

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ-ΙΔΡΥΜΑ ΛΕΒΕΝΤΗ

ΜΕΛΕΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ
ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΑΓ. ΒΛΑΣΣΙΟΥ 25 (ΜΙΧΑΛΟΓΛΕΪΚΑ) – ΞΑΝΘΗ
Ιδιοκτησίας Ευαγγέλου και Ασημένιας Λιάμπα.

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Συντάξας:

Νικόλαος Απ. Λιανός

Δρ. Αρχιτέκτων Μηχανικός

Αναπληρωτής Καθηγητής,

Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Δ.Π.Θ.

ΝΙΚ. ΑΠ. ΛΙΑΝΟΣ
ΔΡ. ΑΡΧ-ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΡΕΥΝΟΥ 2, ΑΘΗΝΑ
ΑΔΤ 13349695 Ι ΔΟΥ.

ΞΑΝΘΗ 9-09

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Εργασιών επισκευής του διατηρητέου κτηρίου επί της Αγ. Βλασίου 25 του οικοδομικού συγκροτήματος «Μιχαλογλεϊκα» στην πόλη της Ξάνθης.

1. ΘΕΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ - ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ο παραδοσιακός οικισμός της Παλιάς Πόλης της Ξάνθης είναι ένας από τους μεγαλύτερους και καλύτερα διατηρημένους στην Ελλάδα. Περιλαμβάνει κτήρια λαϊκού και αστικού παραδοσιακού, νεοκλασικού και εκλεκτικιστικού ρυθμού με μορφές τους προήλθαν, εκτός από τις επιδράσεις της βαλκανικής παράδοσης, και από τον τρόπο δόμησης και τις τότε νέες τεχνολογίες (κυρίως χρήση σιδήρου) άλλων χωρών όπως Αυστρία, Γαλλία, Ιταλία κ.α.. Η μεταφορά αυτή της τεχνογνωσίας και των ρυθμών γίνονταν παράλληλα με τις εμπορικές συναλλαγές των καπνεμπόρων, με την απασχόληση αλλοδαπών αρχιτεκτόνων που προσκαλούσαν για να σχεδιάσουν και κατασκευάσουν τις καπναποθήκες και τις κατοικίες τους.



1 ΑΠΟΨΗ Α' ΚΤΗΡΙΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΟ ΑΓ. ΒΛΑΣΙΟΥ

Το συγκεκριμένο κτήριο αποτελεί τμήμα συγκροτήματος τεσσάρων κατοικιών με ενιαίο φέροντα οργανισμό, που ανήκε στην οικογένεια Μιχάλογλου (φωτ.:1).

Στην ίδια οικογένεια ανήκαν και τρία ακόμη αυτόνομα κτήρια: δυο στα βόρεια και ένα ανατολικά του συγκροτήματος, που δόθηκαν στις κόρες της οικογενείας και στον πρωτότοκο.

Το σύνολο των κτισμάτων βρισκόταν σε ένα μεγάλο οικόπεδο που ρυμοτομήθηκε αργότερα για να κατασκευαστεί η οδός Αγ. Βλασίου.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ – ΚΤΗΡΙΟΥ

Το 1840 έρχεται η οικογένεια Μιχάλογλου από την Ήπειρο στην Ξάνθη μέσω Αδριανούπολης και αγοράζει από τον Χαμδή Μπέη το οικόπεδο με τα δυο κονάκια που υπήρχαν σ' αυτό.

Η οικογένεια κατοικεί σ' αυτά και ασχολείται με το γενικό εμπόριο (καπνά, τρόφιμα, σιδηρικά).

Το 1870 μετά την καταστροφή της Γενισέας από πυρκαγιά μετακινείται ο πληθυσμός προς την Ξάνθη η οποία αναπτύσσεται σημαντικά.

Το 1894 γκρεμίζονται οι παλιές κατοικίες και το 1895 αρχίζει η κατασκευή του σημερινού συγκροτήματος που τελειώνει το 1897 οπότε διαμορφώνεται και ο εξωτερικός χώρος και κατόπιν κατασκευάζονται οι βοηθητικοί χώροι στην πίσω πλευρά (1898).

Μετά τον θάνατο του Κλεάνθη Ι. Μιχάλογλου η ιδιοκτησία περιέρχεται στη σύζυγο του Ελένη (1908). Λίγο αργότερα γίνεται η διάνοιξη της οδού Αγ. Βλασίου. Στο μεταξύ έχουν ανεγερθεί τα κτίρια των δυο αδελφών κοριτσιών και του πρωτότοκου (1910). Με το πρώτο Βαλκανικό πόλεμο οι ιδιοκτήτες αποχωρούν από τις ιδιοκτησίες τους και το κτίσμα χρησιμοποιείται από τους Βούλγαρους σαν νοσοκομείο μέχρι το 1914. Το 1915 το κτίριο μετατρέπεται από τους Βούλγαρους σε Διοικητήριο Αιγαίου.

Το 1919 απελευθερώνεται η Ξάνθη και αρχίζει η διασυμμαχική κατοχή. Τότε επιστρέφουν και οι ιδιοκτήτες στα σπίτια τους.

Τον ίδιο χρόνο πεθαίνει ο Δημοσθένης Ι. Μιχάλογλου και το πρώτο σπίτι περιέρχεται στο υιό του Δημοσθένη. Με την απελευθέρωση της Ξάνθης (1920) γίνονται ενισχύσεις στην υπάρχουσα κατασκευή, κυρίως στο υπόγειο, και ο

Ελληνογάλλος ζωγράφος Μπαλτατζής αρχίζει τις τοιχογραφίες στο δεύτερο κτήριο τις οποίες εγκαταλείπει στη μέση του 1930.

Στο μεταξύ το 1928 πεθαίνει ο Αριστείδης Ι. Μιχάλογλου και το δεύτερο σπίτι αναλαμβάνει η σύζυγος του Βικτόρια. Το 1932 πεθαίνει ο Πολύβιος Ι. Μιχάλογλου και το τρίτο σπίτι αναλαμβάνει η σύζυγος του Ανδρονίκη. Τέλος, το 1939 πεθαίνει η Ελένη Μιχάλογλου και το τέταρτο σπίτι αναλαμβάνουν κληρονόμοι.

Την εποχή αυτή (1940), ενόψει του Β' παγκόσμιου πολέμου κατασκευάζεται το καταφύγιο κάτω από την κατοικία του κ. Παπαϊωάννου.

Το 1941 οι ιδιοκτήτες φεύγουν ξανά από τα σπίτια τους προς Καβάλα, Θεσ/νικη και κατόπιν Μυτιλήνη, Κρήτη και νησιά του Αιγαίου.

Οι Βούλγαροι ,στους οποίους παραχωρείται η Ξάνθη, χρησιμοποιούν το κτίριο σαν Ανώτατη Σχολή (1941- 44)

οπότε και αποχωρούν από την πόλη, ανοίγοντας εσωτερικούς διαδρόμους όπου υπήρχαν εντοιχισμένες ντουλάπες.

Το 1944 επιστρέφουν εκ νέου οι ιδιοκτήτες στις κατοικίες τους, τις ανεξαρτητοποιούν και τις επιδιορθώνουν.

Τη διαχείριση της ιδιοκτησίας έχουν οι χήρες των οικογενειών και ασχολούνται ξανά με γενικό εμπόριο.

Το 1949 πεθαίνει η Ανδρονίκη Μιχάλογλου, το 1955 πεθαίνει η Βικτόρια Μιχάλογλου και τα σπίτια περνούν σε χέρια κληρονόμων.

Το 1955 διαχωρίζονται οι όροφοι του τέταρτου σπιτιού και ενοικιάζεται το ισόγειο.

Το 1957 ο ζωγράφος κ. Κινής τελειώνει τις ημιτελείς τοιχογραφίες του θείου του Μπαλτατζή στο δεύτερο σπίτι και διακοσμεί τα δωμάτια με σταμπωτά.

