



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ,
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ Α' - ΜΕΛΕΤΩΝ

Ταχ. Διεύθυνση: Ανδρέα Παπανδρέου 37
Τ.Κ. - Πόλη: 151 80 - Μαρούσι
Ιστοσελίδα: <http://www.minedu.gov.gr>

ΕΡΓΟ: «Σωστικές εργασίες επισκευής
στέγης του αρχοντικού
Βατσαρέα-Μαυράκη»

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: Υ.ΠΑΙ.Θ. Π.Δ.Ε. **ΣΑ Ε547**
Κωδ. Αρ. Ερ. **2020ΣΕ54700002**

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ: χωρίς Φ.Π.Α. 29.485,17 €
με Φ.Π.Α. 24% 36.561,61 €

Τ Ε Χ Ν Ι Κ Η Π Ε Ρ Ι Γ Ρ Α Φ Η

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

1. Αντικείμενο.

Αντικείμενο της παρούσας Τεχνικής Περιγραφής είναι οι σωστικές εργασίες επισκευής στέγης, η αποκατάσταση των αποσπασμένων εσωτερικών επιχρισμάτων στα σημεία που παρουσιάζουν βλάβη στη βορεινή λιθοδομή του 1^{ου} και 2^{ου} Ορόφου και ο χρωματισμός των εσωτερικών επιχρισμάτων στα προαναφερθέντα σημεία, στο αρχοντικό Βατσαρέα-Μαυράκη, το οποίο ανήκει στο Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων και στεγάζει το Κέντρο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης (ΚΠΕ) Μακρινίτσας.

Το αρχοντικό Βατσαρέα-Μαυράκη βρίσκεται στη συνοικία Παζάρι, εντός των ορίων του οικισμού της Μακρινίτσας Πηλίου, στο Ν.Μαγνησίας και συγκεκριμένα στο δυτικό τμήμα του οικισμού και κοντά στην κεντρική πλατεία. Είναι κτίσμα των μέσων του 19^{ου} αιώνα και αποτελεί αξιόλογο δείγμα της τοπικής αρχιτεκτονικής. Έχει χαρακτηριστεί ως έργο τέχνης και ιστορικό διατηρητέο μνημείο με την υπ' αριθμ. 2877/25571/3-12-1986 Απόφαση του ΥΠΠΟ (ΦΕΚ 936Β/31-12-1986) ενώ η Μακρινίτσα έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός οικισμός με το Προεδρικό Διάταγμα της 11^{ης}-6-1980 (ΦΕΚ 374/Δ/4-7-1980).

2. Περιγραφή έργου.

- Το αρχοντικό Βατσαρέα-Μαυράκη είναι τριώροφο ορθογωνικής κάτοψης και αποτελείται από:
- Ισόγειο που στην αρχική χρήση προοριζόνταν για βοηθητικές χρήσεις και είχε τους χώρους αποθήκευσης και τους χώρους όπου ζούσαν τα ζώα, ενώ σήμερα περιλαμβάνει αίθουσα υποδοχής, γραφείο της διοίκησης, γραφείο προσωπικού, λεβητοστάσιο και 2 χώρους WC (ο πρώτος σε επίπεδο χαμηλότερο κατά 0,70 cm από το χώρο της εισόδου στο οποίο οδηγούν τέσσερα σκαλοπάτια ενώ ο δεύτερος στο πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου σε επίπεδο ανώτερο της εισόδου κατά 1,6 μέτρα περίπου). Δυτικά του κυρίως κτίσματος και σε μικρή απόσταση υπάρχει ένα ισόγειο πέτρινο μονώροφο παράσπιτο. Το συνολικό εμβαδό είναι 133,48 m².
 - 1^ο Όροφο, εμβαδού 96,30 m² που αποτελούσε το χώρο της χειμερινής διαμονής και σήμερα περιλαμβάνει βιβλιοθήκη, χώρο σεμιναρίων, καθιστικό-αναγνωστήριο, κουζίνα-παρασκευαστήριο και αποθηκευτικό χώρο.
 - 2^ο Όροφο, εμβαδού 104,30 m² που αποτελούσε το χώρο της θερινής διαμονής, γνωστό σαν καλοκαιρινό και στη σημερινή του κατάσταση το νότιο τμήμα έχει ενοποιηθεί και διαμορφωθεί σε χώρο συγκεντρώσεων και εκδηλώσεων ενώ στο βορεινό τμήμα υπάρχει μια μικρότερη αίθουσα συγκεντρώσεων, ένας μικρός βοηθητικός χώρος και ένα μικρό κουζινάκι. Στο βορεινό τοίχο από λιθοδομή υπάρχει δεύτερη είσοδος από το κοινοτικό καλντερίμι.

