

Μελέτη αποκατάστασης και επανάχρησης διατηρητέου κτιρίου αρχών 19ου αιώνα στην Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης

Παύλος Πρανσιδής

Πτυχιούχος Μηχανικός Ανακαίνισης και Αποκατάστασης των Κτιρίων Τεχνολογικής Εκπαίδευσης (ΤΕ)

Δάφνη Τσίφτη

Πτυχιούχος Μηχανικός Ανακαίνισης και Αποκατάστασης των Κτιρίων Τεχνολογικής Εκπαίδευσης (ΤΕ)

Το κτίριο βρίσκεται στην Άνω Πόλη Θεσσαλονίκης και αποτελεί νεότερο μνημείο – έχει χαρακτηριστεί έργο τέχνης.¹ Η περιοχή της Άνω Πόλης αποτελεί τμήμα του ευρύτερου αστικού κέντρου της Θεσσαλονίκης και έναν από τους πιο αξιόλογους παραδοσιακούς οικισμούς της Ελλάδας. Τα κτίρια της περιοχής της Άνω Πόλης έχουν κατανεμηθεί με μορφολογικά κριτήρια σε πέντε κατηγορίες. Το κτίριο της παρούσας μελέτης υπάγεται στην α΄ μορφολογική κατηγορία, στην οποία ανήκουν κτίσματα ξεχωριστού αρχιτεκτονικού και ιστορικού ενδιαφέροντος, με καθαρά τυπολογικά στοιχεία λαϊκής μακεδονικής, βαλκανικής ή νεοκλασικής αρχιτεκτονικής και με σημαντικό αριθμό διακοσμήσεων.²

A. Ανάλυση

Θέση – Πρόσβαση – Περιβάλλον χώρος

Το κτίριο (εικ. 1, 2) βρίσκεται στη συμβολή των οδών Δημ. Πολιορκητού και Αλ. Παπαδοπούλου, στην περιοχή «Τσινάρι» της Άνω Πόλης Θεσσαλονίκης. Παλαιότερα η περιοχή ονομάζονταν Mu'id Alaeddin. Το όνομα Τσινάρι προέρχεται από την τουρκική λέξη inarlı (=πλατάνια), λόγω των ομώνυμων δένδρων που υπήρχαν. Η περιοχή της Άνω Πόλης, παρόλο που δεν ερευνήθηκε με αρχαιολογικές ανασκαφές, είναι σχεδόν βέβαιο ότι στην ελληνιστική, ρωμαϊκή και βυζαντινή εποχή δεν κατοικήθηκε, τουλάχιστον συστηματικά. Γειτονιές με κατοικίες δημιουργήθηκαν στην Τουρκοκρατία. Από το 16ο αιώνα μέχρι το 1912 το τουρκικό στοιχείο αρχίζει να περιορίζεται στο επάνω εσωτερικό τμήμα της πόλης, γνωστό ως Μπαϊρ (=πλαγιά λόφου), τη σημερινή Άνω Πόλη και αυτό διότι είχε προνομίους θέσεις, ασφάλεια, καλό κλίμα και θέα.³ Το οδικό δίκτυο ήταν πολύπλοκο· δρόμοι στενοί, που δεν τέμνονται σε ορθή γωνία, αδιέξοδα, διακοπή του οπτικού πεδίου από χτιστά εμπόδια. Από την κάτω πόλη μπορούσε να φτάσει κανείς στο Τσινάρι από την οδό Δημ. Πολιορκητού, που άρχιζε από την Αγίου Δημητρίου με την ονομασία Nohudlu Bakkal (=Παντοπώλη με τα Ρεβίθια). Στο κέντρο της συνοικίας όπου συναντιούνται οι δρόμοι inarlı Bakkal και inarlı Medrese βρίσκονταν ο inarlı Medrese (=μεντρεσές⁴ με τα πλατάνια). Πλάι του ήταν το inarlı Cami, όπως ήταν γνωστό το τζαμί του Mu'id Alaeddin. Άλλος κεντρικός δρόμος που έβγαζε στο κέντρο της συνοικίας ήταν του Sali Tekkesi (=του τεκέ της τρίτης) (Σούτσου). Εκεί ήταν και το inarlı Mekteb (=Σχολείο με τα πλατάνια) και μια βρύση του Μουράτ Β΄.⁵



1. Άποψη του κτιρίου από την οδό Δημ. Πολιορκητού.

Η πυρκαγιά του 1917 δεν επεκτάθηκε στην Άνω Πόλη. Σήμερα η Άνω Πόλη είναι από τις πιο πυκνοδομημένες περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος. Φανερά είναι η έλλειψη ζωνών πρασίνου και γενικά ελεύθερων χώρων. Οι αραιοκτισμένες τουρκικές συνοικίες με τις μεγάλες αυλές πυκνοκατοικήθηκαν από τους πρόσφυγες μετά τη μικρασιατική καταστροφή. Ο προσφυγικός χαρακτήρας της Άνω Πόλης παραμένει αναλλοίωτος και στις μέρες μας. Η Άνω Πόλη αποτελεί σήμερα το μόνο τμήμα της Θεσσαλονίκης όπου διασώζεται σε πολλά τμήματα ο παλιός πολεοδομικός ιστός. Παραμένει αμετάβλητος, με τους στενούς λιθόστρωτους δρόμους, τα αδιέξοδα, τα μικρά ξέφωτα, τις πλατείες και προπαντός με τα μοναδικά σε κομψότητα κτίσματα της λαϊκής αρχιτεκτονικής. Τα κτίσματα αυτά δεν έχουν να επιδείξουν τίποτα το πομπώδες και το πολυτελές. Φτιαγμένα με φτωχά και ευτελή υλικά, επιβάλλονται με τη μορφή τους και τη λειτουργική (εσωτερική και εξωτερική) δομή τους. Τυπικό γνώρισμά τους η καθαρή αρχιτεκτονική τους διαρρύθμιση με πολλά στοιχεία κληροδοτημένα και από αυτήν ακόμα την αρχαία ελληνική και βυζαντινή παράδοση, οι αρχιτεκτονικές «προεξοχές» (σαχνισιά, το «ηλιακό» των βυζαντινών) και οι στεγασμένοι εξώστες («χαγιάτια»), που αποτελούν χαρακτηριστικό στοιχείο της ελληνικής λαϊκής μακεδονίτικης αρχιτεκτονικής.⁶