Το 1958 το τέταρτο σπίτι κατοικείται ήδη ολόκληρο από την οικογένεια της κ. Όλγας Μιχαηλίδου-Μουχλιανίτου που είναι και σημερινή κάτοικος.

Το πρώτο σπίτι αγοράζεται από τον κ. Μιχαηλίδη Ηλία και την οικογένεια του το 1970.

Το 1980 σταματά η παροχή νερού από τις πηγές της οικογένειας Μιχάλογλου και το 1988 αρχίζουν να τοποθετούνται καυστήρες και σώματα για την θέρμανση των κατοικιών του συγκροτήματος.

Το 1984 πεθαίνει ο Χρήστος του Δημοσθένη Μιχάλογλου και το δεύτερο σπίτι

περιέρχεται στην κ. Ευανθία Μιχάλογλου που διαμένει και σήμερα σ' αυτό.
Το 1989 η οικογένεια του κ. Τηλέμαχου Παπαϊωάννου αγοράζει το τρίτο σπίτι
όπου και διαμένει μέχρι σήμερα.
Το πρώτο σπίτι αγοράστηκε το 1999 από την οικογένεια του κ. Ευάγγελου
Λιάμπα.

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ

Όπως ήδη αναφέρθηκε το κτίριο αποτελεί τμήμα συγκροτήματος με ενιαίο
στατικό φορέα.

Είναι διώροφο με υπόγειο που στην ΝΔ του πλευρά λόγω της κλίσης του
εδάφους γίνεται ισόγειο (σχ.:α1,α5), (φωτ.:2,3).



2 ΓΕΝΙΚΗ ΑΠΟΨΗ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΔΟ ΑΓ. ΒΛΑΣΙΟΥ



3 ΑΠΟΨΗ ΝΔ ΠΛΕΥΡΑΣ (ΠΟΡΤΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΑΚΑΛΥΠΤΟ)



4 ΑΠΟΨΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΑΥΛΗΣ ΣΟΓΕΙΟΥ



5 ΑΠΟΨΗ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ- ΚΟΥΖΙΝΑ.



6 ΠΡΟΚΗΠΙΟ ΣΤΗΝ ΕΙΣΟΔΟ

Στο πίσω μέρος του κυρίως κτιρίου, στο ισόγειο, υπάρχουν βοηθητικοί χώροι (κουζίνα και πλυσταριό). (φωτ.:4,5). Μπροστά από το κτίριο, προς το δρόμο υπάρχει μικρό προκήπιο (φωτ.:6).



7 ΧΩΡΟΣ ΥΠΟΔΟΧΗΣ (ΣΑΛΑ)

Μορφολογικά το κτήριο μπορεί να θεωρηθεί νεοκλασικού ρυθμού με έντονα εκλεκτιστικά διακοσμητικά στοιχεία στην πρόσοψη.

Στο Ισόγειο

Τυπολογικά εμφανίζει ένα χώρο υποδοχής - κεντρική σάλα (φωτ.7 :)

(Σχ: α2) κατά τον άξονα Β-Ν. Τα δωμάτια τοποθετούνται εκατέρωθεν του κατά μήκους άξονα της, Ανατολικά και Δυτικά.

Η κύρια είσοδος και το κεντρικό κλιμακοστάσιο τοποθετούνται στις μικρές πλευρές αντιδιαμετρικά.

Στο πίσω μέρος της ανατολικής πλευράς υπάρχει διάδρομος που οδηγεί στο μονώροφο τμήμα που περιλαμβάνει την κουζίνα, το μικρό αίθριο και το πλυσταριό φωτ.:8).



8 ΕΙΣΟΔΟΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ

Στο μικρό αίθριο υπάρχει στέρνα (φωτ.:4) για την συλλογή των νερών της βροχής και αποχέτευση για την απομάκρυνση των ακαθάρτων.

Στο ισόγειο υπάρχει επίσης μικρή τουαλέτα (μεταγενέστερο κτίσμα) με πρόσβαση από τη σάλα μέσω μικρού διαδρόμου. (φωτ. 9)



9 ΜΙΚΡΗ ΤΟΥΑΛΕΤΑ

Για τον φωτισμό του ΒΑ δωματίου κατασκευάστηκε στο δώμα του πλυσταριού φωταγωγός κλειστός με τζάμι ενώ τώρα είναι καλυμμένος με λαμαρίνα (σχ α3). Στον τοίχο του πλυσταριού που συνορεύει με το δεύτερο κτήριο του συγκροτήματος υπάρχουν ίχνη πόρτας που έκλεινε Στο πίσω ΒΑ δωμάτιο Ι υπάρχει μεσάντρα η οποία διατηρείται (φωτ.:10)



10 ΜΕΣΑΝΤΡΑ

Στο ΝΑ δωμάτιο ΙΙΙ υπήρχε τζάκι στον ανατολικό τοίχο που έκλεινε (υπάρχει διαφορά στο σοβά, δοκοί στήριξης της εσι σώζονται στην οροφή υπογείου). (φωτ. 11)



11 ΙΧΝΗ ΥΠΑΡΞΗΣ ΤΖΑΚΙΟΥ

Στην είσοδο υπάρχει προθάλαμος για προστασία από καιρικές συνθήκες. Οι χώροι όπως σε όλα τα αρχοντικά είναι ψηλοτάβανοι ευχάριστοι και τα δυο δωμάτια της πρόσοψης, είναι διακοσμημένα με τοιχογραφίες (σκηνές κυνηγιού γιρλάντες (φωτ.: 12,13). Παλαιότερες φάσεις στους χώρους αυτούς και σε άλλους έφεραν διακοσμήσεις με σταμπωτά.



12



13

Στον Όροφο

Ο όροφος στην διαρρύθμιση είναι σχεδόν ίδιος με το Ισόγειο, εκτός των βοηθητικών χώρων (κουζίνας) (Σχ. α3).

Εδώ το δώμα του προθαλάμου της εισόδου έχει διαμορφωθεί σε μικρό εξώστη στην πρόσοψη (φωτ.: 14) και η οροφή της κουζίνας και του πλυσταριού χρησιμοποιείται επίσης ως εξώστης πολύ πιο ευρύχωρος στη δυτική πλευρά με θέα προς την πόλη και τα βουνά. Η κατοικία στεγάζεται με ξύλινη στέγη που καλύπτεται με γαλλικά κεραμίδια.



14 ΕΞΩΣΤΗΣ ΥΠΕΡΑΝΩ ΤΗΣ ΕΙΣΟΔΟΥ

Στο υπόγειο

υπάρχουν στο πίσω μέρος δυο χώροι, ένας είναι τυφλός στο ΝΑ τμήμα και ένας μικρός σε διαστάσεις αλλά φωτιζόμενος στο ΝΔ (σχ.:α1).

Στο πρόσθιο τμήμα υπάρχουν τρεις χώροι που επικοινωνούν μεταξύ τους με ανοίγματα θυρών και παραθύρων που υπάρχουν στα μεταξύ τους χωρίσματα (φωτ.:15).



15 ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

Ο ενδιάμεσος χώρος έχει χρήση πλυσταριού όπως φαίνεται και από τις κτιστές κατασκευές που υπάρχουν (εστία, γούρνα). Ο νοτιοανατολικός χώρος έχει έξοδο προς την αυλή που είναι κοινή με το παρακείμενο σπίτι. Ο φωτισμός τους είναι μέτριος. Το ύψος του υπογείου είναι μικρό καθώς η χρήση του ήταν βοηθητική.

4. ΥΛΙΚΑ - ΤΡΟΠΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Α. ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ (Σχ Δ1,2,3,4)

Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου αποτελείται:

1. Περιμετρικά από ισχυρή τοιχοποιία λιθοδομής
2. Εσωτερικά χωρίσματα από ξυλόπικτη τοιχοποιία (τσατμάδες)
3. Ξύλινες δοκούς που στηρίζουν πατώματα και οροφές
4. Ξύλινο αυτοφερόμενο οργανισμό στη στέγη.

