

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΕ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

# **ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΤΑΤΟΪΟΥ**



**ΣΠΟΥΔΑΣΤΕΣ: ΒΛΑΒΙΑΝΟΥ ΣΟΦΙΑ**

**ΚΑΛΠΟΥΖΟΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΑΡΤΙΝΗΣ ΣΠΥΡΟΣ**

**ΠΑΤΡΑ - 2018**



## **ΠΡΟΛΟΓΟΣ**

Η τεχνική έκθεση που ακολουθεί αποτελεί την αποτύπωση και τη μελέτη παθολογίας συντήρησης και αποκατάστασης του κτηρίου προσωπικού του κτήματος Τατοΐου. Η μελέτη της παθολογίας και αποκατάστασης του κτηρίου προσωπικού του κτήματος Τατοΐου σε συνεργασία με την Εφορεία Νεοωτέρων Μνημείων Αττικής έχει σαν στόχο την διακοπή των σταδιακά αυξανόμενων προβλημάτων που αντιμετωπίζει το κτήριο, τη βελτίωση των φθορών από το πέρασμα του χρόνου και την αξιοποίηση αυτού από τους επισκέπτες του κτήματος.

## **ΠΕΡΙΛΗΨΗ**

Η παρούσα μελέτη ασχολείται με την αποτύπωση, την καταγραφή της παθολογίας και την πρόταση εργασιών αποκατάστασης για το κτιρίου προσωπικού του τμήματος Τατοΐου. Σε πρώτη φάση πραγματοποιείται μια διερεύνηση και παρουσίαση του ιστορικού του κτιρίου, (θέση στο κτήμα, σχέση με τα υπόλοιπα κτίρια, συνθήκες κάτω από τις οποίες δομήθηκε, φάσεις αλλαγής των χρήσεων που φιλοξένησε κλπ). Ακολουθεί μια συνοπτική ανάλυση των γενικών χαρακτηριστικών του, όπως αυτά γίνονται αντιληπτά μακροσκοπικά, (γενικές διαστάσεις, προσανατολισμοί, κύριες είσοδοι), και η περιγραφή της φάσης της αποτύπωσης. Στο σημείο αυτό, παρουσιάζονται αναλυτικά τα εργαλεία και οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτύπωση του κτιρίου ενώ συμπληρώνονται επί μέρους σχόλια ανά περίπτωση και μεθοδολογία (τομές, όψεις κλπ). Στη συνέχεια ακολουθεί η εκτενής περιγραφή των δομικών και οικοδομικών στοιχείων του κτιρίου, των στοιχείων του κτιριακού εξοπλισμού, των λειτουργικών και διακοσμητικών μερών του και γενικώς του συνόλου της κατασκευής, από δομική, οικοδομική, λειτουργική και αισθητική σκοπιά. Πάνω στην κατηγοριοποίηση αυτή, εντοπίζονται και περιγράφονται στο επόμενο κεφάλαιο τα ζητήματα παθολογίας που εμφανίζει το κέλυφος του κτιρίου. Συνοπτικά η δομική στατικότητα του κτιρίου δεν πάσχει από σοβαρές αστοχίες, ενώ οικοδομικά σε μεγάλο βαθμό τα στοιχεία του (επιχρίσματα, κουφώματα κλπ) χρειάζονται μερική ή ολική αντικατάσταση. Μετά την ολοκλήρωση της αξιολόγησης της παθολογίας η μελέτη κλείνει με προτάσεις για την αποκατάσταση των εντοπισμένων προβλημάτων, σε αντίστοιχη κατηγοριοποίηση με τα προηγούμενα δύο κεφάλαια. Στόχος των προτάσεων αποκατάστασης είναι το υπάρχον κέλυφος, που βρίσκεται σε μια σχετικά καλή κατάσταση, να μην διακινδυνεύσει μέσω των φθορών του να αποκτήσει σοβαρές δομικές αστοχίες, να επανέλθει σε λειτουργική κατάσταση.

## **ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ**

Τατόι, Κτήμα Τατοΐου, Κτήριο Προσωπικού, Αποκατάσταση, Ανακαίνιση, Αποτύπωση, Πρόταση Αποκατάστασης

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	σελ. 6
ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΤΑΤΟΪΟΥ.....	σελ. 6
<b>I. ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ</b> .....	σελ. 8
<b>I.1.</b> Ιστορική Ανάλυση Κτηρίου – Ιστορικές Φάσεις.....	σελ. 8
<b>I.2.</b> Γενική Περιγραφή.....	σελ. 9
I.2.1 Πρόσβαση – Περιβάλλον Χώρος.....	σελ. 9
I.2.2 Μορφολογία Κτηρίου Προσωπικού.....	σελ. 10
I.2.3 Κτιριολογική ανάλυση Κτηρίου Προσωπικού.....	σελ. 10
<b>I.3.</b> Αποτύπωση.....	σελ. 12
I.3.1 Αρχές και Μέθοδοι Αποτύπωσης.....	σελ. 12
<b>I.4.</b> Κατασκευαστική Ανάλυση.....	σελ. 14
I.4.1 Φέρων Οργανισμός.....	σελ. 14
I.4.1.1 Θεμέλια.....	σελ. 14
I.4.1.2 Τοιχοποιία.....	σελ. 15
I.4.2 Δευτερεύουσα Τοιχοποιία.....	σελ. 16
I.4.3 Δάπεδα.....	σελ. 16
I.4.4 Οροφή-Στέγη.....	σελ. 17
I.4.5 Άνοιγματα.....	σελ. 17
I.4.6 Κουφώματα.....	σελ. 19
I.4.7 Κλίμακες – Κιγκλιδώματα.....	σελ. 20
I.4.8 Χρωματισμοί.....	σελ. 21
I.4.9 Διακοσμητικά στοιχεία.....	σελ. 21
I.4.10 Εγκαταστάσεις.....	σελ. 21
I.4.10.1 Φωτισμός – Ρευματοδότες.....	σελ. 21
I.4.10.2 Υδραυλικά – Θέρμανση.....	σελ. 22

<b>II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ – ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ.....</b>	<b>σελ. 23</b>
<b>II.1. Αξιολόγηση προβλημάτων.....</b>	<b>σελ. 23</b>
II.1.1 Δομικά προβλήματα.....	σελ. 23
II.1.2 Οικοδομικά προβλήματα.....	σελ. 24
II.1.3 Αισθητικά προβλήματα / Προβλήματα ανάδειξης της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας.....	σελ. 24
II.1.4 Λειτουργικά προβλήματα.....	σελ. 25
<b>II.2. Καταγραφή Προβλημάτων.....</b>	<b>σελ. 25</b>
II.2.1 Φέρων Οργανισμός.....	σελ. 26
II.2.1.1 Θεμέλια.....	σελ. 26
II.2.1.2 Τοιχοποιία.....	σελ. 26
II.2.2. Δευτερεύουσα Τοιχοποιία.....	σελ. 27
II.2.3 Δάπεδα.....	σελ. 27
II.2.4 Οροφή – Στέγη.....	σελ. 28
II.2.5 Ανοίγματα.....	σελ. 28
II.2.6 Κουφώματα.....	σελ. 29
II.2.7 Κλίμακες – Κιγκλιδώματα.....	σελ. 29
II.2.8 Χρωματισμοί.....	σελ. 29
II.2.9 Διακοσμητικά στοιχεία.....	σελ. 30
II.2.10 Εγκαταστάσεις.....	σελ. 30
II.2.11 Πίνακας βλαβών.....	σελ. 30
<b>III. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ.....</b>	<b>σελ. 31</b>
<b>III.1. Στόχοι και Αρχές της Επέμβασης.....</b>	<b>σελ. 32</b>
<b>III.2. Γενική Περιγραφή της Επέμβασης.....</b>	<b>σελ. 33</b>
<b>III.3. Τεχνική Περιγραφή της Επέμβασης.....</b>	<b>σελ. 33</b>
III.3.1 Οργάνωση εργοταξίου – Αντιστηρίξεις – Τοποθέτηση Ικριωμάτων.....	σελ. 33
III.3.2 Καθαρισμός από βλάστηση - Απομάκρυνση των άχρηστων δομικών υλικών.....	σελ. 34
III.3.3 Θεμελίωση.....	σελ. 34

III.3.4 Τοιχοποιίες.....σελ.	35
III.3.5 Αρμολογήματα.....σελ.	36
III.3.6 Στέγη και Περιμετρική Ταινία Στέψης.....σελ.	37
III.3.7 Αποκατάσταση Οροφών (Θολίσκοι από Οπτόπλινθους).....σελ.	38
III.3.8 Δάπεδα.....σελ.	38
III.3.9 Συντήρηση μεταλλικών στοιχείων.....σελ.	39
III.3.10 Ψευδοροφή Πρώτου Ορόφου.....σελ.	39
III.3.11 Ανοίγματα.....σελ.	40
III.3.12 Κουφώματα.....σελ.	40
III.3.13 Κατακόρυφη επικοινωνία (κλίμακες).....σελ.	40
III.3.14 Εσωτερικά Επιχρίσματα – Επενδύσεις.....σελ.	41
III.3.15 Απομάκρυνση Βιολογικών Επικαθίσεων και Προϊόντων Αιθάλης.....σελ.	41
III.3.16 Η/Μ εγκαταστάσεις – υδραυλικά.....σελ.	42
III.3.17 Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.....σελ.	43
IV. ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΣΧΕΔΙΩΝ.....σελ.	44
V. ΧΑΡΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ.....σελ.	45
VI. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....σελ.	47

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης αποτελεί η αποτύπωση και η μελέτη παθολογίας συντήρησης και αποκατάστασης του κτηρίου προσωπικού του κτήματος Τατοΐου. Το κτήριο βρίσκεται στη βορειοδυτική πλευρά του κτήματος αρκετά κοντά στη πρώτη βασιλική έπαυλη. Η κατασκευή του ολοκληρώθηκε την άνοιξη του 1914 κατά τη βασιλεία του Κωνσταντίνου Α' και Αρχιτέκτονας του κτηρίου φέρεται να είναι ο Αναστάσιος Μεταξάς.

Κατασκευαστικά ακολουθεί περισσότερο τη λιτότητα και λειτουργικότητα παρά την αισθητική. Είναι ένα διώροφο κτήριο με δώδεκα δωμάτια σε κάθε επίπεδο που φιλιξενούσε το προσωπικό της έπαυλης.

Πριν την ανέγερση του, οι εργαζόμενοι, δεν φιλοξενούνταν στη βασιλική οικία, αναγκάζονταν να διανύουν καθημερινά μεγάλες αποστάσεις για να φτάσουν στην εργασία τους. Έτσι 38 χρόνια μετά την εγκατάσταση της βασιλικής οικογένειας στο Τατόι και με προτροπή του γιού του Βασιλιά, Νικόλαου, αποφασίστηκε η ανέγερση ενός οικήματος για την εξυπηρέτηση του προσωπικού.



**Εικόνα 1.** Ανατολική όψη του κτίσματος (κεντρική)  
Πηγή: Προσωπική λήψη

## ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΤΑΤΟΪΟΥ

Το πρώην Βασιλικό Κτήμα Τατοΐου βρίσκεται 25 χιλιόμετρα βόρεια της Αθήνας, στον Εθνικό Δρυμό της Πάρνηθας. Πρώτος ιδιοκτήτης της βασικής έκτασης του κτήματος Τατοΐου ήταν ο φαναριώτης Σκαρλάτος Σούτσος, η χρήση που έκανε στο κτήμα ήταν ελάχιστη, υπήρχαν λίγοι καλλιεργημένοι αγροί και μερικά κτήρια άνευ σημασίας.

Το 1870 ο Βασιλιάς Γεώργιος αναζητούσε μια τοποθεσία για να κτίσει μια θερινή κατοικία η οποία δεν θα ήταν πολύ μακριά από την Αθήνα. Ο Γεώργιος ήταν στενά συνδεδεμένος με τον αρχιτέκτονα Ερνεστ Τσίλλερ ο οποίος θα εκπονούσε τα σχέδια της μελλοντικής θερινής κατοικίας της οικογένειας. Κατά την αναζήτηση τοποθεσίας ο Τσίλλερ έστρεψε τον Γεώργιο στην αγορά του Τατοΐου επισημώντας του τα πλεονεκτήματα αυτής της περιοχής όπως για παράδειγμα ότι τα νερά αυθονούσαν. Έτσι λοιπόν ο Βασιλιάς επισκεύτηκε τον Σούτσο και μετά

από διαπραγματεύσεις αγόρασε από την φαναριώτη το κτήμα Τατοΐου έναντι 300,000 δραχμές στις 15 Μαΐου 1872. Το Τατόι αποτέλεσε από το 1872, εποχή που αγοράστηκε, μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 1940 την παραθεριστική κατοικία της Ελληνικής Βασιλικής Οικογένειας, και στη συνέχεια τη μόνιμη κατοικία της, μέχρι τις 13-12-1967, οπότε και εγκαταλείφθηκε.

Ο αρχιτέκτονας Έρνεστ Τσίλλερ από τη πρώτη στιγμή παρουσίασε μερικά από τα σχέδια του σχετικά με τη κατοικία που θα κατασκευαζόταν στο κτήμα. Τα σχέδια αυτά ακολουθούσαν ένα ελληνοελβετικό ύφος με ευφάνταστα χαρακτηριστικά και μεγάλες κατόψεις, παρ'όλα αυτά ο Γεώργιος επέλεξε να κατασκευαστεί ένα μικρό διόροφο σπίτι πλήρως απλουστευμένο από τα αρχικά σχέδια του αρχιτέκτονα. Τελικά η πρώτη θερινή κατοικία ήταν ένα διώροφο κτίσμα με δίριχτη στέγη και ελληνικότητα στο ρυθμό του που αποδίδεται στην ύπαρξη αετώματος στις στενές του όψεις, ζωγραφικές παραστάσεις, ανθέμια και ακροκέραμα που κοσμούσαν τη στέγη του. Ο ελβετικός ρυθμός όμως δεν έλειπε από τη κατασκευή, με ξύλινα διακοσμητικά και ρομαντικά στοιχεία. Εκείνη τη περίοδο κατασκευάστηκαν μερικά ακόμα κτίσματα βοηθητικού χαρακτήρα όπως το βουστάσιο, ο στάβλος των αλόγων κ.α. τα οποία δεν σώζονται, όμως είναι γνωστά από φωτογραφικές συλλογές του κτήματος.

Τα επόμενα χρόνια το κτήμα οργανώνεται πραγματοποιώντας αναπλάσεις και επεκτάσεις (1877) της έκτασης με τελικό αριθμό στρεμάτων 47.427 στρ. Ακόμα κατά το 1880-1890 κατασκευάζεται μια 2<sup>η</sup> γενιά κτησμάτων όπως, το διευθυντήριο, το σχολείο, το φυλάκιο της εσωτερικής πύλης, το σπίτι του αρχικηπουρου, το υπασπιστήριο, το οινοποιείο, το ξενοδοχείο και το βουτυροκομείο. Τα νέα αυτά κτήρια διαφοροποιούνται από εκείνα που επιμελήθηκε ο Έρνεστ Τσίλλερ. Ο χώρος διαμορφώθηκε σύμφωνα με τα πρότυπα μεγάλων αντίστοιχων κτημάτων του εξωτερικού<sup>1</sup>. Μέσα σε αυτή τη νέα ανοικοδόμηση του κτήματος θεμελιώθηκε το 1884 το νέο ανάκτορο της οικογένειας επί Βασιλέως Γεωργίου Α' από τον αρχιτέκτονα Σάββα Μπούκη.

Συνολικά δημιουργήθηκαν 39 κτίρια, το τελευταίο το 1954 επί εποχής Βασιλέως Παύλου. Η έπαυλη και τα κτήρια είναι κτισμένα ή ανασκευασμένα σε διάφορες εποχές λόγω πυρκαγιών, καταστροφών ή άλλων αναγκών του κτήματος. Η μεγάλη πυρκαγιά του 1916 σηματοδότησε το τέλος της χρυσής εποχής για το Τατόι. Η ανασυγκρότησή του, με σημαντικές τροποποιήσεις, πραγματοποιήθηκε στα έτη 1924-1935, οπότε κτίστηκε συγκρότημα κατοικιών και εργαστηρίων. Αργότερα, την περίοδο 1937-1939, επισκευάστηκε η Έπαυλη σε σχέδια των αρχιτεκτόνων Αναστασίου Μεταξά, Εμμανουήλ Λαζαρίδη και Κωνσταντίνου Σακελλάριου. Το 1945 το κτήμα κάηκε και πάλι, ενώ στα 1952 κτίστηκε νέο Βουστάσιο, με αρχιτέκτονες τους Κωνσταντίνο Γκίνη και Αλέξανδρο Μπαλατατζή. Την εποχή της ακμής του, το Κτήμα

---

<sup>1</sup> Πρότυπο μεταξύ άλλων του Βασιλικού Κτήματος Τατοΐου αποτέλεσε μια από τις βασιλικές επαύλεις που υπήρχαν στο ανάκτορο Πέτερχοφ, έργο του αρχιτέκτονα Adam Menelaus, για τον τσάρο Νικόλαο τον Α' και την οικογένειά του. Η ρωσική καταγωγή της Βασίλισσας Όλγας προφανώς υποδηλώνει τη στενή σχέση της με τα αντίστοιχα βασιλικά κτήματα της Ρωσίας. Βλ. Νικόλαος Χαρκιολάκης, «Η Αλλαγή Χρήσης του Θερινού Ανακτόρου Τατοΐου σε Ιστορικό Μουσείο», *Αρχιτέκτονες, τχ. 72, Αλλαγή Χρήσης*, περ. Β', Νοέμ.-Δεκ. 2008.



