

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΗΤΕΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΕΡΓΟ :

"ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ & ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
με Α.Β.Κ. 43 που βρίσκεται στο Ο.Τ.118 της πόλης ΣΗΤΕΙΑΣ (κεντρική πλατεία)

ΣΤΑΔΙΟ ΜΕΛΕΤΗΣ :	Π Ρ Ο Μ Ε Λ Ε Τ Η	ΑΡΧ
ΘΕΜΑ :	ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ :	ΣΤΑΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ;	Η/Μ ΜΕΛΕΤΗ :	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
Δ.ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΗΤΕΙΑΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΣΗΤΕΙΑΣ	ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2022

ΣΦΡΑΓΙΔΕΣ - ΥΠΟΓΡΑΦΕΣ

Δ.ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.

ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ 18 - 11363 - ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ. 210-6465060 & 210-6468226 - E-MAIL : info@dv-architects.gr

Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 4446 - Α.Φ.Μ. 099810556 - Δ.Ο.Υ. ΙΓ' ΑΘΗΝΩΝ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Α/Α	ΑΡΘΡΟ - ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΣΕΛΙΔΑ
A01	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	2
A01.1	ΓΕΝΙΚΑ	2
A01.2	ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ - ΟΙΚΟΠΕΔΟ	2
A01.3	ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ	3
A01.4	ΟΙΚΟΠΕΔΟ – ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	4
A02	ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΟΥΝ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ	5
A02.1	Ο ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	5
A02.2	Η ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ Η ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	6
A02.3	Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	9
A02.4	Η ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ	10
A03	ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	11
A04	ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΛΥΣΗΣ ΚΑΙ Η ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	11
A05	ΕΥΚΟΛΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ	12
A06	ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	12

A01 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Το έργο αφορά την αισθητική, λειτουργική, ενεργειακή και συνολική αναβάθμιση του υπάρχοντος κτιρίου του πρώην Επαρχείου Σητείας σε χώρο πολλαπλών πολιτιστικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων του Δήμου Σητείας.

A0.1.1. ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο της σύμβασης αποτελεί η μελέτη και κατασκευή των εργασιών αναβάθμισης (διαρρύθμισης, επισκευής και κατασκευής) νέων κατασκευών όλων των εσωτερικών χώρων και του περιβλήματος του κτιρίου, ώστε να είναι δυνατή η δημιουργία νέου και σύγχρονου κτιρίου όπου θα στεγαστούν κατ' αρχήν υπηρεσίες πολιτιστικών δραστηριοτήτων, που απαιτούνται, όπως επίσης και στέγαση υπηρεσιών ή άλλων αναγκών του Δήμου και των Νομικών του Προσώπων. Επίσης, ο Δήμος αναλαμβάνει τη ρητή υποχρέωση να παραχωρήσει χώρο στο Ειρηνοδικείο για τη στέγαση των υπηρεσιών του.

Παράλληλα θα πρέπει να προβλεφθούν, από πλευράς σχεδιασμού, η προσβασιμότητα και η εξυπηρέτηση Α.Μ.Ε.Α. σε όλες τις στάθμες του κτιρίου. Έτσι θα πρέπει να προβλεφθεί η διαμόρφωση ραμπών ανόδου κατάλληλης κλίσης, η εγκατάσταση κατάλληλου ανελκυστήρα και η διαμόρφωση κατάλληλων χώρων υγιεινής για ΑΜΕΑ σε όλες τις στάθμες. Παράλληλα θα πρέπει να γίνει έλεγχος και δομική ενίσχυση, όπου απαιτηθεί, του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και επισκευή των δομικών στοιχείων.

A0.1.2. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Το κτίριο με Α.Β.Κ. 43, που βρίσκεται στο Ο.Τ. 118 της Πόλης Σητείας στην Κεντρική Πλατεία. Το ακίνητο περιλαμβάνει έναν διόροφο μεγάλο όγκο γενικών εξωτερικών διαστάσεων 28,50 X 10,30 μ., επιφανείας 294 μ² περίπου ανά όροφο, στον οποίο προσκολλάται στο ισόγειο ένας χαμηλότερος όγκος (αίθουσα ειρηνοδικείου) γενικών εξωτερικών διαστάσεων 12,15 X 9,25 μ., επιφανείας 110 μ² περίπου. Ο όγκος αυτός περιλαμβάνει και ανοικτή στοά πλάτους 2,50 μ., οπότε ο ωφέλιμος κλειστός χώρος είναι εξωτερικών διαστάσεων 11,85 (μέσο πλάτος) X 6.75 μ., επιφανείας 79 μ² περίπου. Δηλαδή έχουμε συνολική επιφάνεια 294 + 294 + 79 = 667 μ².

