

## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Αφορά τον 1<sup>ο</sup> ειδικό προϋπολογισμό για το έργο : «Αξιοποίηση Τουριστικού Περιπτέρου ΤΚ Μονεμβασίας Δήμου Μονεμβασίας»

Σε οικόπεδο έκτασης 3.696,90m<sup>2</sup> εκπονείται μελέτη επισκευής – συντήρησης του υπάρχοντος κτιρίου του Τουριστικού Περιπτέρου με επέκταση στη βορειοδυτική πλευρά αυτού, με μικρό ισόγειο τμήμα κ μεγαλύτερης έκτασης υπόγειο, που περιλαμβάνει χώρους υποδοχής και τους βοηθητικούς απαραίτητους χώρους σε υπόγειο και μικρό τμήμα σε όροφο, για τη λειτουργία του.

Η παρέμβαση σε αυτό το ιστορικό κτίριο – τοπόσημο της Τ.Κ.Μονεμβασίας, θα οδηγήσει στην αξιοποίησή του και την ανάδειξή του ως τουριστικό κεφάλαιο της περιοχής, μέσω της χρήσης του ως Πολιτιστικού Κέντρου με χώρους δημόσιων υπηρεσιών.

### 1.Περιγραφή Οικοπέδου – υφιστάμενης κατάστασης

Το οικόπεδο έχει έκταση 3.696,90m<sup>2</sup>, και βρίσκεται εντός του οικισμού «Γέφυρα» της Μονεμβασίας Λακωνίας. Πρόκειται για παραλιακό οικόπεδο, το οποίο εφάπτεται στη νοτιοδυτική πλευρά του με την υφιστάμενη Εθνική οδό Μονεμβασίας – Μολάων, στη βορειοδυτική πλευρά του με κοινόχρηστη επίσης περιοχή – τμήμα ρέματος Κάκκαβου (στη νοτιοανατολική πλευρά του με δημοτική οδό και στη βορειοανατολική πλευρά του με την παραλιακή οδό, η οποία αποτελεί και την οριοθετημένη γραμμή παραλίας, σύμφωνα με το ΦΕΚ 570Δ /30.12.2011.

Το υφιστάμενο κτίριο - Τουριστικό Περίπτερο στο οποίο γίνεται η επέμβαση και προσθήκη, αποτελείται από ένα διώροφο κτίριο με έκταση στο ισόγειο 174,97 m<sup>2</sup> και στον όροφο 196,38 m<sup>2</sup>, συνολικού εμβαδού 371,35 m<sup>2</sup> Κατασκευάστηκε στα μέσα της δεκαετίας του '60 και έχει γίνει δήλωση ένταξής του με τον Ν.4014/2011, με Α/Α δήλωσης 692384 και μεταφορά στο Ν 4178/2013 με Α/Α δήλωσης 2052713.

Στον 1<sup>ο</sup> ειδικό προϋπολογισμό , για την άρτια λειτουργία του κτιριακού συνόλου περιλαμβάνεται προσθήκη στην βορειοδυτική πλευρά του υφιστάμενου κτιρίου , με υπόγειο κτίριο έκτασης 520 τ.μ. που στεγάζει τις απαραίτητες βοηθητικές χρήσεις και μηχανολογικές εγκαταστάσεις , και διώροφη ανωδομή έκτασης σε κάλυψη 112 τ.μ. . περίπου που στεγάζει τον κόμβο εισόδων και κυκλοφορίας. Η συνολική κάλυψη ( συμπεριλαμβανομένου του υπογείου ανέρχεται σε 882,19 τ.μ.

Η χρήση του υφιστάμενου κτιρίου διατηρείται στο ισόγειο ως χώρος αναμονής και καθιστικού, και την υπαίθρια εκτόνωση – ημιυπαίθριο χώρο ισόγειου , ενώ ο όροφος διαμορφώνεται σε χώρο διοικητικής χρήσης., έχοντας επιπρόσθετα εξώστη εκτόνωσης .

Η προσθήκη έχει το ίδιο πλάτος σε ανωδομή με το υφιστάμενο διώροφο κτίριο και περιλαμβάνει τις δύο κεντρικές προστατευμένες εισόδους, από νοτιοδυτική και βορειοανατολική πρόσβαση , εσωτερικά τον χώρο εκτόνωσης (φουαγιέ), το κλιμακοστάσιο και τον ανελκυστήρα προς υπόγειο αλλά κ όροφο, και τον χώρο φυλάκων. Το δάπεδο στον ά όροφο αποτελεί τον χώρο κίνησης – απόληξης του κλιμακοστασίου-ανελκυστήρα, τον χώρο σύνδεσης με το παλιό κτίριο αλλά και τον χώρο πρόσβασης προς τους χώρους μετάφρασης και το control room .

Υπόγειοι χώροι : Περιλαμβάνουν όλες τις απαραίτητες βοηθητικές εγκαταστάσεις των υπερκείμενων χρήσεων, όπως : οι χώροι των κοινόχρηστων W.C., μηχανοστάσιο , control room, καθώς και τις ενότητες των μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Δεν περιλαμβάνονται εργασίες τελειωμάτων στους χώρους των καμαρινιών , στον χώρο αναμονής πλησίον της εισόδου φορτηγών , στον χώρο των σκηνικών , και στον χώρο W.C. κοινού για τον περιβάλλοντα.