αποτελούσε μια αυτοδύναμη κοινωνία με σημαντικές παραγωγικές δραστηριότητες. Στόχος της διοίκησής του ήταν η οικονομική αυτάρκειά του, η οποία όμως δεν επιτεύχθηκε ποτέ<sup>2</sup>.

Ο σημαντικός αριθμός των κτιρίων που περιλαμβάνει το Κτήμα χωρίζεται, ανάλογα με τη χρήση τους, σε τέσσερις κύριες ενότητες:

Α) Ανακτορική, Β) Διεύθυνση κτήματος, Γ) Αγροτική και Δ) Ταφικό συγκρότημα.

Το Κτήμα με το σύνολο των κτηρίων του και τον εξοπλισμό τους περιήλθε στο Ελληνικό Δημόσιο τρεις φορές:

- το 1924, με την ανακήρυξη της Α΄ Ελληνικής Δημοκρατίας, κατασχέθηκε το σύνολο της Βασιλικής Περιουσίας (δημόσιας και ιδιωτικής) υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Για την ιδιωτική περιουσία επιδικάσθηκε αποζημίωση, που δεν εισπράχθηκε ποτέ από τη Βασιλική Οικογένεια.
- Το 1973, οπότε η Χούντα των Συνταγματαρχών δήμευσε και πάλι τη Βασιλική Περιουσία επιδικάζοντας μικρή αποζημίωση, η οποία κι αυτήν τη φορά δεν εισπράχθηκε από τη Βασιλική Οικογένεια.
- Το 1994, όταν δημεύθηκε όλη η βασιλική περιουσία χωρίς καμία αποζημίωση. Ωστόσο, μετά από προσφυγή του τέως Βασιλιά Κωνσταντίνου στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο, η Βασιλική Οικογένεια αποζημιώθηκε και το Τατόι περιήλθε, το Μάιο του 2003, στην κυριότητα του Ελληνικού Κράτους.

Τον Οκτώβριο του ίδιου έτους το ΥΠΠΟ, με την υπ.αρ. ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/Γ/535/56545/23-10-2003 Υ.Α., η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 1620/Β/3-11-03, χαρακτήρισε, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/02, α) ως μνημεία όλα τα επιμέρους κτίσματα του πρώην Βασιλικού Κτήματος Τατοΐου και β) ως ιστορικό τόπο το κεντρικό τμήμα του (15.000 στρέμματα).

## **I. ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ**

### **I.1. Ιστορική Ανάλυση Κτιρίου – Ιστορικές Φάσεις**

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω η κατασκευή του Κτηρίου Προσωπικού ολοκληρώθηκε το 1914. Η ανέγερση του συγκεκριμένου κτηρίου συνδέεται με την ανάληψη της βασιλείας από τον Κωνσταντίνο Α΄. Πιθανός αρχιτέκτονας ήταν ο Αναστάσιος Μεταξάς. Η χρήση του κτηρίου ήταν αρχικά οι κοιτώνες του προσωπικού του ανακτόρου, σε κοντινή απόσταση από αυτό. Κατά τη περίοδο της Α΄ Αβασίλευτης Δημοκρατίας (1924) στέγασε το Εθνικό Αγροτικό Ορφανοτροφείο Δεκελίας. Έπειτα κατά το 1950 το κτήριο φιλοξένησε για λίγο χρονικό διάστημα τη Γεωργική Σχολή, εκείνη τη περίοδο έγινε η εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης

---

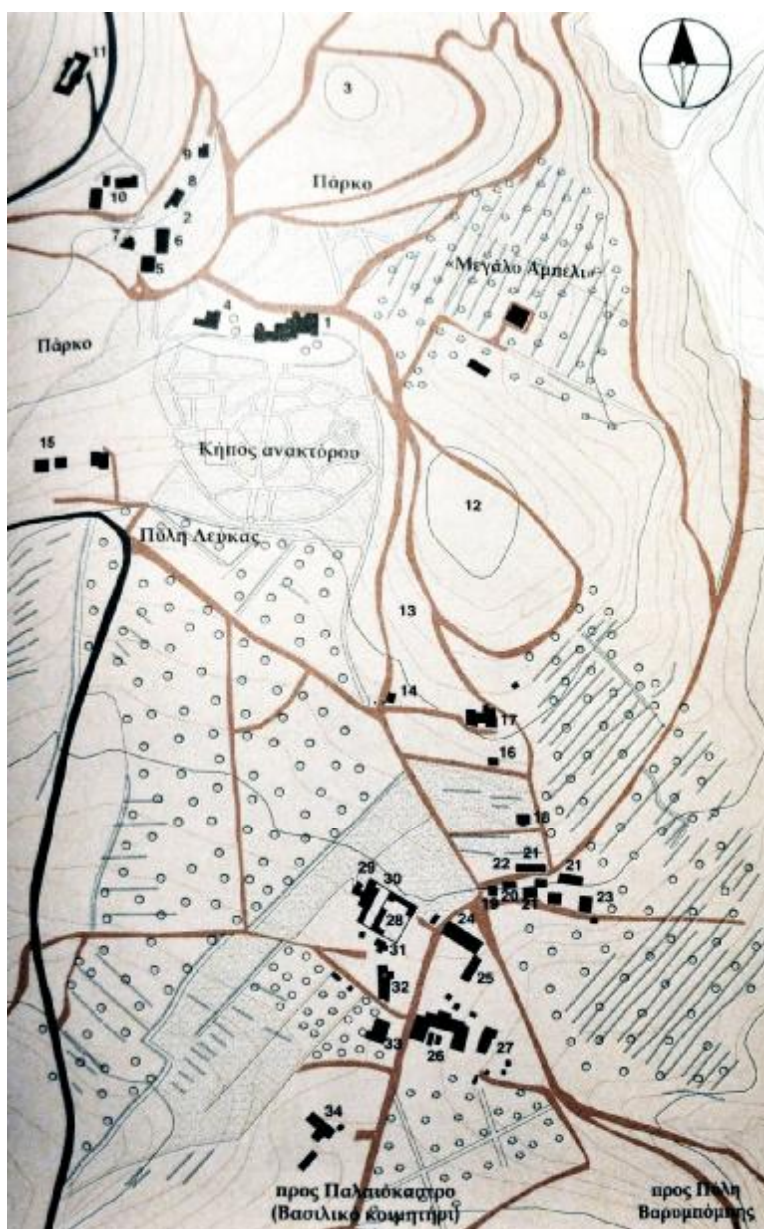
<sup>2</sup> Βλ. Εισήγηση ΔΙΝΕΣΑΚ για χαρακτηρισμό ως μνημείου του κτιριακού συγκροτήματος του πρώην Βασιλικού κτήματος Τατοΐου (22.8.2003). Αναλυτικά για την ιστορία του Κτήματος βλ. Κώστας Μ. Σταματόπουλος, *ό.π.*, τ. Α΄ και Β΄.

καθώς και η κατασκευή λουτρών σε κάθε όροφο. Στη συνέχεια, επαναχρησιμοποιήθηκε ως κτήριο κοιτώνων προσωπικού, για τη μόνιμη πλέον κατοικία της Βασιλικής οικογένειας, έως το τέλος της εποχής του Τατοΐου το 1967.

## 1.2. Γενική Περιγραφή

### 1.2.1. Πρόσβαση – Περιβάλλον Χώρος

Το κτήριο προσωπικού του πρώην βασιλικού κτήματος Τατοΐου, χωροθετείται βορειοανατολικά της ανακτορικής ενότητας του κτήματος και γειτνιάζει με τα κτήρια της οικίας του φροντιστή, το υπασπιστήριο και το πρώτο ανάκτορο, το «ανάκτορο Κωνσταντίνου» (Αριθμός 6 Βλ **εικόνα 2**). Η πρόσβαση στο κτήριο της οικίας πραγματοποιείται μέσω ενός αδιαμόρφωτου μονοπατιού, στο οποίο φτάνει κανείς μέσω του αμαξωτού δρόμου. Ο περιβάλλον χώρος αποτελείται από πλούσια βλάστηση και μονοπάτια που οδηγούν στα γειτονικά κτήρια. Περιμετρικά του κτηρίου υπάρχει τιμεντένιος διάδρομος με αναβαθμούς όπου αυτό είναι απαραίτητο για να εξομαλύνει τις κλίσεις του εδάφους και δύο κλίμακες που οδηγούν στις εισόδους του κτηρίου.



**Εικόνα 2.** Χάρτης κτήματος Τατοΐου  
Πηγή: Σταματόπουλος, Κ. Μ., 2011, *Τατόι, Περιήγηση στον χώρο και τον χρόνο*, Καπόν, Αθήνα.

### 1.2.2. Μορφολογία Κτηρίου Προσωπικού

Πρόκειται για ένα διόροφο λιθόκτιστο κτήριο με τετράρριχτη στέγη, η κάτοψη του είναι ορθογωνική γενικών διαστάσεων 27.85x10.70m και μέγιστο ύψος 12,40m. Η λιθοδομή του κτηρίου είναι εμφανώς επιμελεμένη και φέρει ημιλαξευτούς γωνιόλιθους, πλούσιο γείσο με τετραπλή σειρά συμπαγών οπτόπλιθων σε διαγώνια τοποθέτηση ανά δύο σειρές. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα, καρφωτά με Γερμανικά παντζουρόφυλλα. Η στέγη του κτηρίου είναι ξύλινη, με Γαλλικού τύπου κεραμίδια, όπου ακολουθεί τις προεξοχές της κάτοψης. Το έδαφος στο οποίο έχει κτιστεί το κτήριο που μελετάμε είναι επικλινές από το βόρρειο προς το νότιο τμήμα αλλά και από το δυτικό προς το ανατολικό. Ως αποτέλεσμα στη νότιο-ανατολική πλευρά του χρειάστηκε να δημιουργηθεί ανωδομή από λιθοδομή και μπάζωμα του εσωτερικού χώρου ως το επιθυμητό επίπεδο του δαπέδου.



**Εικόνα 3.** Άποψη από την Νοτιοδυτική γωνία του κτίσματος Πηγή: Προδωπική λήψη



**Εικόνα 4.** Άποψη από την Νοτιοανατολική γωνία του κτίσματος Πηγή: Προσωπική λήψη

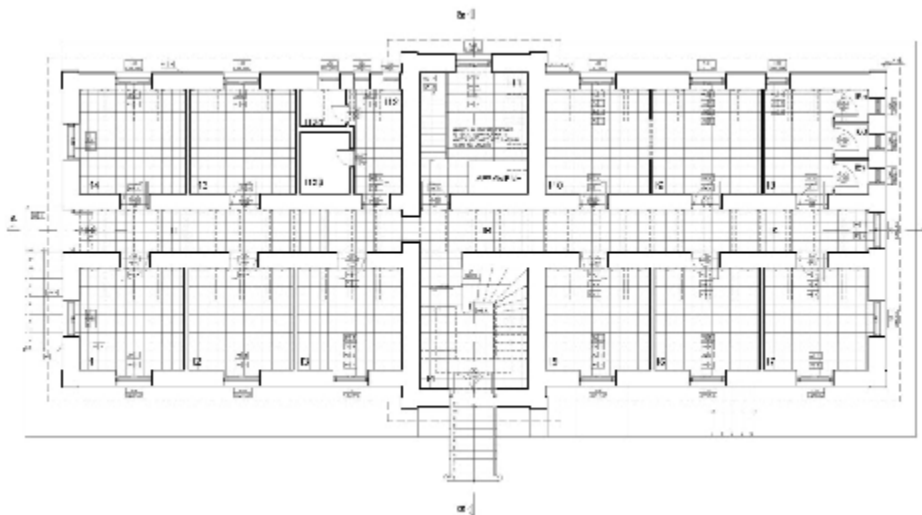
### 1.2.3. Κτιριολογική ανάλυση Κτιρίου Προσωπικού

Ο διαμήκης άξονας του κτηρίου προσανατολίζεται στην διεύθυνση Βορράς – Νότος. Ο χώρος του ισογείου είναι υπερυψωμένος και η είσοδος σε αυτό γίνεται μέσω λίθινου κλιμακοστασίου που βρίσκεται στο κέντρο της Ανατολικής όψης του. Το κτήριο έχει δύο ορόφους και ένα μικρό υπόγειο. Η επικοινωνία των ορόφων πραγματοποιείται με κλίμακα κατασκευασμένη από οπλισμένο



**Εικόνα 5.** Ανατολική όψη, κεντρική είσοδος. Πηγή: Προσωπική λήψη

σκυρόδεμα, η οποία χωροθετείται στο δωμάτιο εισόδου, σε επαφή με την ανατολική όψη, στον άξονα συμμετρίας του κτηρίου. Για τη πρόσβαση στο υπόγειο, το οποίο βρίσκεται κάτω από το συμμετρικό ως προς την είσοδο δωμάτιο, χρησιμοποιείται μεταλλική σκάλα η οποία φαίνεται να έχει υποστεί αρκετές φθορές και οξειδώσεις. Η πρόσβαση και πιο λεπτομερειακή απεικόνιση του υπογείου δεν είναι εφικτή σήμερα λόγω της κακής κατάστασης της σκάλας και των στάσιμων υδάτων, ύψους περίπου 40 εκατοστών, που καλύπτουν το σύνολο του χώρου.

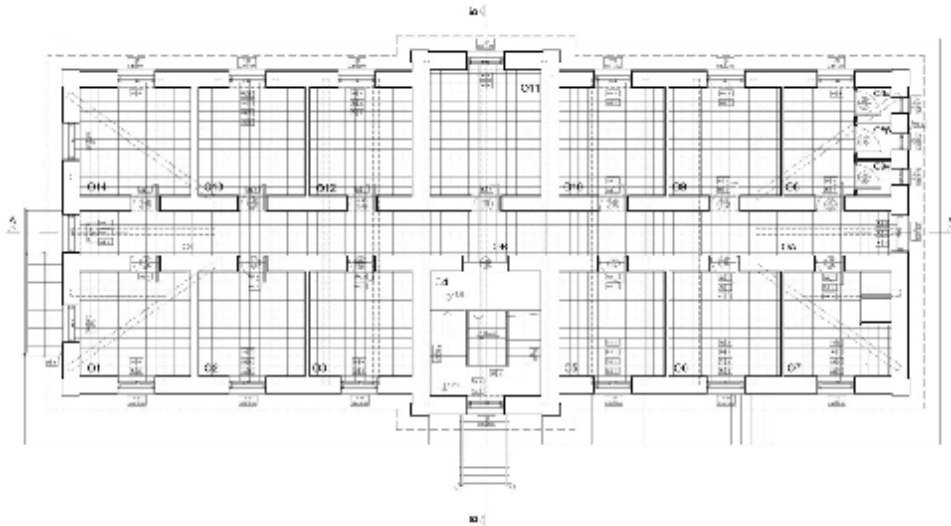


Εικόνα 6. Κάτοψη ισογείου Πηγή: Προσωπική δουλειά

Η κύρια όψη χαρακτηρίζεται από συμμετρική διάταξη των ανοιγμάτων σε δύο σειρές καθ' ύψος, τις οποίες παρακολουθούν και οι υπόλοιπες όψεις του κτηρίου. Η στέγη σήμερα έχει ανακατασκευαστεί από την Εφορεία Νεωτέρων Μνημίων Αττικής αφού είχε καραρεύσει το μεγαλύτερο της μέρος αφήνοντας για μεγάλο διάστημα το κτήριο εκτεθειμένο. Εκτός από τους περιμετρικούς τοίχους, φέροντες είναι και οι τέσσερις εσωτερικοί τοίχοι, οι δύο προσανατολισμένοι κατά τον άξονα Βορρά-Νότο όπου διαχωρίζουν τους κοιτώνες από τον κεντρικό διάδρομο και οι άλλοι δύο Δύση – Ανατολή όπου στηρίζουν το κλιμακοστάσιο.

Όπως αναφέρθηκε η είσοδος στο κτήριο πραγματοποιείται από την ανατολική του όψη μέσω λίθινης σκάλας, υπάρχει ακόμα μια είσοδος στη νότια πλευρά επίσης μέσω λίθινης σκάλας μεγαλύτερου ύψους. Κατά την εισαγωγή στον χώρο από τη κεντρική είσοδο, ο επισκέπτης συναντά το κλιμακοστάσιο. Μια σκάλα σχήματος Π που εδράζεται στους φέροντες τοίχους και κινείται ωρολογιακά προς την άνοδο με το ενδιάμεσο πλατύσκαλό της ακριβώς πάνω από την πόρτα εισόδου. Συνεχίζοντας τη πορεία στο εσωτερικό συναντά τον κεντρικό διάδρομο συνολικού μήκους 27 μέτρων. Απέναντι από τον χώρο του κλιμακοστασίου βρίσκεται ο χώρος της δεξαμενής και το μικρό υπόγειο που είχε χρήση λεβητοστασίου. Δεξιά και αριστερά του κεντρικού διαδρόμου τοποθετούνται τα δωμάτια του προσωπικού 10 στο σύνολο τους και δύο ακόμα χώροι όπου ο ένας είχε τη χρήση W.C. και ο άλλος κατα πάσα πιθανότητα χρησίμευε ως

αποθηκευτικός χώρος. Στον όροφο του κτηρίου υπάρχει το ίδιο μοτίβο, ένας κεντρικός διάδρομος ίδιου μήκους με αυτόν του ισογείου, τα δωμάτια του προσωπικού, δύο χώροι για χρήση W.C. και λουτρών, αλλά και ένας χώρος βιβλιοθήκης και αναψυχής. Ο χώρος του W.C. βρίσκεται στην ίδια κατακόρυφη θέση με εκείνη του ισογείου, προφανώς για πρακτικούς λόγους εγκαταστάσεων και μαζί με το χώρο των λουτρών, αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη στις χρήσεις της κάτοψης (1950).