A0.1.3. ΙΣΧΥΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ - ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ

Οι κανονισμοί και οι παραδοχές που θα διέπουν την αρχιτεκτονική μελέτη θα είναι οι εξής:

- Ο ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (Ν.Ο.Κ. – Ν. 4067/09-04-2012/ΦΕΚ 79Α), όπως αυτός ισχύει σήμερα.(από 4/7/2012).
- Ο ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ (Κ.ΕΝ.Α.Κ. - Απόφαση Δ6/Β/οικ.5825/09-04-2010/ΦΕΚ407Β).
- Ο Νόμος 4030/25-11-2011/ΦΕΚ 249Α (ΝΕΟΣ ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ), όπως αυτός ισχύει σήμερα.
- Ο Κτιριοδομικός Κανονισμός (ΦΕΚ 59/Δ/3.2.89) ως έχει τροποποιηθεί κι ισχύει σήμερα.
- Ο Κανονισμός Πυροπροστασίας Κτιρίων (Π.Δ. 71/4-2-88 ΦΕΚ 32 Α/17.2) /όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα και οι ισχύουσες για το κτίριο Πυροσβεστικές διατάξεις (17/2016)
- Ο Κανονισμός Ηχοπροστασίας των κτιρίων
- Εγκύκλιος 9/Α.Π. οικ. 29467/13-06-2012, περί προσβασιμότητας ΑμεΑ, κατ' εφαρμογήν του Ν.4030/2011
- Οι Κανονισμοί Ειδικών Κτιρίων
- Η απόφαση ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ33/11780/3-2-2006 με την οποία καθορίζονται ειδικοί όροι για το συγκεκριμένο οικόπεδο και ειδικά οι παρ. 2,3 και 4 αυτής.
- Περί λήψεως βασικών μέτρων Πυροπροστασίας σε Αίθουσες Συγκεντρώσεως Κοινού
- «Οδηγίες Σχεδιασμού για Άτομα με Ειδικές Ανάγκες» του ΥΠΕΧΩΔΕ
- Οι Ευρωπαϊκοί Κανονισμοί και τα Πρότυπα που έχουν καταστεί υποχρεωτικά, καθώς και οι αντίστοιχες Ευρωπαϊκές Οδηγίες.
- Τα πρότυπα του ΕΛΟΤ.
- Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ/ΔΙΠΑΔ/ΟΙΚ/175/ΦΕΚ Β΄/266/14-3-2001/ «Πρόληψη Εργασιακού Κινδύνου κατά τη μελέτη του Έργου».
- Οι Εθνικοί Κανονισμοί και τα Εθνικά Πρότυπα όπως τα Γερμανικά (DIN κ.λ.π.), Βρετανικά (BS κ.λ.π.), Γαλλικά (NF κ.λ.π.), Ηνωμένων Πολιτειών (ASTM κ.λ.π.), τα των λοιπών κρατών Μελών της Ε.Ε. καθώς και τα διεθνή (ISO κ.λ.π.)
- Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ/ΔΙΠΑΔ/ΟΙΚ/501/ΦΕΚ Β΄/928/4-7-2003/«Έγκριση οδηγιών υποχρεωτικής εφαρμογής για το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση Προγράμματος Ποιότητας Μελέτης»
- Ειδικοί κανονισμοί – Τεχνικές οδηγίες Η/Μ μελετών

A0.1.4. ΟΙΚΟΠΕΔΟ – ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κτίριο του πρώην Επαρχείου βρίσκεται στο Ο.Τ. 118 του δήμου Σητείας και περιβάλλεται από τις οδούς Κ. Καραμανλή – Ελ. Βενιζέλου και Δημοκρίτου. Για το Ο.Τ. 118 δεν προβλέπεται Συντελεστής δόμησης για ανέγερση κτιρίου. Το κτίριο δεν κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια και κρίθηκε αυθαίρετο. Αποτέλεσμα αυτού, ήταν η υπαγωγή του σε ρύθμιση βάσει του Ν.4178/2013. Η διαδικασία περαιώθηκε, δηλαδή έγινε οριστική υπαγωγή, με Α/Α Δήλωσης 3790381 και ημερομηνία υπαγωγής 19/06/2017. Στην δήλωση αυτή εμφανίζεται ιδιοκτήτης η Εταιρεία Ακινήτων του Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ ΑΕ).

Η δήλωση ένταξης αφορά τα 2 κτίσματα ιδιοκτησίας ΕΤΑΔ ΑΕ. Στα στοιχεία δήλωσης καταγράφηκε το διόροφο κτίσμα επιφανείας 586,64 τ.μ. (ισόγειο 293,32 τ.μ. – όροφος 293,32 τ.μ.), καθώς και το μονόροφο ισόγειο κτίσμα επιφανείας 78,28 τ.μ. με προσαρτημένο ημιυπαίθριο χώρο 29,84 τ.μ.

Για το παρόν ακίνητο έχει πραγματοποιηθεί η υπ' αριθμ. 11/2017 Έκθεση αυτοψίας του Τμήματος Υπηρεσίας Δόμησης του Δ. Σητείας & έχουν προβλεφθεί τα αντίστοιχα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.

Έτσι το κτίριο αυτό έχει νομιμοποιηθεί ως περίγραμμα, όγκος και χρήση. Άρα δεν επιτρέπεται η αλλοίωση αυτών των χαρακτηριστικών, δηλαδή η αύξηση της κάλυψης, της δόμησης και του όγκου του κτιρίου και η αλλαγή χρήσης (γραφεία – Αίθουσα ακροατηρίου). Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ. 4067/2012, άρθρο 23 – Υφιστάμενα κτίρια, επιτρέπεται μόνον η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού και εξ αυτού η επέκταση σε κοινόχρηστο χώρο μέχρι 30 εκ. Η πρόταση ενίσχυσης της προμελέτης, προβλέπει μικρότερο πάχος.

Επίσης σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ. 4067/2012, άρθρο 26 – Ειδικές Ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η προσθήκη ανελκυστήρα για την πρόσβαση ΑΜΕΑ. Στην Προμελέτη, αυτή η απαίτηση γίνεται εσωτερικά στο κενό (φανάρι) που υπάρχοντος κλιμακοστασίου, οπότε η κάλυψη αυτής της αναγκαιότητας γίνεται εσωτερικά.