Οι δύο πρώτοι όροφοι του αρχοντικού είναι κατασκευασμένοι από φέρουσα λιθοδομή με εμφανή στοιχεία οχύρωσης (ελάχιστα, μικρά σιδερόφρακτα παράθυρα, βαριά πόρτα εισόδου με αμπάρα και ένα μικρό λοξό άνοιγμα δίπλα στην πόρτα εισόδου που χρησιμοποιούνταν για την έξοδο μακρύκαννου όπλου και τη χρήση του για αμυντικούς σκοπούς).

Ο τελευταίος όροφος σχηματίζεται στην νότια, την ανατολική και σε τμήμα της δυτικής όψης με ελαφρά κατασκευή από τσατμά που προεξέχει (σαχνισί) από την περίμετρο της υποκείμενης λιθοδομής. Ο τσατμάς της νότιας όψης είναι διάτρητος από παράθυρα ενώ και στη νότια και ανατολική όψη εμφανίζει αρκετά ανοίγματα.

Το βορεινό τμήμα του δεύτερου ορόφου καθώς και το βορειοδυτικό τμήμα της δυτικής όψης ακολουθεί την κατασκευή των δύο πρώτων ορόφων από φέρουσα λιθοδομή.

Η στέγη είναι τετρακλινής, προεξέχει περιμετρικά, έχει έντονη κλίση και σκελετό από πελεκητή ξυλεία καστανιάς. Στη βορεινή επιφάνεια της στέγης υπάρχουν δύο λιθόκτιστες καπνοδόχοι και στην ανατολική επιφάνειά της υπάρχει μία λιθόκτιστη καπνοδόχος. Ο σκελετός της στέγης είναι εμφανής σε τμήμα του χώρου συγκεντρώσεων-εκδηλώσεων του 2ου Ορόφου ενώ στον υπόλοιπο

όροφο καλύπτεται από ψευδοροφή. Η επιστέγαση γίνεται με σχιστόπλακες Πηλίου, τοποθετημένες σε σειρά, κολυμβητές με το κονίαμα, κατά τον παραδοσιακό τρόπο κατασκευής των πηλιορείτικων στεγών.

3. Υπάρχουσα κατάσταση - Παθολογία.

Στη σημερινή του κατάσταση στο αρχοντικό Βατσαρέα-Μαυράκη παρατηρούνται τα εξής:

1. Στο 2^ο Όροφο, στο πάνω μέρος της βορεινής φέρουσας λιθοδομής υπάρχουν ίχνη υγρασίας και έντονη αποσάθρωση και αποφλοίωση του εσωτερικού επιχρίσματος.
2. Στον 1^ο Όροφο και στο κάτω μέρος της βορεινής φέρουσας λιθοδομής, παραπλεύρως του τζακιού παρατηρείται αποσάθρωση και αποφλοίωση του εσωτερικού επιχρίσματος και μικρή αποκόλληση και πτώση μέρους του επιχρίσματος.
3. Εκ του μακρόθεν παρατήρηση της τετρακλινής στέγης του κτηρίου καταδεικνύει αποκόλληση και μετακίνηση των πλακών Πηλίου της επιστέγασης, κυρίως στο βορειοανατολικό μαχιά, την ανατολική άκρη του κορφιά και την ανατολική επιφάνεια της στέγης. Η μετακίνηση των πλακών, πιθανότατα λόγω αστοχίας ή και ελλιπούς συντήρησης του συνδετικού κονιάματος (λάσπη από αργιλόχωμα) έχει ως αποτέλεσμα της εισροή ομβρίων υδάτων, τα οποία διαπερνώντας την υγρομόνωση της στέγης διέρχονται κυρίως στη βορεινή φέρουσα λιθοδομή, προκαλώντας τα προαναφερόμενα προβλήματα υγρασίας και αποφλοίωσης των εσωτερικών επιχρισμάτων.