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες είναι λιθοδομή με γρανίτη και συνδετικό ασβεστοκονίαμα (φωτ.:16).



16 ΦΕΡΟΥΣΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ ΛΙΘΟΔΟΜΗΣ (γρανίτης και συνδετικό ασβεστοκονίαμα).

Οι εσωτερικοί τοίχοι είναι τσατμάδες. Τα κενά ανάμεσα στον ξύλινο φέροντα οργανισμό κλείνουν με πέτρες ή συμπαγή τούβλα

Το συνδετικό υλικό στο Ισόγειο και Όροφο είναι από πηλοκονίαμα και στο Υπόγειο από ασβεστοκονίαμα (φωτ.:17).



17 ΞΥΛΟΠΙΚΤΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

Οι δοκοί των πατωμάτων έχουν ικανοποιητικές διατομές και εδράζονται σε "φωλιές" που δημιουργούνται στις φέρουσες τοιχοποιίες (φωτ.:18). Ο φέρων οργανισμός της στέγης έχει επίσης ικανοποιητικές διατομές και κατασκευή (δέσιμο) που παραλαμβάνει με επιτυχία το φορτία της στέγης και τα μεταβιβάζει στην εξωτερική τοιχοποιία (κρεμαστή στέγη). (φωτ: 19) (Σχ. Δ4).



18 ΠΑΤΟΔΟΚΑΡΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



19 ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΣΤΕΓΗΣ

Στο υπόγειο υπάρχουν δυο τετράγωνοι κεντρικοί πεσσοί πάνω στους οποίους εδράζονται οι ξύλινες δοκοί που φέρουν τις εσωτερικές τοιχοποιίες. (Σχ. Δ1)



20 ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΔΟΚΟΥ ΜΕ ΑΜΦΙΠΛΕΥΡΟΥΣ ΣΙΔΗΡΟΔΟΚΟΥΣ

Οι ξύλινες αυτές δοκοί που είναι από πεύκο έχουν ενισχυθεί αμφίπλευρα με μεταλλικά στοιχεία διατομής διπλού T που είναι τρυπημένα ώστε να μπορούν να περάσουν καρφιά και να επιτευχθεί έτσι η συνεργασία ξύλου - μετάλλου. (φωτ. 20).

Αυτή πρέπει να είναι μεταγενέστερη ενίσχυση που έγινε λόγω φθοράς των συγκεκριμένων δοκών (αναφέρθηκε προηγουμένως ότι είχαν γίνει εργασίες ενίσχυσης παλιότερα). Η κατάσταση των συγκεκριμένων δοκών σήμερα είναι πολύ μέτρια και χρήσουν ειδικής επιτόπου συντήρησης

Το κλιμακοστάσιο είναι ξύλινο, με φέρουσα κυκλική σκάλα τύπου βεντάλιας που συνδέει το υπόγειο με το ισόγειο και τον Α' όροφο. Βρίσκεται ακριβώς απέναντι από την κύρια είσοδο και δεσπόζει στο χώρο της σάλας που την στολίζει με την ιδιαίτερα φροντισμένη κατασκευή του και την αρμονία των στοιχείων του (κάγκελα, καμπύλες της σκάλας, ιδιαίτερος φωτισμός με χρωματιστά τζαμάκια). (φωτ. 21)



21 ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ

Β. ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ - ΔΑΠΕΔΑ

Τα δάπεδα ισογείου και του ορόφου του κυρίως κτιρίου είναι ξύλινα καρφωτά με φαρδιές σανίδες πλάτους 24cm -28cm από ξύλο δρυός (φωτ.:22).



22 ΦΘΟΡΕΣ ΣΤΟ ΞΥΛΙΝΟ ΔΑΠΕΔΟ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

Για μεγάλο χρονικό διάστημα ήταν καλυμμένα με πλαστικό και με πριονίδι από κάτω, γεγονός που τα προφύλαξε αλλά έκανε και μεγαλύτερες τις βλάβες όπου υπήρχε υγρασία.

Το δάπεδο του υπογείου είναι κατασκευασμένο με λαξευμένες πέτρες από γρανίτη διαστάσεων από 50X50cm έως 50X90cm ικανοποιητικού πάχους (φωτ.:23).



23 ΔΑΠΕΔΟ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

Στα βοηθητικά κτίσματα στο πίσω τμήμα το δάπεδο της κουζίνας είναι μωσαϊκό. Το αίθριο είναι στρωμένο με παλιές πλάκες μαρμάρου επεξεργασμένες με το χέρι, όπως και το δάπεδο του πλυσταριού

Το δάπεδο της βεράντας πάνω από τους βοηθητικούς χώρους είναι καλυμμένο με τσιμεντοκονία.

Το δάπεδο της μπροστινής βεράντας (πάνω από τον προθάλαμο) είναι καλυμμένο με πλακίδια από τσιμέντο με γεωμετρικά σχήματα και διαφορετικά χρώματα προφανώς, λόγω μεταγενέστερων συμπληρώσεων (. Με ίδιου τύπου πλακίδια είναι καλυμμένος και ο προθάλαμος της εισόδου (φωτ.:24).



24 ΔΑΠΕΔΟ ΠΡΟΘΑΛΑΜΟΥ ΕΙΣΟΔΟΥ

Γ. ΟΡΟΦΕΣ

Τα ταβάνια των ορόφων είναι ξύλινα με αρμοκάλυπτρα χωρίς ιδιαίτερη επεξεργασία (φωτ.:25). Στο υπόγειο δεν υπάρχει επικάλυψη των δοκών του πατώματος εκτός του κεντρικού τμήματος που καλύπτεται με μπαγδατί.



25 ΞΥΛΙΝΗ ΟΡΟΦΗ

Η οροφή των βοηθητικών χώρων είναι κατασκευασμένη με μεταλλικές δοκούς και συμπαγή τουβλάκια και είναι καλυμμένη με ασβεστοκονίαμα (φωτ.:26). (Σχ Δ2)



26 ΟΡΟΦΗ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΡΟΣΘΗΚΗΣ.

Δ. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

Τα επιχρίσματα εσωτερικά και εξωτερικά είναι τριπτά με ασβεστοκονίαμα και άχυρο. Στο υπόγειο υπάρχει το αρχικό επίχρισμα από πηλοκονίαμα καθώς και μεταγενέστερο με ασβεστοκονίαμα. Η βάση του σπιτιού (η εξωτερική πλευρά του υπογείου) είναι εμφανής λιθοδομή.

Ε. ΣΤΕΓΗ

Τα κεραμίδια είναι γαλλικά (τα περισσότερα φέρουν ανάγλυφη γαλλική σφραγίδα). Σώζονται τα αρχικά σχεδόν στο σύνολό τους. Μικρές τοπικές επισκευές έγιναν μεταγενέστερα, στα σημεία που παρουσίαζαν πρόβλημα διαρροής υδάτων.

ΣΤ. ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Τα κουφώματα, εσωτερικά και εξωτερικά είναι ξύλινα (φωτ.:27, 29) εκτός της θύρας εξόδου προς την ανατολική αυλή του υπογείου που είναι σιδερένια απλή. Η κύρια είσοδος και η υπερκείμενη εξωστόθυρα φέρουν τζαμωτό και είναι

ιδιαίτερα διακοσμημένες με ανάγλυφα στοιχεία. Η θύρα εισόδου έχει κάγκελα για ασφάλεια και προστασία του τζαμωτού τμήματος όπως και του υπερκείμενου ημικυκλικού φεγγίτη (φωτ.:28).



27 ΠΑΡΑΘΥΡΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΠΛΕΥΡΑ)



28 ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΠΟΡΤΑ ΕΙΣΟΔΟΥ

ΝΙΚ. ΑΠ. ΛΙΑΝΟΣ
ΛΟΓ. ΑΡΧ-ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΡΕΥΝΑ 22 ΑΘΗΝΑ
ΔΙ 13496051 ΔΟΥ



29 ΠΑΡΑΘΥΡΟ ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΕΞΩΣΤΟΦΥΛΛΑ

Τα παράθυρα είναι δίφυλλα ανοιγόμενα με φεγγίτη και καϊτία. Αξιοσημείωτη είναι η κατασκευαστική λεπτομέρεια στην επαφή των δύο φύλλων (αρσενικό-θηλυκό) ώστε να μην μπαίνουν ο αέρας και το νερό.