Πρόσθετα η προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης (θερμοπρόσοψης) δεν προσμετρά ούτε στη δόμηση του κτιρίου σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ. 4067/2012, άρθρο 11 -Συντελεστής Δόμησης, ούτε στην κάλυψη του κτιρίου (Ν.Ο.Κ. 4067/2012, άρθρο 12-Κάλυψη κτιρίου).

Παρόμοια δεν προσμετρά και η προσθήκη εξωτερικού κλιμακοστασίου Πυρασφάλειας ούτε στη δόμηση ούτε στη κάλυψη, καθόσον το κτίριο είναι υφιστάμενο. Λόγω της κατασκευής του προ της ισχύος του Π.Δ.71/88, δεν απαιτείται η προσθήκη δεύτερης εξόδου διαφυγής από τον όροφο (λόγω χρήσης και μικρού πληθυσμού) Στην φάση της ?Οριστικής μελέτης και σε συνεννόηση με την Πυροσβεστική Υπηρεσία θα καθοριστεί η τελική απαίτηση για πρόσθετο εξωτερικό κλιμακοστάσιο.

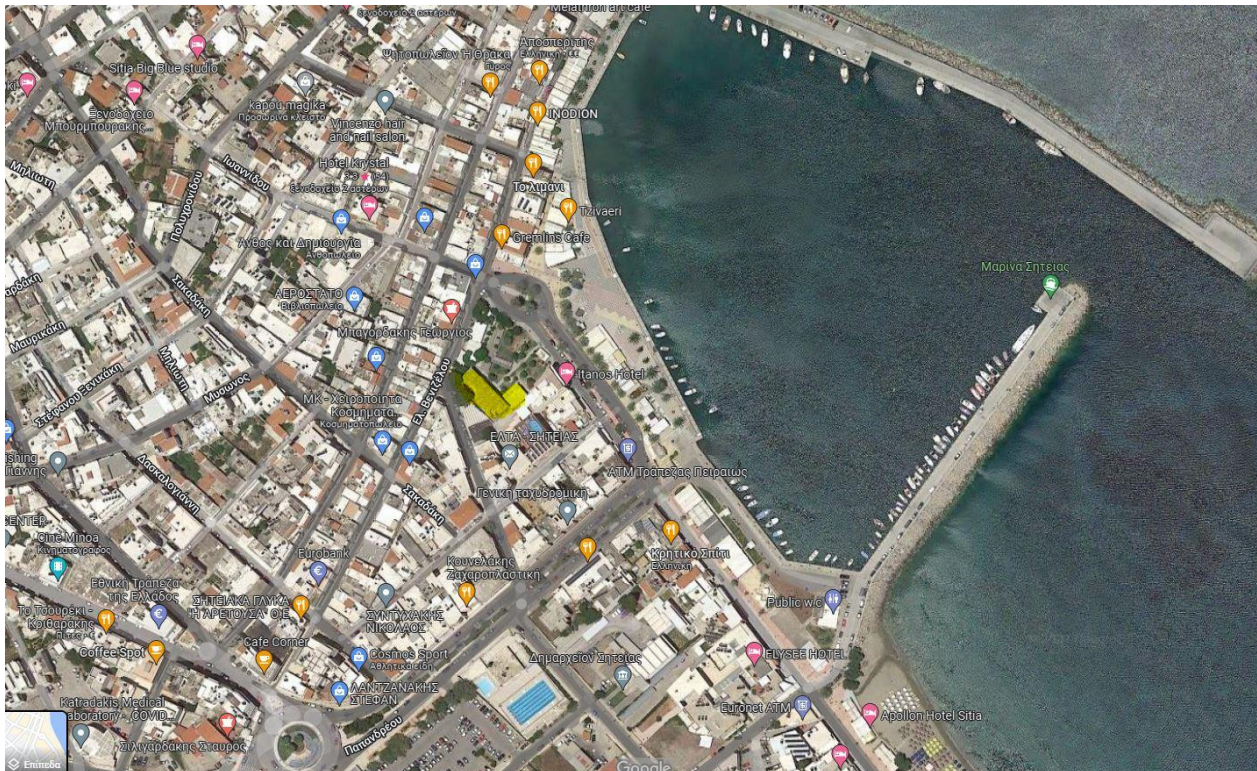
A02 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΒΑΛΟΥΝ ΤΗΝ ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ

Οι παράγοντες που κρίνονται ως ουσιωδέστεροι για την αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του κτιρίου είναι :

A0.2.1. Ο ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κτίριο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της πόλης της Σητείας και συγκεκριμένα στην κεντρική πλατεία της Σητείας. Αποτελεί τοπόσημο της πόλης και βρίσκεται στην ουσία στην πρόσοψη της πόλης από την θάλασσα.

Το βασικό κτίριο διατάσσεται παράλληλα με την οδό Κων/νου Καραμανλή, δηλαδή με το παραλιακό μέτωπο και στρέφεται νοερά προς το Φρούριο της Καζάρμας, ενώ το ισόγειο κτίριο του Ακροατηρίου του Ειρηνοδικείου, δημιουργεί ένα σχηματικό Γ, που προβάλλει την είσοδο του κτιρίου. Το κτίριο βρίσκεται σε εσοχή από την ρυμοτομική γραμμή, που βρίσκονται οι άλλες όμορες ιδιοκτησίες (π.χ. ΙΤΑΝΟΣ HOTEL), αφού μπροστά αυτό βρίσκεται η κεντρική πλατεία. Η κυρίαρχη θέση του χώρου ενισχύεται από τον ελλειψοειδή κόμβο, που βρίσκεται ακριβώς μπροστά και επιτρέπει την Αναστροφή των αυτοκινήτων, οπότε είναι πάντα ορατό στην κίνηση επί της οδού Κων/νου Καραμανλή.



