

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΤ'

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα τεχνική έκθεση αφορά στην Αρχιτεκτονική μελέτη αποτύπωσης και αποκατάστασης ενός διατηρητέου δώροφου κτιρίου/κατοικίας που βρίσκεται σε οικοπέδο, επί της οδού Ακαταμαχήτου 8, Ο.Τ. 145 στον ιστορικό πυρήνα Παλαιάς Μητρόπολης και Παναγίας Δεξιάς, στην Βέροια. Το κτίσμα είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο (Κατηγορίας Β) με την υπ' αριθμόν 450/23-3-1994 απόφαση Υπουργού Μακεδονίας Θράκης (ΦΕΚ 383/Δ/20-4-1994). Βάσει του ΦΕΚ χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέο, το κτίριο χρονολογείται άνω των 100 ετών. Την μελέτη ανέθεσε η εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου, Ανώνυμη Εταιρεία»



Αεροφωτογραφία (<https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>)

Πρόκειται για ένα δώροφο εγκαταλειμμένο κτίριο, το οποίο είναι κατασκευασμένο από περιμετρικές φέρουσες τοιχοποιίες από λιθοδομή στο ισόγειο, ενώ ο όροφος είναι κατασκευασμένος από ξυλόπηκτες τοιχοποιίες. Το δάπεδο του ορόφου και οι σκάλες είναι ξύλινες και η στέγη είναι ξύλινη κεραμοσκεπής. Επιπλέον υπάρχουν ξύλινες κολώνες στο ισόγειο αλλά και στον όροφο. Τα όρια του κτιρίου με το εφαπτόμενο κτίριο δεν είναι ευδιάκριτα καθώς η στέγη είναι ενιαία και οι ενδιάμεσες τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από ευτελή υλικά σε διαφορετικές στρώσεις (Τούβλα, ξύλα, μεταλλικά φύλλα). Η αρχική μορφή του κτιρίου δεν περιλάμβανε τον χώρο που προσαρτήθηκε στην βορειοανατολική γωνία του κτιρίου, όπως φαίνεται και από την μορφή της στέγης. Η στέγη του αρχικού κτίσματος είναι ξύλινη δίρριχτη κεραμοσκεπής, ενώ η προεξοχή στενάζεται από λαμαρίνες οι οποίες βρίσκονται σε χαμηλότερη στάθμη κα κάτω από την αρχική στέγη.

Βάσει της έκθεσης επικινδύνου κτιρίου με Αριθμό:11/2019, το κτίσμα θεωρείται επικίνδυνο από άποψη στατική, δομική και δημόσιας ασφάλειας καθώς το μεγαλύτερο μέρος των ξύλινων στοιχείων της στέγης έχει σπάσει, σαπίσει ή παραμορφωθεί, ενώ πολλά κεραμίδια έχουν σπάσει ή αποξηλωθεί. Επιπλέον, οι εξωτερικές τοιχοποιίες της πρόσοψης του ορόφου και της βορειοανατολικής πλευράς παρουσιάζουν σημαντικές κατακόρυφες και οριζόντιες ρηγματώσεις επιχρισμάτων με φαινόμενα αρχής αποκόλλησης, ενώ μικρά τμήματα στον όροφο έχουν ήδη αποκολληθεί.

Έπειτα από δική μας αυτοψία, επιβεβαιώθηκαν οι ανωτέρω παρατηρήσεις, ενώ υπάρχουν και προβλήματα στατικότητας στις σκάλες, στο δάπεδο του ορόφου αλλά και στις εσωτερικές τοιχοποιίες, ιδίως του ισογείου. Για τους λόγους που προαναφέρθηκαν υποβάλλουμε μελέτη αποκατάστασης του κτιρίου που αφορά:

1. Αντικατάσταση της ξύλινης στέγης, με κατασκευή νέου ξύλινου φέροντα οργανισμού βάσει της σημερινής μορφής αλλά με τα δεδομένα του σημερινού αντισεισμικού κανονισμού. Βάσει της στατικής μελέτης, η νέα αυτοφερόμενη στέγη θα εδράζεται σε στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος, τα οποία δεν θίγουν την μορφή του κτιρίου, καθώς τοποθετούνται εσωτερικά. Ο φέρων οργανισμός της στέγης δεν είναι εμφανής καθώς η οροφή του ορόφου έχει εμφανές ξύλινο πέτωμα σε κάποια δωμάτια, ενώ σε κάποια άλλα ευτελής κατασκευές με έντονη παραμόρφωση.

Επιπλέον, η νέα στέγη θα επεκταθεί και στο τμήμα του κτιρίου που κατασκευάστηκε κατ' επέκταση του αρχικού και είναι καλυμμένο σήμερα με λαμαρίνα.

Τελος όπως είναι εμφανές στις δύο κύριες οψεις του κτιρίου, τα φουρούσια δεν είναι από εμφανή ξυλεία, αλλά είναι κατασκευασμένα με ξύλινα πηχάκια τα οποία έχουν σοβατιστεί. Αντίθετα, στην βορειοανατολική πλάγια όψη του κτιρίου, είναι εμφανής η ξυλεία της στέγης πιθανώς λόγω των παρεμβάσεων της επέκτασης επί της πλευράς αυτής. Προτείνεται λοιπόν η κατασκευή του φουρουσιου στην πλευρά αυτή να είναι όμοια με τις άλλες δύο πλευρές ώστε να υποδεικνύεται και η αρχική μορφή του κτιρίου.

