



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ & ΑΥΤΕΠΙΣΤΑΣΙΑΣ**

**ΕΡΓΟ: "Επισκευή και στεγάνωση της στέγης του Μεγάρου ΚΟΘΡΗ-
ΛΙΟΠΥΡΑΚΗ για την άρση επικινδυνότητας"**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

A. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το μέγαρο Λιοपुरάκη, βρίσκεται σε κεντρική θέση στο Ηράκλειο Κρήτης, επί της οδού Επιμενίδου 2 και 25ης Αυγούστου γωνία και πρόκειται για εξέχον δείγμα του νεοκλασικισμού το οποίο χρονολογείται στις αρχές του αιώνα μας. Φέρει τη σφραγίδα του αρχιτέκτονα Δημήτρη Κυριακού και παρουσιάζει χαρακτηριστικά μορφολογικά και κατασκευαστικά στοιχεία της περιόδου.

Το κτήριο είναι γωνιακό, σχήματος Γ, τριώροφο με ενδιάμεσα τρία διώροφα τμήματα. Τα τριώροφα τμήματα καλύπτονται με ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη ενώ τα διώροφα με δώμα. Στη γωνία του κτίσματος δεσπόζει ευρεία απότμηση μορφολογημένη με ιδιαίτερη προσοχή.

Το οικοδόμημα χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα σημαντικές αρχιτεκτονικές λύσεις. Η κυρίαρχη ρυθμολογική διακόσμηση αναπτύσσεται στον πρώτο όροφο, ενώ το ισόγειο αποκτά τη στιβαρότητα βάσης - βάθρου.



Ο δεύτερος όροφος διαμορφώνεται ως "απικόν", έχει δηλαδή μειωμένο ύψος και απλούστερα μορφολογικά στοιχεία από τον πρώτο όροφο, όπου αναπτύσσεται η ζώνη του ρυθμού. Διακόπτεται σε τρία σημεία όπου εκεί παρεμβάλλονται τα δώματα.

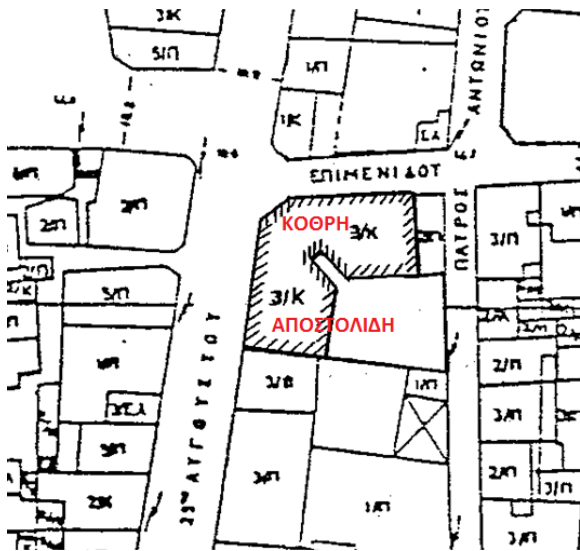
Η τοποθέτηση των ανοιγμάτων και των εξωστών, στις δύο κύριες όψεις καθώς και στη γωνιακή απότμηση του οικοδομήματος, σχεδιάστηκε με τη χρήση αυστηρών αξόνων συμμετρίας.

Η ρυθμική επανάληψη αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων δημιουργεί ένα αισθητικά εξαιρετικό αποτέλεσμα.

Το 1976 με την Υ.Α. ΥΠΠΕ/ΑΡΧΑΙΟΤ/Α/Φ31/21276/2292/27-7-1976 απόφαση (ΦΕΚ 1033/τ.Β/19-08-1976), το μέγαρο Λιοपुरάκη χαρακτηρίστηκε «...ως οίκημα χρήζον ειδικής κρατικής προστασίας καθόσον αποτελεί αξιολογώτατο δείγμα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής...»

Το 1981 το ακίνητο υπάχθηκε στις διατάξεις του ΠΔ 10-12-1981 (ΦΕΚ 58/Δ'/28-1-1982), σύμφωνα με το οποίο οι όψεις αρκετών κτιρίων επί της οδού 25ης Αυγούστου χαρακτηρίστηκαν διατηρητέες.