Το κτίριο παραμένει μόνιμα ορατό και σημαντικό για την πόλη, τόσο στην καθημερινότητα των κατοίκων, όσο και την τουριστική περίοδο, αφού βρίσκεται εμπρός από το λιμάνι και την κεντρική ζώνη αναψυχής – εστίασης. Πρέπει, λοιπόν, να είναι δεκτικό προς τις φυσικές και δομημένες του αναφορές, ενώ ταυτόχρονα να μπορεί να συγκεντρώνει

λειτουργικά και συμβολικά τις θεματικές του ενότητες. Το κτίριο έλκει περισσότερο από την θέση του σε σχέση με το την πόλη και το λιμάνι, παρά από τα γενικά μορφολογικά χαρακτηριστικά του και την μικροκλίμακα από τις υπάρχουσες κατασκευές.

Το κτίριο από πλευράς σχήματος και μορφής παρουσιάζεται αυστηρό και λιτό με έντονες φθορές τόσο λόγω χρόνου, όσο και χρήσης. Αυτές οι φθορές επιβαρύνονται από τα graffiti, που έχουν «καταλάβει» τις όψεις του κτιρίου

Α0.2.2. Η ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ Η ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κτίριο από πλευράς σχήματος και μορφής παρουσιάζεται αυστηρό και λιτό με έντονες φθορές τόσο λόγω χρόνου, όσο και χρήσης. Αυτές οι φθορές επιβαρύνονται από τα graffiti, που έχουν «καταλάβει» τις όψεις του κτιρίου.

Γενικά το κτίριο εμφανίζει εικόνα εγκατάλειψης, που κατά μία έννοια ισχύει, λόγω της μη συνέχειας της λειτουργίας του. Η εικόνα αυτή συνεχίζεται και στο εσωτερικό του κτιρίου, όπου οι φθορές, τόσο σε επιφάνειες τελειωμάτων, όσο και εγκαταστάσεων και φέροντα οργανισμού είναι προφανείς.





Έτσι σημαντική είναι η αποκατάσταση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου, με την ενδεχόμενη ενίσχυση του, όσο και η αποκατάσταση των φθορών του στα υπόλοιπα οικοδομικά στοιχεία.

Έτσι παρατηρούνται τα εξής προβλήματα :

- Αστοχία στεγάνωσης – μόνωσης δωματίων. Δεν υπάρχει στηθαίο στο δώμα, που να εγκιβωτίζει την μόνωση και να κατευθύνει τα όμβρια ασφαλώς σε κατακόρυφες υδρορροές.
- Επίσης έχει κατεδαφιστεί ο εξώστης πάνω από την κεντρική είσοδο, ο οποίος θα πρέπει να ανακατασκευαστεί, ώστε να λειτουργεί και σαν στέγαστρο πάνω από την είσοδο.
- Φθορές στις οροφές. Λόγω της αστοχίας της μόνωσης – στεγάνωσης, έχουν γίνει εμφανείς οι αποκολλήσεις των επικαλύψεων και οι οξειδώσεις των οπλισμών. Επίσης παρατηρούνται ρωγμές στις συναρμογές των σενάζ με τις τοιχοποιίες.
- Φθορές στα επιχρίσματα και λόγω των graffiti. Απουσία θερμομόνωσης τοιχοποιιών.
- Φθορές στα κουφώματα (εσωτερικά και εξωτερικά).
- Φθορές στα δάπεδα και γενικά στα τελειώματα των χώρων.
- Αδυναμία πρόσβασης σε ΑΜΕΑ, ελλιπής στο ισόγειο (ράμπα με κλίση μεγαλύτερη από 5%), αλλά αδύνατη

στον όροφο.

- Ανασφαλείς, ελλιπείς και παλαιωμένες η/μ εγκαταστάσεις.

Σε επόμενη παράγραφο αναφέρονται αναλυτικά οι προβλεπόμενες εργασίες.



Α0.2.3. Η ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ - ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ

Το κτίριο πρέπει να καλύψει τις ανάγκες ενός σύγχρονου κτιρίου γραφείων δημόσιας χρήσης, όπου παράλληλα θα λειτουργεί ακροατήριο ειρηνοδικείου. Σημαντική παράμετρος του σχεδιασμού είναι η ευκολία πρόσβασης και χρήσης, τόσο για τους επισκέπτες όλων των χώρων, όσο και για τους εργαζόμενους, ειδικά για ΑΜΕΑ. Ειδικότερα για το Δήμο Σητείας, που διεκδικεί σημαντική θέση στο πολιτιστικό περιβάλλον και στην καθημερινότητα της Σητείας, η προβολή ενός κτιρίου, κατάλληλα ενταγμένου στις μορφολογικές απαιτήσεις της πόλης, πρέπει να χαρακτηρίζει άμεσα πέραν από τη χρήση του και την εποχή του, τόσο από πλευράς λειτουργίας, όσο και από πλευράς τεχνολογίας και βιοκλιματικού σχεδιασμού. Η ανάλυση του κτιριολογικού προγράμματος έγινε με βάση λειτουργικά κριτήρια.