Στους βασικούς δρόμους της περιοχής (Δημ. Πολιορκητού, Αλ. Παπαδοπούλου, Κλειούς) καταγράφονται στην έκδοση «Νεότερα μνημεία Θεσσαλονίκης» του ΥΠΠΟ/4η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων, 1985-86, εννέα διατηρητέα κτίρια. Τέσσερα από αυτά τα κτίρια βρίσκονται στη Δημ. Πολιορκητού, είναι αντιπροσωπευτικά δείγματα αστικής κατοικίας, με κοινό χαρακτηριστικό το μεγάλο ύψος και την πλούσια διακόσμηση. Η περιοχή κατά μήκος της οδού Δημ. Πολιορκητού, που περικλείει και ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα γύρω από το δρόμο αυτό, και ακόμα τρεις περιοχές στην Άνω Πόλη έχουν χαρακτηριστεί ως «ζώνες ειδικής προστασίας».⁷

Όσον αφορά τα παλιά κτίσματα σε υψηλό ποσοστό βρίσκονται σε κακή κατάσταση. Το γεγονός αυτό οφείλεται κυρίως στους εξής λόγους:

- α) στην παλαιότητα και στη φυσική φθορά,
- β) στα παλιά υλικά δόμησης που με τον καιρό έχουν φθαρεί,
- γ) στην κακή διάθεση πολλών κατοίκων απέναντι στα παλιά κτίσματα, ως αντίδραση στους περιορισμούς δόμησης που εφαρμόζονται στην περιοχή, γεγονός που έχει ως συνέπεια πολλά παραδοσιακά κτίσματα όχι μόνο να μη συντηρούνται αλλά και να καταστρέφονται.

Ιστορικά στοιχεία

Το κτίριο φαίνεται να χτίστηκε περίπου το 1900. Δεν παρουσιάζει χρονικά διαφορετικές φάσεις κατασκευής και η

σημερινή μορφή του δεν διαφέρει κατά πολύ από την αρχική. Σύμφωνα με προφορικές μαρτυρίες το κτίριο ήταν αρχικά κατοικία Τούρκου υπηκόου. Με την ανταλλαγή των πληθυσμών το κτίριο δίδεται σε Έλληνα πρόσφυγα. Αυτός ωστόσο ουδέποτε το κατοίκησε, διότι με κάποιο τρόπο αυτό περνάει στη διαχείριση Έλληνα υπηκόου. Γύρω στο 1960 χτίζεται στο μπροστινό τμήμα της αυλής, αυτό που αντιστοιχεί στη Δημ. Πολιορκητού, μονόχωρος χώρος (μπετόν και τοιχοποιία πλήρωσης) με χρήση μαγαζιού - ταβέρνας, η οποία λειτουργεί μέχρι τώρα. Σήμερα το κτίριο είναι ιδιοκτησία των απογόνων του τελευταίου διαχειριστή. Τις τελευταίες δεκαετίες στο κτίριο κατοικούν ενοικιαστές. Σημειώνουμε ότι ο πρώτος όροφος ήταν χωρισμένος πρόχειρα σε δύο τμήματα που ενοικιάζονταν ως δύο κατοικίες για αρκετά χρόνια.

Β. Περιγραφή

Κτιριολογικά στοιχεία

Το κτίριο που εξετάζουμε είναι μεγάλης κλίμακας και βρίσκεται σε οικόπεδο εμβαδού 344 τ.μ. Είναι τοποθετημένο



2. Άποψη του κτιρίου από την οδό Αλ. Παπαδοπούλου. Διακρίνονται οι ανάγλυφες επιφάνειες από επίχρυσμα, ένα σφραγισμένο άνοιγμα και η αποσάθρωση τωντσιμεντόπλινθων στην τοιχοποιία του ισογείου.

στην ανατολική γωνία του οικοπέδου, εφάπτεται δηλαδή των οδών Δημ. Πολιορκητού και Αλ. Παπαδοπούλου. Ο υπόλοιπος χώρος του οικοπέδου ανήκει στην αυλή, όπου και υπήρχαν παλαιότερα δύο πηγάδια. Το κτίριο αναπτύσσεται σε τρεις στάθμες, ισόγειο, πρώτος και δεύτερος όροφος. Το ύψος του είναι 12 μ. Η κάτοψη και στις τρεις στάθμες ακολουθεί τον ίδιο τύπο (εικ. 3). Πρόκειται για έναν ισοσκελή σταυρό εγγεγραμμένο σε τετράγωνο. Το ισόγειο, σύμφωνα με τις χρήσεις του, χωρίζεται σε δύο τμήματα (εικ. 4). Το ένα τμήμα περιλαμβάνει πέντε χώρους και αποτελεί μία κατοικία. Στο έτερο τμήμα υπάρχουν τέσσερις χώροι, που επικοινωνούν ανά δύο με εσωτερικό άνοιγμα. Οι χώροι αυτοί παλαιότερα στέγαζαν καταστήματα, σήμερα όμως χρησιμοποιούνται ως αποθήκες. Κάθε ένας από τους δύο ορόφους αποτελεί και ξεχωριστό διαμέρισμα. Στον α΄ όροφο και στον β΄ όροφο η διάταξη των χώρων οργανώνεται περιμετρικά από τον κεντρικό χώρο. Αυτός είναι ο πιο σημαντικός και αυτό διότι παίζει ταυτόχρονα το ρόλο της εισόδου, της σάλας και τον ενδιάμεσο-συνδετικό χώρο μεταξύ των υπολοίπων. Στο χώρο αυτό, και στους δύο ορόφους, υπάρχει σαχνίσι. Η πρόσβαση στον δεύτερο όροφο γίνεται μέσω εσωτερικής κλίμακας. Ο χώρος άνωθεν αυτής, στη στάθμη του δεύτερου ορόφου, απομονώνεται με μια ξύλινη κατασκευή δίνοντας έτσι τη δυνατότητα στους χρήστες να τον εκμεταλλευτούν ως ξεχωριστό δωμάτιο (εικ. 5). Στο χώρο αυτό αντιστοιχεί σαχνίσι, που προσφέρει χώρο στο μικρό δωμάτιο και θέα προς την αυλή και την πόλη.