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το τζαμιλίκι στο κούφωμα του κλιμακοστασίου το οποίο διαιρείται σε μικρά τμήματα και στα οποία έχουν τοποθετηθεί χρωματιστά κρύσταλλα δίνοντας μια ευχάριστη ατμόσφαιρα στο χώρο (φωτ.:21).

Οι εσωτερικές πόρτες είναι ξύλινες ταμπλαδωτές και στην ευθεία επαφής των δύο φύλλων υπάρχει διαμορφωμένο ξύλινο διακοσμητικό κολωνάκι που καλύπτει την ένωση. Όλα τα κουφώματα που διατηρούνται σε καλή κατάσταση, φαίνονται να είναι τα αρχικά. Κάποια από τα παντζούρια που διασώζονται ίσως να έχουν κατασκευασθεί μεταγενέστερα λόγω της κατάστασης του ξύλου και του τρόπου τοποθέτησης τους πάνω στο σοβά των λαμπάδων. (Φωτ 29, 30)



30 ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΦΥΛΛΗ ΠΟΡΤΑ

Ζ. ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ

Εσωτερικά υπάρχουν δυο στρώματα σπατουλαρίσματος από τα οποία το πρώτο φέρει σε αρκετούς χώρους τοιχογραφίες. Το δεύτερο επικάλυψε και προφύλαξε με κάποιο τρόπο τις τοιχογραφίες. Το δεύτερο στρώμα έχει βαφεί κατ' αρχήν με υδροχρώματα και κατόπιν με πλαστικά χρώματα. Στα δυο δωμάτια του ισογείου της πρόσοψης υπάρχουν στο τελευταίο στρώμα τοιχογραφίες με σκηνές κυνηγίου και στο κλιμακοστάσιο υπάρχουν διακοσμητικά μοτίβα με καμπύλες. (Φωτ. 31)



31 ΤΟΙΧΟΓΡΑΦΙΑ - ΣΚΗΝΗ ΚΥΝΗΓΙΟΥ

Στο αρχικό στρώμα βαφής υπάρχουν σταμπωτά μοτίβα στους περισσότερους χώρους, ακόμη στο υπόγειο τα οποία όμως διασώζονται σε κακή κατάσταση λόγω φθοράς. Τα τελικά στρώματα χρωμάτων ήταν πλαστικά. Εξωτερικά είχε χρησιμοποιηθεί ασβέστης που έχει φθαρεί στο μεγαλύτερο μέρος του με αποτέλεσμα το κτίριο να φαίνεται άβαφο. Τα κουφώματα, οι οροφές και η σκάλα είναι καλυμμένα με ελαιοχρώματα.

Οι εσωτερικές πόρτες αρχικά είχαν σπατουλαρισθεί και βαφτεί σε απομίμηση ξύλου και κατόπιν λευκές. Τα υπόλοιπα κουφώματα είναι σπατουλαριστά τοπικά και κατόπιν βαμμένα με ελαιοχρώματα.

4. ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ – ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ –Αξιολόγηση

Η τυπολογία της κάτοψης και των δυο όψεων (κύριας και πίσω) παρουσιάζουν αξονική οργάνωση με κεντρική είσοδο στον άξονα συμμετρίας, την κεντρική σάλα και τα δωμάτια εκατέρωθεν, το κλιμακοστάσιο απέναντι από την κύρια είσοδο και συμμετρικά ανοίγματα. Τα παραπάνω στοιχεία που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως νεοκλασικά, χρησιμοποιήθηκαν μαζί με άλλα, όπως ο προθάλαμος στην κύρια είσοδο, τα τοξωτά ανοίγματα στο ισόγειο και η με έντονα πλαστικότητα διακόσμηση της όψης με κεραμικά γείσα και πλαίσια γύρω από τα ανοίγματα και το σύνολο της σύνθεσης παραπέμπει σε βορειοευρωπαϊκές επιρροές και κυρίως στοιχεία εκλεκτικισμού και μπαρόκ (φωτ.:14,32).



32 ΠΛΑΪΝΗ ΑΠΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ.

Το κτήριο που γενικά ακολουθεί το τρίπτυχο βάση, κορμό και στέψη, χωρίζεται επιμέρους α) την κατώτερη ζώνη του υπογείου β) το ισόγειο γ) τον όροφο και δ) την στέγη.

Η πρώτη αποτελεί τη βάση του κτιρίου, και είναι απλή από εμφανή αργολιθοδομή με μοναδική διακόσμηση μονολιθικά στοιχεία που πλαισιώνουν τα ανοίγματα (υπέρθυρα και πλαϊνά ανοιγμάτων) (φωτ.:33).



33 ΕΞ. ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

Στην ΝΔ πλευρά, λόγω κλίσης του εδάφους το τμήμα αυτό γίνεται ισόγειο και διαμορφώνεται προεξοχή του ορόφου στην πίσω εξωτερική γωνία του ΝΔ δωματίου ώστε να επιτευχθεί ο τετραγωνισμός της κάτοψης (φωτ.:3).

Πιο αναλυτικά:

Η λιθοδομή των εξωτερικών τοίχων βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση.

Μικρές ρωγμές παρατηρούνται σ' όλες τις επαφές των μεσότοιχων με τους εξωτερικούς τοίχους, γεγονός που οφείλεται σ' ένα ποσοστό στο διαφορετικό σύστημα κατασκευής τους (λιθοδομή - τσατμάδες) (Φωτ.34).



34 ΕΠΑΦΗ ΤΣΑΤΜΑ ΜΕ ΛΙΘΟΔΟΜΗ

Οι λεπτοί τσατμάδες του υπογείου παρουσιάζουν φθορές αλλά ουσιαστικά δεν είναι φέροντα στοιχεία. Οι δοκοί των πατωμάτων και των οροφών βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Κάποια σημεία με επιφανειακή προσβολή από ξυλοφάγα μπορούν να αφαιρεθούν με απόξεση και να διατηρηθούν διότι η "καρδιά" του ξύλου είναι γερή. Προβλήματα σήψης των δοκών υπάρχουν μόνο στα ΒΑ δωμάτια των ορόφων όπου υπήρχε διαρροή νερού της στέγης.

Ο φέρων οργανισμός της στέγης επίσης δεν έχει υποστεί φθορές και έχει ενισχυθεί σε παλαιότερη άγνωστη φάση.

Η τοιχοποιία των βοηθητικών χώρων βρίσκεται σε κακή κατάσταση καθώς υπάρχουν εκτεταμένες ρωγμές, αποσπασμένα στοιχεία (τούβλα), και αποκολλήσεις επιχρισμάτων (φωτ.:35, 36).



35 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



36 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

Οι οροφές των χώρων αυτών είναι σε καλύτερη κατάσταση αλλά ήδη λόγω της πολύχρονης εγκατάλειψης του κτιρίου τα επιχρίσματα έχουν και εδώ αποκολληθεί οι συμπαγής πλίνθοι που βρίσκονται ανάμεσα στις μεταλλικές δοκούς άρχισαν να αλλοιώνονται και πρέπει πολύ σύντομα να προφυλαχθούν από διαρροές του δώματος για να σωθεί η κατασκευή .

Το κλιμακοστάσιο δεν παρουσιάζει εμφανείς βλάβες εκτός των ρωγμών στην καμπύλη της γωνίας που όμως είναι ανευ ιδιαίτερης σημασίας.