Στον μεγάλο όγκο προβλέπεται να λειτουργήσουν σε 2 ορόφους ανεξάρτητοι χώροι γραφείων, ενώ η μεγάλη αίθουσα στο ισόγειο θα παραμείνει σαν ακροατήριο του Ειρηνοδικείου. Προβλέπεται για κάθε τμήμα (από δυσμάς προς ανατολάς) η διάθεση των γραφείων είτε σε νομικά πρόσωπα του Δήμου, είτε σε πολιτιστικούς φορείς. Η πρόταση της προμελέτης είναι ενδεικτική και σε τελικό στάδιο θα οριστεί η ακριβής διάθεση των επί μέρους χώρων ανά υπηρεσία. Αναλυτικά προβλέπονται :

Ισόγειο - Τμήμα Α : Εδώ γίνεται η είσοδος στον χώρο από τη βόρεια πλευρά του κτιρίου σε επαφή με την πλατεία. Θα διαμορφωθεί ένας χώρος υποδοχής και χώροι γραφείων για την εξυπηρέτηση Νομικών Προσώπων του Δήμου. Θα εγκατασταθεί ανελκυστήρας για ΑΜΕΑ.

Ισόγειο - Τμήμα Β : Θα διαμορφωθούν χώροι γραφείων για την εξυπηρέτηση Νομικών Προσώπων του Δήμου.

Ισόγειο - Τμήμα Γ : Θα διαμορφωθούν χώροι γραφείων για την εξυπηρέτηση του ειρηνοδικείου, με ξεχωριστή είσοδο και κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής με πρόβλεψη wc ΑΜΕΑ.

Ισόγειο - Τμήμα Δ : Θα διαμορφωθεί το ακροατήριο του Ειρηνοδικείου, εμ ανεξάρτητες εισόδους δικαστών και κοινού.

Όροφος - Τμήμα Α : Εδώ θα προβλεφθεί χώρος αναμονής και χώροι γραφείων για την εξυπηρέτηση Νομικών Προσώπων του Δήμου. Θα εγκατασταθεί ανελκυστήρας για ΑΜΕΑ.

Όροφος - Τμήμα Β : Θα διαμορφωθούν χώροι γραφείων για την εξυπηρέτηση Πολιτιστικών υπηρεσιών του Δήμου. Επίσης θα προβλεφθούν κοινόχρηστοι χώροι υγιεινής με πρόβλεψη wc ΑΜΕΑ ,καθώς και μικρή κουζίνα για την εξυπηρέτηση του προσωπικού.

Α0.2.4. Η ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΗ ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ

Το κλίμα της Κρήτης και ειδικότερα της Σητείας είναι ζεστό Μεσογειακό. Το καλοκαίρι είναι ζεστό και σχετικά υγρό με καταγάλανο ουρανό, συχνά δροσίζεται από εποχικούς ανέμους. Οι χειμώνες είναι μέτριοι. Βροχές πέφτουν κυρίως μεταξύ Νοεμβρίου και Μαρτίου. Επίσης, οι κλιματολογικές συνθήκες που επικρατούν στην περιοχή με τις βροχές και αέρηδες τον χειμώνα και τις θερμοκρασιακές εναλλαγές, την αυξημένη ηλιοφάνεια την άνοιξη και το καλοκαίρι, δημιουργούν αυξημένες ανάγκες για την προστασία των χώρων, κατά τον χρόνο λειτουργίας, με τη δημιουργία χώρων προστατευμένων, όπου μπορούν να διαβιούν οι εργαζόμενοι και οι επισκέπτες.

Οι απαιτήσεις του ΚΕΝΑΚ, αλλά και οι διατάξεις του ΝΟΚ, προδιαθέτουν για σχεδιασμό, που δεν θα εξανλείται στην απλή θερμομόνωση, αλλά στην σημαντική εξοικονόμηση ενέργειας.

Να σημειωθεί ότι η άποψη για διαμόρφωση των όψεων με βάση την τοπική αρχιτεκτονική, δεν συνάδει με τις σύγχρονες απόψεις περί βιοκλιματικών κτιρίων. Και αυτό συμβαίνει κυρίως διότι οι όψεις, δεν παρουσιάζουν απόκλιση κατά την διεύθυνση του προσανατολισμού – δηλαδή διαφοροποίηση ανάλογα το σημείο του ορίζοντα (άλλες οι νότιες όψεις, άλλες οι δυτικές), αλλά διαφοροποίηση ανάλογα τον όροφο (τα ανοίγματα μικραίνουν καθ' ύψος όσο σε ψηλότερο όροφο βρίσκονται. Έτσι απουσιάζουν τα σκιάδια, αφού όλες οι προφυλάξεις γίνονται με παντζούρια ή ρολλά.



A03 ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ο χαρακτήρας του κτιρίου, είναι αυτός του σημαντικού τόσο για την Σητεία κτιρίου, που χαρακτηρίζεται από **σοβαρότητα, στιβαρότητα, μορφολογική ταυτότητα και λειτουργικότητα**. Εν ολίγοις το κτίριο πρέπει να χαρακτηρίζεται από τις αρχές του "ευπρόσιτου", του "ευανάγνωστου" και του "εύχρηστου". Να επιζητείται δηλαδή η κάθετη και οριζόντια οργάνωση και κυκλοφορία του κτιρίου, έτσι ώστε:

- να υπάρχει αναγνωρισιμότητα της χρήσης και της αποστολής του κτιρίου.
- να υπάρχει αναγνωσιμότητα των εισόδων και των επί μέρους λειτουργιών.
- να υπάρχει οικονομία κινήσεων, που είναι σημαντική σε κτίρια δημοτικού χαρακτήρα.
- να υπάρχει ευκολία χρήσης από επισκέπτες και εργαζόμενους.