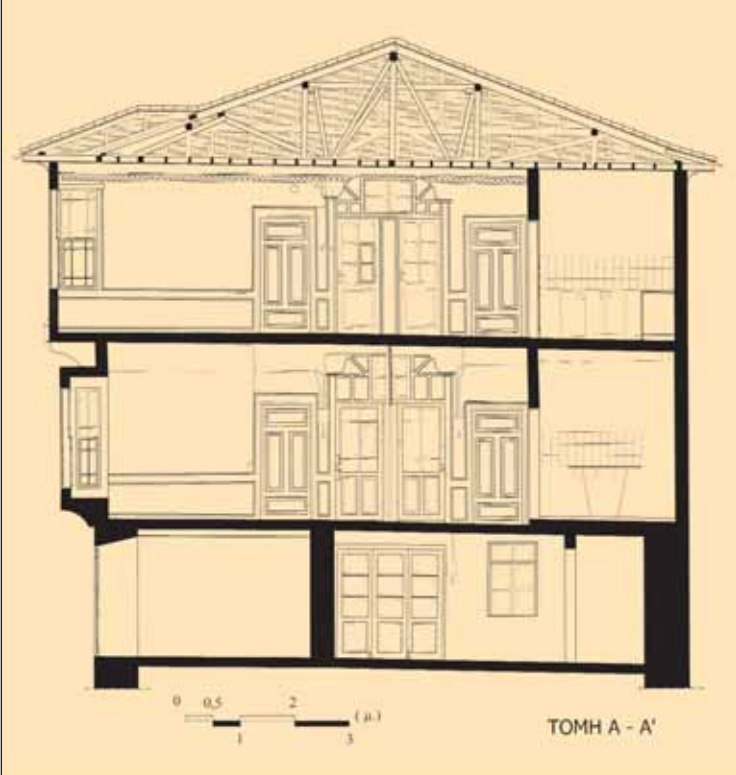
Μορφολογικά στοιχεία

Το κτίριο αποτελεί αξιόλογο παράδειγμα εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής στην Άνω Πόλη που μεταφέρει εν μέρει στοιχεία από την αρχιτεκτονική που εφαρμόστηκε σε κτίρια στην ανατολική επέκταση της πόλης. Έτσι, τα μορφολογικά χαρακτηριστικά δεν πηγάζουν μόνο από την παραδοσιακή αρχιτεκτονική, όπως γίνεται με την πλειονότητα των κτιρίων στην Άνω Πόλη, αλλά και από το νεοκλασικισμό. Είναι χαρακτηριστικό δείγμα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής στα τέλη του περασμένου αιώνα. Μπορούμε να πούμε ότι καταφέρει να συνδυάσει ποικιλία μορφολογικών και διακοσμητικών στοιχείων, τη μεγάλη του κλίμακα, και να εντυπωσιάζει με την ισορροπία των στοιχείων του, δίνοντας ταυτόχρονα την αίσθηση της απλότητας που πηγάζει από την παραδοσιακή αρχιτεκτονική. Το εξωτερικό του κτιρίου είναι ένα από τα πιο ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στην Άνω Πόλη. Στοιχείο εντυπωσιακό και μοναδικό για την περιοχή αποτελεί η ύπαρξη διπλού σαχνισιού στην κύρια όψη.

Η κύρια όψη (εικ. 1) αντιστοιχεί προς την οδό Δημ. Πολιορκητού και οργανώνεται με σχετική συμμετρία ως προς τον κατακόρυφο άξονα. Η απόκλιση από τη συμμετρία παρατηρείται στο τμήμα του ισογείου, το οποίο και διαφοροποιείται λόγω της διπλής χρήσης του. Οι επιφάνειες των ορόφων διαχωρίζονται από ξύλινη κορνίζα. Στην όψη αυτή στην επιφάνεια του ισογείου γίνεται μίμηση λιθοδομής από σοβά, όπου οι οριζόντιες ραβδώσεις μεταξύ των ψευδολίθων είναι μεγαλύτερες από τις κάθετες και θυμίζουν



3. Χρήσεις ανά στάθμη (ισόγειο, α΄ όροφο, β΄ όροφο) ■ Επαγγελματικοί χώροι, αποθήκες ■ Κατοικία



4. Τομή Α - Α'. Βλέπουμε την τμήση του ισογείου σε δύο χώρους με διαφορετικές χρήσεις. Διακρίνονται τα σχεδόν πανομοιότυπα αναπτύγματα των δύο ορόφων με το σαχνίσι στα αριστερά, τη σάλα στο κέντρο και τον βοηθητικό χώρο στα δεξιά.

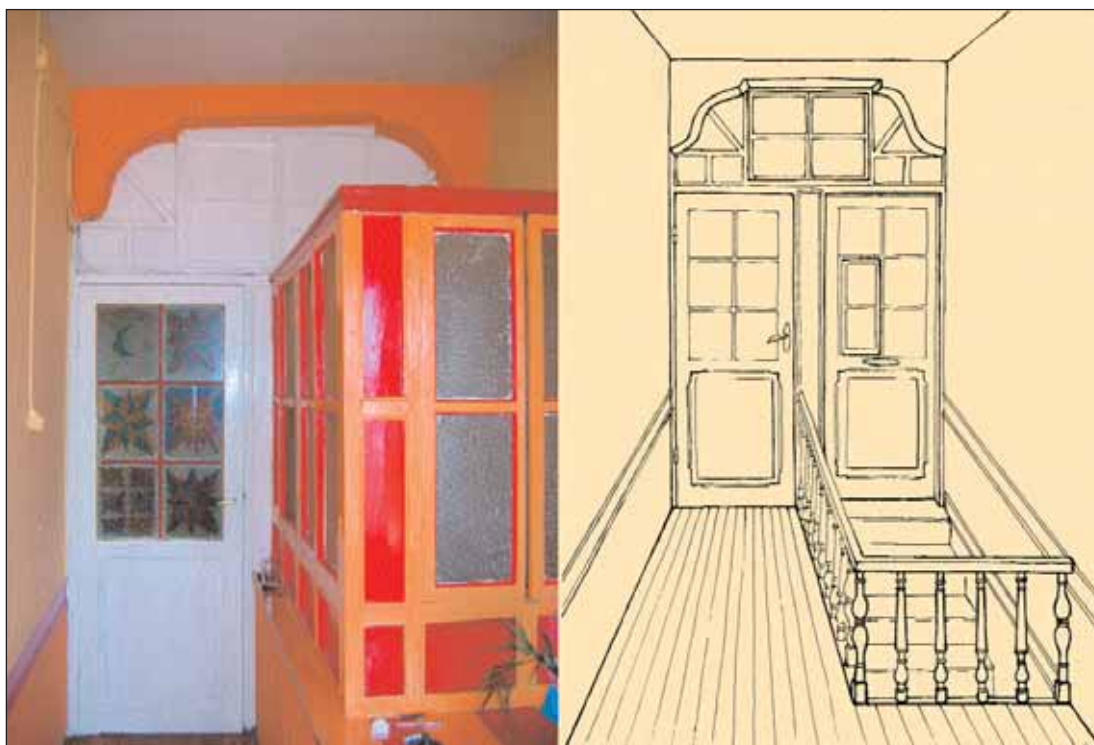
τη χαρακτηριστική σκοτία των νεοκλασικών κτιρίων. Ωστόσο από το έδαφος μέχρι το σημείο που αρχίζει η απομίμηση της λιθοδομής υπάρχει επιφάνεια με πιτσιλωτό σοβά, μίμηση της βάσης των νεοκλασικών κτιρίων. Ψηλότερα η επιφάνεια του α' και του β' ορόφου είναι επιχρισμένη και υπάρχουν ξύλινες ψευδοπαραστάδες στις ακμές της.