Εικόνα 7. Κάτοψη ορόφου Πηγή: Προσωπική δουλειά

### 1.3. Αποτύπωση

#### 1.3.1. Αρχές και Μέθοδοι Αποτύπωσης

Για την επίτευξη της αποτύπωσης του Κτηρίου Προσωπικού του πρώην βασιλικού κτήματος Τατοΐου έγινε συνδυασμός παραδοσιακών και σύγχρονων μεθόδων αποτύπωσης για μεγαλύτερη, όσο αυτό είναι εφικτό, ακρίβεια στις μετρήσεις και κατόπιν στον σχεδιασμό. Για τον σκοπό αυτό τα όργανα μέτρησης που χρησιμοποιήθηκαν ήταν τα εξής:

- Μετροταινία
- Νήμα στάθμης
- Μέτρο μεταλλικό
- Αποστασιόμετρο
- Αλφάδι
- Παχύμετρο
- Ψηφιακό μετρητή laser

Παράλληλα έγινε πλήρης και λεπτομερειακή φωτογραφική τεκμηρίωση. Η αποτύπωση έγινε με απόλυτο σεβασμό στον κτήριο, χωρίς να αλλοιωθεί ή καταστραφεί κανένα στοιχείο. Στη συνέχεια θα γίνει αναφορά στους τρόπους και στις μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν, έτσι ώστε να υλοποιηθεί η αποτύπωση του κτηρίου.

### Κατόψεις

Προσχέδια των κατόψεων δόθηκαν από την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων ως βοήθεια κατά την έναρξη της εργασίας. Με βάση αυτά τα προσχέδια στήθηκαν οι νέες κατόψεις αφού πρώτα έγινε ο έλεγχος τους στο κτήριο ως προς την κανονικότητα τους και την ορθότητα των μετρήσεων, τόσο σε γενικές διαστάσεις, όσο και σε πάχη τοίχων, θέσεις ανοιγμάτων και επιμέρους λεπτομέρειες.

### Τομές

Για τον σχεδιασμό των τομών έγινε χωροστάθμιση του κτηρίου. Η χωροστάθμιση βοήθησε πολύ στο να κατανοήσουμε τις υψομετρικές διαφορές που υπάρχουν λόγω του επικλινούς εδάφους. Τοποθετήσαμε λοιπόν ένα νήμα στη κορυφαία ακμή του κτηρίου (Βορειοανατολική γωνία) και με τη βοήθεια αλφαδολάστιχου «δέσαμε» το κτήριο με νήμα (βλ. **Εικόνα 8**). Αφού βεβαιωθήκαμε πως το νήμα μας είναι σε οριζόντια θέση, ξεκινήσαμε την καταγραφή των υψών (από το νήμα-στο έδαφος) σε σημεία ανά 2 μέτρα τρέχοντος νήματος, με στόχο την αποφυγή σφαλμάτων. Οι μετρήσεις ολοκληρώνονταν σε κάθε όψη με τη μια ακμή να αποτελεί πάντα σημείο αναφοράς. Η ίδια διαδικασία έγινε και για την εύρεση της θέσης των ανοιγμάτων. Στη συνέχεια έγινε μέτρηση και λήψη ως  $\pm 0,00$  η στάθμη του εσωτερικού δαπέδου του ισογείου και αφού έγινε ο συσχετισμός εσωτερικού και εξωτερικού με τη χρήση σχετικού σημείου αναφοράς στήθηκαν τα σχέδια των τομών. Επιμέρους μετρήσεις έγιναν με ψηφιακό μετρητή Laser και άλλα μετρικά εργαλεία.

### Όψεις

Κατά τη χωροστάθμιση όπως περιγράφηκε προηγουμένως έγινε λήψη πληροφοριών και για τις θέσεις των ανοιγμάτων τόσο σε κάτοψη, με ταυτόχρονο έλεγχο και επικαιροποίηση των σχεδίων που μας είχαν δοθεί από την Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων, όσο και σε τομή (όψη). Με το οριζόντιο περιμετρικό



**Εικόνα 8.** Νήμα καταγραφής Πηγή: Προσωπική λήψη

νήμα ως οδηγό σημειώναμε τη σχετική θέση καθώς και τα ύψη πρεκιού και ποδιάς που επιβεβαιώθηκαν στη συνέχεια και με μετρήσεις στο εσωτερικό του κτηρίου. Η γραμμή εδάφους προέκυπτε επίσης από τις μετρήσεις της χωροστάθμησης. Οι εξωτερικές κλίμακες, τα κιγκλιδώματα, οι διαμορφώσεις του εδάφους περιμετρικά του κτηρίου και ενδεικτικά κάποια στοιχεία της λιθοδομής, αποτυπώθηκαν με παραδοσιακές μεθόδους.

### Στέγη

Λόγω της δυσκολίας πρόσβασης του απαραίτητου ύψους εξωτερικά οι μετρήσεις της στέγης έγιναν κυρίως εσωτερικά με τη βοήθεια ψηφιακού μετρητή λέιζερ και αναλογικών μετρικών εργαλείων. Η διαδικασία διευκολύνθηκε ιδιαίτερα από το γεγονός ότι η ψευδοροφή του πρώτου ορόφου ήταν εκτεταμένα κατεστραμμένη αφήνοντας ελεύθερη πρόσβαση στα ζευκτά. Η συμμετρία του κτηρίου βοήθησε στην πιο αποτελεσματική και όσο το δυνατόν πιο έγκυρη αποτύπωση.



**Εικόνα 9.** Άποψη στέγης εσωτερικά. Πηγή: Προσωπική λήψη

## I.4. Κατασκευαστική Ανάλυση

### I.4.1. Φέρων Οργανισμός

#### I.4.1.1. Θεμέλια

Η μορφή θεμελίωσης δεν μας είναι ακριβώς γνωστή, αφού μόνο σε έναν χώρο που έχει υποστεί καθίζηση το δάπεδο μπορούμε να διακρίνουμε κάποια στοιχεία. Βέβαια δεν είναι δυνατή (στα πλαίσια της παρούσας εργασίας) μια διερευνητική τομή για την τεκμηρίωση της ή την περεταίρω ανάλυσή της.



**Εικόνα 10.** Ισόγειο, σημείο καθίζησης, Δωμάτιο Π  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Θεωρούμε όμως ότι ακολουθείται ο παραδοσιακός τρόπος κατασκευής με την λιθόκτιστη προέκταση της τοιχοποιίας με ίδιο ή μεγαλύτερο πλάτος από εκείνο των υπέργειων λιθοδομών. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, το γεγονός ότι το κτήριο είναι κατασκευασμένο σε επικλινές έδαφος υπό γωνία έχει ως αποτέλεσμα στη νοτιοανατολική του μεριά να έχει μεγαλύτερο ύψος από τις άλλες τρεις γωνίες του, η ανωδομή που έχει κατασκευαστεί για να συγκρατήσει το κτίσμα πάνω από την τελική στάθμη έδρασής του είναι κατασκευασμένη από οπτοπληθους εσωτερικά και από επιμελημένες λιθοδομές εξωτερικά. Στο δωμάτιο της νοτιοανατολικής γωνίας βρίσκεται και η περιοχή με την καθίζηση του δαπέδου.

#### 1.4.1.2. Τοιχοποιία

Οι εξωτερικές τοιχοποιίες του κτιρίου, καθώς και οι τέσσερις (δύο διαμήκεις και δύο εγκάρσιοι) τοίχοι που συμπληρώνουν το φέροντα οργανισμό αποτελούνται από δύο παρειές από ασβεστολιθικούς δόμους και ενδιάμεση πλήρωση των κενών με μικρότερες πέτρες και λάσπη. Τα πάχη των τοίχων του κτηρίου είναι περί τα 0,57m με μικρές κατά τόπους διακυμάνσεις. Στις εξωτερικές ακμές του κτιρίου (4 βασικές στο ορθογωνικό του σχήμα και 4 δευτερεύουσες στις διώροφες αρχιτεκτονικές προεξοχές της Δυτικής και Ανατολικής όψης) χρησιμοποιούνται μεγαλύτεροι ημιλαξευμένοι γωνιόλιθοι, ενώ η υπόλοιπη τοιχοποιία πληρώνεται με ακανόνιστους και μικρότερου μεγέθους λίθους (βλ. **Εικόνα 11**). Το συνδετικό κονίαμα είναι αργιλικής σύστασης. Εξωτερικά η λιθοδομή παραμένει εμφανής με μερική επικάλυψη από το κονίαμα δομής, ενώ εσωτερικά επιχρίεται, όμως με αρκετά μεγάλες περιοχές απώλειας της επίστρωσης.



**Εικόνα 11.** Άποψη από τη Νοτιοδυτική γωνία  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Ιδιαιτερότητα στην κατασκευή εσωτερικά, παρουσιάζει στοιχείο στην οροφή του ισογείου εγκάρσιο στον κεντρικό διάδρομο, που στοχεύει στη στήριξη του δαπέδου του ορόφου. Σε αντίθεση με το ζεύγος μεταλλικών δοκών και την πλήρωση με σχιστόπλακες, (τυπική αντιμετώπιση των ανοιγμάτων όπως θα περιγραφεί παρακάτω) εδώ εμφανίζονται τέσσερις επάλληλες ξύλινες δοκοί σε ακολουθία με τον παλαιότερο τρόπο χτισίματος οι οποίες μέχρι το



ύψος του δαπέδου του ορόφου πληρώνονται με λιθοδομή. Η κατασκευή πιθανόν αποτελεί υπόλειμμα από κάποια παλαιότερη φάση του κτιρίου που δεν καταστράφηκε από πυρκαγιά.

#### 1.4.2. Δευτερεύουσα Τοιχοποιία

Εσωτερικά, οι διαχωριστικές τοιχοποιίες είναι κατασκευασμένες από οπτοπλινθοδομή και από τσατμαδότοιχους με πάχη 0,09m, 0,14m και 0,28m κατά περίπτωση. Στην πλειοψηφία τους είναι συνεχείς από την εξωτερική ως την εσωτερική φέρουσα τοιχοποιία (στις παρειές του διαδρόμου) με μοναδική εξαίρεση άνοιγμα με τοξωτό πρέκι στο ισόγειο για τη σύνδεση δύο χώρων (τοποθετημένο κεντρικά στην τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή).



**Εικόνα 12.** Εσωτερική φέρουσα τοιχοποιία με τοξωτό πρέκι  
Πηγή: Προσωπική λήψη

#### 1.4.3. Δάπεδα

Το δάπεδο του ισόγειου, εκτός από τον υπερκείμενο του υπογείου χώρο, διαμορφώνεται από χωμάτινο πατημένο υπόστρωμα που περιλαμβάνει θραύσματα λίθων και υπόλοιπα από την λιθοδομή, ιδιαίτερα στα σημεία που απαιτείται ανύψωση για να φτάσει στην επιθυμητή στάθμη (όπως φαίνεται πιο καθαρά στο σημείο αστοχίας στη νοτιοανατολική γωνία του κτηρίου). Η τελική επίστρωση γίνεται με τσιμεντόπλακες πάχους 22χιλ., λευκού και μαύρου χρώματος σε τοποθέτηση “σκακιέρας” (βλ. **Εικόνα 13**). Το δάπεδο πάνω από το υπόγειο και το δάπεδο του ορόφου εξ ολοκλήρου διαμορφώνονται με θολίσκους από συμπαγείς οπτόπλινθους επί σιδηροδοκών (Σύστημα Karpen). Κάθε θολίσκος



**Εικόνα 13.** Ισόγειο, σημείο καθίζησης, Δωμάτιο ΙΙ  
Πιο εμφανές το σύστημα ‘Σκακιέρα’  
Πηγή: Προσωπική λήψη

στηρίζεται σε 2 σιδηροδοκούς διπλού ταυ, το πλάτος του πέλματος των οποίων είναι 12εκ., ενώ το ύψος εάν υπολογίσει κανείς το συνολικό πάχος της πλάκας και τις στρώσεις της κατασκευής πρέπει να είναι 24εκ. Οι σιδηροδοκοί γεφυρώνονται σε τοξωτή διάταξη από 8-9 οπτόπλινθους. Η τελική επιφάνεια επίστρωσης του δαπέδου του ορόφου ακολουθεί το υλικό και την τεχνοτροπία του ισογείου, με τιμεντόπλακες σε “σκακιέρα”.

#### 1.4.4. Οροφή – Στέγη

Στη στάθμη του ισογείου η οροφή φανερώνει τη γεωμετρία της κατασκευής με τους θόλους και τις οριζόντιες επιφάνειες του πέλματος εμφανείς. Η τελική επιφάνεια ήταν επιχρισμένη με ασβεστοκονίαμα (βλ. **Εικόνα 14**). Στον όροφο υπήρχε ψευδοροφή από μπαγδατί η οποία όμως όπως προαναφέρθηκε είναι εκτεταμένα κατεστραμμένη.



**Εικόνα 14.** Ισόγειο, θολίσκοι οροφής  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Η παλιά στέγη είχε καταρρεύσει και στη σημερινή του κατάσταση το κτίριο διαθέτει νέα στέγη κατασκευής 2014, στα πλαίσια σωστικών έργων για το πρώην βασιλικό κτήμα Τατοΐου, που πραγματοποιήθηκαν από την Εφορεία Νεοτέρων Μνημείων Αττικής (ΕΝΜΑ) του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

#### 1.4.5. Ανοίγματα

Συνολικά τα ανοίγματα στον εξωτερικό φλοιό του κτηρίου είναι 45, από τα οποία τα 2 είναι πόρτες. Τα υπόλοιπα 43 ανοίγματα είναι παράθυρα και στην παρούσα κατάσταση του κτηρίου τα 33 από αυτά ανήκουν στη βασική τυπολογία, 9 σε δεύτερη τυπολογία μικρότερου μεγέθους και ένα τελευταίο διαφοροποιείται. Ο ανατολικός τοίχος φέρει 13 ανοίγματα παραθύρων και την κεντρική είσοδο, ο δυτικός 16 ανοίγματα παραθύρων, ο βόρειος 9, και ο νότιος 5 ανοίγματα παραθύρων και τη δευτερεύουσα πόρτα. Εσωτερικά στους φέροντες επιμήκεις τοίχους υπάρχουν συνολικά 26 πόρτες δωματίων (13 ανά όροφο) και δύο μεγαλύτερα σε ύψος και πλάτος ανοίγματα, δίχως κούφωμα, για τη σύνδεση του χώρου κατακόρυφης κίνησης με τον κεντρικό διάδρομο.

Κατά τη διάρκεια του κτισίματος το κατασκευαστικό πρόβλημα του γεφυρώματος στο ψηλότερο σημείο των ανοιγμάτων της τοιχοποιίας τόσο στις θύρες, εσωτερικές και εξωτερικές, όσο και στα παράθυρα, επιλύεται με μεταλλικές δοκούς διπλού ταν που γεφυρώνονται από σχιστόπλακες. Στις όψεις η κατασκευή του πρεκιού υποχωρεί πίσω από το επίπεδο της εμφανούς τοιχοποιίας και εκεί σε περασιά με το εσωτερικό κατασκευάζεται λίθινο ανώφλι από επιμήκεις σφηνοειδείς λίθους, που τοποθετούνται με την επιμήκη πλευρά τους κατακόρυφα. Μοναδική εξαίρεση αυτής της τυπολογίας στην κατασκευή αποτελεί όπως έχει προαναφερθεί στην παράγραφο Α.4.2 άνοιγμα με τοξωτό πρέκι στο ισόγειο για τη σύνδεση δύο χώρων στη βορειοδυτική πλευρά της κάτοψης, τοποθετημένο κεντρικά στην διαχωριστική τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή (δωμάτια Ι9 και Ι10).



**Εικόνα 15.** Λεπτομέρεια μεταλλικής δοκού διπλού ταν με γεφύρωση από σχιστόπλακες  
Πηγή: Προσωπική λήψη



**Εικόνα 16.** Λεπτομέρεια παραθύρου  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Από τις σχετικές θέσεις των ανοιγμάτων, από υπολείμματα εργασιών, μίξη υλικών και ίχνη στην τοιχοποιία εξάγουμε διάφορα συμπεράσματα σχετικά με τις φάσεις επέμβασης στις όψεις, οι οποίες παρακολουθούσαν τις αλλαγές της κάτοψης και τις εκάστοτε χρήσεις. Περισσότερο η παρατήρηση αυτή αφορά τη βόρεια όψη στην οποία τα τρία μικρά ανοίγματα στον όροφο αποτελούν εμφανή τροποποίηση της προϋπάρχουσας όψης, με



**Εικόνα 17.** Λεπτομέρεια Βόρειας Όψης / αλλαγή χρήσης και όψης  
Πηγή: Προσωπική λήψη

ασυμφωνία και σχετική ασέβεια στα υλικά. Το παλιό ορθογωνικό παράθυρο της βασικής τυπολογίας σφραγίστηκε στο επάνω μέρος του με συμπλήρωση της λιθοδομής, ωστόσο, κάτω από την ποδιά του νέου, υψηλότερου, παραθύρου χρησιμοποιήθηκε τσιμέντο, το οποίο απλώνεται ακανόνιστα και στα δύο εκατέρωθεν ανοίγματα και αποτελεί αρκετά μεγάλη παραφωνία στην όψη (βλ. **Εικόνα 17**). Ταυτόχρονα στην αριστερή πλευρά του ορόφου της βόρειας και πάλι όψης το παράθυρο σφραγίζεται ολοκληρωτικά με προσθήκη λιθοδομής (βλ. **Εικόνα 18**), σε αυτή την περίπτωση λίγο πιο προσεκτικά. Οι συγκεκριμένες επεμβάσεις πρέπει να αφορούν την κατασκευή λουτρών και στον όροφο που πραγματοποιήθηκε τη δεκαετία του '50 κατά τον εκσυγχρονισμό του κτηρίου.