Τα εσωτερικά επιχρίσματα του κυρίως κτίσματος είναι γερά και χωρίς ρηγματώσεις εκτός λίγων περιπτώσεων (επαφή τσατμά - λιθοδομής)

Τα εξωτερικά επιχρίσματα, γενικά είναι σε καλή κατάσταση, απαιτούν μόνο τοπικές επιδιορθώσεις . Τα πηλοκονιάματα και ασβεστοκονιάματα του υπογείου είναι σε μεγάλο βαθμό αποσαθρωμένα και είναι καλύτερα να καθαιρεθούν και να επανακατασκευασθούν (φωτ.:37)

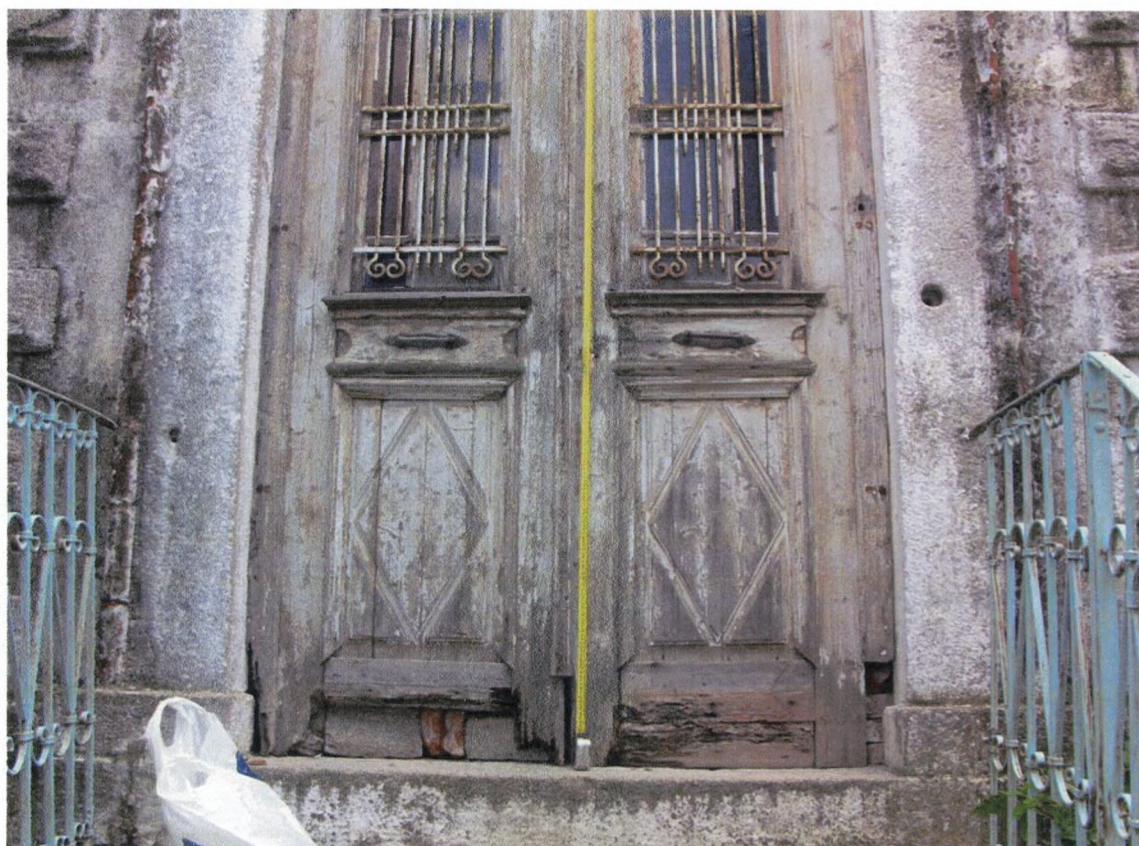


37 ΠΗΛΟΚΟΝΙΑΜΑΤΑ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

Το ίδιο ισχύει και για τα επιχρίσματα των βοηθητικών κτισμάτων (κουζίνα, πλυσταριό).

Τα εσωτερικά κουφώματα είναι σε πολύ καλή κατάσταση. Χρειάζονται μόνο μικρές τοπικές επεμβάσεις για την αποκατάσταση της πλήρους λειτουργίας τους (π.χ. ρύθμιση ανοίγματος).

Τα εξωτερικά κουφώματα και η θύρα εισόδου και οι μπαλκονόπορτες στον όροφο είναι αρκετά διαβρωμένες και μπορούν οριακά να αποκατασταθούν. (φωτ.:38).



38 ΔΙΑΒΡΩΣΗ ΤΗΣ ΘΥΡΑΣ ΕΙΣΟΔΟΥ

Από τα υπόλοιπα κουφώματα οι φεγγίτες είναι σε μέτρια ως καλή κατάσταση, αλλά οι κάσες των παραθύρων ιδιαίτερα στο κάτω μέρος και οι ποδιές, όπως και τα ανοιγόμενα φύλλα έχουν όλα διαβρωθεί σε σημαντικό βαθμό.

Τα παντζούρια είναι επίσης ιδιαίτερα διαβρωμένα (φωτ.:29).

Η επιδιόρθωση των υπάρχοντων κουφωμάτων θα απαιτήσει ιδιαίτερο υψηλό κόστος λόγω των φθορών. Σε κάθε περίπτωση η διατήρησή τους σε κατάσταση σχετικά καλής λειτουργίας θα είναι προβληματική και θα απαιτεί συχνές επισκευές.

Τα κεραμίδια είναι σε σχετικά καλή κατάσταση αλλά μερικά έχουν αποκολληθεί από τη θέση τους και η στέγη παρουσιάζει μικρές διαρροές νερού.

Επίσης διαρροές υπάρχουν στο σημείο επαφής των δυο σπιτιών όπου υπερυψώνεται πάνω από τη στέγη ο διαχωριστικός τοίχος (μεσότοιχος) εξαιτίας της κακής κατάστασης του σοβά, αποσάθρωσης κάποιων τούβλων κ.λ.π..

Απαιτείται οπωσδήποτε ανάσυρση, υγραμόνωση και επισκευή των ευαίσθητων σημείων (καμινάδες, υπερύψωση μεσότοιχου) (φωτ.:39).



39 ΜΕΣΟΤΟΙΧΟΙ ΣΤΕΓΗΣ

Τα λούκια από τσιγγολαμαρίνα έχουν σαπίσει σε πολλά σημεία, έχουν παραμορφωθεί και δεν μπορούν να κρατηθούν (φωτ.:29).

Οι χρωματισμοί εσωτερικά και εξωτερικά δεν είναι σε καλή κατάσταση.

Εσωτερικά τα χρώματα έχουν αποκολληθεί από τους τοίχους και παρατηρούνται δυο επάλληλα στρώματα βαφής. Το πρώτο φέρει τοιχογραφίες που έχουν επικαλυφθεί από το δεύτερο και έτσι έχουν διασωθεί .

Χρειάζεται επισκευή του σπατουλαριστού στρώματος βαφής και συνολικός επαναχρωματισμός, εκτός των τμημάτων με τοιχογραφίες που θα πρέπει συντηρηθούν.

Στα εσωτερικά κουφώματα της σκάλα και τις οροφές το χρώμα (λαδομπογιά) έχει "κρακελλάρει".

Απαιτείται η αφαίρεση του υπάρχοντος (διαβρωτικό και τρίψιμο) και ο επαναχρωματισμός τους κατά προτίμηση με χρώματα και αποχρώσεις που έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί.

Εξωτερικά το χρώμα (ασβέστης) έχει σχεδόν εξαφανιστεί. Μετά την επισκευή των επιχρισμάτων και τον καθαρισμό των δομικών - διακοσμητικών στοιχείων από πέτρα και κεραμικά, θα επαναχρωματιστούν κατά προτίμηση με τα αρχικά χρώματα με χρήση χρωμάτων με βάση την υδρύαλο και σε κάθε περίπτωση όχι πλαστικά.

