαιτήσεις. Έξυπνα συστήματα ελέγχου, ενεργειακές λύσεις και άλλες τεχνολογικές καινοτομίες συνθέτουν ένα σύγχρονο και βιώσιμο κτίριο.

- **Οι γυάλινες επιφάνειες** είναι χαρακτηριστικό στοιχείο του, προσφέροντας όχι μόνο εντυπωσιακή οπτική, αλλά και φυσικό φωτισμό στο εσωτερικό του κτιρίου.
- **Ο εσωτερικός χώρος** σχεδιάζεται με έμφαση στη λειτουργικότητα. Ευέλικτοι χώροι, εργονομική διάταξη και κοινόχρηστοι χώροι προσφέρουν ένα περιβάλλον που προσαρμόζεται στις ανάγκες των ενοίκων.
- **Η βιωσιμότητα** παίζει κεντρικό ρόλο στην αρχιτεκτονική του Μινιόν. Πράσινες οροφές, συστήματα εξοικονόμησης

ενέργειας και περιβαλλοντικές πρακτικές συνθέτουν ένα κτίριο που σέβεται το περιβάλλον.

- **Το Μινιόν** αντιπροσωπεύει μια νέα εποχή στην αρχιτεκτονική, στην οποία η σύγχρονη τεχνολογία, η λειτουργικότητα και η βιωσιμότητα συναντώνται σε ένα εναρμονισμένο σύνολο.

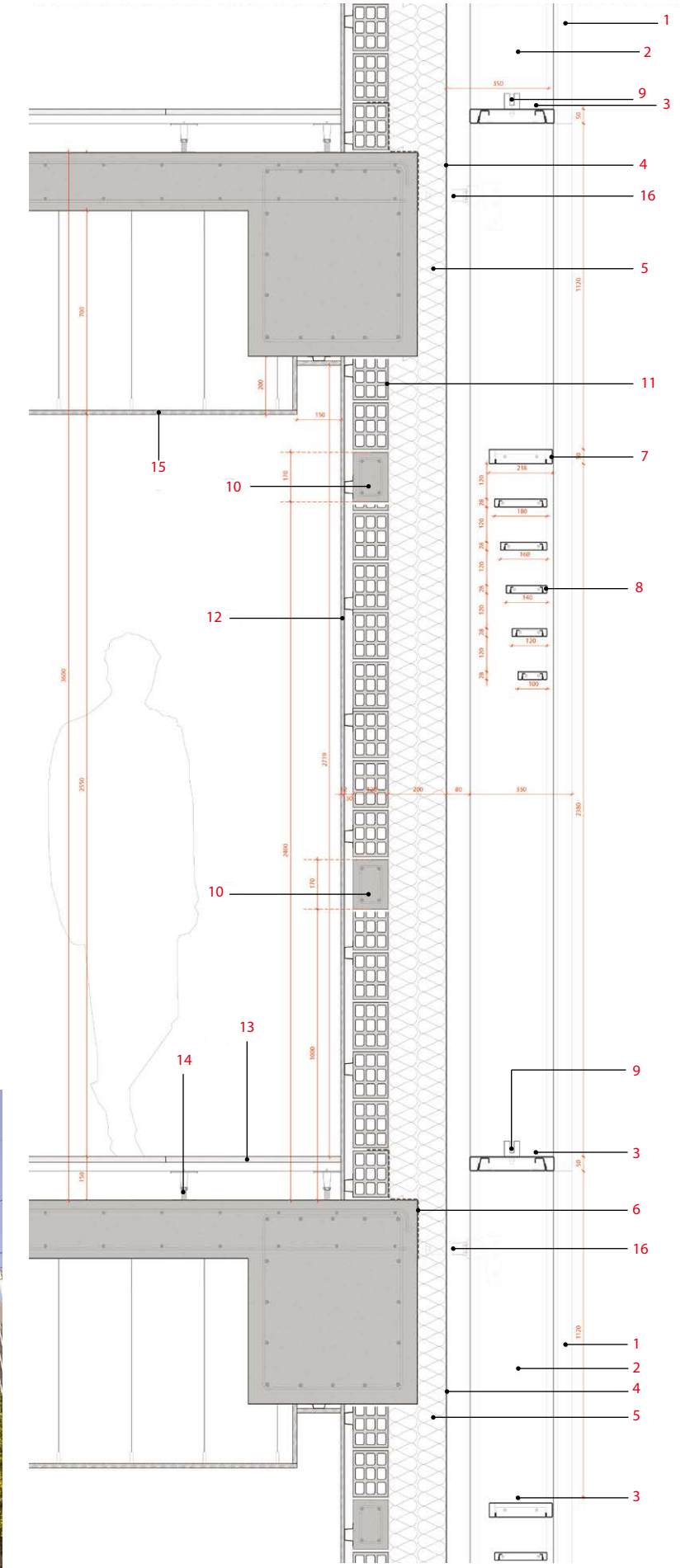
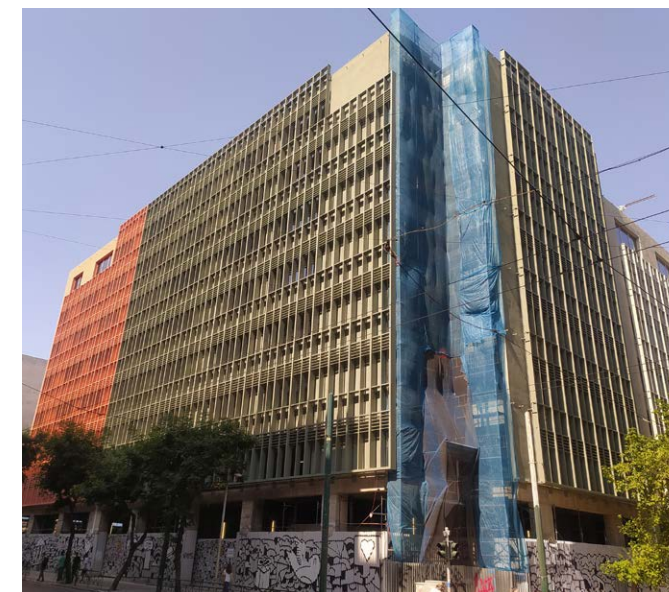
Κατασκευή, υλικά, βιωσιμότητα