Το μέγαρο Λιοपुरάκη σήμερα έχει διαιρεθεί σε δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες. Η βόρεια πτέρυγα του μεγάρου (κτήριο Κοθρή) είναι ιδιοκτησίας του Υπουργείου Πολιτισμού, ενώ η νότια (κτήριο Αποστολίδη) ανήκει σε ιδιώτη.



Το κτήριο Κοθρή έχει χρησιμοποιηθεί ως κατοικία, μαθητική εστία, και γραφεία της 1ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, (μέχρι το 1996), ενώ το κτήριο Αποστολίδη, το οποίο σήμερα στεγάζει την Τράπεζα Χανίων, φιλοξενούσε την 7η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων του ΥΠΠΟ.

Η απομάκρυνση της Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων μετά από σεισμό σηματοδότησε και την εγκατάλειψη χρήσης των ορόφων της βόρειας πτέρυγας του μεγάρου χωρίς να χρησιμοποιηθεί ξανά. Σήμερα το κτήριο Κοθρή είναι κενό με εξαίρεση το ισόγειο όπου λειτουργεί κατάστημα τουριστικών ειδών.

Τον Σεπτέμβριο του 2017 το Υπουργείο Πολιτισμού, ενέκρινε την παραχώρηση του Μεγάρου Κοθρή – Λιοπυράκη για 30 έτη (αρχή γενομένης από την έκδοση της απόφασης παραχώρησης), χωρίς αντάλλαγμα, προς το Δήμο Ηρακλείου, σύμφωνα με το άρθρο 7, παρ.9α' του Ν.2557/1997, προκειμένου να αποκατασταθεί και στη συνέχεια να λειτουργήσει ως Δημοτική Πινακοθήκη.

Το Μέγαρο Κοθρή – Λιοπυράκη αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο Α' όροφο, Β' όροφο και απόληξη κλιμακοστασίου.

Το υπόγειο του κτηρίου εμβαδού 173,97 τ.μ. καταλαμβάνει ένα τμήμα αυτού, που είναι το κεντρικό τμήμα της οδού Επιμενίδου. Η κάθοδος στο υπόγειο γίνεται με μία κτιστή κλίμακα σχήματος Γ με πρόσβαση από ένα μικρό ορθογωνικό χώρο στην ΝΔ άκρη του. Το τμήμα του κτηρίου επί της οδού 25ης Αυγούστου δεν έχει υπόγειο.

Το ισόγειο παρουσιάζει την μεγαλύτερη επιφάνεια από όλες τις στάθμες του κτηρίου Κοθρή με συνολικό εμβαδόν 286,26 τ.μ. και αποτελείται από δύο χωριστά τμήματα.

Ο Α' όροφος αποτελεί και τον σημαντικότερο όροφο του κτηρίου με συνολικό εμβαδόν 252,42 τ.μ. Τρεις σημαντικοί χώροι υπάρχουν στην βόρεια πλευρά, που βλέπει στην οδό Επιμενίδου οι οποίοι έχουν προς την οδό αυτή εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους.

Ο Β' όροφος έχει εμβαδόν 205,49 τ.μ. Το ανατολικό τμήμα του καταλαμβάνει μία μεγάλη ορθογωνική αίθουσα ενώ δυτικότερα βρίσκονται μικροί βοηθητικοί χώροι.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Για πολλά χρόνια το κτήριο παραμένει αναξιοποίητο με συνέπεια την επιδείνωση της κατάστασης του. Το ισόγειο που μισθώνεται σε ιδιώτη παρουσιάζει μια εικόνα που δυστυχώς δεν αρμόζει στο μνημείο.

Στην επιδείνωση του έχουν συμβάλουν και οι επεμβάσεις που έγιναν για διερευνητικές εργασίες, χωρίς να επακολουθήσουν εργασίες αποκατάστασης με εξαίρεση αυτές του υπογείου.

Από το 2009 η όψη της βόρειας πτέρυγας βρίσκεται κρυμμένη πίσω από ικρίωματα τα οποία έχουν τοποθετηθεί ώστε να προστατευτούν οι περαστικοί από μια πιθανή αποκόλληση στοιχείων της μνημειακής όψης.