4. Εργασίες επισκευής.

Λόγω του κινδύνου επέκτασης των φθορών στο κτήριο από την συνεχιζόμενη και πιθανά αυξανόμενη εισροή υδάτων λόγω της αποκόλλησης των πλακών της στέγης και προκειμένου να αποτραπεί περαιτέρω επιδείνωση της κατάστασης του κτηρίου, λαμβάνοντας υπόψη τις δυσμενείς καιρικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή κατά τους χειμερινούς μήνες, είναι απαραίτητες να γίνουν οι κάτωθι σωστικές εργασίες επισκευής:

1. Αποξήλωση των πλακών Πηλίου της στέγης με προσοχή, καταβιβασμός, διαλογή, καθαρισμός από το κονίαμα και αποθήκευση σε κατάλληλο σημείο όσων πλακών δεν εμφανίζουν φθορά και μπορούν να επανατοποθετηθούν.
2. Αποξήλωση του συνδετικού κονιάματος, του συρματοπλέγματος (σίτα-κοτετσόσυρμα) και του ασφαλόπανου, καταβιβασμός των υλικών και συσσώρευση των άχρηστων υλικών προς απομάκρυνση.
3. Έλεγχος του ξύλινου σκελετού και του σανιδώματος της στέγης προκειμένου να επισκευαστούν τυχόν φθορές.
4. Τοποθέτηση νέου ενισχυμένου οπλισμένου ασφαλόπανου βάρους 4,50 kg/m², σε οριζόντιες σειρές στο σανίδωμα της στέγης, με αλληλοεπικάλυψη των λωρίδων εκατέρωθεν της κορυφογραμμής της στέγης κατά 0,40m και στους υπόλοιπους αρμούς τουλάχιστον κατά 0,10m. Η συγκόλληση των φύλλων θα γίνει με ασφαλτόκολλα και κάρφωμα με πλατυκέφαλα γαλβανισμένα καρφιά.
5. Τοποθέτηση νέου συρματοπλέγματος (σίτα-κοτετσόσυρμα) και κατάλληλη στερέωση στο σανίδωμα της στέγης με δίπροκα.
6. Επιστέγαση με επανατοποθέτηση των υπαρχουσών πλακών Πηλίου που δεν εμφανίζουν φθορά και συμπλήρωση με νέες πλάκες ίδιου σχήματος, διαστάσεων και πάχους με τις υφιστάμενες. Η τοποθέτηση των πλακών θα γίνει σε σειρά, με κατάλληλη επικάλυψη ώστε να αποτρέπεται η εισροή των ομβρίων υδάτων και θα στερεωθούν κολυμβητά, με κονίαμα συμβατό και με ίδια σύνθεση με το υφιστάμενο, με πλέξιμο στους μαχιάδες και τους ποταμούς της στέγης, σύμφωνα με τους κανόνες της τέχνης του παραδοσιακού τρόπου κατασκευής των πηλιορείτικων στεγών. Οι δύο λιθόκτιστοι καπνοδόχοι της βορεινής επιφάνειας της στέγης και η μία λιθόκτιστη καπνοδόχος της ανατολικής επιφάνειας της στέγης θα διατηρηθούν.