Η στέγη προτείνεται να μονωθεί, χωρίς να επηρεάζει την όψη του κτιρίου και χωρίς να υπερβαίνει το ύψος, όπως φαίνεται και στα σχέδια. Ενώ προτείνεται η χρήση κεραμιδιών ρωμαϊκού τύπου, χρώματος κεραμιδί ώστε να είναι αρμονικό με τα γειτονικά κτίρια.

2. Καθαίρεση των αποκολληθέντων και ρηγματωθέντων επιχρισμάτων και παράλληλα μελέτη της στατικής επάρκειας των υφιστάμενων τοιχοποιιών.
3. Τέλος, προτείνεται η εξυγίανση του υποστρώματος και η επιμελημένη επανεπίχριση των εξωτερικών αποκαλυφθέντων τοιχοποιιών, με υλικά συμβατά με τον παραδοσιακό χαρακτήρα του κτιρίου. Συγκεκριμένα προτείνεται η εφαρμογή επιχρισματος με βάση την άμμο, τον ασβέστη και το τσιμέντο, σε τρία χέρια (πεταχτό, λάσπωμα και τελικό χέρι) και το χρώμα που επιλέχθηκε ως τελικό χέρι επίχρισης είναι μπεζ θερμό (Κωδικός RAL :1015)
4. Για την άρση της επικινδυνότητας του κτιρίου, θα εξεταστούν κατά της φάση της καθαίρεσης των επιχρισμάτων και τα κουφώματα του κτιρίου, που εάν κριθεί ότι πρέπει να συντηρηθούν ή αντικατασταθούν, θα είναι ακριβώς της ίδιας μορφής και στις ίδιες θέσεις, με μόνη διαφορά, να μην βαφουν με λαδομπογιά αλλά να μείνουν στο χρώμα του ξύλου με απόχρωση δρυς. Η επιλογή αυτή έγινε, ώστε τα παράθυρα να έχουν το ίδιο χρώμα με την κύρια πόρτα του κτιρίου, η οποία είναι και το πιο «έντονο» στοιχείο της όψης. Ενώ παράλληλα προτείνεται να αντικατασταθεί η μεταλλική πόρτα της βορειοανατολικής πλευράς αλλά και η ξύλινη (υπό καταρρευση) πόρτα της νοτιοανατολικής πλευράς με καινούργιες ξύλινες πόρτες, με τον ίδιο παραδοσιακό χαρακτήρα, (όπως φαίνεται στις όψεις).

Η παρούσα μελέτη αφορά μόνο σε εργασίες της μορφολογίας του κτιρίου και όχι σε επεμβάσεις στατικής επάρκειας ή ενίσχυσης του κτιρίου.

Οι προτεινόμενες εργασίες θα γίνουν με μελέτη και επίβλεψη της στατικής επάρκειας του κτιρίου, από αρμόδιο πολιτικό μηχανικό.

Κατά τις εργασίες αποκατάστασης θα τηρηθούν όλοι οι προβλεπόμενοι κανόνες ασφαλείας, πρωτίστως για την ασφάλεια των εργαζομένων και των περιοίκων.

Βέροια 17/04/2024

ΠΙΣΤΟΦΙΔΗΣ ΑΝ. ΑΝΤΩΝΗΣ
ΔΙΠΛ. Π. Ο.Ι. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Σ.Α.Π.Θ.
ΠΛΗΡΟΤΗΤΕΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ Τ.Ε.Ε.
ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΗΠΕΣ
ΜΕΛΟΣ ΕΣ.Ε.Π.Ε.Κ.Π.Ο. ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ 29201
ΒΕΡΟΙΑ
ΤΗΛ. 26110 2061 ΚΙΝ. 6977 428581
Α.Φ.Μ. 994 261 606 Δ.Ο.Υ. ΒΕΡΟΙΑΣ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ



Φωτογραφία 1 : Βορειοανατολική Όψη (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφία 2 : Βορειοδυτική Όψη (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφίες 3 & 4 : Νοτιοανατολική όψη (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφίες 5 & 6 : Πανοραμικές φωτογραφίες στέγης

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ (ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ)



Φωτογραφία 7 : Είσοδος από την βορειοανατολική πλευρά του κτιρίου (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφία 8 : Είσοδος από την βορειοδυτική πλευρά του κτιρίου (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφίες 9 & 10 : Κλιμακοστάσια (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφίες 11 & 12 : Εσωτερικός χώρος Ισογείου (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφίες 13 & 14 : Εσωτερικός χώρος Ορόφου (Μάρτιος 2024)



Φωτογραφίες 15 & 16 : Εσωτερικός χώρος Ορόφου (Μάρτιος 2024)

Βέροια 17/04/2024

Οι μηχανικοί

ΓΙΩΣΤΟΦΙΔΗΣ ΑΝ. ΑΝΤΩΝΗΣ
ΔΙΠΛ. ΠΟΛ. ΤΕΧΝ. Σ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Σ. ΑΠΘ
ΠΥΛΑΙΟΥΧΟ, ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝ. ΚΟΣ Τ. Σ.
ΜΕΛΟΣ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΜΗΤΗΡΩΝ 119943
ΜΕΛΟΣ ΕΤΕΡΑ ΑΡΧΗΣ ΜΗΤΡΩΟΥ 29201
1051 ΠΥΛΑΙΟΥ ΒΕΡΟΙΑΣ
ΤΗΛ. 261 606 581 ΚΑΙ 261 415 581
Α.Φ.Μ. 994 261 606 Δ.Ο.Υ. ΒΕΡΟΙΑΣ