Η όψη προς τον δευτερεύοντα δρόμο (εικ. 2) οργανώνεται ασύμμετρα, καθώς στον δεύτερο όροφο υπάρχει σαχνίσι που αντιστοιχεί στο γωνιακό δωμάτιο. Στη στάθμη του α' και β' ορόφου υπάρχουν επίσης ξύλινες ψευδοπαραστάδες στις ακμές της. Οι επιφάνειες των ορόφων διαχωρίζονται από επιχρισμένη ταινία. Στο ύψος του δαπέδου του α' ορόφου υπάρχει σενάζ επιχρισμένο, κατά μήκος της όψης. Η όψη αυτή χαρακτηρίζεται έντονα από διακοσμητική διάθεση (εικ. 7). Στον β' όροφο οι ποδιές των παραθύρων κοσμούνται με ρόμβους, ενώ ολόκληρη η επιφάνεια φέρει οριζόντιες ραβδώσεις, όμοιες με αυτές του ισογείου. Διακοσμητική ταινία με μικρά ρομβικά σχήματα, που διακόπτονται από φυτικούς έλικες, περιτρέχει την αντίστοιχη όψη στο

ύψος της επίστεψης. Χαρακτηριστική είναι επίσης η διακόσμηση της ποδιάς των παραθύρων του α' ορόφου με απλοποιημένα φυτικά θέματα, καθώς και το νεοκλασικής μορφής πλαίσιο –με το «κλειδί» στο κέντρο του ανωφλίου– που φτάνει μέχρι τη μέση των παραθύρων.

Η νοτιοδυτική όψη που αντιστοιχεί στο χώρο της αυλής χαρακτηρίζεται από ακριβή συμμετρία ως προς τον κατακόρυφο άξονα. Υπάρχουν και εδώ ψευδοπαραστάδες και η περιμετρική ταινία. Στην όψη αυτή πρόσκειται και η εξωτερική κλίμακα, τύπου Π, δημιουργώντας στο ανώτερο σημείο της πλατύσκαλο-εξώστη που περιτρέχει σχεδόν όλη την όψη. Στη στάθμη του β' ορόφου, άνωθεν της κεντρικής εισόδου, υπάρχει σαχνίσι.

Το εσωτερικό του κτιρίου είναι αρκετά λιτό. Η αίσθηση αυτή μπορεί να δημιουργείται εξαιτίας της ακούσιας σύγκρισης με την εντύπωση που προκαλεί το εξωτερικό. Ωστόσο, η λιτότητα αυτή υπάρχει και μάλιστα σε βαθμό που να γεννάει στον παρατηρητή ορισμένα ερωτηματικά σχετικά με την αιτία αυτής της δυσαναλογίας. Μπορεί λοιπόν να υποθεθεί ότι προς το τέλος της κατασκευής –τη διαμόρφωση του εσωτερικού– υπήρξε οικονομική δυσχέρεια, που οδήγησε σε ανάλογη αντιμετώπιση. Μπορεί ακόμα να υποθεθεί ότι η μεταβίβαση του κτιρίου έγινε πολύ γρήγορα μετά την κατασκευή του και οι νέοι ιδιοκτήτες δεν είχαν τη δυνατότητα να ασχοληθούν με το εσωτερικό που ίσως θα γινόταν με τον καιρό. Στο εσωτερικό υπάρχουν στοιχεία που συναντάμε συνήθως σε κτίρια πολύ μικρότερης κλίμακας και μορφολογίας (για παράδειγμα, οι



5. Αριστερά η μεταγενέστερη ξύλινη κατασκευή απομόνωσης του χώρου άνωθεν του κλιμακασταίου, δεξιά γραφική αποκατάσταση του χώρου.

ξύλινες ψευδοροφές, που είναι όμοιες με αυτές πολλών κτιρίων μικρότερης μορφολογικής αξίας στην περιοχή). Τα κουφώματα και η εσωτερική ξύλινη ταινία που είναι τοποθετημένη περιμετρικά των χώρων και των κουφωμάτων είναι τα μόνα στοιχεία που έχουν μορφολογικό ενδιαφέρον. Το φαινόμενο αυτό, της λιτότητας του εσωτερικού σε σχέση με το εξωτερικό, δεν συναντάται συνήθως σε κτίρια της ίδιας περιοχής και περιόδου.

Ορισμένα ανοίγματα του ισογείου διευρύνονται λοξά προς τα μέσα επιτρέποντας περισσότερο φως να εισβάλει. Στο ισόγειο τα παράθυρα φέρουν σιδεριές, προφανώς για λόγους ασφάλειας. Στο ισόγειο και στον α' όροφο διασώζεται χτιστή εστία (πιθανότατα υπήρχε και στον β' όροφο), με καθαρά χρηστικό ρόλο και όχι αισθητικό. Σε υπνοδωμάτιο του β' ορόφου υπάρχει αξιόλογη σταθερή ντουλάπα που εντάσσεται αρμονικά στο χώρο με τις δύο ελεύθερες πλευρές να μη σχηματίζουν ορθή γωνία. Τον κεντρικό χώρο του β' ορόφου «περιτρέχει» γύψινη κορνίζα. Το θέμα της είναι λιτό και το συνθέτουν συνεχιζόμενοι ελλειψοειδείς κύκλοι.

Κατασκευαστικά στοιχεία

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο από φέρουσα τοιχοποιία. Έχει λιθόκτιστους τοίχους από τσιμεντόπλινθους στο ισόγειο και τσατμά (ξύλινος σκελετός με πλήρωση από συμπαγή τούβλα) εσωτερικά στο ισόγειο και εξ ολοκλήρου στους δύο ορόφους. Η στέγη (εικ. 8) είναι ξύλινη, τετράριχτη, με επικάλυψη βυζαντινών κεραμιδιών. Στα σημεία των σαχισιών η στέγη είναι τρίριχτη. Η διαμόρφωση των οριζόντιων στοιχείων του φέροντος οργανισμού αποτελείται από: α) κύρια στοιχεία (ξύλινες ή σύνθετες δοκοί) β) δευτερεύοντα στοιχεία (ξύλινες δοκοί στις οποίες καρφώνονται σανίδες πατωμάτων αλλά και σύστημα καπέν, μεταλλικές δοκοί διατομής, διπλού ταυ, που γεμίζονται με δίοπα τούβλα σε επίπεδη κατασκευή). Στο τμήμα των σαχισιών υπάρχει συνδυασμός ξύλινων δοκών καθώς και ξύλινων αντηρίδων.