**Εικόνα 18.** Λεπτομέρεια Βόρειας Όψης / σφραγισμένο παραθυρο με προσθηκη λιθοδομής  
Πηγή: Προσωπική λήψη

#### **I.4.6. Κουφώματα**

Στην υφιστάμενη κατάσταση του κτηρίου τα κουφώματα προστατεύονται εξωτερικά από επιπρόσθετο ξύλινο πάνελ και είναι ορατά μόνο από το εσωτερικό του κτηρίου. Το κούφωμα αποτελείται από δύο μέρη, ανοιγόμενο φεγγίτη στο πάνω μέρος και τζαμιλίκια με καίτι στο κάτω. Τα σκούρα είναι εξωτερικά, κατασκευασμένα από ξύλινες γρίλιες (γερμανικού τύπου).

Οι εξωτερικές πόρτες είναι ξύλινες, δίφυλλές με τζαμιλίκια και καίτια στο επάνω μέρος τους. Ενώ η κεντρική δεν έχει φεγγίτη μιας και ακριβώς στο ύψος του πρεκιού της βρίσκεται το ενδιάμεσο πλατύσκαλο της κεντρικής κλίμακας, η δευτερεύουσα έχει ακολουθώντας την τυπολογία των παραθύρων.

#### 1.4.7. Κλίμακες – Κιγκλιδώματα

Στο κτήριο, όπως έχει και νωρίτερα περιγραφεί υπάρχουν δύο εσωτερικές κλίμακες, μια για τη σύνδεση λεβητοστασίου και υπογείου και μια για την κατακόρυφη σύνδεση των ορόφων και δύο εξωτερικές, για τη γεφύρωση της απόστασης εξωτερικού εδάφους και εσωτερικού δαπέδου. Η σκάλα του υπογείου είναι κατασκευασμένη από μέταλλο, ενώ η κεντρική (η οποία φαίνεται να έχει αντικαταστήσει παλαιότερη ξύλινη κατασκευή που πιθανώς καταστράφηκε σε κάποια από τις πυρκαγιές που υπέστη το κτήριο είναι από ανεπίχριστο σκυρόδεμα με μεταλλικό οπλισμό. Η πρώτη βαθμίδα είναι μονολιθική και μαρμάρινη με κυρτή απόληξη, ενώ οι υπόλοιπες βαθμίδες και το πλατύσκαλο, επενδύονται σε πάτημα και ρίχτι με παχύ στρώμα κονιάματος τύπου μωσαϊκό.

Οι εξωτερικές κλίμακες κατασκευάζονται με λίθινη βάση και καλά πατημένο χώμα και υπολείμματα υλικών στο τρίγωνο στήριξης ενώ οι βαθμίδες είναι μονολιθικές από μαρμαροδοκούς τριγωνικής διατομής με προεξοχές για καλύτερη στήριξη. Σε ορισμένες περιπτώσεις προσεγγίζουν την ορθογώνια ακανόνιστη διατομή.

Τα κιγκλιδώματα είναι μεταλλικά εσωτερικά και εξωτερικά, με απλά κατακόρυφα επαναλαμβανόμενα στοιχεία. Ωστόσο στο εξωτερικό προστίθεται περίτεχνο μεταλλικό στοιχείο “κλεισίματος” της σύνθεσης, μοναδικό στοιχείο διακόσμησης σε ένα κατά τ’ άλλα λειτουργικό σχεδιασμό (βλ. **Εικόνα 21**).



**Εικόνα 20.** Λεπτομέρεια κεντρικής σκάλας  
Πηγή: Προσωπική λήψη



**Εικόνα 21.** Λεπτομέρεια Κιγκλιδώματος κεντρικής κλίμακας  
Πηγή: Προσωπική λήψη



**Εικόνα 22.** Λεπτομέρεια Χρωματισμού και ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων  
Πηγή: Προσωπική λήψη

#### **1.4.8. Χρωματισμοί**

Οι χρωματισμοί από ελάχιστες περιοχές που απομένουν ως δείγμα, φαίνεται να ήταν σιέλ χρώματος στους κατακόρυφους τοίχους μέχρι το ύψος του πρεκιού των παραθύρων, με λευκή στέψη που ενοποιούνταν με το λευκό χρώμα της οροφής.

#### **1.4.9. Διακοσμητικά στοιχεία**

Η, όπως αναφέρθηκε και νωρίτερα, περισσότερο λειτουργική αντιμετώπιση του συγκεκριμένου κτηρίου δεν άφησε πολλά περιθώρια για διακοσμητικά στοιχεία. Έτσι αυτά περιορίζονται στην περιμετρική ταινία στέγης της εξωτερικής τοιχοποιίας με την χρήση συμπαγών οπτόπλινθων σε τέσσερις σειρές με διαγώνιο χτίσιμο ανά δύο, ώστε να δημιουργείται το ενδιαφέρον ανάγλυφο και στα περίτεχνα μεταλλικά στοιχεία των εξωτερικών κιγκλιδωμάτων που οριοθετούν τη γεωμετρία τους.



**Εικόνα 23.** Λεπτομέρεια Χρωματισμού και υδραυλικών εγκαταστάσεων θέρμανσης  
Πηγή: Προσωπική λήψη

#### **1.4.10. Εγκαταστάσεις**

Στη σημερινή κατάσταση του κτιρίου οι Η/Μ εγκαταστάσεις είναι στο σύνολό τους μη λειτουργικές. Φαίνεται (και επιβεβαιώνεται από την αντίστοιχη βιβλιογραφία που αφορά την ιστορία του κτιρίου) πως στην αρχική του φάση το κτίριο διέθετε πολύ μικρότερης έκτασης δίκτυο εγκαταστάσεων και ενδεχομένως δεν είχε ρεύμα. Ωστόσο στη συνέχεια, κατά τον εκσυγχρονισμό του, τη δεκαετία του '50, πραγματοποιήθηκαν εργασίες τοποθέτησης κεντρικής θέρμανσης.

##### **1.4.10.1. Φωτισμός – Ρευματοδότες**

Στα πιο καλοδιατηρημένα δωμάτια του κτιρίου (βλ. **Εικόνα 22**) φαίνεται η ύπαρξη εγκαταστάσεων

ηλεκτρισμού με κρυφά κανάλια στο επίχρισμα της τοιχοποιίας. Ο φωτισμός μάλλον γινόταν από φώτα τοποθετημένα στους περιμετρικούς τοίχους των χώρων και όχι στην οροφή, όπως φανερώνουν οι εναπομένουσες διαδρομές.

#### **I.4.10.2. Υδραυλικά – Θέρμανση**

Οι σχετικοί σωλήνες θέρμανσης, που τοποθετήθηκαν στο κτίριο σε μεταγενέστερη φάση, όπως περιγράφηκε στην παράγραφο A.4.10, είναι εμφανείς και διατρέχουν το σύνολο της κατασκευής. (βλ. **Εικόνα 23**) Αφετηρία τους είναι το δωμάτιο των εγκαταστάσεων στο ισόγειο (χώρος Π1, πάνω από το υπόγειο) που φιλοξενεί τη δεξαμενή θέρμανσης του νερού.

Στο κτήριο δεν έχουν βρεθεί υδραυλικές εγκαταστάσεις πέρα από τις περιοχές των λουτρών σε ισόγειο και όροφο, οι οποίες είναι μη λειτουργικές. Η ύπαρξη μικρής κουζίνας ή άλλου χώρου που να εξυπηρετεί σχετικές λειτουργίες δεν ήταν δυνατό να επιβεβαιωθεί στην παρούσα κατάσταση.

## II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ - ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

### II.1 Αξιολόγηση προβλημάτων

Η σημερινή κατάσταση του κτηρίου προσωπικού, είναι καλύτερη συγκριτικά με την τροπή που φαινόταν να έχει πάρει πριν τις παρεμβάσεις του 2014. Η αποκατάσταση της στέγης και η τοποθέτηση προστατευτικών ξύλινων πάνελ στα ανοίγματα εξασφαλίζουν ως ένα βαθμό, αρκετά καλύτερες συνθήκες προστασίας απέναντι στις καιρικές συνθήκες και τη βλάστηση, που στην προηγούμενη κατάστασή του κτιρίου (χωρίς καθόλου στέγη και με ανοίγματα δίχως λειτουργικά κουφώματα) είχαν συντελέσει σημαντικά στην ταχεία υποβάθμισή του. Ωστόσο και σήμερα δίνει την εικόνα εγκατάλειψης και ερείπωσης, ιδιαίτερα στο εσωτερικό που τα σημάδια των φθορών σε υλικά και εξοπλισμό είναι πολύ εμφανή. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το κτήριο μπορούν να διακριθούν σε τέσσερις βασικές κατηγορίες:

#### II.1.1 Δομικά προβλήματα.

Η γενική εικόνα του κτιρίου εσωτερικά και εξωτερικά δε φανερώνει την ύπαρξη σοβαρών δομικών προβλημάτων στα φέροντα στοιχεία (βασικές τοιχοποιίες). Επίσης η απουσία καθιζήσεων δίνει και για τα θεμέλια παρόμοια πληροφορία υγιούς κατάστασης, αν και δεν την επιβεβαιώνει. Η εξωτερική τοιχοποιία εμφανίζει ορισμένες ρηγματώσεις ιδιαίτερα σε περιοχές που σχετίζονται με τα ανοίγματα, αλλά η κατασκευή της νέας στέγης το 2014 αποτελεί μια επικύρωση της επάρκειας των δομικών στοιχείων εφόσον υποθέτουμε ότι προηγήθηκε μελέτη και έλεγχος πριν την κατασκευή της.

Ωστόσο, η ύπαρξη μεγάλου όγκου υδάτων στο χώρο του υπογείου (βλ. **Εικόνα 12**) αποτελεί ένδειξη πιθανής αστοχίας ή ενδεχόμενη αιτία μελλοντικής. Είναι αρκετά πιθανό η κατάσταση αυτή να χρονολογείται πριν από το 2014, (έτος αποκατάστασης της στέγης και σφραγίσματος των



**Εικόνα 24.** Λιμνάζοντα ύδατα στο υπόγειο  
Πηγή: Προσωπική λήψη



ανοιγμάτων) αυτό όμως δεν μπορεί να επιβεβαιωθεί ούτε εγγυάται ότι δεν δρα επιβλαβώς για τα δομικά στοιχεία του κτιρίου.

Δευτερευόντως, κυρίως στο εσωτερικό του κτηρίου, παρατηρείται κατά τόπους οξείδωση των μεταλλικών στοιχείων στα ανώφλια των θυρών. Γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά το κτήριο σε ενδεχόμενη αστοχία, αφού μιλάμε για ανοίγματα που βρίσκονται στους φέροντες τοίχους οι οποίοι συγκρατούν και τη στέγη.

### **Π.1.2 Οικοδομικά προβλήματα.**

Τα περισσότερα προβλήματα αυτής της κατηγορίας προέρχονται κυρίως από τη φυσική φθορά λόγω της έκθεσης των οικοδομικών στοιχείων στις συνθήκες περιβάλλοντος και από την γήρανση των υλικών. Τα εν λόγω οικοδομικά προβλήματα που παρουσιάζονται καλό θα ήταν να αντιμετωπισθούν άμεσα για να μην επιδεινωθούν και εξελιχθούν σε δομικά προβλήματα. Ενδεικτικά αναφέρονται τα εξής:

- Αστοχίες στο αρμολόγημα της εξωτερικής φέρουσας τοιχοποιίας που επιτρέπει την σταδιακή ανάπτυξη κατακόρυφης βλάστησης και ενδεχομένως μελλοντικά την ανάπτυξη ρηγματώσεων.
- Η έντονη υγρασία που υφίσταται το μνημείο, ανερχόμενης από το έδαφος και ιδιαίτερα το υπόγειο ή κατερχόμενης από τις παλαιότερα εκτεθειμένες οροφές.
- Η καταστροφή των επιχρισμάτων σε τοίχους και οροφές
- Οι βλάβες και οι φθορές στα πλαίσια των ανοιγμάτων.
- Η καταστροφή του εσωτερικού εξοπλισμού (ερμάρια κουζίνας, υγροί χώροι, πλακάκια κλπ. ) και των δικτύων Η/Μ.
- Η συσσώρευση λίθων και ξύλων από καταρρεύσεις.

### **Π.1.3 Αισθητικά προβλήματα / Προβλήματα ανάδειξης της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας**

Το κτήριο υποβαθμίζεται αισθητικά από την κακή κατάσταση, στην οποία σταδιακά περιέρχεται. Τα έργα για τη συντήρησή του ανέστειλαν σε σημαντικό βαθμό την φθίνουσα πορεία του ιδιαίτερα όσον αφορά την εξωτερική του εικόνα, ωστόσο στο εσωτερικό η κατάσταση είναι αρκετά διαφορετική και το ιστορικό έκθεσης σε συνθήκες περιβάλλοντος είναι πολύ εμφανές.

Η σημερινή εικόνα του εσωτερικού μειώνει τις αρχιτεκτονικές και τυπολογικές αξίες του κτίσματος, εφόσον μεγάλο τμήμα των οικοδομικών χαρακτηριστικών και των αρχιτεκτονικών

λεπτομερειών του βρίσκεται σε επικίνδυνα άσχημη κατάσταση. Αν και δεν καθίσταται αδύνατη η κατανόησή του σαν ένα σύνολο, μιας και δεν πάσχει από σοβαρές βλάβες και

απώλειες δομικών στοιχείων, το γεγονός ότι κατά τόπους θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια των επισκεπτών του, το καθιστά ακατάλληλο (πχ. Πτώση πλίνθων από την περιμετρική διακοσμητική ταινία, βλ. **Εικόνα 25**).



**Εικόνα 25.** Διακοσμητική ταινία στέψης  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Έτσι, δε συμβάλλει στην ανάδειξη του τόπου στο βαθμό που θα μπορούσε και ακυρώνει την αρχιτεκτονική του αξία ως κτιρίου μετατρέποντάς τη μάλλον σε «επιφανειακή αξία», αφού προς το παρόν καθίσταται επισκέψιμο μόνο εξωτερικά, σαν στοιχείο του χώρου του πάρκου. Τέλος κινδυνεύει αν δεν ολοκληρωθούν τα έργα αποκατάστασης να επιστρέψει σταδιακά στην προηγούμενη του κατάσταση ακυρώνοντας έναν κύκλο εργασιών και μιας ευκαιρίας για εκ νέου χρήση.

#### **Π.1.4 Λειτουργικά προβλήματα**

Από τα παραπάνω καθίσταται σαφές ότι το κτήριο, που παλαιότερα έχει φιλοξενήσει διάφορες χρήσεις, και έχει επαρκές μέγεθος και προσαρμοστικότητα για νέες, έχει περιέλθει σε αχρηστία και δεν δύναται να φιλοξενήσει καμία νέα χρήση αν δεν γίνουν στρατηγικές κινήσεις συντήρησης και ολοκλήρωσης της αποκατάστασής του.

#### **Π.2. Καταγραφή Προβλημάτων**

Ακολουθεί μια πλήρης αναφορά των φθορών και των βλαβών, όπως κατεγράφησαν στην επιτόπια έρευνα και εν μέρει αποτυπώνονται στα σχέδια.

## Π.2.1. Φέρων Οργανισμός

### Π.2.1.1. Θεμέλια

Όπως προαναφέρθηκε στην παράγραφο Β.1.1 τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού δεν παρουσιάζουν εμφανείς παθολογίες, χρίζουν όμως ελέγχου λόγω των υδάτων που λιμνάζουν στον υπόγειο χώρο του κτίσματος (βλ. **Εικόνα 24**). Στο βαθμό που μπορούσαμε να πραγματοποιήσουμε μακροσκοπικό οπτικό έλεγχο, δεν παρουσιάζονται σημάδια καθίζησης ή ολίσθησης που να οφείλονται στη θεμελίωση.