A04 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΛΥΣΗΣ ΚΑΙ Η ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΣΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η μελέτη έχει τους εξής μορφολογικούς στόχους :

- Την προβολή του κτιρίου, καθόσον αποτελεί ένα από τα μεγάλα κτίρια της Σητείας.
- Την αναγνωρισιμότητα του κτιρίου, μέσα απο σύγχρονα εκφραστικά μέσα και τεχνικές σε συνδυασμό με τον βιοκλιματικό του χαρακτήρα και την κοινωνική αποστολή.

Αυτοί οι στόχοι προσδίδουν στο έργο τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά και την τελική του αισθητική αξία. Ετσι πιστεύουμε ότι είναι σωστό να παραμείνουν σαν αρχές, αυτές που επιζητούνται σε ένα δημόσιο κτίριο όπως :

- Η καθαρότητα των γραμμών και οι γεωμετρικές τους σχέσεις – αναλογίες,
- Η αναλογία των επιφανειών όσον αφορά τα πλήρη και τα κενά
- Η ανταπόκριση της λειτουργίας στην μορφή.
- Η ογκοπλαστική στιβαρότητα και σοβαρότητα,
- Ο σεβασμός στο περιβάλλον, μέσω της ανάδειξης των βιοκλιματικών στοιχείων σε μορφολογικά
- Η χρωματική του επεξεργασία, έτσι ώστε να εντάσσεται στο οικιστικό περιβάλλον, με την επιλογή αποχρώσεων από την τοπική χρωματική παλέτα, μέσα από συγκεκριμένους κωδικούς χρωμάτων.

Η αισθητική αξία του κτιρίου τελικά, μέσα από την πραγμάτωση των παραπάνω αρχών, έγκειται και την ολοκλήρωση του. Και είναι η φιλικότητα στο περιβάλλον και σηματοδότηση του χώρου. Η αισθητική αξία εξάλλου δεν αποκτάται μόνο από την αίσθηση της μορφής και των χρωμάτων, αλλά ακόμη και από την επεξεργασία των τελειωμάτων και των υλικών, αλλά και την αίσθηση του χώρου (αυτό που λέμε ατμόσφαιρα). Η επιτυχία πάντως ενός κτιρίου ολοκληρώνεται όταν οι εργαζόμενοι και οι επισκέπτες χαίρονται να είναι μέσα σε αυτό αλλά και να το βιώνουν στην καθημερινότητά τους.

A05 ΕΥΚΟΛΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Με βάση τα περιγραφόμενα παραπάνω, καθώς και την οργάνωση των κατόψεων και γενικά της μελέτης, είναι προφανές ότι η κατασκευή, δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη δυσκολία. Απλώς προϋποθέτει ο ανάδοχος να έχει εμπειρία σε αποκαταστάσεις φέροντα οργανισμού - ενισχύσεις, δεδομένου ότι το κτίριο, επιζητά μια προσεγμένη επισκευή. Είναι προφανές ότι είναι εφικτές ακόμη και μικρο-αλλαγές κατά την αποπεράτωση του έργου, αν προκύψει κάποια ανάγκη, λόγω π.χ. διάθεσης κάποιων γραφείων για ειδική χρήση. Πρόσθετα η υποχώρηση των όγκων σε σχέση με τις ρυμοτομικές, δίνει την δυνατότητα οργάνωσης του εργοταξίου έτσι που να ενοχλεί το δυνατόν λιγότερο.

A06 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΛΥΣΗΣ

Αναλυτικά οι εργασίες αναβάθμισης περιλαμβάνουν

1. Αποξήλωση της υπάρχουσας επικάλυψης οροφής δώματος και κατασκευή νέας στεγάνωσης, θερμομόνωσης και επικάλυψης δώματος, σε συνδυασμό με την διαμόρφωση στηθαίου.
2. Αποξήλωση των υπαρχουσών εσωτερικών τοιχοποιιών, που δεν χρειάζονται, των επιχρισμάτων που είναι φθαρμένα ή όπου προβλέπονται ενισχύσεις του Φ.Ο. και των κουφωμάτων (εσωτερικών και εξωτερικών).
3. Αποξήλωση υπάρχοντος ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού & εγκαταστάσεων.
4. Έλεγχος, Αποκατάσταση και Ενίσχυση του φέροντος οργανισμού
5. Ενεργειακή και αισθητική αναβάθμιση του κελύφους του κτιρίου με την κατασκευή θερμοπροσώπων και την διαμόρφωση και κατασκευή νέων εξωτερικών κουφωμάτων. Αποκατάσταση εξώστη.
6. Πλήρης ανακατασκευή των εσωτερικών χώρων με την κατάλληλη διαμόρφωση χώρων υποδοχής, χώρων υγιεινής και εξυπηρέτησης κοινού και λοιπών βοηθητικών χώρων. Η ανακατασκευή περιλαμβάνει εσωτερικές τοιχοποιίες (όπου απαιτούνται), επενδύσεις, εσωτερικά κουφώματα, δαπεδοστρώσεις, ψευδοροφές, σταθερούς εξοπλισμούς κλπ.
7. Πλήρης κατασκευή νέων ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (κλιματισμού – αερισμού, ηλεκτρικών ισχυρών και ασθενών, ύδρευσης, αποχέτευσης, πυρανίχνευσης, πυρόσβεσης, αντικεραυνικής προστασίας κλπ.) σε συνδυασμό με την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου, σε ανώτερη ενεργειακή κλάση.
8. Πλήρης κάλυψη απαιτήσεων πυρασφάλειας τόσο από πλευράς παθητικής πυροπροστασίας (εξόδων διαφυγής κλπ.) όσο και από πλευράς ενεργητικής (μέτρων πυρόσβεσης κλπ.)
9. Διαμόρφωση προσβάσεων στο κτίριο, κατάλληλων για χρήση ΑΜΕΑ. Προσθήκη εσωτερικού ανελκυστήρα για πρόσβαση στον όροφο.