Κατάσταση διατήρησης

Το κτίριο παρουσιάζει σημαντική απόκλιση από την κατακόρυφο. Η απόκλιση αυτή οφείλεται πιθανότατα σε σεισμικές δονήσεις, που δεν είναι σπάνιο φαινόμενο στην περιοχή της Θεσσαλονίκης. Αυτό είναι το πιο σημαντικό πρόβλημα του κτιρίου και αφορά τον δομικό του οργανισμό και επομένως τη στατική του επάρκεια, συνεπάγεται έτσι μια σειρά προβλημάτων δομικής φύσης όπως απομάκρυνση των εγκάρσιων τοίχων, παραμόρφωση ανοιγμάτων (εικ. 6) κ.ά. Σημαντικό οικοδομικό πρόβλημα είναι η αποσάθρωση των τσιμεντοπλίνθων στην τοιχοποιία του ισογείου. Επίσης οικοδομικό πρόβλημα αποτελεί η αποκόλληση του κονιάματος επικάλυψης τοπικά. Σε σημαντικό ποσοστό υπάρχουν σφραγισμένα ανοίγματα. Σε ορισμένα τμήματα η επα-

φή νέων και ήδη υπαρχόντων υλικών δημιούργησε αισθητικά προβλήματα, όπως π.χ. η ενοποίηση του εξώστη με το δώμα του μεταγενέστερου κτιρίου. Τα αρχιτεκτονικά στοιχεία του κτιρίου εσωτερικά είναι σε σχετικά καλή κατάσταση, ενώ εξωτερικά είναι σε κακή. Ένας σημαντικός λόγος της διατήρησης των στοιχείων εσωτερικά σε καλή κατάσταση οφείλεται στο γεγονός ότι το κτίριο δεν έμεινε για μεγάλο χρονικό διάστημα ακατοίκητο. Κτίριο που κατοικείται θερμαίνεται και αυτό σημαίνει απουσία μεγάλου ποσοστού υγρασίας και συντήρηση-επισκευή μικρών βλαβών απαραίτητη για την ασφάλεια των χρηστών του.

Το 1984, η 4η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων πραγματοποίησε στο κτίσμα περιορισμένες εργασίες τοπικής επισκευής, που αφορούν τα εξωτερικά επιχρίσματα και την επικάλυψη της στέγης.

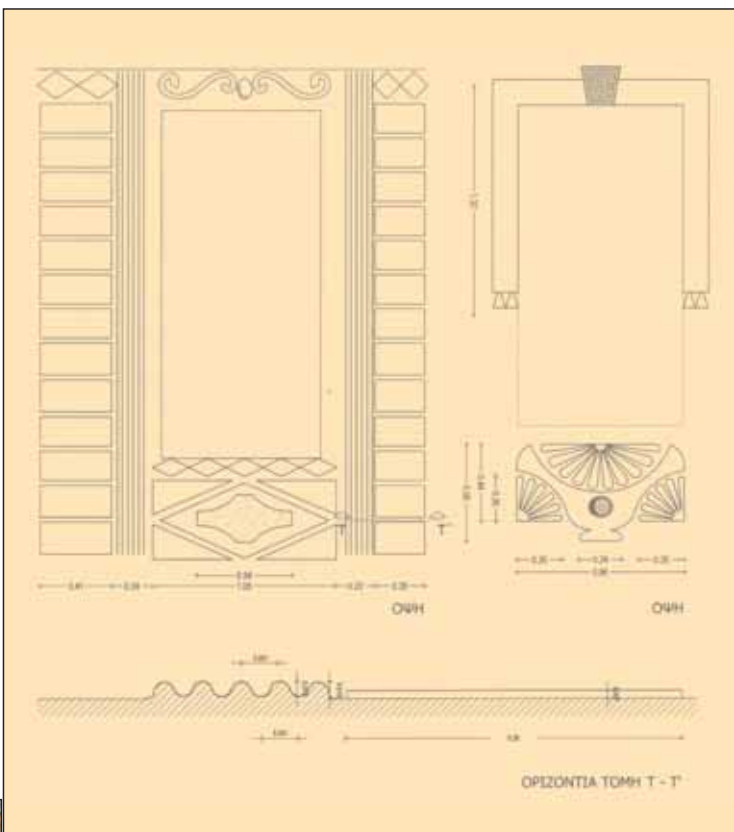
Γ. Σύνοψη

Πρόταση των επεμβάσεων

Εκτιμήθηκε ότι το διατηρητέο κτίριο της οδού Δημ. Πολιορκητού 23 αποτελεί χαρακτηριστικό δείγμα, και μάλιστα από τα πιο αξιόλογα, της αρχιτεκτονικής μιας περιόδου,



6. Κεντρική είσοδος στάθμης α' ορόφου. Παρατηρείται η έντονη παραμόρφωση του ανοίγματος.



7. Επιφάνειες διακοσμημένες με επίχρυσμα. Αριστερά του β' ορόφου, κάτω οριζόντια τομή τμήματός της στη θέση Τ - Τ', δεξιά του α' ορόφου.

ενός ρυθμού και μιας οικοδομικής πρακτικής. Έτσι κρίθηκε αναγκαίο να διατηρηθούν εκτός από τα ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά του στοιχεία, η τυπολογία του, οι τρόποι και τα υλικά κατασκευής του, όσο αυτό είναι δυνατό στην κατάσταση που βρίσκεται. Αν και η αρχική μορφή του διατηρείται, έχει δεχτεί μεταγενέστερες επεμβάσεις που οφείλονται σε επισκευές και τροποποιήσεις χρηστικού χαρακτήρα. Οι μετατροπές αυτές είναι ευδιάκριτες και έχουν γίνει χωρίς σημαντική δαπάνη χρημάτων και χρόνου.

Το κτίριο έχει πολλά πλεονεκτήματα που το καθιστούν εκμεταλλεύσιμο: η θέση του σε σχέση με το κέντρο της Θεσσαλονίκης, η εύκολη πρόσβαση σ' αυτό, η θέση του στην ίδια την Άνω Πόλη – σε μία από τις ονομαστές περιοχές της για τις ταβέρνες και σε έναν από τους πιο γραφικούς δρόμους. Επίσης, οι ευρύχωροι χώροι του κτιρίου και ο μεγάλος αύλειος χώρος – στοιχείο σπάνιο πια στην Άνω Πόλη.