### Π.2.1.2. Τοιχοποιία

Σε ότι αφορά τη φέρουσα τοιχοποιία δεν υπάρχουν εμφανή εκτεταμένα δείγματα παθολογιών όπως μεγάλες ρηγματώσεις, ή αποκόλληση τοίχων. Ωστόσο, σημείο προσοχής πρέπει να αποτελέσει η σημειακή αποσάθρωση και απόπλυση του συνδετικού κονιάματος, και της επιφανειακής αρμολόγησης, η οποία αν και φαίνεται να έχει πρόσφατα συντηρηθεί, παρουσιάζει λανθάνοντα



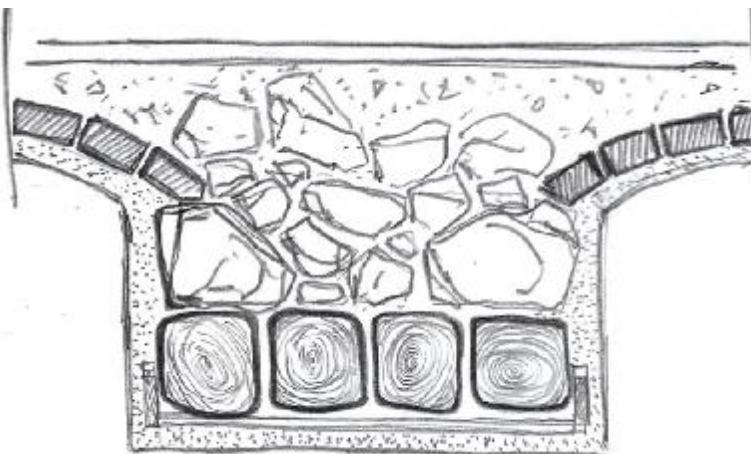
**Εικόνα 26.** Δοκάρια οροφής ισογείου  
Πηγή: Προσωπική λήψη

σημεία με αποτέλεσμα την ανάπτυξη κατακόρυφης βλάστησης που εισχωρεί στην τοιχοποιία. Σταδιακά αυτή η κατάσταση μπορεί να οδηγήσει σε ανάπτυξη ισχυρών δυνάμεων εξώθησης των λίθων και σε πιο εκτεταμένη αστοχία, όπως έχει συμβεί σε άλλα κτήρια του κτήματος. Σε ορισμένες περιοχές εμφανίζονται επιφανειακές ρωγμές και τριχοειδείς ρηγματώσεις σε γειτνίαση με ανοίγματα των όψεων, λόγω της πιο εκτεταμένης απόπλυσης του αρμολογήματος. Μια τέτοια περίπτωση ρωγμής υπάρχει στη νότια όψη στο παράθυρο πάνω από τη σκάλα εισόδου, όπως φαίνεται και στα σχέδια.

Εσωτερικά το πρόβλημα είναι λίγο πιο έντονο αφού δεν έγινε κατά πως φαίνεται η ίδια εργασία με την εξωτερική πιο εκτεθειμένη παρειά. Το στρώμα επιχρίσματος σε μεγάλη έκταση είναι ολοκληρωτικά κατεστραμμένο και εκεί η απόπλυση του συνδετικού κονιάματος εισχωρεί πιο βαθειά στους αρμούς των ακανόνιστων λίθων με αποτέλεσμα σε ορισμένα σημεία τη χαλάρωση της λιθοδομής. Στην επιδείνωση αυτή της κατάστασης συνηγορεί και η ανερχόμενη (κυρίως από

το υπόγειο) και κατερχόμενη υγρασία. Το περιμετρικό κενό ανάμεσα στη στέψη των τοίχων και τη στέγη, (ταινία που κοσμείται εξωτερικά από τέσσερις επάλληλες σειρές συμπαγών οπτόπλινθων), το οποίο είναι σχεδόν συνολικά διαπερατό, είναι η βασική πηγή εισόδου υγρασίας στο χώρο μετά τα έργα που πραγματοποιήθηκαν για τη θωράκισή του.

Σημαντικό σημείο προσοχής στα στοιχεία του φέροντα οργανισμού, πέρα από τις τοιχοποιίες, είναι το δοκάρι στήριξης στην οροφή του ισογείου, το οποίο παραμένει από προηγούμενη φάση κατασκευής του κτιρίου (πιθανώς την αρχική). Η αποκόλληση του κονιάματος και της ψευδοροφής από μαγαδατί έχει καταστήσει εμφανή τα δομικά του μέρη και εκτεθειμένα σε συνθήκες περιβάλλοντος, έντομα και υγρασία (βλ. **Εικόνα 26** και **Εικόνα 27**).



**Εικόνα 27.** Δοκάρι οροφής ισογείου / σκίτσο κατασκευής  
Πηγή: Προσωπική δουλειά

### Π.2.2. Δευτερεύουσα Τοιχοποιία

Η δευτερεύουσα τοιχοποιία πάσχει κυρίως από μερική ή πλήρη απώλεια και αποκόλληση του επιχρίσματος. Ωστόσο και εδώ σε ορισμένα σημεία το συνδετικό κονίαμα βρίσκεται σε διαδικασία αποσάθρωσης με μικρές ρηγματώσεις και η υγρασία είναι εκτεταμένη λόγω της παλαιότερης έκθεσης των στοιχείων σε συνθήκες εξωτερικού περιβάλλοντος.

### Π.2.3 Δάπεδα

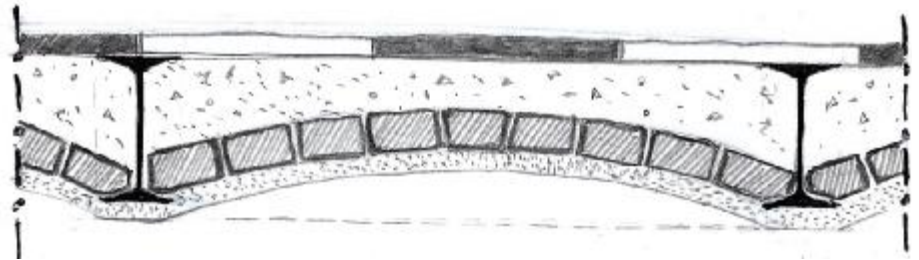
Η επιφάνεια του δαπέδου στο μεγαλύτερο ποσοστό της είναι σε αρκετά καλή κατάσταση κάτω από το παχύ στρώμα σκόνης και υλικών από την κατάρρευση της παλιάς στέγης (ξύλα, θραύσματα λίθων, κεραμίδια, χαλίκια, τσιμεντοκονίες κλπ). Τα τσιμεντένια πλακίδια αποτελούν επιλογή με ιδιαίτερη ανθεκτικότητα και μόνο σημειακά έχουν ρωγμές ή φθορές της επιφάνειάς τους λόγω της κρούσης με τα υλικά που έπεφταν από την τοιχοποιία και τη στέγη.

Εξάιρεση αποτελεί το δωμάτιο του ισογείου στη νοτιοανατολική γωνία του κτίσματος όπου παρατηρήσαμε καθίζηση του δαπέδου και απουσία πλακιδίων σε επιφάνεια έκτασης 1 με 2 τετραγωνικά μέτρα.

## II.2.4 Οροφή – Στέγη

Η οροφή του υπογείου είναι αδύνατο να περιγραφεί και να αξιολογηθεί μιας και τα λιμνάζοντα ύδατα και η μεταλλική σκάλα με εμφανή σημάδια προχωρημένης οξείδωσης καθιστούν την πρόσβαση

πολύ επικίνδυνη. Ωστόσο από πλευρική παρατήρηση φαίνεται τα μεταλλικά δοκάρια να εμφανίζουν σημάδια σοβαρής οξείδωσης γεγονός που μπορεί να επηρεάσει άμεσα τη στατικότητα του υπερκείμενου δαπέδου. Η οροφή του ισογείου (κατασκευασμένη σε σύστημα Karpen βλ. **Εικόνα 28**) είναι σε αρκετά καλή κατάσταση αν και εδώ η καταστροφή του κονιάματος και η υγρασία αφήνει τα μεταλλικά στοιχεία και τους οπτόπλινθους εκτεθειμένους, δε φαίνεται όμως να υπάρχουν ρηγματώσεις και αποκόλληση στοιχείων.



**Εικόνα 28.** Σκίτσο λεπτομέρειας κατασκευής πατωμάτων  
Πηγή: Προσωπική δουλειά



**Εικόνα 29.** Κούφωμα στο χώρο Π14  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Στον όροφο η παλιά ψευδοροφή από μαγδατί είναι κατά 95% πλήρως κατεστραμμένη, υπολείμματα της στέκουν στη νότια πλευρά του κτίσματος και πάλι όμως το ασβεστολιθικό κονίαμα έχει και εδώ καταρρεύσει. Εδώ απλά μπορούμε να δούμε τις δοκούς και τους πήχεις οι οποίοι αποτελούσαν την κατασκευή και πολύ μικρή έκταση ακόμη επιχρισμένη.

## II.2.5 Ανοίγματα

Τα ανοίγματα είναι σε σχετικά καλή κατάσταση. Πάσχουν και αυτά από την κατά τόπους ολοκληρωτική απουσία επιχρίσματος που αφήνει τα μεταλλικά στοιχεία (ανώφλια) και την τοιχοποιία εκτεθειμένα.

## **Π.2.6 Κουφώματα**

Τα κουφώματα από τη χρόνια έκθεση σε συνθήκες εξωτερικού περιβάλλοντος χωρίς έργα συντήρησης, αν και δεν είναι πλήρως κατεστραμμένα στο σύνολό τους καθίστανται μη λειτουργικά. Παρόλο που πλέον προστατεύονται εξωτερικά από ξύλινα πάνελ, όπως ήδη έχει αναφερθεί, οι ζημιές ήταν ήδη αρκετά προχωρημένες. Η κατάστασή τους διαφοροποιείται ανά περιοχή με άλλα να είναι εντελώς σάπια και αποκολλημένα από την αρχική τους θέση, περισσότερο προς βορά, ενώ προς νότο σταδιακά βελτιώνονται. Οι υαλοπίνακες είναι παντού κατεστραμμένοι (με θραύση η και ολική απουσία) ενώ τα σκούρα έχουν απώλειες και σε πηγάκια.

## **Π.2.7 Κλίμακες – Κιγκλιδώματα**

Η μεταλλική κλίμακα του υπογείου καθίσταται πλήρως ακατάλληλη για χρήση διότι οι οξειδωση της είναι πολύ εκτεταμένη. Η κεντρική κλίμακα από οπλισμένο σκυρόδεμα είναι σε μέτρια κατάσταση διότι σε μερικές περιοχές η επιφάνεια του σκυροδέματος εμφανίζει αποκόλληση και ο οπλισμός είναι εκτεθειμένος αν και δεν υπάρχουν εμφανείς ρωγμές. Το στρώμα τσιμεντοκονίας που καλύπτει τα πατήματα και τα ρίχτια είναι κατά τόπους κατεστραμμένο και χρειάζεται αποκατάσταση.

Στις εξωτερικές κλίμακες τα μονολιθικά στοιχεία των βαθμίδων έχουν ολισθήσει από τις θέσεις τους και έχουν σοβαρές φθορές στις ακμές ανόδου. Το τρίγωνο στήριξης στην κεντρική κλίμακα είναι σε αρκετά καλή κατάσταση στην κλίμακα της νότιας όμως όψης εμφανίζεται ζήτημα με ανερχόμενη φύτευση και κορμούς φυτών και δέντρων που σπρώχνουν τις βαθμίδες και έχουν προκαλέσει θραύση στο πλατύσκαλο.

Τα εσωτερικά και εξωτερικά μεταλλικά κιγκλιδώματα είναι αρκετά οξειδωμένα με τα εξωτερικά να είναι σε χειρότερη κατάσταση. Η απουσία έργων συντήρησης τα καθιστά πλέον αρκετά σαθρά και σε ορισμένα σημεία λείπουν εντελώς τμήματα της κατασκευής.

## **Π.2.8 Χρωματισμοί**

Στη μεγαλύτερη έκταση της επιφάνειας των τοίχων εσωτερικά, όλες οι στρώσεις επιχρίσματος έχουν πλήρως αποκολληθεί από την τοιχοποιία με αποτέλεσμα οι χρωματισμοί να μην αποτελούν καν το πρώτο ζήτημα προβληματισμού ως προς τη συντήρηση του χώρου. Η περιοχές υγρασίας είναι αρκετά μεγάλες και στα ελάχιστα δωμάτια που ο χρωματισμός δεν έχει ολοκληρωτικά καταστραφεί σε τοίχους και οροφές χρειάζεται αποκατάσταση και έλεγχο στις στρώσεις του επιχρίσματος. Συνολικά στην εικόνα του κτηρίου απαιτείται εκ νέου χρωματισμός μετά τις εργασίες αποκατάστασης των επιφανειών προς βαφή.

### Π.2.9 Διακοσμητικά στοιχεία

Η περιμετρική ταινία στέψης με τις πλίνθους σε πολλά σημεία έχει καταστραφεί και πρέπει να συμπληρωθεί. Ωστόσο πρώτα πρέπει γίνει διαχείριση του κενού ανάμεσα στην άνω παρειά της τοιχοποιίας και τη στέγη, το οποίο παραμένει ανοιχτό και αποτελεί κύρια πηγή εισόδου υγρασίας στους χώρους.

Η κατάσταση του διακοσμητικού στοιχείου του κιγκλιδώματος ακολουθεί τη φθορά όπως περιγράφηκε στην παράγραφο **B.2.7**.

### Π.2.10 Εγκαταστάσεις

Όπως αναφέρθηκε και στις παραγράφους **A.4.10**, **A.4.10.1** και **A.4.10.2**, οι Η/Μ εγκαταστάσεις του κτηρίου προσωπικού είναι μη λειτουργικές. Παραμένουν σαν οδηγοί για την ενδεχόμενη επέμβαση.

### Π.2.11. Πίνακας βλαβών

ΦΕΡΩΝ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ			ΕΠΙΧΡΙΣΜΑ		
<b>ΦΟ</b>	<b>1</b>	Ρωγμές μεσαίου πλάτους	<b>ΕΠ</b>	<b>1</b>	Απώλεια επιχρίσματος τοπικά
<b>ΦΟ</b>	<b>2</b>	Απόπλυση κονιάματος αρμολόγησης	<b>ΕΠ</b>	<b>2</b>	Αποκόλληση επιχρίσματος
<b>ΦΟ</b>	<b>3</b>	Άτεχνη επισκευή λιθοδομής με σκυρόδεμα	<b>ΕΠ</b>	<b>3</b>	Τριχοειδείς ρωγμές
<b>ΦΟ</b>	<b>4</b>	Ανάπτυξη βλάστησης	<b>ΕΠ</b>	<b>4</b>	Ανάπτυξη μούχλας και μικροοργανισμών λόγω υγρασίας
<b>ΦΟ</b>	<b>5</b>	Οξειδωμένο μεταλλικό στοιχείο στο ανώφλι	<b>ΕΠ</b>	<b>5</b>	Ανάπτυξη βλάστησης
<b>ΦΟ</b>	<b>6</b>	Οξειδωμένος οπλισμός – αποκόλληση εξωτερικής στρώσης σκυροδέματος	<b>ΕΠ</b>	<b>6</b>	Σχηματισμός κηλίδων από άλατα λόγω υγρασίας
<b>ΦΟ</b>	<b>7</b>	Λιμνάζοντα ύδατα	<b>ΕΠ</b>	<b>7</b>	Απώλεια εξωτερικής στρώσης επιχρίσματος, αποχρωματισμός
ΟΡΟΦΗ			ΚΛΙΜΑΚΕΣ		
<b>ΟΡ</b>	<b>1</b>	Οξειδωμένο μεταλλικό στοιχείο οροφής	<b>ΚΑ</b>	<b>1</b>	Οξειδωμένος οπλισμός, αποκόλληση εξωτερικής στρώσης σκυροδέματος
<b>ΟΡ</b>	<b>2</b>	Απώλεια επιχρίσματος τοπικά	<b>ΚΑ</b>	<b>2</b>	Φθαρμένη μεταλλική κλίμακα
<b>ΟΡ</b>	<b>3</b>	Αποκόλληση επιχρίσματος τοπικά	<b>ΚΑ</b>	<b>3</b>	Φθορά υλικού επικάλυψης (Τσιμεντοκονία / μωσαϊκό)
<b>ΟΡ</b>	<b>4</b>	Ανάπτυξη μούχλας και μικροοργανισμών λόγω υγρασίας	<b>ΚΑ</b>	<b>4</b>	Φθορά μαρμάρινων βαθμίδων
<b>ΟΡ</b>	<b>5</b>	Σχηματισμός κηλίδων από άλατα λόγω υγρασίας	<b>ΚΑ</b>	<b>5</b>	Ανάπτυξη δυνάμεων εξώθησης λόγω βλάστησης
<b>ΟΡ</b>	<b>6</b>	Φθαρμένο χρώμα λόγω υγρασίας	ΜΕΤΑΛΛΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		

<b>ΟΡ</b>	<b>7</b>	Απώλεια επιχρίσματος και ξύλινων σανίδων ψευδοροφής (μπαγδατί)	<b>ΜΤ</b>	<b>1</b>	Εκτεταμένη οξείδωση μεταλλικού κιγκλιδώματος
<b>ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ</b>			<b>ΜΤ</b>	<b>2</b>	Σπασμένο μεταλλικό κιγκλιδώμα
<b>ΑΝ</b>	<b>1</b>	Ολική απώλεια κουφώματος	<b>ΜΤ</b>	<b>3</b>	Οξείδωση μετάλλου
<b>ΑΝ</b>	<b>2</b>	Απώλεια ξύλινων μερών κουφώματος	<b>ΜΤ</b>	<b>4</b>	Φθαρμένα χρώματα
<b>ΑΝ</b>	<b>3</b>	Σαπισμένα μέρη ξύλινου κουφώματος	<b>Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ</b>		
<b>ΑΝ</b>	<b>4</b>	Μη λειτουργικό κούφωμα	<b>Η/Μ</b>	<b>1</b>	Εξωτερικές Η/Μ εγκαταστάσεις
<b>ΑΝ</b>	<b>5</b>	Κατεστραμμένο υαλοστάσιο	<b>Η/Μ</b>	<b>2</b>	Εσωτερικές Η/Μ εγκαταστάσεις
<b>ΑΝ</b>	<b>6</b>	Σπασμένος – Ραγισμένος υαλοπίνακας			
<b>ΑΝ</b>	<b>7</b>	Φθαρμένο χρώμα			
<b>ΔΑΠΕΔΑ</b>					
<b>ΔΠ</b>	<b>1</b>	Καθίζηση δαπέδου			
<b>ΔΠ</b>	<b>2</b>	Φθαρμένες τσιμεντοπλακες			
<b>ΣΤΕΓΑΣΗ</b>					
<b>ΣΤ</b>	<b>1</b>	Πλήρωση κενού και επέμβαση με υδρομονωτική μεμβράνη – ασφαλτόπανο			
<b>ΣΤ</b>	<b>2</b>	Κατεστραμμένη εξωτερική διακόσμηση ταινία από οπτόπλινθους			

### III. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

Το κτίριο προσωπικού όπως προαναφέρθηκε δεν παρουσιάζει σοβαρά προβλήματα στα δομικά του μέρη λόγω των μέτρων που λήφθηκαν το 2014 για την προστασία του και την αποκατάσταση σημαντικών αστοχιών στο κέλυφός του, όπως η κατάρρευση της παλιάς στέγης. Προκειμένου οι εργασίες κατασκευής της νέας στέγης να προχωρήσουν και να εφαρμοστούν, υποθέτουμε ότι πραγματοποιήθηκε έλεγχος στα δομικά μέρη του κτιρίου από τους υπεύθυνους Μηχανικούς του έργου, ώστε να επιβεβαιωθεί ότι αυτά είναι σε θέση να παραλάβουν τα νέα φορτία. Γεγονός που υπονοείται από τη γενικότερη καλή τους κατάσταση και από τις εργασίες συντήρησης του συνδετικού κονιάματος στις εξωτερικές παρειές της φέρουσας τοιχοποιίας, οι οποίες προλαμβάνουν μέχρι και σήμερα την εμφάνιση μεγάλων και επικίνδυνων ρωγμών.