Το νέο, "πράσινο" κτίριο, με προδιαγραφές βασισμένες στο πρότυπο σύστημα αειφόρου ανάπτυξης LEED, έχει στόχο την πιστοποίηση στο υψηλό επίπεδο LEED gold. Είναι σχεδιασμένο έτσι, ώστε να διαθέτει υψηλού επιπέδου θερμομόνωση, ηχομόνωση και σκίαση, καθώς και συστήματα φωτισμού, τα οποία θα λειτουργούν ανά-

ΚΑΤΑΚΟΡΥΦΗ ΤΟΜΗ ΟΡΟΦΟΥ

1. Πρωτεύοντα κατακόρυφα / οριζόντια προφίλ αλουμινίου 35 x 10 (cm).
2. Δευτερεύοντα κατακόρυφα προφίλ αλουμινίου 29 x 5 (cm).
3. Ακίδες απόθησης πουλιών.
4. Σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης.
5. Θερμομόνωση πετροβάμβακα.
6. Υγρομόνωση (2 στρώσεις στην οροφή).
7. Πρωτεύοντα οριζόντια προφίλ αλουμινίου 28 x 5 (cm).
8. Περισίδες αλουμινίου.
9. Εξωτερικό φωτιστικό.
10. Σενάζ οπλισμένου σκυροδέματος.
11. Οπτοπλινθοδομή.
12. Γυψοσανίδα 12,5 mm.
13. Υπερψωμένο δάπεδο.
14. Υποδομή υπερψωμένου δαπέδου.
15. Ψευδοροφή.
16. Τηλεσκοπική επιτοίχια ανάρτηση.

Διαμόρφωση όψης επί της οδού Πατησίων και Βερανζέρου. Εμφανίζονται τα τρία χρώματα των όψεων δίνοντας υπόσταση στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.



Αρχιτεκτονική μελέτη:
Minos Digenis Arquitectos

Στατική μελέτη:
Παναγιώτης Παναγιωτόπουλος & Συνεργάτες

H/M μελέτη:
Kamarinos Engineers

Επίβλεψη:
Dimand Real Estate Development

Σύμβουλος πιστοποίησης LEED εκ μέρους του ιδιοκτήτη:
DCarbon

Σύμβουλος πιστοποίησης LEED εκ μέρους του αναδόχου:
Envirosys

Fundamental commissioning:
VPC

Μελέτη φωτισμού:
Danilof Studio

Τεχνική εταιρεία κατασκευής:
Vitael A.E.