Αρχές επέμβασης

Οι αναγκαίες επεμβάσεις πρέπει να αντιμετωπιστούν με τρόπο ώστε:

- Να υπάρξει σεβασμός στη δομοστατική οργάνωση και στην «κατασκευαστική λογική» του κτιρίου.
- Να γίνει προσπάθεια να χρησιμοποιηθούν τα υλικά και οι τεχνικές που είχαν εφαρμοστεί κατά την κα-

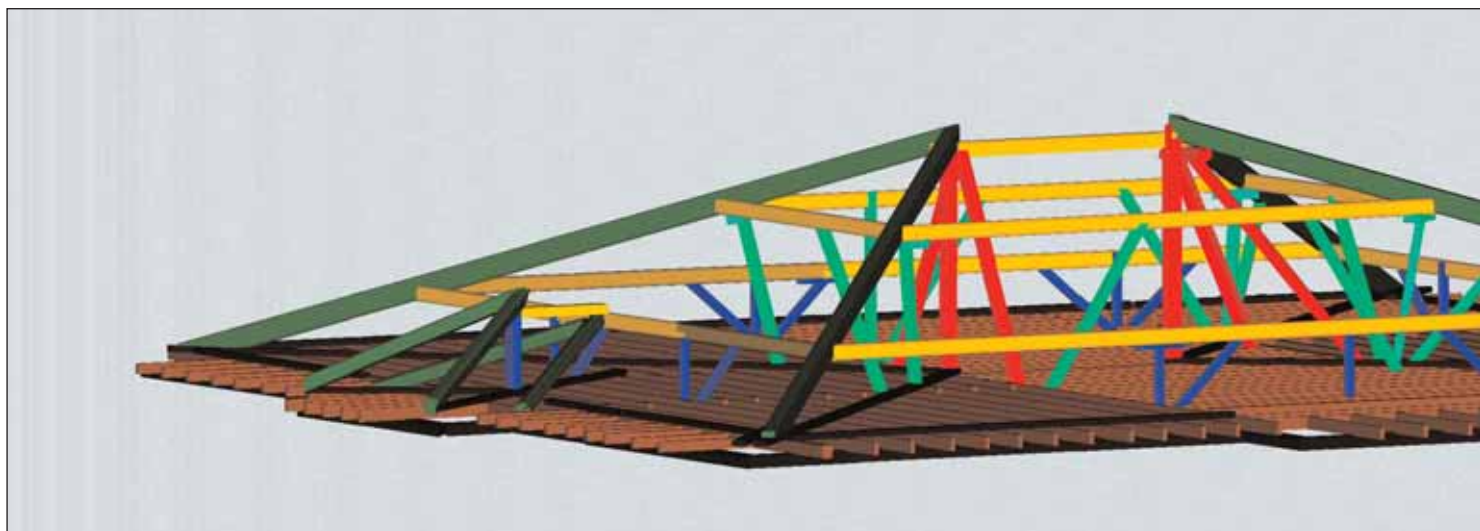
τασκευή του, όπου αυτό βέβαια είναι δυνατό και εφόσον αξίζει να διασωθούν.

- Οποιαδήποτε εργασία θεωρηθεί απαραίτητη για τεχνικούς ή αισθητικούς λόγους, θα πρέπει να διαχωρίζεται διακριτά από την αρχική αρχιτεκτονική σύνθεση και να φέρει τη σφραγίδα της εποχής μας. Οι αναγκαίες ανακατασκευές των κατεστραμμένων τμημάτων να πραγματοποιηθούν με υλικά και μεθόδους συμβατές με την ιστορική κατασκευή του κτιρίου και με προσπάθεια να έχουν το στοιχείο της αναστρεψιμότητας.
- Προτείνεται η χρήση διεθνώς δοκιμασμένων στην αποκατάσταση των μνημείων τεχνικών και μεθόδων (ενισχύσεις φέροντος οργανισμού, στεγανώσεις, κτλ.).
- Οι ελάχιστες μεταγενέστερες προσθήκες που αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική αξία του κτιρίου θα αφαιρεθούν, ενώ λειτουργικές μεταγενέστερες επεμβάσεις που δεν αλλοιώνουν την αρχιτεκτονική αξία του κτιρίου και έχει αποδειχθεί ότι η παρουσία τους ευνοεί στη χρήση θα διατηρηθούν.

Περιγραφή της πρότασης

Στόχος μας είναι η ελάχιστη δυνατή επέμβαση στην τυπολογική διάρθρωση του κτιρίου, διότι είναι αυτή που αντικατοπτρίζει τις ανάγκες της εποχής του, μιας εποχής άλλης, σίγουρα πολύ διαφορετικής από τη σημερινή, με διαφορετικές απαιτήσεις σε χώρο και ιδιωτικότητα. Στο πλαίσιο αυτής της ήπιας αντιμετώπισης, που απαιτεί κάθε κτίριο μιας συγκεκριμένης περιόδου, ώστε να μη χάσει την ταυτότητά του, προτείνεται η διατήρηση της χρήσης του κτιρίου, στο ισόγειο επαγγελματικοί χώροι και κατοικία ενώ στους ανώτερους ορόφους αποκλειστικά κατοικία. Για την επίτευξη του παραπάνω στόχου θα υπάρξει κάποια ανοχή και συμβιβασμοί κατά τη διαδικασία προσαρμογής των σύγχρονων λειτουργικών αναγκών στα δεδομένα του κτιρίου, εις βάρος πάντα των απαιτήσεών μας. Συγκεκριμένα, θα κατασκευαστούν χώροι υγιεινής με νέα τοιχοποιία στα καταστήματα, όμως στις κατοικίες οι χώροι θα παραμείνουν ως έχουν. Βέβαια για τον εκσυγχρονισμό του κτιρίου θα αντικατασταθούν τα παλαιά δίκτυα και θα πραγματοποιηθούν νέες εγκαταστάσεις (θέρμανση, ασφάλεια, πυροπροστασία).

Στις προεργασίες συμπεριλαμβάνονται ερευνητικές εργασίες, τομές σε τοιχοποιίες ώστε να γίνουν αντιληπτά σημεία αδιευκρίνιστα, δειγματοληψία κονιαμάτων και επιχρισμάτων καθώς και τοπικές αντικαταστάσεις στοιχείων του ξύλινου σκελετού που έχουν υποστεί εκτεταμένες βλάβες, καθαίρεση των αρμολογημάτων εξωτερικά και εσωτερικά του κτιρίου στο ισόγειο και των επιχρισμάτων με αεροβολή και ενίοτε με υδροβολή. Τα πιο ενδιαφέροντα μορφολογικά επιχρίσματα (διακοσμητικές επιφάνειες) θα αποσπαστούν σε ποσοστό 30%. Θα εφαρμοστεί η τεχνική αποτοίχισης stacco, η οποία εφαρμόζεται σε απο-



8. Γραφική απεικόνιση ξυλότυπου στέγης ■ Κορφιάς ■ Μηκίδα ■ Στήριξη κορυφομηκίδας ■ Στήριξη μηκίδων ενδιάμεσου πλαισίου

τοιχίσει ζωγραφικών επιφανειών μαζί με το κονίαμα ή τμήμα αυτού. Το stacco είναι η περισσότερο συνηθισμένη μέθοδος απόσπασης και μεταφοράς, κατάλληλη για μεγάλα τμήματα.⁸ Πριν εφαρμοστεί η τεχνική της απόσπασης θα πρέπει να προηγηθούν δοκιμές αντοχής.