Οι εργασίες επομένως που απαιτούνται και περιγράφονται στην παρούσα έκθεση, αφορούν κυρίως οικοδομικές παρεμβάσεις και συμπληρώσεις, επίλυση του ζητήματος των υποδομών και δικτύων (ρεύμα, νερό, θέρμανση) και εργασίες καλλωπισμού. Μια άλλη εξίσου απαραίτητη κατηγορία είναι οι εργασίες πρόληψης για αποφυγή μελλοντικών αστοχιών των δομικών στοιχείων, όπως η άρδευση των υδάτων από το υπόγειο και η εξασφάλιση στεγανότητας του συνόλου της κατασκευής, ενώ τέλος μπορεί κανείς να αναφερθεί και να προνοήσει για εργασίες



που θα ταίριαζαν με το μελλοντικό δημόσιο χαρακτήρα του κτηρίου, όπως η πρόβλεψη για δυνατότητα πρόσβασης και χρήσης από ΑΜΕΑ.

### III.1 Στόχοι και Αρχές της Επέμβασης

Όπως ήδη αναφέρθηκε το κτίριο δεν εμφανίζει σοβαρές δομικές αστοχίες, ωστόσο, ακόμα και σήμερα διαφαίνονται σημεία φθοράς, τα οποία χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης, προκειμένου να μην πάρει σταδιακά άσχημη τροπή στην στατική του κατάσταση. Για να έρθει επομένως το κτίριο σε θέση να μπορεί να δεχθεί μια νέα χρήση πρέπει να θεσπιστούν μια σειρά από εργασίες, σύμφωνα με αρχές, στόχους και προτεραιότητες, που αφενός θα καταφέρουν να το διασώσουν και να προλάβουν την καταστροφή του στο παρόν, αλλά θα αποτελέσουν και αρχή για πιο αποδοτική συντήρηση και διατήρησή του στο μέλλον.

Οι **Στόχοι** της επέμβασης είναι οι εξής:

- Η αντιμετώπιση των μικρών δομικών και των πιο εκτεταμένων οικοδομικών προβλημάτων, για να απαλειφθούν οι κίνδυνοι που εγκυμονεί η παρουσία τους.
- Η αποτροπή παρουσίας περαιτέρω βλαβών και φθορών.
- Η ανάδειξη της ιστορικής, αισθητικής και αρχαιολογικής αξίας του μνημείου.
- Η λειτουργική αξιοποίησή του κτηρίου μέσω της επανάχρησής του.

Οι **αρχές** που θα ακολουθηθούν για την επίτευξη των ανωτέρω στόχων απορρέουν τόσο από τον Χάρτη της Βενετίας όσο και τις υπόλοιπες διεθνώς αναγνωρισμένες συμβάσεις αποκατάστασης μνημείων<sup>3</sup>, προσαρμοσμένες στις ιδιαιτερότητες και τα δεδομένα του συγκεκριμένου μνημείου.

Οι βασικότερες από τις αρχές της επεμβάσεως είναι:

- Η διαφύλαξη της αυθεντικότητας του μνημείου μέσω της διατήρησης, αποκατάστασης και συντήρησης των - όσο το δυνατόν - περισσότερων αρχιτεκτονικών του στοιχείων, καθώς και την ανάδειξη όσων έχουν καταστραφεί αλλά η αποκατάστασή τους είναι εφικτή.
- Η χρήση παραδοσιακών υλικών και τρόπων δόμησης, με τη δέσμευση ότι όπου αυτά κριθούν ανεπαρκή θα γίνει παράλληλη χρήση σύγχρονων μεθόδων και υλικών που έχουν δοκιμαστεί σε άλλες παρόμοιες επεμβάσεις.
- Η αναστρεψιμότητα των επεμβάσεων, στο βαθμό που αυτή είναι εφικτή.
- Η διακριτική διαφοροποίηση των νέων υλικών από τα αυθεντικά τμήματα του μνημείου, που κρίνονται απαραίτητες για λειτουργικούς ή άλλους λόγους. Εν προκειμένω αφορούν τις επεμβάσεις στη στέψη, την κατασκευή αρμολογημάτων κτλ.
- Η εξασφάλιση συνεχούς προστασίας του μνημείου.

<sup>3</sup> «Χάρτης της Βενετίας» (1964), «Διακήρυξη του Άμστερνταμ» (1975), «Ευρωπαϊκή σύμβαση για την Προστασία της Αρχαιολογικής Κληρονομιάς» (1969) και «Σύμβαση για την Προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς της Ευρώπης» (1985).

## III.2 Γενική Περιγραφή της Επέμβασης

Με βάση τους παραπάνω στόχους και τις αρχές προτείνεται:

- Η αποκομιδή και η απομάκρυνση των άχρηστων δομικών υλικών και ο καθαρισμός του χώρου από την βλάστηση εξωτερικά και εσωτερικά. Η οργάνωση το εργοταξίου και η τοποθέτηση ικριωμάτων.
- Η αντιμετώπιση της ανερχόμενης και κατερχόμενης υγρασίας μέσω της άρδευσης των υδάτων του υπογείου και της αποκατάστασης της ταινίας στέψης του κτιρίου.
- Η αντιμετώπιση των μικρών δομικών προβλημάτων του μνημείου (ανερχόμενη βλάστηση, αρμολογήματα κλπ). Οι προβλεπόμενες εργασίες στερέωσης και αποκατάστασης τοιχοποιιών είναι οι εξής:
  - α) Ο έλεγχος της τοιχοποιίας εσωτερικά και εξωτερικά (όταν θα καταστεί δυνατόν μετά την καθαίρεση των εσωτερικών επιχρισμάτων και τμημάτων με τσιμεντοκονία σε περιορισμένη έκταση αν κρίνεται απαραίτητο).
  - β) Ο έλεγχος και η εφαρμογή νέων αρμολογημάτων, συμβατών με την τοιχοποιία.
- Η αντιμετώπιση των οικοδομικών προβλημάτων του κτίσματος, είναι οι εξής εργασίες:
  - α) Η αποκατάσταση των παλαιών εξωτερικών λίθινων κλιμάκων και των αντίστοιχων κιγκλιδωμάτων εξωτερικά αλλά και εσωτερικά. Ο έλεγχος και η αποκατάσταση της εσωτερικής κλίμακας από σκυρόδεμα και η συμπλήρωση των επιφανειών επένδυσης της. Η ανακατασκευή της μεταλλικής κλίμακας του υπογείου
  - β) Οι επεμβάσεις με σκοπό την αποκατάσταση στα ανώφλια και στις ποδιές των ανοιγμάτων.
  - γ) Η ανακατασκευή όλων των ξύλινων κουφωμάτων σύμφωνα με την πρόταση (μορφή που έχει προκύψει από τεκμηρίωση στην αποτύπωση).
  - δ) Επιχρίσματα εσωτερικών χώρων και χρωματισμοί.
  - ε) Η εξυγίανση του εδάφους του υπογείου και η κατασκευή νέου δαπέδου από πλακίδια.
  - στ) Η ανακατασκευή της ψευδοροφής του ορόφου
  - ζ) Οι επενδύσεις των χωρισμάτων στους χώρους υγιεινής με πλακίδια.
  - η) Η εγκατάσταση ηλεκτρολογικού εξοπλισμού, συμβατού με το μνημείο.
  - θ) Συντήρηση μεταλλικών στοιχείων.
- Ο καθαρισμός και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (διαμόρφωση επιπέδων και σύνδεση μεταξύ τους με νέες χτιστές κλίμακες, κατασκευή ξύλινων κιγκλιδωμάτων, πρόσβαση χώρου από ΑΜΕΑ).

## III.3 Τεχνική Περιγραφή της Επέμβασης

### III.3.1 Οργάνωση εργοταξίου – Αντιστηρίξεις – Τοποθέτηση Ικριωμάτων

Πριν από την έναρξη εργασιών, ο Επιβλέπων θα καθορίσει τους χώρους εργασίας και τις διαδρομές του προσωπικού, τους χώρους υγιεινής του εργοταξίου και τις θέσεις απόρριψης των άχρηστων υλικών.

Για την εξασφάλιση ασφάλειας κατά τη διάρκεια των επεμβάσεων στα θεμέλια και στις λιθοδομές θα γίνει τοποθέτηση ικριωμάτων στα κατάλληλα σημεία των όψεων, τα οποία

ταυτοχρόνως θα δημιουργούν στάθμες κυκλοφορίας του εργατικού προσωπικού. Τυπική μονάδα των ικριωμάτων είναι ο «πύργος», διαστάσεων κάτοψης 1,50x1,20μ. και ελάχιστου ύψους 1,80μ., ο οποίος προκύπτει από την εν παραλλήλω σύνδεση δύο επίπεδων πλαισίων (εκ σωληνωτών στοιχείων Φ48.8x4) μέσω χιαστί στοιχείων ακαμψίας (σωληνωτών Φ27x2).

### III.3.2 Καθαρισμός από βλάστηση - Απομάκρυνση των άχρηστων δομικών υλικών

Πρωτίστως θα πραγματοποιηθεί ο καθαρισμός του χώρου από βλάστηση, η αποκομιδή και η απομάκρυνση των λιθοσωρών (βλ. **Εικόνα 18**), των δομικών υλικών που έχουν καταρρεύσει, των προϊόντων καθαιρέσεων (έχοντας στήσει προηγουμένως το κατάλληλο ικρίωμα, ώστε να αποφευχθεί κίνδυνος πτώσης τμημάτων ή αφαίρεση κατά τμήματα). Λόγω της ιδιαιτερότητας που παρουσιάζει ο χώρος στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα καθώς και οι προσβάσεις προς αυτό (μη δυνατότητα πρόσβασης από τροχοφόρα), οι εργασίες απομάκρυνσης των προϊόντων καθαιρέσεων και των υπόλοιπων περιττών προϊόντων πριν και κατά τη διάρκεια των εργασιών, θα πραγματοποιηθούν με τα χέρια, με μονότροχο μέχρι το σημείο προσέγγισης αυτοκινήτου και στη συνέχεια φόρτωση και απομάκρυνσή τους. Η θέση της απομάκρυνσής τους θα προσδιοριστεί από την αρμόδια Υπηρεσία και σε συνεννόηση με τον επιβλέποντα μηχανικό του έργου.



**Εικόνα 30.** Μπάζα στο Δάπεδο του ορόφου  
Πηγή: Προσωπική λήψη

### III.3.3 Θεμελίωση

Για τον έλεγχο και την ενδεχόμενη εξυγίανση και ενίσχυση των θεμελίων, πρέπει να προηγηθούν διερευνητικές εργασίες, οι οποίες θα προσδιορίσουν τον όγκο, το βάθος και την σαφή κατάσταση διατήρησης των θεμελίων. Κατά την κρίση του επιβλέποντος, εφόσον απαιτηθεί για λόγους δομικής επάρκειας, η θεμελίωση μπορεί τοπικά να ενισχυθεί με (αθέατα) στοιχεία υποθεμελίωσης από σκυρόδεμα.

Σε ότι αφορά τη βάση έδρασης, το βασικότερο πρόβλημα του κτιρίου είναι τα ύδατα που λιμνάζουν στον υπόγειο χώρο του και η άντλησή τους κρίνεται άμεσα απαραίτητη. Στη συνέχεια θα πρέπει να πραγματοποιηθεί εκτεταμένος έλεγχος και στεγάνωση του χώρου εσωτερικά.

Λόγω της γεωγραφικής θέσης του σε πλαγιά διπλής κλίσης, το κτίσμα προστατεύεται φυσικά από την συγκέντρωση υδάτων εξωτερικά στη βάση του επομένως η κατασκευή αποστραγγιστικής τάφρου δεν κρίνεται απαραίτητη. Πρέπει ωστόσο να εξεταστεί το ενδεχόμενο στεγάνωσης του υπόγειου χώρου και εξωτερικά, μετά τον έλεγχο του εσωτερικού.

### III.3.4 Τοιχοποιίες

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, στις φέρουσες τοιχοποιίες δεν υπάρχουν εμφανή εκτεταμένα δείγματα παθολογιών όπως μεγάλες ρηγματώσεις, ή αποκόλληση τοίχων. Μοναδική περίπτωση ανησυχητικής ρωγμής αποτελεί σημείο στη νότια όψη του κτιρίου κάτω από το παράθυρο που γειτνιάζει με την κλίμακα εισόδου (βλ. **Εικόνα 31**), αλλά ασφαλώς θα πρέπει να πραγματοποιηθεί ξανά επιτόπια επικαιροποίηση αυτού του ισχυρισμού. Για τη συντήρηση των τοιχοποιιών θα εφαρμοσθούν οι παρακάτω εργασίες:



**Εικόνα 31.** Μοναδική πιο 'ανησυχητική' ρωγμή στη νότια όψη  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Η απομάκρυνση σε βάθος της κατακόρυφης βλάστησης και ο καθαρισμός του αρμού που επέτρεπε την ανάπτυξή της ώστε στη συνέχεια να ακολουθηθεί η διαδικασία συμπλήρωσης του συνδετικού κονιάματος όπως και τα υπόλοιπα τμήματα που χρειάζονται ανάλογη μεταχείριση. Για τη συνολική συντήρηση των τοίχων και την όσο γίνεται πιο επιτυχημένη αποφυγή επανάληψης των αστοχιών θα γίνουν τα εξής:

1. Καθαρισμός των αρμών και απομάκρυνση χαλαρών λίθων (εάν υπάρχουν, ιδιαίτερα στη στέγη της τοιχοποιίας ή κάτω από τις ποδιές των ανοιγμάτων) και των σαθρών κονιαμάτων με αέρα υπό πίεση.
2. Τοπικές μικροσυμπληρώσεις με κονίαμα και πιθανώς με μικρούς λίθους όπου υπάρχουν μικροχάσματα της τοιχοποιίας (κυρίως στα προαναφερθέντα σημεία).

Το σύνολο των λιθοδομών θα ενισχυθεί με βαθύ αρμολόγημα, εξωτερικά, (αφού γίνει καθαρισμός των αρμών σε βάθος όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο). Οι αρμοί που δηλώνουν τη διαφορά των οικοδομικών φάσεων του μνημείου εξωτερικά θα ήταν προτιμότερο να

παραμένουν εμφανείς ως ‘μάρτυρες’ της ιστορίας του μνημείου, και ανάδειξης της φάσης επισκευής που θα πραγματοποιηθεί, με διακριτική διαφοροποίηση των νέων υλικών από τα αυθεντικά τμήματα του μνημείου. Η καλή κατάσταση των τοιχοποιιών μας κάνει να κρίνουμε την τοποθέτηση ενεμάτων μη απαραίτητη. Κρίνουμε πως οι εργασίες αποκατάστασης του αρμολογήματος αρκούν για να ολοκληρώσουν την πρόληψη αστοχιών στην επιφάνειά τους, σε συνδυασμό ασφαλώς με τις αντίστοιχες οικοδομικές εργασίες όπως θα περιγραφούν παρακάτω. Η διαδικασία που θα ακολουθηθεί για το βαθύ αρμολόγημα περιγράφεται αναλυτικότερα στην επόμενη παράγραφο.

### **III.3.5 Αρμολογήματα**

Η ανακατασκευή – συμπλήρωση του αρμολογήματος εφαρμόζεται σε περιοχές, όπου το υπάρχον κονίαμα είναι ασταθές και αποδιοργανωμένο, δηλαδή σε σχετικά μικρό ποσοστό εξωτερικά και σε αρκετά μεγαλύτερο ποσοστό εσωτερικά. Σε περιοχές που το σωζόμενο κονίαμα διατηρείται σε καλή κατάσταση, τότε στερεώνεται από εξειδικευμένο προσωπικό που έχει τις απαραίτητες γνώσεις και προηγούμενη εμπειρία συντήρησης.