Οι οροφές και τα ξύλινα δάπεδα του κυρίως κτιρίου είναι σε καλή κατάσταση, εκτός των σημείων που υπήρχαν διαρροές νερού, δηλ. στα ΒΑ δωμάτια (φωτ.:40)



40 ΔΙΑΒΡΩΣΗ ΠΑΤΩΜΑΤΩΝ ΛΟΓΩ ΔΙΑΡΡΟΗΣ ΤΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

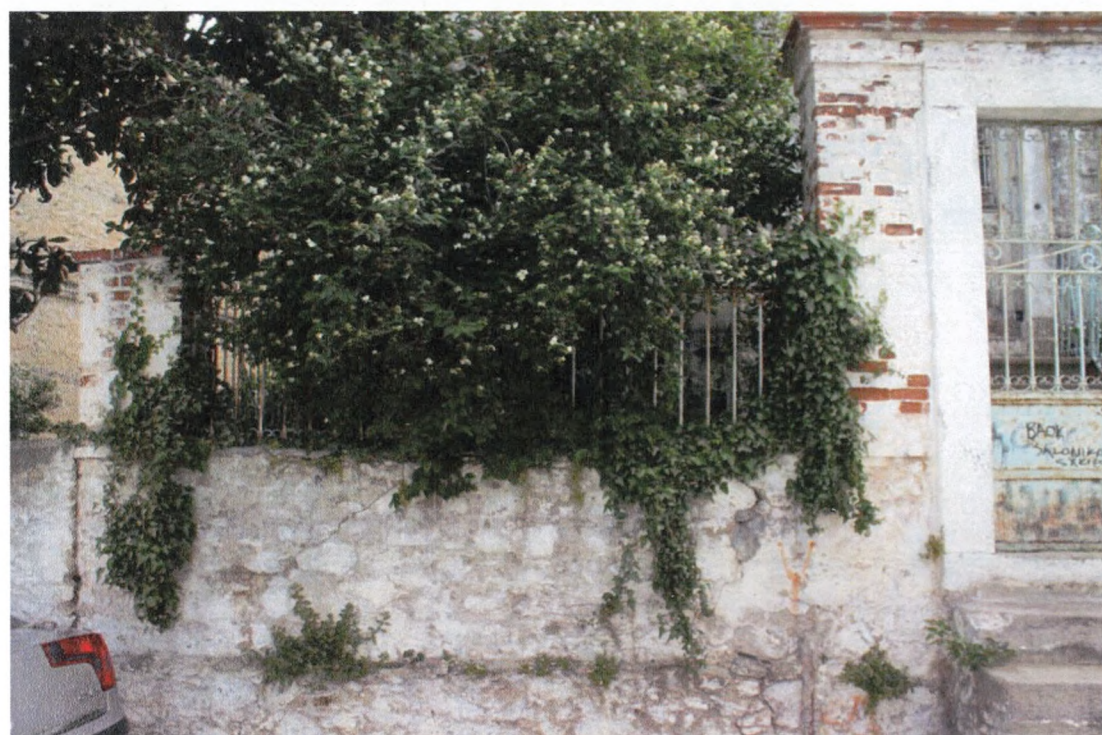
6. ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

Η κατοικία έχει μια μικρή αυλή με διαμορφωμένα παρτεράκια μπροστά από το σπίτι προς το δρόμο. Η αυλή προς το δρόμο περιβάλλεται από μαντρότοιχο και σιδηρά κιγκλιδώματα μασίφ. Η είσοδος στο χώρο γίνεται μέσω σιδερένιας αυλόθυρας με επιβλητικό χαρακτήρα με κίονες στα πλαϊνά και υπέρθυρο που διακοσμούνται με ειδικά διαμορφωμένα κεραμικά στοιχεία με το μικρό γέισο.

Οι κίονες συνεχίζονται με μικρότερους πάνω από το υπέρθυρο και καταλήγουν με τον ίδιο τρόπο (Φωτ 41, 42).



41 ΕΙΣΟΔΟΣ ΑΥΛΗΣ



42 ΠΕΡΙΒΟΛΟΣ

8. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στο κτίριο υπάρχει ηλεκτρική εγκατάσταση μεταγενέστερη της κατασκευής του η οποία όμως είναι στοιχειώδης και δεν εξυπηρετεί τις σημερινές ανάγκες της ζωής μιας οικογένειας.

Επιπλέον μετά από τριάντα χρόνια παραμονής του σπιτιού χωρίς ενοίκους είναι αμφισβητήσιμη η κατάσταση που βρίσκονται οι πλαστικοί σωλήνες και τα καλώδια και γι 'αυτό θεωρείται απαραίτητη η κατασκευή νέας εγκατάστασης.

Το ίδιο ισχύει και για την εγκατάσταση ύδρευσης που είναι κατασκευασμένη με σιδηροσωλήνες.

Παρόμοια μπορούν να λεχθούν και για την αποχέτευση.

Από πληροφορίες των ενοίκων των άλλων σπιτιών, οι αποχετεύσεις όλου του συγκροτήματος συγκεντρώνονται στο υπό μελέτη κτήριο και στη συνέχεια κατευθύνονται στον κεντρικό αγωγό που υπάρχει στο δρόμο.

Η κατασκευή αυτή έγινε προφανώς διότι διευκόλυνε η κλίση του εδάφους για το συγκεκριμένο τρόπο απομάκρυνσης των λυμάτων.

Απαιτείται η περαιτέρω διερεύνηση της θέσης και της κατάστασης του αγωγού καθώς και η κατασκευή νέου δικτύου που θα παραλαμβάνει το σύνολο των λυμάτων. Οι παραπάνω κατασκευές θα πραγματοποιηθούν εξωτερικά του κτηρίου.

Πρόταση αποκατάστασης

Βασική αρχή επέμβασης για την αποκατάσταση και επανάχρηση του κτιρίου είναι ο μεγαλύτερος δυνατός σεβασμός σ' αυτό. Επειδή το κτήριο σύμφωνα και με την προηγούμενη αναλυτική παρουσίαση παρουσιάζει επιφανειακές φθορές, προτείνονται οι ελάχιστες δυνατές επεμβάσεις, με συμβατά υλικά και τεχνικές όμοιες με αυτές που έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί για την κατασκευή του.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κτίριο θα διατηρήσει την αρχική του λειτουργία, δηλαδή θα χρησιμοποιηθεί σαν κατοικία. Ως εκ τούτου δεν προβλέπονται πρόσθετες επεμβάσεις επέκτασης κλπ.

Πιο συγκεκριμένα:

1) Στον Α' όροφο τα δωμάτια θα συνεχίσουν να έχουν την ίδια χρήση. Η είσοδος προς την βεράντα θα γίνεται όπως και αρχικά μέσω του υπάρχοντος διαδρόμου που σήμερα οδηγούσε σε λουτρό μεταγενέστερης προσθήκης που κατέρρευσε, ενώ ως λουτρό θα χρησιμοποιηθεί ο σημερινός διάδρομος προς το δώμα.

2) Στο Ισόγειο, τα δωμάτια και εδώ θα συνεχίσουν να έχουν την ίδια χρήση και θα παραμείνουν ως έχουν. Το ΒΔ δωμάτιο Ι (που είναι σκοτεινό), σε περίπτωση μελλοντικών πρόσθετων αναγκών θα μπορούσε να μετατραπεί σε λουτρό.

3) Στους πίσω βοηθητικούς χώρους προβλέπονται οι ίδιες βοηθητικές χρήσεις (κουζίνα και μικρή βοηθητική τραπεζαρία). Ο ακάλυπτος θα παραμείνει θα χρησιμεύει για τον εξαερισμό και φωτισμό των χώρων. Οι βασικές επεμβάσεις στους χώρους αυτούς είναι η αποκατάσταση των σοβάδων, της πλακόστρωσης, των ηλεκτρομηχανολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων.