Όσον αφορά τη δομική αποκατάσταση, το κτίριο χρήζει σημαντικών εργασιών. Αρχικά θα γίνει έλεγχος και ενίσχυση των θεμελίων, συγχρόνως με την κατασκευή αποστραγγιστικού δικτύου. Στη συνέχεια θα γίνει επαναφορά του οριζώντιου και κατακόρυφου φέροντος οργανισμού σε θέση χωρίς απόκλιση. Για την εργασία αυτή θα αφαιρεθούν τα βάρη από το κτίριο και τη στέγη (τούβλα, κεραμίδια). Το υλικό που θα απομακρυνθεί κατά τη διάρκεια των εργασιών θα επαναχρησιμοποιηθεί, αν το επιτρέπει η κατάστασή του. Οι δύο όροφοι θα σηκωθούν με γρύλους, ώστε να οριζοντιωθούν τα πατώματά τους και οι τοίχοι θα κατακορυφωθούν με σύστημα επιβραχυνόμενων συρματόσχοινων με παρεμβαλλόμενες αρμοκλείδες. Η δουλειά αυτή είναι επίπονη, απαιτεί αργή, βήμα προς βήμα εκτέλεση, πολύ καλό συντονισμό του συνεργείου και συνεχή παράλληλο έλεγχο της κατασκευής και της πορείας διόρθωσης των παραμορφώσεων, μέχρι του σημείου που το επιτρέπει η αντοχή όλου του συστήματος.⁹

Επίσης θα γίνει μια σειρά εργασιών οικοδομικής αποκατάστασης που θα περιλαμβάνουν: τη στεγάνωση του κτιρίου από την υγρασία, την ανακατασκευή των τοιχοποιιών από τσατμά, τη συμπλήρωση της τοιχοποιίας απότσιμεντόπλινθους και ενίσχυση αυτής με μανδύα, την ενίσχυση της διαφραγματικής λειτουργίας, στο επίπεδο των πατωμάτων και της στέγης, με προσθήκη στρώσης κόντρα πλακέ και μεταλλικούς δοκούς, τον καθαρισμό και την επάλειψη ξύλινων (δάπεδα, οροφές, σκάλα, κουφώματα, ταινίες, ψευδοπαραστάδες) και μεταλλικών στοιχείων (κιγκλιδώματα, πόμολα, στροφείς, κλειδαριές), που θα δια-

τηρηθούν, με ειδικά προστατευτικά και ανακατασκευή κατεστραμμένων μελών. Για την κατασκευή του νέου αρμολογήματος η οριστική αναλογία συστατικών θα αποφασιστεί μετά το στάδιο των δοκιμών του προϋπάρχοντος, ώστε να έχει αντοχή, εμφάνιση και υφή όμοια του αυθεντικού αρμολογήματος.

Η παραπάνω μελέτη αποτελεί πτυχιακή εργασία σπουδαστών του Τμήματος Ανακαίνισης και Αποκατάστασης Κτιρίων του ΑΤΕΙ Πάτρας, υπό την επίβλεψη της καθηγήτριας Αναστασίας Γεωργιάδη. Παρά την ιδιαίτερη μορφολογική αξία του κτιρίου διαπιστώθηκε – ύστερα από σχετική έρευνα – ότι δεν υπήρχε προηγούμενη εργασία αποτύπωσης σε αυτό, γι' αυτό δόθηκε βάρος στο τμήμα της αποτύπωσης. Η αποκατάστασή του, εφόσον αντιμετωπιστούν όλα τα δομικά και αισθητικά προβλήματα, θα έχει ως αποτέλεσμα τη διατήρηση ενός ξεχωριστού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος κτιρίου στην αυθεντική μορφή. Θα εξασφαλιστεί η παράταση ζωής του κτιρίου και ως μνημείου της νεότερης αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, αλλά και ως βιώσιμου χώρου.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

¹ (ΥΠ.ΠΕ. 1483/40983/15.6.79, ΦΕΚ 680/ Β' /14.8.79) Φορέας προστασίας η 4η Εφορεία Νεωτέρων Μνημείων.

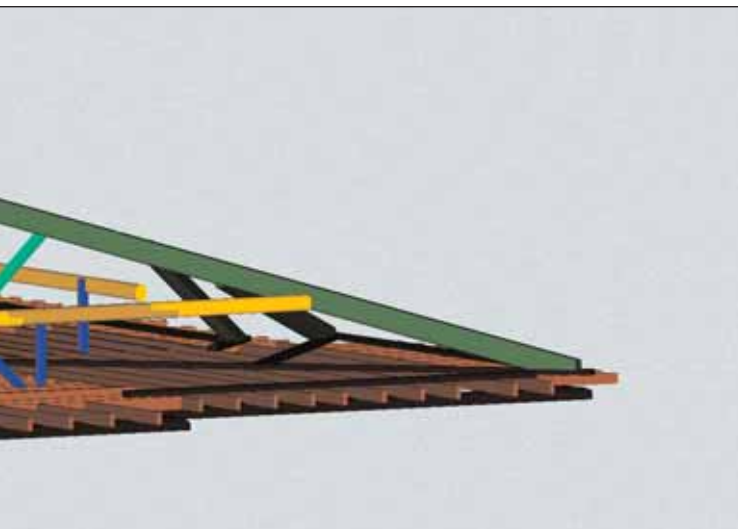
² Α. Αναστασιάδης, «Θεσσαλονίκη – Άνω Πόλη», *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, τόμ. 7: *Μακεδονία Α'*, εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα 1998, σ. 30-32.

³ Στο ίδιο, σ. 15.

⁴ Οι μεντρεσέδες ήταν εκπαιδευτικά κτίρια των Τούρκων. Δεν σώζεται κανένας σήμερα.

⁵ Βασίλης Δημητριάδης, *Τοπογραφία της Θεσσαλονίκης κατά την εποχή της Τουρκοκρατίας 1430-1920*, Εταιρία Μακεδονικών Σπουδών – Μακεδονική Βιβλιοθήκη αρ.61, Θεσσαλονίκη 1983, σ. 113-114.