Ιδιοκτήτης:
Alkanor

Τοποθεσία:
28ης Οκτωβρίου 13-17, Σατωβριάνδου - Δώρου - Βερανζέρου

Συνολικό εμβαδό κτιρίου: **18.580 m²**

Χρόνος μελέτης: **2022**

Χρόνος κατασκευής: **2023 - 2024**

Παρουσίαση κτιρίου και Φωτογραφίες:
Vitael A.E.



Η πίσω όψη του κτιρίου. Η βιωσιμότητα παίζει κάρδιο ρόλο στην αρχιτεκτονική του κτιρίου. "Πράσινες" οροφές, συστήματα εξοικονόμησης ενέργειας και περιβαλλοντικές πρακτικές συνθέτουν ένα κτίριο, που σέβεται το περιβάλλον.

λογα με την κίνηση των χρηστών του. Επιπλέον, η κατανάλωση του νερού θα είναι μειωμένη, σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα εξοικονόμησης νερού.

Για τις υψηλές απαιτήσεις πυρασφάλειας του κτιρίου χρησιμοποιήθηκε το σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης, που συνδυάζει μη αναφλέξιμες πλάκες πετροβάμβακα και αποτελείται μόνο από ανόργανα στοιχεία, από τη συγκολλητική ουσία μέχρι και το τελικό επίχρισμα.

Η μεγάλη κλίμακας επιφάνεια των προσόψεων του Μινιόν αποτέλεσε μια κατασκευαστική και αισθητική πρόκληση. Η χρήση υαλοπετασμάτων αλουμινίου αποτέλεσε μια ευέλικτη λύση, που υποστηρίζει τον προηγμένο αρχιτεκτονικό σχε-

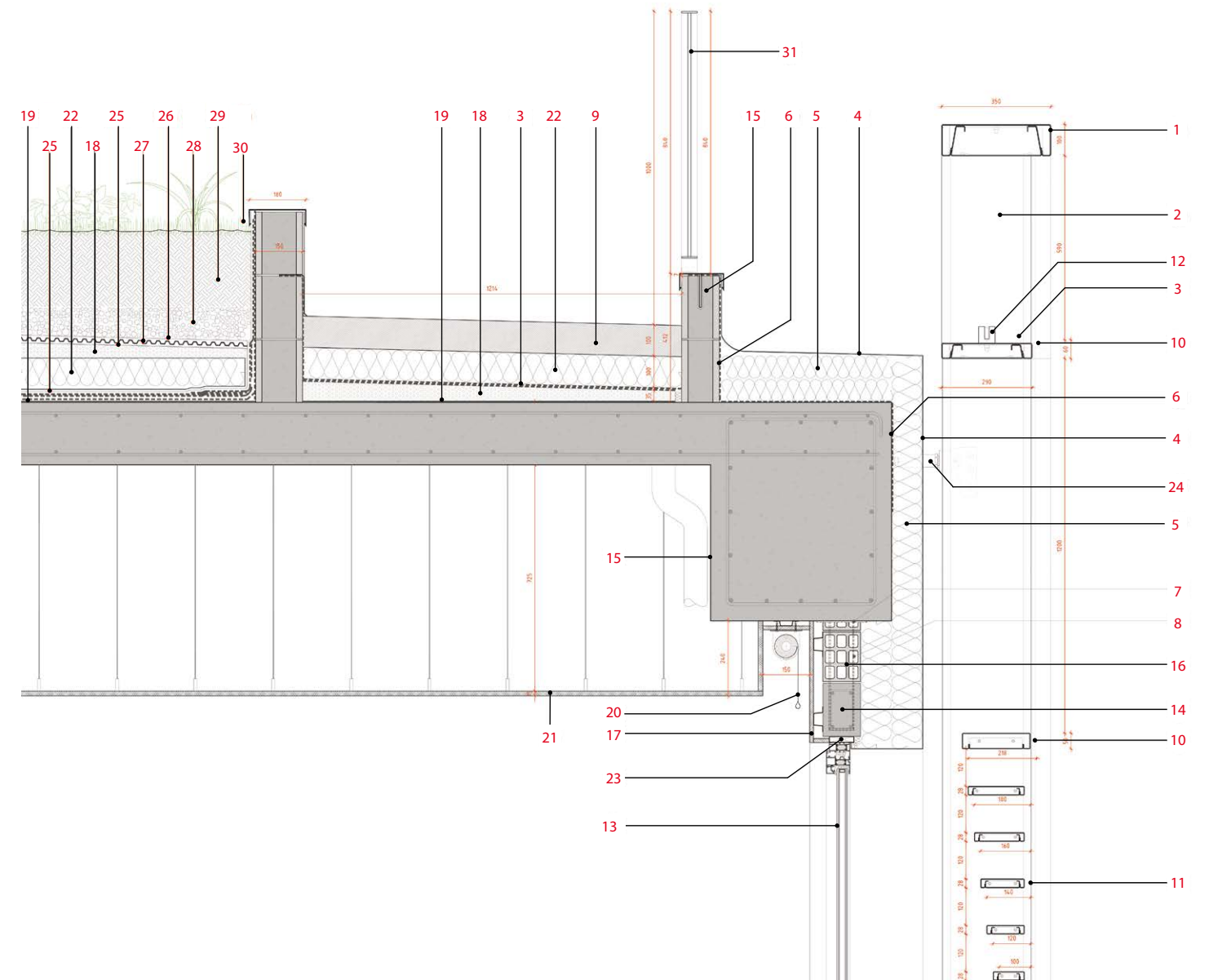
διασμό και τις απαιτήσεις της μηχανικής και ασφαρίζει τον χώρο απέναντι στα στοιχεία της φύσης, ενώ παράλληλα επιτρέπει στο φως να λειτουργήσει προς όφελος του εσωτερικού σχεδιασμού. Το ανοιγόμενο σύστημα αλουμινίου συνδυάζει το minimal design με τις κορυφαίες τεχνολογίες και προσφέρει εγγυημένη ενεργειακή απόδοση.