Η διαδικασία που θα ακολουθηθεί για το βαθύ αρμολόγημα είναι η εξής:

Αρχικά προηγείται καθαρισμός των αρμών από τα σαθρά κονιάματα σε βάθος 5-10 εκ. με τη χρήση κατάλληλων εργαλείων, καθώς και με αέρα υπό πίεση και στη συνέχεια με έκπλυση με νερό υπό ελεγχόμενη πίεση για την απομάκρυνση της σκόνης και των σαθρών υλικών. Εσωτερικά η διαδικασία αυτή πρέπει να πραγματοποιηθεί λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα αερισμού και προστασίας των υπόλοιπων μερών της κατασκευής ώστε η υγρασία να μην εγκλωβιστεί και προκαλέσει επιπλέον ζημιές.

Το μέτωπο του κονιάματος, που παραμένει στο βάθος του αρμού, πρέπει να είναι κατακόρυφο για να δέσει με τον καλύτερο τρόπο το αρμολόγημα. Ακολουθεί ελαφρά διαβροχή των λίθων για να μην απορροφήσουν την υγρασία του κονιάματος.

Το αρμολόγημα θα γίνεται με επανειλημμένες συμπίεσεις του κονιάματος για τη σωστή πρόσφυσή του με τους λίθους με ειδικά μυστριά, σε όσο το δυνατόν μεγαλύτερο βάθος. Επίσης κάθε φορά, η τελευταία εμφανής επιφάνεια θα είναι αδρή έτσι ώστε να είναι εφικτή η καλύτερη πρόσφυση της επόμενης στρώσης. Στην εξωτερική παρειά, το βαθύ αρμολόγημα θα εισέχει κατά 2-3 εκ. από την τελική επιφάνεια της λιθοδομής ώστε να συμπληρωθεί με το επιφανειακό αρμολόγημα.

Κατά τη διάρκεια των εργασιών θα πρέπει να γίνεται συχνή διαβροχή με νερό. Η επιφάνεια θα επικαλύπτεται με υγρή λινάτσα μετά το πέρας κάθε εργάσιμης ημέρας, η οποία θα πρέπει να διαβρέχεται περιοδικά ώστε να παραμένει υγρή.

Η ποιότητα του κονιάματος (ασβεστοτσιμεντοθηραϊκόκονίαμα λευκού τσιμέντου) θα εξαρτηθεί από την εργαστηριακή ανάλυση του ήδη υπάρχοντος<sup>4</sup>, έτσι ώστε τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν να είναι συμβατά με τα υπάρχοντα (όμοιας υφής και απόχρωσης) και οι αντοχές που θα επιτευχθούν ικανοποιητικές. Τα αδρανή που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι απολύτως καθαρά από γαιώδεις προσμίξεις και δεν θα χρησιμοποιηθεί πουθενά άμμος θαλάσσης. Το κονίαμα θα αφεθεί να «τραβήξει» και θα σκουπιστεί με σκούπα ώστε να αποκτήσει τραχιά υφή. Εξωτερικά για αισθητικούς λόγους εσωτερικά για να δημιουργήσει κατάλληλη βάση για την πρώτη στρώση επιχρίσματος.

### III.3.6 Στέγη και Περιμετρική Ταινία Στέψης

Η στέγη κατασκευής 2014, που φέρει αυτή τη στιγμή το κτίριο, είναι κατασκευασμένη με βάση τις προδιαγραφές των κανονισμών αποκατάστασης, απαιτούνται όμως εργασίες ολοκλήρωσης της σύνδεσης και στεγάνωσης της στέψης των τοίχων με τη βάση της στέγης. Επιπλέον απαιτείται ο έλεγχος και η συμπλήρωση της εξωτερικής διακοσμητικής ταινίας από συμπαγείς οπτόπλινθους.

Η τετράριχτη στέγη εδράζεται περιμετρικά στο κτίριο σε ξύλινους διακοπτόμενους στρωτήρες με τα μεταξύ τους κενά σε πολλές περιπτώσεις ανοιχτά (βλ. **Εικόνα 32**).

Η διαδικασία που προτείνεται να ακολουθηθεί είναι η εξής:

Συμπλήρωση της τοιχοποιίας εσωτερικά μέχρι το ύψος τομής της με τη στέγη και στεγάνωση του



**Εικόνα 32.** Σημείο σύνδεσης στέψης τοίχου – στέγης  
Πηγή: Προσωπική λήψη



**Εικόνα 33.** Πεσμένη πλίνθος από τη διακοσμητική ταινία  
Πηγή: Προσωπική λήψη

<sup>4</sup> Σύμφωνα με τη στατική μελέτη, μια τυπική αναλογία υλικών για τα κονιάματα αρμολόγησης θα μπορούσε να περιλαμβάνει 70% κονία και 30% αδρανή (στο σύνολο του ξηρού κονιάματος).

σημείου σύνδεσης με ειδικά κονιάματα και ριτίνες για όλο το μήκος της ταινίας σύνδεσης. Πρέπει να γίνει κατάλληλη επιλογή λίθων μικρότερου μεγέθους (τσιμπίδων) ώστε το κενό να χτιστεί κατάλληλα και να μην αφήνει κενά που θα ευνοούν την είσοδο υγρασίας από το εξωτερικό περιβάλλον.

Αντίστοιχα εξωτερικά με τη βοήθεια των ικριωμάτων πρέπει να πραγματοποιηθεί εκτενής έλεγχος της αντοχής του διακοσμητικού στοιχείου της ταινίας από συμπαγείς οπτόπλινθους και η κατασκευή να συμπληρωθεί όπως έχει περιγραφεί σε προηγούμενη παράγραφο από παρεμφερές ή κατά το δυνατό ίδιο υλικό πλίνθων (βλ. **Εικόνα 33**).

### III.3.7 Αποκατάσταση Οροφών (Θολίσκοι από Οπτόπλινθους)

Όσον αφορά τις οροφές με θολίσκους από οπτόπλινθους, μετά τον έλεγχο της κατάστασης τους (αποκάλυψη με αφαίρεση του γεμίματος των θόλων, αφού ελεγχθεί η συνοχή και η ποιότητα του γεμίματος), αν κριθεί απαραίτητο, ακολουθούν επισκευαστικές εργασίες καθαρισμού του με χρήση πεπιεσμένου αέρα, εξυγίανσης και συντήρησης. Σημαντική είναι η σφράγιση των ρωγμών με βαθύ αρμολόγημα και τσιβίκωμα.



**Εικόνα 34.** Θολίσκοι ισογείου με πλήρως αποκολλημένο επίχρισμα  
Πηγή: Προσωπική λήψη

Σχετικά με τα μεταλλικά στοιχεία ενίσχυσης τύπου Η στις νευρώσεις των θόλων προτείνεται η αφαίρεση των παλαιών χρωματισμών και η αποκατάσταση τους όπως περιγράφεται παρακάτω (παράγραφος Γ.3.9).

### III.3.8 Δάπεδα

Στην στάθμη του υπογείου, εφόσον γίνουν οι απαραίτητες εργασίες άρδευσης των υδάτων και εξυγίανσης της θεμελίωσης (καθαρισμός, αρμολόγημα κ.λ.π.), πάνω από το φυσικό έδαφος τοποθετείται μια στρώση από σκύρα και στη συνέχεια μια στρώση gro beton εξομάλυνσης (περίπου 6 εκ.). Ακολουθεί μεμβράνη PVC και ελαφρά οπλισμένο σκυρόδεμα 15 εκ.. Τέλος, τοποθετούνται τετράγωνα πλακίδια 25 x 25 εκ., πάνω από στρώμα κονιάματος (περίπου 3 εκ.) όπως και στους από πάνω ορόφους.

Στο χώρο με κωδική ονομασία Π1, όπου βρίσκεται η μοναδική σοβαρή αστοχία του εσωτερικού δαπέδου, απαιτείται η εξής διαδικασία:

- Προσεκτικός καθαρισμός του χώρου
- Ξήλωμα πλακιδίων γύρω από τη βύθιση του δαπέδου ώστε να ελεγχθεί ευρύτερα η περιοχή για μελλοντικές αστοχίες.
- Συμπλήρωση της καθίζησης με αδρά υλικά και τσιμέντο μέχρι το ύψος τοποθέτησης
- Επένδυση με τσιμεντένια πλακίδια που ακολουθούν τους χρωματισμούς σκακιέρα των ξηλωμένων πλακιδίων

Όσον αφορά τα υπόλοιπα δάπεδα απαιτείται εκτενής καθαρισμός και έλεγχος για πολύ μικρές τοπικές παρεμβάσεις.

### III.3.9 Συντήρηση μεταλλικών στοιχείων

Σχετικά με τα μεταλλικά στοιχεία στα ανώφλια των κουφωμάτων και στις ακμές των θολίσκων προτείνεται η αφαίρεση των παλαιών χρωματισμών η αποκατάσταση των επί μέρους φθορών (στρεβλώσεις, ανακατασκευή των κατεστραμμένων τμημάτων), το τρίψιμο για την απομάκρυνση της επιφανειακής σκουριάς και στη συνέχεια η επάλειψη με αντισκωριακό και ο ελαιοχρωματισμός.

### III.3.10 Ψευδοροφή Πρώτου Ορόφου

Στον όροφο η αναπαραγωγή της κατασκευής της ψευδοροφής από μπαγδατί δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί για όλη την έκταση της κάτοψης. Θα είχε ίσως νόημα η προσπάθεια αποκατάστασής της στα νότια δωμάτια όπου διατηρείται σε κατάσταση αποκατάστασης, αλλά στο διάδρομο και στα υπόλοιπα δωμάτια η λύση που προτείνεται είναι κατασκευή νέας ψευδοροφής από γυψοσανίδα η οποία θα αναρτηθεί σε ξύλινα δοκάρια που θα στηριχτούν στη στέγη και εσωτερικά του χώρου θα επιχρισθεί.



Εικόνα 35. Ψευδοροφή ορόφου από μπαγδατί. Χώρος Ο.01  
Πηγή: Προσωπική λήψη



### III.3.11 Ανοίγματα

Κατά τη διάρκεια ανακατασκευής των τμημάτων των τοιχοποιιών, αποκαθίστανται και τα ανοίγματα, σύμφωνα με την αναλυτική περιγραφή που προηγήθηκε. Για τα μεταλλικά πρέκια θα ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο Γ.3.9.

### III.3.12 Κουφώματα

Όλα τα κουφώματα θα πρέπει να ανακατασκευαστούν. Όσον αφορά στα νέα κουφώματα, όλα τα ξύλινα στοιχεία τους θα εμποτιστούν με αντιμυκητικό βερνίκι και θα βαφούν με ελαιόχρωμα, αφού περαστούν με το κατάλληλο υπόστρωμα (αστάρι). Τα μεταλλικά στοιχεία των κουφωμάτων (στηρίγματα, μεντεσέδες, κλειδαριές, τζινέτια, κλπ.) θα κατασκευαστούν εκ νέου με βάση παραδοσιακά πρότυπα και κατόπιν επαλείφονται με προστατευτικό μίνιο και ελαιόχρωμα (ειδικό για εξωτερικές συνθήκες).

### III.3.13 Κατακόρυφη επικοινωνία (κλίμακες)

Η πρόσβαση στο ισόγειο του κτηρίου εξασφαλίζεται μέσω των δύο λίθινων κλιμάκων, οι οποίες πρέπει να αποκατασταθούν σύμφωνα με τα σχέδια της μελέτης. Βασικές εργασίες είναι η απομάκρυνση της βλάστησης που δημιουργεί έντονες δυνάμεις εξώθησης και η αντικατάσταση των μαρμάρινων βαθμίδων. Εκτενείς εργασίες πρέπει να πραγματοποιηθούν στα μεταλλικά κιγκλιδώματα τα οποία πρέπει να ανασκευαστούν με βάση τα σχέδια της μελέτης.

Στην εσωτερική κλίμακα πρέπει να πραγματοποιηθεί έλεγχος της κατάστασης του οπλισμού στο σκυρόδεμα, απομάκρυνση του επιχρίσματος και αποκατάσταση του με νέα τσιμεντοκονία. Απαραίτητη είναι η ανακατασκευή των πλακιδίων επένδυσης. Πρόκειται για τσιμεντένια πλακίδια τύπου



**Εικόνα 36.** Εσωτερική κλίμακα και λίθινος τοίχος  
Πηγή: Προσωπική λήψη

μωσαϊκού για ρίχτι και πάτημα, ενώ την ίδια τεχνοτροπία και έλεγχο χρειάζεται και το πλατύσκαλο. Αντίστοιχες εργασίες και εδώ για τα μεταλλικά κιγκλιδώματα.

### **III.3.14 Εσωτερικά Επιχρίσματα - Επενδύσεις**

Όλα τα εσωτερικά επιχρίσματα θα ανακατασκευαστούν με τη βοήθεια οδηγών και θα είναι πατητά, τουλάχιστον δύο στρώσεων. Οι τελικές επιφάνειες θα χρωματιστούν σύμφωνα με τη χρωματική μελέτη που θα υλοποιηθεί από τους επιβλέποντες κατά την πορεία του έργου.

Αν αποκαλυφθούν ξυλοδεσιές (δεν είναι δυνατό να γνωρίζουμε την κατάσταση διατήρησής τους) στο εσωτερικό κατά την καθαίρεση των επιχρισμάτων, θα γίνει αποτίμηση της κατάστασης διατήρησής τους, οπότε και θα συντηρηθούν και θα προστατευθούν από τα έντομα με επάλειψή τους με ειδικό προστατευτικό ξύλου. Αν παρατηρηθούν βλάβες στην τοιχοποιία θα ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα προστασίας της όπως π.χ. λίθινα κλειδιά, συμπληρώσεις τοπικές ανακτήσεις, τοπικά ενέματα.

Επενδύσεις με κεραμικά πλακίδια προβλέπονται στους χώρους υγιεινής 1ης και 2ης στάθμης. Τα πλακίδια θα είναι υπόλευκου χρώματος, ωστόσο η τελική επιλογή της απόχρωσης θα εγκρίνεται και από τον Επιβλέποντα μηχανικό. Θα πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στους αρμούς τοποθέτησης.

### **III.3.15 Απομάκρυνση Βιολογικών Επικαθίσεων και Προϊόντων Αιθάλης**

Η επιλογή της κατάλληλης μεθόδου καθαρισμού κυρίως των εσωτερικών αλλά και των εξωτερικών επιφανειών θα πρέπει να γίνει με γνώμονα το είδος των επιφανειών, τη χημική και ορυκτολογική δομή των υλικών, το πορώδες, το είδος και το βάθος της φθοράς καθώς και το είδος των αποθέσεων που πρέπει να απομακρυνθούν.

Η μέθοδος καθαρισμού θα πρέπει να εξασφαλίζει την αποφυγή δημιουργίας περαιτέρω προβλημάτων, όπως την κατακράτηση υγρασίας, τη διαλυτοποίηση αλάτων και την απώλεια αυθεντικού υλικού. Για το λόγο αυτό συνίσταται η αποφυγή υγρών μεθόδων καθαρισμού που προϋποθέτουν τη χρήση νερού. Επιπλέον, οι τεχνικές με χρήση επιθεμάτων (πάστες απορροφητικών αργίλων) συχνά παρουσιάζουν προβλήματα όταν εφαρμόζονται σε ιδιαιτέρως πορώδη υλικά, τα βασικότερα από τα οποία οφείλονται στο γεγονός ότι η αφαίρεσή τους μετά την εφαρμογή συχνά συνοδεύεται από απώλεια αυθεντικού υλικού, καθώς για την πλήρη απομάκρυνση των επιθεμάτων απαιτείται η χρήση νερού, πολλές φορές κατ' επανάληψη. Επίσης, σε κάθε τέτοια περίπτωση επέμβασης είναι ορατός ο κίνδυνος δημιουργίας ανεπιθύμητων παραπροϊόντων (π.χ. διαλυτών αλάτων).

Γι' αυτό το λόγο επιλέγονται τα μηχανικά μέσα καθαρισμού με παράλληλη χρήση βιοκτόνου. Δεν θα χρησιμοποιηθούν φρέζες ή τρυπάνια. Συνιστώνται νυστέρι, σπάτουλα, ξέστρο από ατσάλι, βούρτσα από σκληρή τρίχα ή νάυλον, σφυρί, σμίλη, οδοντιατρικά εργαλεία, ελαφρόπετρα, λεπτό γυαλόχαρτο. Μετά την επέμβαση καθαρισμού απαιτείται εφαρμογή μεθόδου προστασίας, δεδομένου ότι οι καθαρισμένες επιφάνειες είναι πιο ευπαθείς και ευπρόσβλητες σε φαινόμενα φθοράς. Τα υλικά προστασίας είναι συνήθως υδρόφοβα. Κατά την εφαρμογή τους δεν θα πρέπει να δημιουργείται επιφανειακό στρώμα μεγάλου πάχους, αλλά ούτε και να παραμένει το υλικό στα εξωτερικά επιφανειακά στρώματα, γεγονός που οδηγεί σε μείωση της διαπερατότητας του υλικού και αργότερα σε πιθανή αποκόλληση του εξωτερικού στρώματος που μπορεί να συμπαρασύρει και αυθεντικό υλικό.