4) Στο Υπόγειο, οι βασικές επεμβάσεις αποκατάστασης των χώρων αφορούν την αποκατάσταση των σαθρών σοβάδων, της πλακόστρωσης, των ηλεκτρομηχανολογικών και υδραυλικών εγκαταστάσεων. Ο ΒΑ χώρος ΙΙ σύμφωνα με την επιθυμία των ιδιοκτητών προβλέπεται να χρησιμοποιηθεί ως κάβα. Ο ΝΔ χώρος Ι λόγω και της ύπαρξης ανοίγματος και της γειννίας με ακάλυπτο προτείνεται για την εγκατάσταση του λεβητοστάσιου. Στο πρόσθιο

τμήμα του υπογείου, το δωμάτιο στα ΝΑ θα μετατραπεί σε ημιανεξάρτητο χώρο για τα παιδιά, ενώ κεντρικός χώρος προβλέπεται να χρησιμοποιηθεί ως καθιστικό. Για την εξασφάλιση φωτισμού στο χώρο, μπορεί να τοποθετηθεί μέσα από τη σιδερένια πόρτα της νοτιοδυτικής πλευράς πρόσθετη υαλόθυρα.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Οι προτεινόμενες προτάσεις αποκατάστασης στο κτήριο δεν προβλέπουν επεμβάσεις στο φέροντα οργανισμό του, διότι δεν απαιτείται σύμφωνα και με την παραπάνω αναλυτική παρουσίαση.

ΥΠΟΓΕΙΟ

Τα φέροντα στοιχεία του υπογείου είναι ο περιμετρικός τοίχος από λιθοδομή γρανίτη, η εσωτερική ξυλόπικτη τοιχοποιία διαχωριστικών επιφανειών και ο ξύλινος φορέας από δοκούς της οροφής.

1. ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΗ ΦΕΡΟΥΣΑ ΛΙΘΟΔΟΜΗ

Δεν παρουσιάζει κανένα πρόβλημα από ρωγμές, φθορά ή μετακίνηση.

2. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ – ΞΥΛΟΠΙΚΤΗ

Είναι εν γένει, επιφανειακά, σε άσχημη κατάσταση λόγω της υγρασίας που υπάρχει στο δάπεδο. Επιπλέον έχει υποστεί ενισχύσεις με αμφίπλευρους σιδηροδοκούς στη στέψη, για την εξασφάλιση της φέρουσας ικανότητας της οροφής (Σχ Δ1)

Προτείνεται:

α) Η ολοκληρωμένη αποκατάσταση της τοιχοποιίας με βαθύ αρμολόγημα και σοβάτισμα με χρήση υαλοπλέγματος,

3. ΞΥΛΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΟΡΟΦΗΣ

Περιλαμβάνει τις φέρουσες συνδετήριες δοκούς που γεφυρώνουν τα ανοίγματα μεταξύ υποστυλωμάτων και τοιχοποιίας και τις δοκούς των πατωμάτων του Ισογείου που στηρίζονται στις προηγούμενες (φωτ.43) (Σχ. Δ1).



43 ΦΕΡΟΥΣΕΣ ΔΟΚΟΙ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

A) Συνδετήριοι δοκοί

Υπάρχουν τρεις συνδετήριοι δοκοί από πελεκητή ξυλεία κορμού.

Μία βρίσκεται στο ΒΔ χώρο αριστερά της σκάλας και είναι η μοναδική η οποία ενισχύθηκε με το σύστημα της αμφίπλευρης τοποθέτησης σιδηροδοκών. Έχει υποστεί επιφανειακή φθορά και απαιτείται η επιτόπου συντήρησής της.

Οι δύο άλλες δοκοί από πελεκητή ξυλεία, στο ΒΑ χώρο, είναι σε καλή κατάσταση με εμφανή μόνο εξωτερικά σημεία φθοράς και όχι ρηγματώσεις. Απαιτείται η επιτόπου συντήρησή της.

Η επιπλέον ύπαρξη σιδηροδοκού στο ΒΑ τμήμα της σκάλας (φωτ. 43) προτείνεται να παραμείνει προκειμένου να μην διαταραχθεί η στατική ισορροπία του κτηρίου αλλά και ως ένδειξη του τρόπου της επέμβασης που πραγματοποιήθηκε.

B) Πατοδόκαρα

Σε γενικές γραμμές είναι σε καλή κατάσταση και η μεθοδική συντήρηση η τοπική ενίσχυση στα σημεία που υπήρξε διαρροή νερού από τη στέγη, θα λύσει τα υπάρχοντα προβλήματα.

ΙΣΟΓΕΙΟ

1. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗ ΜΙΚΤΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ ΤΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Στην φέρουσα τοιχοποιία των πίσω βοηθητικών χώρων, θα γίνουν επιφανειακές εργασίες αποκατάστασης (τοπικές αφαιρέσεις μεμονωμένων φθαρμένων τμημάτων, σάπια τούβλα), επισκευές ρωγμών, κλπ.

2. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ ΑΠΟ ΣΥΜΠΑΓΗ ΤΟΥΒΛΑ

Δεν παρουσιάζει κανένα πρόβλημα από ρωγμές, φθορά ή μετακίνηση.

3. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ – ΞΥΛΟΠΙΚΤΗ

Παραμένει σε καλή κατάσταση με μικρές ρωγμές στο επίχρισμα, κυρίως στα σημεία τομής με άλλα στοιχεία.

Προτείνεται η μερική καθαίρεση του επιχρίσματος και επισκευή εφόσον προηγηθεί έλεγχος της τοιχοποιίας.

7. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΞΥΛΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΟΡΟΦΗΣ – ΠΑΤΟΔΟΚΑΡΑ ΟΡΟΦΟΥ.

Είναι γενικά σε καλή κατάσταση.

Προτείνεται η μεθοδική συντήρηση ή τοπική ενίσχυση της στα σημεία των ανατολικών δωματίων όπου παλαιότερα υπήρξε διαρροή νερού από τη στέγη.

ΟΡΟΦΟΣ

1 ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ ΑΠΟ ΣΥΜΠΑΓΗ ΤΟΥΒΛΑ.

Δεν παρουσιάζει κανένα πρόβλημα από ρωγμές, φθορά ή μετακίνηση.

2. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΑ – ΞΥΛΟΠΙΚΤΗ

Παραμένει σε καλή κατάσταση με μικρές ρωγμές κυρίως στο επίχρισμα.

Προτείνεται η μερική καθαίρεση του επιχρίσματος και επισκευή.

3. ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΞΥΛΙΝΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΟΡΟΦΗΣ

Είναι σε καλή κατάσταση. Προτείνεται η μεθοδική συντήρηση ή τοπική ενίσχυση στα σημεία των ανατολικών δωματίων που υπήρξε διαρροή νερού από τη στέγη.

ΣΤΕΓΗ

ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟΥΣ ΞΥΛΙΝΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ

Είναι σε καλή κατάσταση χωρίς να παρουσιάζουν προβλήματα σε αμείβοντες και ελκυστήρες. Εντοπίζονται μεταγενέστερες επιδιορθώσεις και ενισχύσεις με τρόπο αποσπασματικό και ενίσχυση του ελκυστήρα του κεντρικού ζευκτού με σιδηροδοκό, αλλά γενικά η επέμβαση δεν φαίνεται να επηρέασε αρνητικά την συμπεριφορά της στέγης.

Ως εκ τούτου προτείνεται η συντήρηση του ξύλου.

ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΜΕΤΡΙΚΗ ΛΙΘΟΔΟΜΗ

Η περιμετρική λιθοδομή του κυρίως κτιρίου διατηρείται σε άριστη κατάσταση. Μικρά προβλήματα (ρωγμές) υπάρχουν μόνο στην επαφή του κυρίως κτιρίου με τα πίσω βοηθητικά κτίσματα που θα αντιμετωπιστούν με τοπικές αποκαταστάσεις που θα γίνουν σ' αυτά.

Οι τσατμάδες των εσωτερικών χωρισμάτων επίσης δεν παρουσιάζουν προβλήματα, εκτός μικρών ρωγμών και σε μία περίπτωση μεγαλύτερης ρωγμής στο βορειοανατολικό δωμάτιο του ορόφου στα τμήματα επαφής με τις περιμετρικές λιθοδομές.