Το εξωτερικό σύστημα της όψης αποτελείται από πλαίσια με λαμαρίνες διαφόρων παχών, υλικού κράματος αλουμινίου σειράς 5754 και 5083, ηλεκτροστατικά βαμμένων με υπερανθεκτική πολυεστερική πούδρα ποιότητας Class 2. Οι στηρίξεις τοποθετήθηκαν στον φέροντα σκελετό του κτιρίου από λαμαρίνες διαφόρων παχών, υλικού

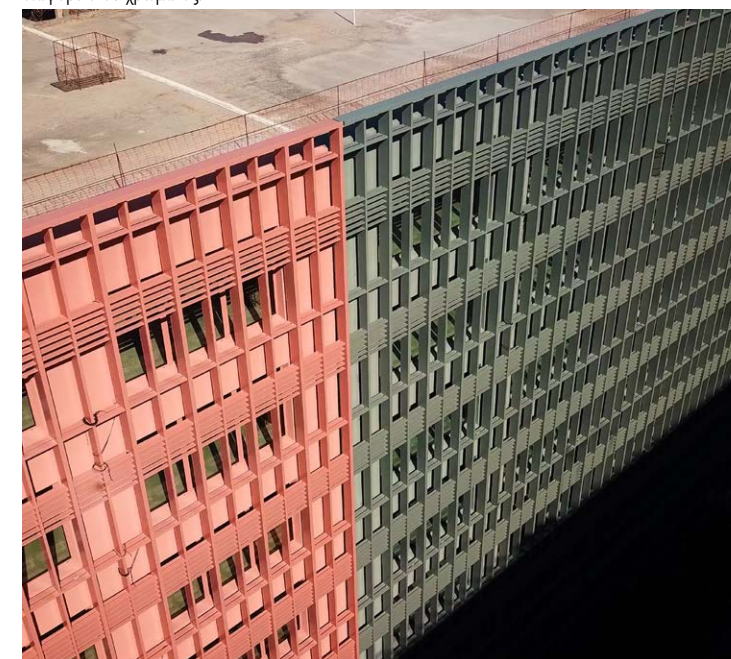
χάλυβα θερμογαλβανισμένου (hot dip galvanized κατά EN ISO 1461) και ηλεκτροστατικά βαμμένου. Όλα τα μέρη των πλαισίων συναρμολογήθηκαν στο εργοστάσιο και τοποθετήθηκαν στο εργοτάξιο σε έτοιμες μονάδες, με κύριο γνώμονα την εύκολη και γρήγορη τοποθέτηση στο έργο, αλλά και την παροχή μεγαλύτερης ασφάλειας.