7. Καθαίρεση των αποσαθρωμένων εσωτερικών επιχρισμάτων στα σημεία που παρουσιάζουν βλάβη στη βορεινή φέρουσα λιθοδομή του 1^{ου} και 2^{ου} Ορόφου (ενδεικτικώς αναφέρονται τα εσωτερικά επιχρίσματα στις βορεινές λιθοδομές του χώρου υπ'αριθμ.22 του 2^{ου} Ορόφου και του χώρου υπ'αριθμ.16 του 1^{ου} Ορόφου), καθαρισμός των επιφανειών και συσσώρευση των προϊόντων προς απομάκρυνση.
8. Κατασκευή νέων επιχρισμάτων (τριπτά-τριβιδιστά με μαρμαροκονίαμα, σε τρεις στρώσεις) συμβατών και με ίδια σύνθεση με τα υφιστάμενα, στα προαναφερθέντα σημεία όπου καθαιρέθηκαν τα επιχρίσματα.
9. Χρωματισμός των εσωτερικών επιχρισμάτων στα προαναφερθέντα σημεία όπου καθαιρέθηκαν και ανακατασκευάστηκαν τα επιχρίσματα ή όπου χρειάζεται (ενδεικτικώς αναφέρεται ο χώρος υπ'αριθμ.22 του 2^{ου} Ορόφου, ο χώρος υπ'αριθμ.16 του 1^{ου} Ορόφου και ο χώρος υπ'αριθμ.3 του Ισογείου), σε ίδια απόχρωση με το υφιστάμενο χρώμα.
10. Απομάκρυνση όλων των άχρηστων υλικών που θα προκύψουν από τις παραπάνω εργασίες, όπου περιλαμβάνεται κάθε απαιτούμενος μηχανικός εξοπλισμός και ειδικά εργαλεία, καθώς και η λήψη των απαιτούμενων μέτρων ασφαλείας.

Οι παραπάνω σωστικές εργασίες επισκευής, για τις οποίες υπάρχει η υπ' αριθμ. πρωτ. 48710/5284/342/01.03.2019 (αριθμ. πρωτ. ΥΠΑΙΘ/36362/Α2/07.03.2019) θετική Γνωμοδότηση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Θεσσαλίας και Κεντρικής Στερεάς Ελλάδας του Υπουργείου Πολιτισμού, δεν τροποποιούν τα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία του κτηρίου, συντελούν στην προστασία και διατήρησή του και θα υλοποιηθούν υπό κατάλληλη επίβλεψη, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τεχνικές προδιαγραφές.

Οι σωστικές εργασίες επισκευής θα ξεκινήσουν κατόπιν της χορήγησης της έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας καθώς και όλων των τυχόν απαιτούμενων αδειοδοτήσεων και εγκρίσεων, με μέριμνα του Αναδόχου του έργου και θα πραγματοποιηθούν κατά το βέλτιστο εφικτό τρόπο ώστε να εξασφαλιστεί η απρόσκοπτη συνέχιση της ασφαλούς λειτουργίας του ΚΠΕ Μακρινίτσας κατά τη διάρκεια των εργασιών.

ΜΑΡΟΥΣΙ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

**ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ & ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Ο Προϊστάμενος Τμήματος**

Γεώργιος Λύτρας
Πολιτικός Μηχανικός

Πηνελόπη Νούκου
Πολιτικός Μηχανικός

Νικόλαος Μανιάτης
Πολιτικός Μηχανικός

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. 171599/Α2/04.11.2019 (ΑΔΑ: ΨΕΥΝ4653ΠΣ-3ΛΙ)
Απόφαση της Υπουργού Παιδείας και Θρησκευμάτων

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ



ΚΠΕ Μακρινίτσας. Αποσάθρωση και αποφλοίωση του εσωτερικού επιχρίσματος στο πάνω μέρος της βορεινής φέρουσας λιθοδομής του 2^{ου} Ορόφου.



Αποσάθρωση και αποφλοίωση του εσωτερικού επιχρίσματος στο πάνω μέρος της βορεινής φέρουσας λιθοδομής του 2^{ου} Ορόφου.



Αποσάθρωση και αποφλοίωση του εσωτερικού επιχρίσματος και μικρή αποκόλληση και πτώση μέρους αυτού, στο κάτω μέρος της βορεινής φέρουσας λιθοδομής του 1^{ου} Ορόφου, παραπλεύρως του τζακιού.



Μετακίνηση των πλακών Πηλίου της επιστέγασης, στο βορειοανατολικό μαχιά, την ανατολική άκρη του κορφιά και την ανατολική επιφάνεια της στέγης.