Προβλέπονται αναλυτικά οι παρακάτω εργασίες :

A. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

A.1. Διάφορες καθαιρέσεις τοίχων και αποξηλώσεις.

- Αποξήλωση της υπάρχουσας επικάλυψης δώματος, σύμφωνα με τις αντίστοιχες προδιαγραφές και την μεταφορά και εναπόθεση τους σε κατάλληλο χώρο.
- Αποξήλωση των υπάρχουσών εσωτερικών τοιχοποιιών, που δεν απαιτούνται από την μελέτη και όλων των κουφωμάτων (εσωτερικών και εξωτερικών).
- Αποξήλωση υπάρχοντος ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού & εγκαταστάσεων.

A.2.Εκσκαφές & μεταφορά μπαζών

- Επιφανειακή εκσκαφή γύρω από το κτίριο για προσαρμογή ραμπών ΑΜΕΑ και διαμόρφωση προσβάσεων στο κτίριο
- Τοπική εκσκαφή για την αποκάλυψη θεμελίωσης κτιρίου
- Τοπική εκσκαφή για τη δημιουργία φρεατίου ανελκυστήρα.
- Μεταφορά μπαζών

A3. Φέρων οργανισμός - Σκυροδέματα

- Έλεγχος, Αποκατάσταση και Ενίσχυση του φέροντος οργανισμού, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νέας λειτουργίας.
- Αποκατάσταση πλάκας εξώστη.

A4. Κονιοδέματα

- Όπου απαιτηθεί (στο δώμα) κατασκευή ρύσεων για την απορροή των ομβρίων
- Όπου απαιτηθούν γεμίσματα στα δάπεδα εσωτερικών ή εξωτερικών χώρων

A5. Κάλυψη – Πλαγιοκαλύψεις κτιρίου

- Ενεργειακή και αισθητική αναβάθμιση του κελύφους του κτιρίου με την επανακατασκευή των πλαγιοκαλύψεων και της επικάλυψης της οροφής με κατασκευή θερμοπροσώπων στίς όψεις και ολοκληρωμένης στεγάνωσης – θερμομόνωσης και επικάλυψης στο δώμα.
- Ανακατασκευή στεγάστρου και εξώστη πάνω από κεντρική είσοδο.

A6. Κατασκευή νέων τοίχων από γυψοσανίδα με ενδιάμεση μόνωση, για την δημιουργία νέων γραφείων και χώρων υγιεινής.

- Νέες τοιχοποιίες σε όλους τους χώρους, που προβλέπεται από την μελέτη να διαμερισματοποιηθούν εκ νέου

A7. Επιχρίσματα των εσωτερικών χώρων

- Νέα επιχρίσματα λόγω εφαρμογής δομικών ενισχύσεων Φ.Ο.
- Νέα επιχρίσματα λόγω κατασκευής νέων τοιχοποιιών.
- Επισκευή επιχρισμάτων λόγω φθοράς

A8. Επένδυση πλακιδίων στους χώρους υγιεινής

- Επένδυση πλακιδίων σε όλους τους χώρους υγιεινής

A9. Ψευδοροφές γυψοσανίδας ή ορυκτέ ίνες

- Νέες ψευδοροφές σε όλους τους χώρους

A10. Δάπεδα

- Νέα δάπεδα σε όλους τους χώρους

A11. Ξύλινες κατασκευές

- Κατασκευή και τοποθέτηση νέων θυρών σε όλους τους χώρους εσωτερικά
- Κατασκευή και τοποθέτηση πάγκου μπαρ στην κουζίνα στον όροφο
- Κατασκευή σταθερής επίπλωσης στον χώρο ειρηνοδίκου και στον χώρο εισόδου.

A12. Μεταλλικές κατασκευές

- Κατασκευή και τοποθέτηση νέων πυράντοχων πορτών σε όλους τους προβλεπόμενους χώρους, σύμφωνα με την μελέτη παθητικής πυροπροστασίας.
- Κατασκευή Μεταλλικού φέροντα σκελετού για την λειτουργία εσωτερικού ανελκυστήρα
- Κατασκευή και τοποθέτηση μεταλλικών στεγάστρων πάνω από τις πόρτες Εισόδου,
- Κατασκευή και τοποθέτηση κουπαστών στηθαίων εξωστών
- Κατασκευή και τοποθέτηση κιγκλιδωμάτων ασφαλείας

A13. Εξωτερικά Κουφώματα αλουμινίου

- Κατασκευή και τοποθέτηση νέων κουφωμάτων αλουμινίου σε όλους τους χώρους και όλες τις όψεις, σύμφωνα με απαιτήσεις θερμομόνωσης και ηχομόνωσης