Οι ρωγμές οφείλονται στη διαφορετική συμπεριφορά των φορέων ή την έλλειψη σύνδεσης των δυο φορέων. Οι αποκατάστασή τους προτείνεται να γίνει με τοπικές επισκευές.

ΔΑΠΕΔΑ

Τα δάπεδα γενικά βρίσκονται σε καλή κατάσταση και οι επεμβάσεις περιορίζονται τοπικά σε αντικαταστάσεις μικρών σαθρών τμημάτων.

Στα δάπεδα των βορειοανατολικών και νοτιοανατολικών δωματίων του Ισογείου και Ορόφου, απαιτείται επιδιόρθωση μεγαλύτερης έκτασης η και μερική αλλαγή των πατοσανίδων, λόγω παλαιότερης διάβρωσης των από την διαρροή της στέγης.

Τα υπάρχοντα δάπεδα του κυρίως κτιρίου θα τριφτούν ώστε να αφαιρεθεί το φθαρμένο τμήμα, θα στοκαριστούν και θα βερνικωθούν.

Τα δάπεδα του υπογείου θα παραμείνουν ως έχουν, απλώς θα καθαριστούν.

Τα δάπεδα των πίσω βοηθητικών χώρων ίσως αποξηλωθούν τοπικά προκειμένου να γίνουν οι απαραίτητες εγκαταστάσεις. πιθανές και οι μαρμάρινες πλάκες θα επανατοποθετηθούν.

Στο δάπεδο της κουζίνας θα τοποθετηθούν κεραμικά πλακίδια στο φυσικό τους χρώμα (Cotto).

ΟΡΟΦΕΣ

Οι οροφές του κυρίως κτιρίου θα διατηρηθούν ως έχουν. Μικρές αποκαταστάσεις χρήζουν στα φθαρμένα τμήματα όπου παλαιότερα υπήρχαν διαρροές νερού από την στέγη.

Στην οροφή των πίσω βοηθητικών χώρων θα καθαιρεθούν τα επιχρίσματα, θα συντηρηθούν τα μεταλλικά στοιχεία και τα τουβλάκια και θα επιχρισθούν εκ νέου. Απαιτείται οπωσδήποτε υγρομόνωση στο δώμα των χώρων αυτών ώστε να αποφευχθούν οι διαρροές βρόχινων νερών.

ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ

Τα επιχρίσματα στο εσωτερικό των ορόφων του κυρίως κτιρίου είναι σε καλή κατάσταση. Στο υπόγειο, σε μερικά σημεία έχουν ρηγματωθεί και αποξηλωθεί, οπότε προτείνεται η καθαίρεση και η ανακατασκευή τους με ασβεστοκονίαμα. Στους πίσω βοηθητικούς χώρους, τα επιχρίσματα, θα καθαιρεθούν και θα ανακατασκευαστούν. Εξωτερικά χρειάζονται τοπικές μικρής έκτασης επιδιορθώσεις και αρμολόγημα της λιθοδομής μετά τον καθαρισμό της.

ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ ΣΤΕΓΗΣ

Τα κεραμίδια είναι σε σχετικά καλή κατάσταση αλλά απαιτείται μερική ανακατασκευή τους. Απαιτείται επίσης αντικατάσταση των υδρορροών που έχουν σαπίσει.

Στα πίσω βοηθητικά κτίσματα απαιτείται αφαίρεση της υπάρχουσας επικάλυψης, κατασκευή υγρομόνωσης και κατόπιν τοποθέτηση νέων πλακιδίων.

ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Τα εσωτερικά κουφώματα όπως ήδη αναφέρθηκε χρειάζονται μικρές μόνον συμπληρώσεις-ρυθμίσεις για την αποκατάσταση της λειτουργίας τους. Τα εξωτερικά παρουσιάζουν από μέτριες (φεγγίτες) μέχρι μικρές πολύ μεγάλες φθορές (εξώπορτες). Η αντικατάσταση των πολύ φθαρμένων είναι απαραίτητη ενώ από τα υπόλοιπα κάποια θα μπορούσαν να συντηρηθούν αλλά με μικρό χρόνο ζωής (5 - 7 χρόνια).

Προτείνεται η εξάντληση της δυνατότητας συντήρησης-αποκατάστασης των υπαρχόντων.

Σε κάθε περίπτωση ουδεμία μετατροπή θα υποστούν οι διαστάσεις των ανοιγμάτων του κτηρίου.

ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ – ΤΟΙΧΟΓΡΑΦΙΕΣ

Σχετικά με τα χρώματα στο εσωτερικό του κτηρίου, απαιτείται σε κάποιους χώρους (π.χ. βορειοδυτικό δωμάτιο και σάλα ισογείου) η απόξεση των ήδη υπαρχόντων αποκολλημένων χρωμάτων.

Οι μεμονωμένες τοιχογραφίες (παραστάσεις κυνηγιού, κλπ) θα προστατευθούν και θα παραμείνουν ως έχουν.

Σε ορισμένους χώρους που η διερεύνηση αποκάλυψε ότι υπάρχουν σταμπωτά στο αρχικό στρώμα σπατουλαρίσματος και έχουν καλυφθεί από τα επόμενα στρώματα βαφής, προτείνονται να παραμείνουν μικρές νησίδες ως «μάρτυρες». Λόγω της προχωρημένης φθοράς που παρουσιάζουν, θεωρείται ότι δεν έχει νόημα η συνολική αποκάλυψή τους και ο εν συνεχεία επαναχρωματισμός τους. Άλλωστε είναι προτιμότερη η διατήρηση μικρού αυθεντικού τμήματός τους παρά η επαναζωγράφιση του συνόλου που σαν αποτέλεσμα θα έχει την ολική απώλεια των αρχικών μοτίβων και της αυθεντικής χειρονακτικής εργασίας των τότε ζωγράφων.

Σε κάθε περίπτωση οι αρχικές παραστάσεις δεν θα καταστραφούν καθώς προφυλάσσονται και από το δεύτερο στρώμα σπατουλαρίσματος και οποιαδήποτε στιγμή μελλοντικά μπορούν να αποκατασταθούν.

Οι τοίχοι, όπως και τα κουφώματα και οι οροφές, μετά τον καθαρισμό τους και την κατάλληλη προετοιμασία θα επαναχρωματιστούν κατά προτίμηση με

χρώματα και αποχρώσεις που έχουν ήδη χρησιμοποιηθεί.

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Κιγκλιδώματα, πλαίσια παραθύρων, τα γείσα κ.α., θα καθαριστούν με υδροβολή και θα επισκευαστούν ή αντικατασταθούν τα τυχόν φθαρμένα τμήματα τους.

ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

Κατ' αρχήν θα καθαρισθεί ο τοίχος από λιθοδομή που περιβάλλει την αυλή και θα αρμολογηθεί. Επίσης θα καθαρισθούν με υδροβολή τα κεραμικά στοιχεία που πλαισιώνουν την εξώπορτα και θα αντικατασταθούν τα τυχόν φθαρμένα. Η πόρτα θα συντηρηθεί.

Τέλος θα καθαρισθεί ο χώρος της αυλής και θα αποκατασταθεί το πλακόστρωτο και τα παρτεράκια που υπάρχουν και θα φυτευτούν.

Συμπερασματικά, οι επεμβάσεις που προτείνονται αποσκοπούν στην αποκατάσταση των επιφανειακών φθορών του κτηρίου και στην μετατροπή ξανά σε λειτουργικό οργανισμό σύμφωνα με τις σύγχρονες απαιτήσεις.

Ο συντάξας

Δρ. Ν. Λιανός

Αρχιτέκτων Μηχανικός.

Ξάνθη 23-9-09

ΝΙΚ. ΑΡ. ΛΙΑΝΟΣ
ΔΡ. ΑΡΧ-ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΡΕΣΣΟΥ 2. ΑΘΗΝΑ
ΑΦΜ 016349551 ΔΟΥ