### III.3.16 Η/Μ εγκαταστάσεις – υδραυλικά

Είναι φανερό ότι οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις των ιστορικών κτιρίων, όταν υπάρχουν, σπάνια μπορούν να εξυπηρετήσουν τις σύγχρονες ανάγκες της νέας χρήσης. Η επιλογή του είδους των εγκαταστάσεων που θα τοποθετηθούν στο ιστορικό κτίριο, για να βελτιώσουμε τη λειτουργικότητά του, ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες ανάγκες, είναι από τα κρισιμότερα θέματα της αποκατάστασης και επανάχρησης. Κάθε τύπος κτιρίου με τη συγκεκριμένη κατασκευαστική του δομή απαιτεί διαφορετικούς χειρισμούς και επιλογές. Επιπλέον οι ιδιαίτερες απαιτήσεις που επι-



**Εικόνα 37.** Λεπτομέρεια εγκαταστάσεων θέρμανσης  
Πηγή: Προσωπική λήψη

βάλλουν οι εκάστοτε χρήσεις καθιστούν κάθε περίπτωση επέμβασης μοναδική.

Οι εγκαταστάσεις στις οποίες αναφερόμαστε είναι αυτές της ηλεκτροδότησης, υδροδότησης, αποχέτευσης, πυροπροστασίας, θέρμανσης – κλιματισμού και ασφάλειας.

Σε ένα ιστορικό κτίριο η ενσωμάτωση των παραπάνω εγκαταστάσεων είναι στην πλειοψηφία των περιπτώσεων δύσκολη χωρίς φυσικά να

καταστραφούν αυθεντικά του τμήματα. Μια πρώτη βασική αρχή θα ήταν η ελαχιστοποίηση των επεμβάσεων στις εντελώς απαραίτητες χωρίς να θίγονται ουσιαστικά οι λειτουργικές απαιτήσεις της νέας χρήσης. Με δεδομένο ότι τα ιστορικά κτίρια διέθεταν ένα δικό τους ιδιαίτερο τρόπο ρύθμισης των συνθηκών του εσωτερικού τους περιβάλλοντος θα πρέπει να εξαντλείται κάθε

προσπάθεια, ώστε να λαμβάνονται υπ' όψη οι διατάξεις αυτές στον επανασχεδιασμό τους (διαμερής αερισμός, φεγγίτες, προστασία από υγρασία κ.τ.λ.).

Όταν η τοποθέτηση μιας σειράς εγκαταστάσεων αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία της νέας χρήσης, τότε οι λειτουργικές τους μονάδες θα πρέπει να είναι εμφανείς και να δίνουν την εντύπωση ότι φιλοξενούνται στο κτίριο χωρίς να ενσωματώνονται στην κατασκευή του.

Στο υπό μελέτη κτίριο προτείνεται νέα ηλεκτρική εγκατάσταση, νέα υδραυλική εγκατάσταση, νέα εγκατάσταση θέρμανσης ψύξης, δίκτυο πυρανίχνευσης καθώς και εγκατάσταση ασφάλειας και προστασίας.

Για τις θέσεις των εξωτερικών μονάδων προτείνεται να χρησιμοποιηθεί μέρος του περιβάλλοντος χώρου, στα δυτικά του κτιρίου, που αποτελεί την περιοχή με τη λιγότερη επισκεψιμότητα.

Σχετικά με τις οδεύσεις των νέων εγκαταστάσεων προτείνονται γενικά τα εξής:

Προτείνεται οι οδεύσεις να περιοριστούν μόνο μέσω των περιθωρίων (π.χ. σοβατεπί) όταν αφορούν νέα δίκτυα ή να ακολουθήσουν κατά το δυνατόν τα κανάλια που ορίζουν οι παρούσες κατεστραμμένες και να ενσωματωθούν στα πάχη των νέων επιχρισμάτων, των δαπέδων ή των οροφών.

Για το φωτισμό θα χρησιμοποιηθούν α) φωτιστικά δαπέδου (ισόγειο, όροφος), β) επιτοίχιες απλίκες (ισόγειο, όροφος).

Τα κατάλληλα σώματα θέρμανσης-ψύξης θα τοποθετηθούν ελεύθερα και θα στερεωθούν επί των δαπέδων.

### **III.3.17 Διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου**

Ο περιβάλλον χώρος του κτίσματος θα διαμορφωθεί κατάλληλα, έτσι ώστε να γίνεται απρόσκοπτα η κίνηση των επισκεπτών και των χρηστών του κτιρίου, λαμβάνοντας υπ' όψη τις ιδιαιτερότητες των ατόμων με κινητικές δυσκολίες (θα κατασκευαστεί περιμετρική ράμπα με μικρή κλίση στα όρια του ανατολικού ελεύθερου χώρου προσπέλασης, η οποία δεν αποτυπώνεται στα σχέδια λόγω του μεγέθους της). Θα γίνουν οι απαραίτητες αποχωματώσεις και διευθετήσεις, έτσι ώστε να κατασκευαστούν τα ανάλογα πλατώματα στα ανατολικά και νότια του κτιρίου. Την υψομετρική διαφορά ανάμεσα στα περιμετρικά πλατώματα θα αναλάβει η υπάρχουσα εξωτερική κλίμακα, η οποία στην παρούσα φάση είναι κατασκευασμένη από τσιμέντο, προτείνεται όμως να επενδυθεί με πλάκες.

### Επίστρωση χώρου με πατημένο χώμα

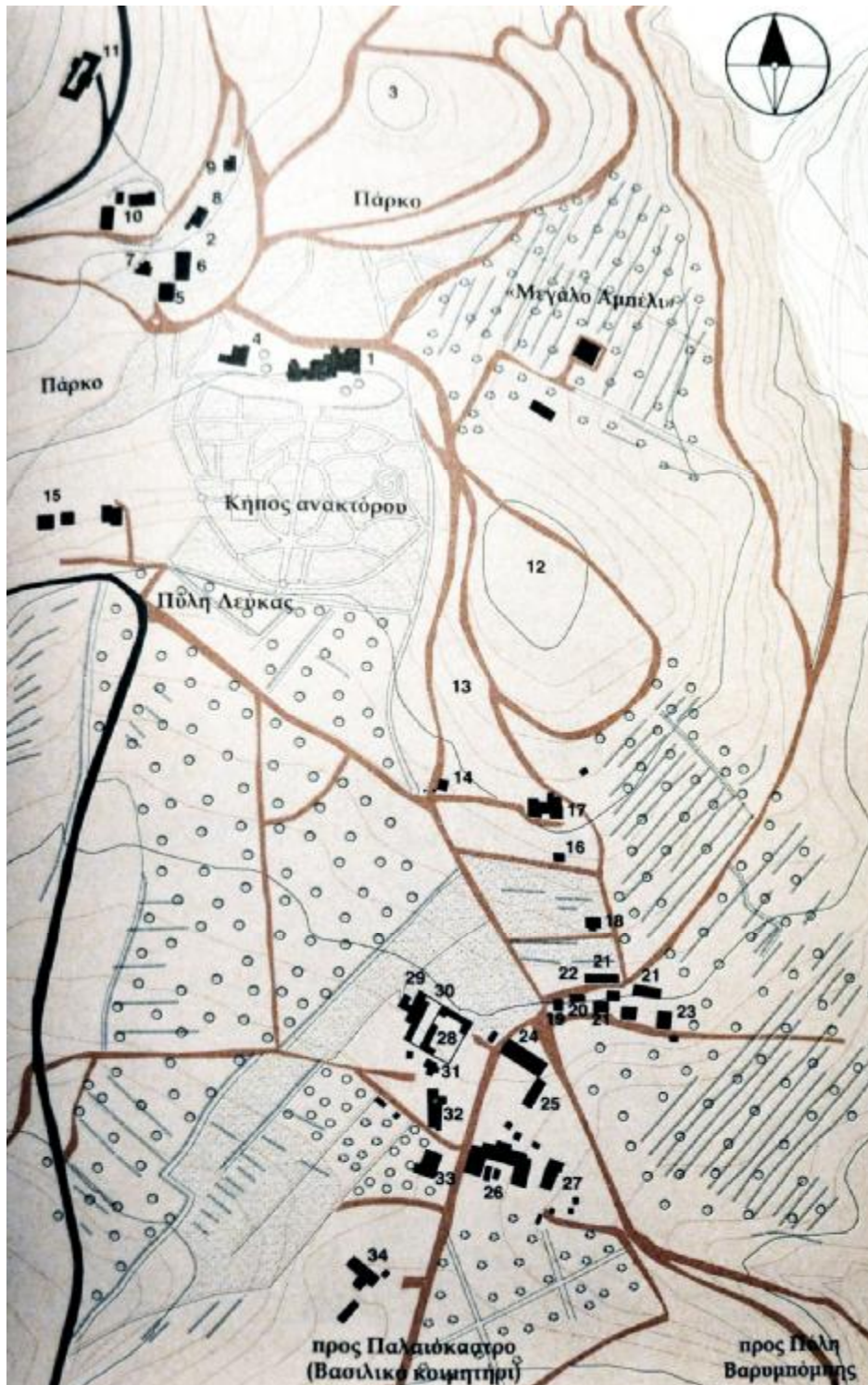
Η ανατολική και νότια πλευρά του κτιρίου (πλευρές των εισόδων), επιστρώνεται με πατημένο χώμα. Πάνω στο υπάρχον έδαφος διαστρώνεται στρώση από κουρασάνι που αναμιγνύεται με την ανώτερη στρώση του χώματος και κατόπιν η επιφάνεια συμπιέζεται με «βατραχάκι» με ταυτόχρονη διαβροχή, ώστε να γίνει πιο σκληρή.

Σε κάθε περίπτωση η απουσία προτεινόμενης χρήσης μετά την αποκατάσταση του κτιρίου δημιουργεί κάποιες ελλείψεις σχετικά με την ακριβή πρόβλεψη επί μέρους χώρων και εξυπηρετήσεων. Ωστόσο ακόμα και χωρίς αυτή η πρόληψη και η μελέτη αποκατάστασης του κτιρίου φανερώνει το πλήθος των αναγκαίων εργασιών από τις οποίες θα κληθεί να περάσει ούτως ή άλλως προκειμένου να φιλοξενήσει οποιαδήποτε νέα χρήση. Εργασίες που αφορούν το φέροντα οργανισμό, και τη γενικότερη κατάσταση του κελύφους και της κατάστασής των δομικών και οικοδομικών μερών του. Έτσι και αλλιώς όπως έχει αναφερθεί και σε άλλα σημεία της εργασίας, η οργάνωση των χώρων στο εσωτερικό του δεν αφήνει τρομερά περιθώρια επαναπροσδιορισμών και η όποια νέα χρήση θα κληθεί πιθανότατα να ακολουθήσει τη λειτουργικότητα της υπάρχουσας κάτοψης.

#### **IV. ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΣΧΕΔΙΩΝ**

<b>A.01</b>	<b>Κάτοψη Ισογείου</b>	Κλίμακα 1:50
<b>A.02</b>	<b>Κάτοψη Ορόφου</b>	Κλίμακα 1:50
<b>A.03</b>	<b>Κάτοψη Στέγης</b>	Κλίμακα 1:50
<b>B.01</b>	<b>Διαμήκης Τομή – Τομή Α – Α'</b>	Κλίμακα 1:50
<b>B.02</b>	<b>Εγκάρσια Τομή – Τομή Β – Β'</b>	Κλίμακα 1:50
<b>Γ.01</b>	<b>Όψη Ανατολική</b>	Κλίμακα 1:50
<b>Γ.02</b>	<b>Όψη Νότια</b>	Κλίμακα 1:50
<b>Γ.03</b>	<b>Όψη Δυτική</b>	Κλίμακα 1:50
<b>Γ.04</b>	<b>Όψη Βόρεια</b>	Κλίμακα 1:50
<b>Λ.01</b>	<b>Λεπτομέρεια Δοκαριού</b>	Κλίμακα 1:10
<b>Λ.02</b>	<b>Λεπτομέρεια Παραθύρου</b>	Κλίμακα 1:10

## Υ. ΧΑΡΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ



Χάρτης κτήματος Τατοίου

Πηγή: Σταματόπουλος, Κ. Μ., 2011, *Τατόι, Περιήγηση στον χώρο και τον χρόνο*, Καπόν, Αθήνα.

## ΥΠΟΜΗΝΗΜΑ

1. Η Βασιλική έπαυλη – Παλάτι
2. Το πρώτο ανάκτορο «ανάκτορο Κωνσταντίνου»
3. Το παρεκκλήσι του Προφήτη Ηλία
4. Τα μαγειρεία
5. Το υπασπιστήριο
6. **Το κτίριο του προσωπικού**
7. Η κατοικία του φροντιστή
8. Το κτίριο των τηλεπικοινωνιών
9. Η «οικία Στουρμ»
10. Τα γκαράζ
11. Οι στρατώνες
12. Ο πύργος στο «Ρολόι»
13. Το «Σχολείο των Βασιλοπαίδων»
14. Το Φυλάκιο της εσωτερικής πύλης
15. Η οικία του κηπουρού
16. Το θερμοκήπιο της Βασίλισσας Φρειδερίκης
17. Το διευθυντήριο
18. Το δασονομείο
19. Το κτήριο των αξιωματικών της φρουράς
20. Ο σταθμός της χωροφυλακής
21. Τα εργατόσπιτα
22. Το χάνι του Λύγδα το «Ανακτορικών δάσος»
23. Το ξενοδοχείο «Τατόιον»
24. Το παλιό βουστάσιο
25. Το Ιπποστάσιο
26. Το νέο βουστάσιο
27. Το χοιροστάσιο
28. Η «μάνδα»
29. Το οινοποιείο
30. Το εμφιαλωτήριο
31. Το βουτυροκομείο
32. Τα κτίρια των εποχικών εργατών
33. Το γαλακτοκομείο
34. Το ελαιοτριβείο
35. Ο ναός της Αναστάσεως
36. Το μασωλείο
37. Το φυλάκιο της φρουράς των τάφων
38. Ίχνη οχυρού περιβόλου στο παλαιόκαστρο
39. Στάνη προβάτων

## VI. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Συγγράμματα

Αραβατινός, Δ., 2000. “Η φιλοσοφία των επεμβάσεων για την αντιμετώπιση της υγρασίας σε ιστορικά κτίρια και μνημεία”, Πρακτικά 1ου Εθνικού Συνεδρίου Ήπιες Επεμβάσεις και Προστασία Ιστορικών Κατασκευών, σελ. 117-128, Θεσσαλονίκη

Δημοσθένους, Μ., 2001. “Κριτήρια αξιολόγησης ήπιων επισκευών και ενισχύσεων σε παραδοσιακά κτίρια και μνημεία”, Εργαστήριο για Ήπιες Επεμβάσεις και προστασία Ιστορικών Κατασκευών, Διοργάνωση 4η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων, Θεσσαλονίκη, Μάρτιος 2001.

Ιγνατάκης, Χ., 1994. "Φέροντες οργανισμοί κτιρίων από τοιχοποιία", *Διατήρηση αποκατάσταση ανασύλωση*, σ190, Σύλλογος Αποφοίτων Πολυτεχνικής Σχολής Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη.

Καραδέδος, Γ., 1994. «Ανάλυση εννοιών και εξέλιξη θεωρίας συντήρησης μνημείων και συνόλων», Τόμος σεμιναρίου με τίτλο «Σεμιναρίου Διατήρηση - Αποκατάσταση – Αναστηλωση», σελ. 15-47, Διοργανωτής Σύλλογος Αποφοίτων Πολυτεχνικής Σχολής Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη.

Νομικός, Μ., 1997. *Διατηρητέα: Αποκατάσταση – Επανάχρηση κτιρίων*, Μάλλιαρης, Θεσσαλονίκη.

Παπαϊωάννου, Κ., 1998. *Η τεχνολογία της τοιχοποιίας*, University Studio Press, Θεσσαλονίκη.

Πρακτικά 1ου Εθνικού Συνεδρίου «Ήπιες Επεμβάσεις και Προστασία Ιστορικών Κατασκευών», Διοργανωτής 4η Εφορεία νεωτέρων Μνημείων και ΤΕΕ - ΤΚΜ, Θεσσαλονίκη, 2000.

Σκουλικίδης, Θ.Ν., 2000. “Βλαβερές και αβλαβείς μέθοδοι και υλικά δομικής συντήρησης της επιφάνειας μνημείων και κτιρίων”, Πρακτικά 1ου Εθνικού Συνεδρίου Ήπιες Επεμβάσεις και Προστασία Ιστορικών Κατασκευών, σελ. 29-42, Θεσσαλονίκη.

Σταματόπουλος, Κ. Μ., 2011, *Τατόι, Περιήγηση στον χώρο και τον χρόνο*, Καπόν, Αθήνα.

Στυλιανίδης, Κ., και Ιγνατάκης, Χ., 1997. *Κατασκευές από φέρουσα τοιχοποιία*, Έκδοση Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Θεσσαλονίκη.

Τάσιος, Θ.Π., 1992. *Η μηχανική της τοιχοποιίας. Υπό στατικές και σεισμικές συνθήκες*, Ε.Μ.Π. Εργαστήριο Οπλισμένου Σκυροδέματος, Συμμετρία, Αθήνα.



## **Εργασίες**

Μπακόλα, Μ., *Αποκατάσταση και Επανάχρηση Παραδοσιακού Κτιρίου στη Ναύπακτο*, Πτυχιακή Εργασία, Σχολή πολιτικών και Δομικών Έργων, ΤΕΙ Πειραιά

*Μελέτη Στερέωσης, Αποκατάστασης και Ανάδειξης της πρώην Οικίας Αρχικηπουρού στο Τατόι*, Σχολή Τεχνολογικών Εφαρμογών, Τμήμα Ανακαίνισης και Αποκατάστασης Κτιρίων, ΤΕΙ Πάτρας