A14.Εσωτερικοί Χρωματισμοί

- Πλήρεις ελαιοχρωματισμού σε όλους τους χώρους. Αναλυτικά προβλέπονται :
- Τοίχοι : Πλαστικά σπατουλαριστά
- Πόρτες Ριπολίνες σατινέ
- Οροφές : Πλαστικά σπατουλαριστά
- Κάγκελα κλιμακοστασίων ή κιγκλιδώματα ασφαλείας: ελαιοχρωματισμοί σατινέ

A15. Εξωτερικοί χρωματισμοί & επιχρίσματα

- Σε όλες τις όψεις του κτιρίου θα εφαρμοστεί σύστημα θερμοπρόσοψης κατάλληλα πιστοποιημένου. Ελάχιστο πάχος θερμοπρόσοψης τουλάχιστον 7 εκ. (το τελικό πάχος θα ληφθεί από την μελέτη ΚΕΝΑΚ)
- Κουπαστές στηθαίων και σκαλών : ελαιοχρωματισμοί γυαλιστεροί



B. ΗΛΕΚΤΡΟΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

B1. Υδραυλικές Εγκαταστάσεις (Υδρευση – αποχέτευση)

Εκτός από την κατασκευή της εγκατάστασης ύδρευσης των νέων χώρων υγιεινής, θα πραγματοποιηθεί έλεγχος στο υφιστάμενο δίκτυο ύδρευσης του κτιρίου με σκοπό την διαπίστωση της κατάστασης της τεχνικής υποδομής. Η μελέτη θα προβλέπει επισκευές ή/και συμπληρώσεις για τη δυνατότητα της υποδομής αυτής να εξυπηρετήσει σε ικανοποιητικό βαθμό τις εγκαταστάσεις. Ο διαγωνιζόμενος στην οικονομική του προσφορά θα συμπεριλάβει το κόστος των απαιτούμενων επεμβάσεων.

Εκτός από την κατασκευή της εγκατάστασης αποχέτευσης των νέων χώρων υγιεινής θα πραγματοποιηθεί έλεγχος στο υφιστάμενο δίκτυο αποχέτευσης ακάθαρτων και ομβρίων του κτιρίου με σκοπό την διαπίστωση της κατάστασης της τεχνικής υποδομής. Ο διαγωνιζόμενος θα συμπεριλάβει στην οικονομική του προσφορά το κόστος για την εκτέλεση των εργασιών αυτών.

Επίσης προβλέπονται :

- Αποξήλωση υδρορροών και αντικατάστασή τους με νέες, σύμφωνα με τις νέες μελέτες
- Αποξήλωση υπαρχόντων δικτύων ύδρευσης – αποχέτευσης εντός του κτιρίου και κατασκευή νέων, σύμφωνα με τις νέες μελέτες
- Αποξήλωση και Αντικατάσταση ειδών υγιεινής, σύμφωνα με τις νέες μελέτες

B2. Ηλεκτρικές Εγκαταστάσεις (Ισχυρά – ασθενή)

Εκτός από την κατασκευή της εγκατάστασης ηλεκτρικών (ισχυρών και ασθενών) όλων των χώρων του κτιρίου, θα πραγματοποιηθεί έλεγχος στο υφιστάμενο δίκτυο ηλεκτρισμού του κτιρίου, με σκοπό την διαπίστωση της κατάστασης της τεχνικής υποδομής. Η μελέτη θα προβλέπει επισκευές ή/και συμπληρώσεις για τη δυνατότητα της υποδομής αυτής να εξυπηρετήσει σε ικανοποιητικό βαθμό τις εγκαταστάσεις και ο διαγωνιζόμενος θα συμπεριλάβει στην οικονομική του προσφορά το κόστος για την εκτέλεση των εργασιών αυτών.

Επίσης προβλέπονται :

- Αποξήλωση υπαρχόντων εγκαταστάσεων και κατασκευή νέων σύμφωνα με τις νέες μελέτες
- Τοποθέτηση νέων φωτιστικών, σύμφωνα με τις νέες μελέτες

B3. Ψυκτικές Εγκαταστάσεις (κλιματισμός – αερισμός)

- Καθαίρεση όλων των υπαρχόντων κλιματιστικών εγκαταστάσεων
- Τοποθέτηση νέων κλιματιστικών μονάδων και δικτύου αγωγών ψύξης – θέρμανσης και αερισμού, σύμφωνα με τις νέες μελέτες

B4. Εγκαταστάσεις Πυροπροστασίας (Πυρόσβεση - Πυρανίχνευση)

- Αποξήλωση υπαρχόντων εγκαταστάσεων και κατασκευή νέων σύμφωνα με τις νέες μελέτες

B5. Εγκατάσταση αντικεραυνικής προστασίας

- Αποξήλωση τυχόν υπαρχόντων εγκαταστάσεων και κατασκευή νέων σύμφωνα με τις νέες μελέτες

Γ. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ

- Διαμόρφωση εξωτερικών δαπέδων χώρων
- Αντικατάσταση σπασμένων μαρμαροποδιών.
- Φωτισμός εξωτερικών χώρων και τοποθέτηση πάγκων και αστικού εξοπλισμού.



Αθήνα 15-04-2022

Ο Συντάξας

**Δ.ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ε.Ε.
ΓΡΑΦΕΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ 18 - 11363 - ΑΘΗΝΑ**

ΤΗΛ. 210-6465060 & 210-6468226 - E-MAIL : info@dv-architects.gr
Α.Μ. Τ.Ε.Ε. 4446 - Α.Φ.Μ. 099810556 - Δ.Ο.Υ. ΙΓ' ΑΘΗΝΩΝ

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and lines.