Στην ήδη επιβαρυνόμενη κατάσταση του κτηρίου προστίθεται και το γεγονός ότι η ανατολική πλευρά της κεραμοσκεπούς του υπέστη σοβαρή ζημιά, η οποία συνεχώς επιτείνεται, λόγω των πρόσφατων έντονων βροχοπτώσεων.

Συγκεκριμένα, έχει δημιουργηθεί διάτρηση της στέγης (οπή) με αποτέλεσμα να καθίσταται επικίνδυνη προς πτώση. Επίσης η βροχή εισέρχεται στο κτήριο και προκαλεί περαιτέρω ζημιές, γεγονός που καθιστά όλη την κατασκευή του κτιρίου επικίνδυνη.



Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Λόγω της εκτεταμένης ζημιάς που έχει υποστεί η κεραμοσκεπή του κτηρίου, κρίνεται απαραίτητη η άμεση λήψη μέτρων ασφαλείας, με σκοπό την άρση της επικινδυνότητας, τα οποία συνίστανται σε ολική καθαίρεση της επικεραμώσεως, του πετώματος και των σαθρών τεγίδων της στέγης. Στη συνέχεια θα αντικατασταθούν οι σαθρές τεγίδες και θα κατασκευαστεί πέτωμα σε όλη την επιφάνεια της στέγης από φύλλα δομικών ξυλόπλακων OSB (αδιάβροχα). Τέλος, όλη η επιφάνεια της στέγης θα επικαλυφθεί με ασφαλτικές μεμβράνες (με ψηφίδα), οι οποίες θα συγκολληθούν πάνω στα φύλλα OSB με σκοπό την στεγάνωση της.

Οι εργασίες που θα πραγματοποιηθούν σύμφωνα με την παρούσα μελέτη έχουν σκοπό την προσωρινή αποκατάσταση της στέγης του κτηρίου έως ότου ξεκινήσει το έργο που θα αφορά στην αποκατάσταση, αξιοποίηση και μετατροπή του σε Δημοτική Πινακοθήκη του Δήμου Ηρακλείου. Αναλυτικά οι εργασίες που προβλέπονται είναι οι εξής:

α) Καθαίρεση επικεραμώσεων – Απομάκρυνση προϊόντων καθαιρέσεων

Θα πραγματοποιηθεί καθαίρεση των κεραμιδιών από όλη την επιφάνεια της στέγης, και προσεκτική απομάκρυνση αυτών με τα χέρια σε ειδικούς μεταλλικούς κάδους. Το συνολικό εμβαδόν της στέγης είναι 250,00 m²



(Σημείο απομάκρυνσης προϊόντων καθαιρέσεων)

β) Αντικατάσταση σαθρών τεγίδων

Αφού γίνει απομάκρυνση της επικεράμωσης, θα πραγματοποιηθεί αντικατάσταση των σαθρών τεγίδων της στέγης οι οποίες έχουν διαβρωθεί λόγω τις εισχώρησης υδάτων, με νέες ίδιας διατομής.



Μέρος σαθρών τεγίδων

γ) Πέτσωμα Στέγης.

Θα πραγματοποιηθεί πέτσωμα σε όλη την επιφάνεια της στέγης συνολικού εμβαδού 250,00 m², από φύλλα δομικών ξυλόπλακων OSB (αδιάβροχα) πάχους 12,00mm. Τα φύλλα θα βιδωθούν στις υφιστάμενες και νέες τεγίδες.

δ) Στεγάνωση στέγης – προστασία από όμβρια

Για την στεγάνωση της στέγης θα πραγματοποιηθεί σε όλη την επιφάνεια επικάλυψη με ασφαλικές μεμβράνες (με ψηφίδα), οι οποίες θα συγκολληθούν πάνω στα φύλλα OSB.

Η εκτιμώμενη δαπάνη των παραπάνω εργασιών ανέρχεται στο ποσό των 30.000,00 € με ΦΠΑ. Η διαδικασία εκτέλεσης του έργου θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις ν. 4412/2016.

Η Προϊσταμένη της Δ/σης
Συντήρησης & Αυτεπιστασίας

Ζαχαριουδάκη Δέσποινα
Πολιτικός Μηχανικός Τ.Ε. με Α Βαθμό