⁶ Ζώνες ειδικής προστασίας: Πρόκειται για ομάδες οικοδομικών τετραγώνων, όπου παρουσιάζεται συσώρευση τυπολογικών στοιχείων του



■ Στήριξη μηκίδων χαμηλού πλαισίου

ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής – συγκέντρωση σπιτιών α' και β' κατηγορίας, χαρακτηριστική ρυμοτομία, καλή οικοδομική κατάσταση παραδοσιακών κτισμάτων, χαρακτηριστική αρχιτεκτονική προσφυγικής κατοικίας. Αναστασιάδης, *ό.π.*, σ. 32-33.

⁷ Στο κτίριο της παρούσας μελέτης συναντάμε τυπολογικά στοιχεία της μακεδονικής αρχιτεκτονικής, που είναι συγχρόνως όμοια με εκείνα των τούρκικων κατοικιών. Μερικά από αυτά είναι: α) η ύπαρξη 2-3 ορόφων, β) η ύπαρξη τουλάχιστον ενός σαχνισιού που αντιστοιχεί στον καλύτερο χώρο του σπιτιού, στον ονάτ, γ) η διάταξη των δωματίων γύρω από αυτόν το χώρο.

⁸ Άννα Ξεναρίου, «Τοιχογραφία η ιστορία και η συντήρησή της», *Κτίριο 101* (1997), σ. 58.

⁹ Κ. Θεοχαρίδου, «Αποκατάσταση Αρχοντικού στην Καστοριά», *Κτίριο 124* (1999), σ. 124.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΗΣ Α., «Θεσσαλονίκη – Άνω Πόλη», *Ελληνική Παραδοσιακή Αρχιτεκτονική*, τόμ. 7: *Μακεδονία Α'*, εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα 1998.

ΒΟΥΛΓΑΡΙΔΗΣ ΗΛΙΑΣ, «Προστασία και συντήρηση ξύλινων κατασκευών», *Μνημείο και Περιβάλλον 4* (1997), σ. 61-82.

ΔΗΜΗΤΡΙΑΔΗΣ ΒΑΣΙΛΗΣ, *Τοπογραφία της Θεσσαλονίκης κατά την εποχή της Τουρκοκρατίας 1430-1920*, Εταιρία Μακεδονικών Σπουδών – Μακεδονική Βιβλιοθήκη αρ.61, Θεσσαλονίκη 1983.

ΘΕΟΧΑΡΙΔΟΥ Κ., «Αποκατάσταση Αρχοντικού στην Καστοριά», *Κτίριο 124* (1999), σ. 124.

ΚΑΡΑΣΤΕΡΓΙΟΥ Σ. / Ι. ΦΙΛΙΠΠΟΥ, «Βελτίωση της αντοχής προϊόντων ξύλου σε φωτιά με χρήση αντιπυρικών ουσιών», *Μνημείο και Περιβάλλον 4* (1997), σ. 97-109.

ΛΙΟΝΤΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ, «Βλάβες του ξύλου στην οικοδομική. Προστασία και επισκευή», *Μνημείο και Περιβάλλον 4* (1997), σ. 135-140.

ΜΠΟΥΡΑΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ, «Σημειώσεις του μαθήματος Αποκατάστασης των μνημείων Ι», Ε.Μ.Π., Αθήνα 1983.

ΝΟΜΙΚΟΣ Μ., *Αποκατάσταση – Επανάχρηση Μνημείων και Ιστορικών Συχνόλων στη Βόρεια Ελλάδα*, τόμοι Α' και Β', εκδόσεις Έργον ΙV, 2001.

ΞΕΝΑΡΙΟΥ ANNA, «Τοιχογραφία η ιστορία και η συντήρησή της», *Κτίριο 101* (1997), σ. 58.

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ Ν., «Σημειώσεις τεχνολογίας ειδικών δομικών υλικών –

Εργαστήριο δομικών υλικών», Α.Π.Θ., Θεσσαλονίκη 1994.

ΠΑΠΑΪΩΑΝΝΟΥ ΚΥΡΙΑΚΟΣ, *Η τεχνολογία της τοιχοποιίας*, University Studio Press, Θεσσαλονίκη 1998.

ΤΟΥΛΙΑΤΟΣ Π., «Έρευνα: Συμπεριφορά στη Σεισμική Καταπόνηση των Ιστορικών Παραδοσιακών Κατασκευών. Ιστορικές Αντισεισμικές Κατασκευές στην Ελλάδα, φορείς: Ο.Α.Σ.Π, Ε.Μ.Π», *Σημειώσεις Σεμιναρίου «Επεμβάσεις Ενίσχυσης, Επισκευής και Επανάχρησης Ιστορικής και Παραδοσιακής Κατασκευής σε Σεισμογενές Περιβάλλον»*, Αθήνα 2001.

ΤΣΟΥΜΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ, «Το ξύλο ως υλικό. Δομή και ιδιότητες», *Μνημείο και Περιβάλλον 4* (1997), σ. 37-46.

A Rehabilitation and Reuse Study of a Historic Early Nineteenth-Century Building in the Upper City of Thessaloniki

Pavlos Prantsidis – Daphni Tsifti

The article deals with the rehabilitation and reuse study of a building that was erected in the Upper City of Thessaloniki about 1900, therefore it is a modern monument and has been classified as a work of art. Its location belongs to the broader urban, densely built today, center of the city, one of the most significant traditional settlements of Greece, which, according to historical sources, has systematically been inhabited during the years of Turkish occupation.

The building is developed in three levels – ground floor, first and second story – and is complemented with a yard at the southwest part of the site. The ground floor, of mixed use, combines residence and storage areas, while each of the two stories form a separate apartment. The morphological features of the building do not simply derive from traditional architecture, as is the case with most of the houses in the Upper City, but also draw from Neoclassicism. As regards its architecture, the exterior of the edifice displays a rich embellishment – a distinct double oriel on its main facade, one of the most interesting ones in the entire district, and an impressive decorative scheme on its side views – as opposed to the simplicity characterizing the interior.

The structure of the vertical axis of the building consists of load-bearing masonry that combines stonewalls, cement brick and half-timbered constructions, while that of the horizontal axis is composed by load-bearing wooden or complex beams.

The loss of verticality is the most important problem of the building's structure, which results to the out of plane displacement of the transverse walls, distortion of openings, etc. Nevertheless, the edifice must continue to be used: as soon as its structural and aesthetic problems are solved, it will become an example of our modern architectural heritage and a functional dwelling unit, serving the original purpose of its erection.