Η μελέτη φωτισμού είχε ως στόχο την ανάδειξη της νέας αρχιτεκτονικής των όψεων και τη δημιουργία ενός νυχτερινού τοπίου στο κέντρο της Αθήνας, με περιβαλλοντική υπευθυνότητα για την ενεργειακή κατανάλωση και τη φωτορύπανση. Παράλληλα, έχει πραγματοποιηθεί οπτικός έλεγχος ακριβείας των φακών, ώστε

το φως να διαχέεται προς τις όψεις του κτιρίου και όχι προς τον ουρανό ή τα παρακείμενα ακίνητα. Στόχος είναι το οπτικό αποτέλεσμα της νυχτερινής εικόνας του Μινιόν να συμβαδίζει με την αειφορία, επιτυγχάνοντας εντυπωσιακά χαμηλές καταναλώσεις. Η συνολική εγκατεστημένη ισχύς του φωτισμού έχει καταγραφεί χαμηλότερη ακόμη και από την απαίτηση του LEED (2,2 W/m²), ενώ έχει τοποθετηθεί ειδικός αισθητήρας, ο οποίος θα σβήνει τον φωτισμό των όψεων, όταν υπάρχει επαρκές φυσικό φως. Ενδεικτικό και αξιωματικό είναι ότι κάθε τμήμα της όψης του κτιρίου, καταναλώνει τόση ενέργεια, όση ένα συμβατικό οικιακό κλιματιστικό!



Οι τρεις κτιριακοί όγκοι διαχωρίζονται από σεισμικούς αρμούς και επενδύονται με πλαίσια διαφορετικού χρώματος.



Λεπτομέρεια απόληξης όψης και φυτεμένου δώματος σε κατακόρυφη τομή.

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. Πρωτεύοντα κατακόρυφα / οριζόντια προφίλ αλουμινίου 35 x 10 (cm). | 10. Πρωτεύοντα οριζόντια προφίλ αλουμινίου 28 x 5 (cm). | 22. Θερμομονωτική πλάκα 100 mm. |
| 2. Δευτερεύοντα κατακόρυφα προφίλ αλουμινίου 29 x 5 (cm). | 11. Περιβίδες αλουμινίου. | 23. Οριζόντια μεταλλική ψευτόκασα 80 x 20 (mm). |
| 3. Ακίδες απόληξης πουλιών. | 12. Εξωτερικό φωτιστικό. | 24. Τηλεσκοπική επιτοίχια ανάρτηση. |
| 4. Σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης. | 13. Ανοιγόμενο παράθυρο. | 25. Στρώση διαχωριστικού γεωφράσματος. |
| 5. Θερμομόνωση πετροβάμβακα. | 14. Σενάζ οπλισμένου σκυροδέματος. | 26. Στρώση γεωφράσματος διήθησης. |
| 6. Υγρομόνωση (2 στρώσεις στην οροφή). | 15. Γαλβανισμένα χημικά βύσματα επί σκυροδέματος. | 27. Στρώση αποστράγγισης. |
| 7. Γαλβανισμένη λαμαρίνα 160 x 80 x 5 (mm). | 16. Οπτοπλινθοδομή. | 28. Χαλίκι. |
| 8. Κατακόρυφη γαλβανισμένη κοιλοδοκός 80 x 80 (mm). | 17. Γυψοσανίδα 12,5 mm. | 29. Στρώση φύτευσης. |
| 9. Οπλισμένο βιομηχανικό δάπεδο 100 mm. | 18. Ελαφρά οπλισμένο σκυροδέμα ρύσεων. | 30. Φυτά. |
| | 19. Φράγμα υδρατμίν. | 31. Μεταλλικό κικλίδωμα οροφής. |
| | 20. Ρολό σκίασης. | |
| | 21. Ψευδοροφή. | |

ΟΙ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΔΙΑΘΕΟΥΝ ΠΡΟΪΟΝΤΑ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΣΤΟ ΕΡΓΟ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΝ ΜΕ ΔΙΑΦΗΜΙΣΗ Σ' ΑΥΤΟ ΤΟ ΤΕΥΧΟΣ:

SIKA HELLAS ΣΕΛ. 8 - 9
 StoHellas ΣΕΛ. 125