Όλοι οι χώροι έχουν σχεδιαστεί ώστε να είναι προσβάσιμοι από ΑΜΕΑ.

Ο φέρων οργανισμός του υπάρχοντος διώροφου κτιρίου έχει σύμμικτη στατική υπόσταση, με πέτρινη τοιχοποιία στο ισόγειο και περιμετρικά στον όροφο, στις οποίες εδράζονται πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος με αντίστοιχα δοκάρια και οι πλάκες σκυροδέματος της τελικής οροφής - δίρριχτες στέγες οπλισμένου σκυροδέματος με επικάλυψη κεραμιδιού, έχοντας όμως και οριζόντια πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Οι εσωτερικοί τοίχοι είναι στο ισόγειο από οπτοπλινθοδομή και στον όροφο από ελαφρά κατασκευή (γυψοσανίδα).

## **2. Οικοδομικές εργασίες**

### **2.1 Χωματοουργικές εργασίες – καθαιρέσεις :**

Αφορούν τις εργασίες εκσκαφών και επιχώσεων για τη δημιουργία του υπογείου τμήματος της επέκτασης, αλλά και τις καθαιρέσεις – αποξηλώσεις που απαιτούνται στον στατικό φορέα και στις τοιχοποιίες στο υπάρχον κτίριο εσωτερικά και εξωτερικά .

Αναλυτικότερα , θα υπάρξει εκσκαφή έκτασης 700 τ.μ. στην βορειο-δυτική παρειά του υφιστάμενου κτιρίου. Εξωτερικά στο υφιστάμενο κτίριο, αποξηλώνονται πλήρως όλα τα περιμετρικά υποστυλώματα του ισόγειου με τις δοκούς τους , η πλάκα του εξώστη από οπλισμένο σκυρόδεμα που ακουμπά σε αυτά, τα εξωτερικά υποστυλώματα του ορόφου που εδράζονται στην εξωτερική παρειά του εξώστη, οι δύο δίρριχτες στέγες με το εσωτερικό οριζόντιο τμήμα , και ο νοτιοανατολικός εξώστης.

Εσωτερικά, αποξηλώνεται το κλιμακοστάσιο, όλα τα χωρίσματα και τμήμα της πλάκας του ορόφου, ενώ διανοίγονται σε κατάλληλες θέσεις ανοίγματα για νέα κουφώματα ή περάσματα των η-μ καναλιών

### **2.2 σκυροδέματα**

Υπάρχον κτίριο : Γίνεται συνολική ενίσχυσή του με ανακατασκευή των υποστυλωμάτων και δοκών στις όψεις, των νέων πλακών των εξωστών, των νέων στεγών από Ο.Σ και ενίσχυση της λίθινης τοιχοποιίας και πλακών εσωτερικά και εξωτερικά με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα και στους δύο ορόφους. Η ανισοσταθμία των πλακών στον όροφο εξισώνεται με την δημιουργία νέας πλάκας Ο.Σ. στο μικρότερο τμήμα του. Οι στέγες ανακατασκευάζονται έχοντας το ίδιο τελικό ύψος και την ίδια κλίση, με τελική επικάλυψη ρωμαϊκού τύπου κεραμίδια.

### **Στατικός φορέας προσθήκης :**

Ο στατικός φορέας της επέκτασης έχει τοιχία οπλισμένου σκυροδέματος, υποστυλώματα και δοκούς Ο.Σ. στο υπόγειο και σύμμικτη κατασκευή με τοιχία οπλισμένου σκυροδέματος, μεταλλικά υποστυλώματα, μεταλλικά δοκάρια και δάπεδο και στέγη, στην ανωδομή.

Η εγκάρσια τομή στον χώρο αυτόν περιγράφει τη βασική αρχή σχεδιασμού του : σε σύμμικτο στατικά φορέα εδράζονται ανά διαστήματα τα υποστυλώματα και οι μεταλλικοί δοκοί και σε συνέχεια επί αυτών όλα τα υπόλοιπα στρώματα στέγασης, με τελική επικάλυψη τιτανιούχου ψευδαργύρου., για μορφολογικό εξωτερικό διαχωρισμό.

### **2.3 Τοιχοποιίες – επιχρίσματα – υλικά εσωτερικά**

Υφιστάμενο κτίριο : Στη βορειοανατολική όψη επισκευάζονται τα στηθαία, με στόχο την μορφολογική απλοποίηση. Η νοτιοανατολική όψη δεν αλλάζει, προστίθεται μόνο για λόγους πυρασφάλειας εξωτερικό κλιμακοστάσιο διαφυγής από μεταλλική κατασκευή.

Προδιαγράφονται επιχρίσματα στις όψεις, πλακίδια στο δάπεδο, σοβάς σε όλους τους τοίχους εκτός από αυτούς όπου αφήνεται εμφανής η πέτρινη τοιχοποιία, ψευδοροφές γυψοσανίδας σε κάρναβο 60Χ60εκ., νέα κουφώματα αλουμινίου, και ρωμαϊκό κεραμίδι στις στέγες.

Κτίριο επέκτασης : Το μεγαλύτερο τμήμα όψης καταλαμβάνεται από σύστημα υαλοστασίων για την δημιουργία ενός ελαφρού μορφολογικά κτιριακού όγκου. Το δάπεδο στο ισόγειο επιστρώνεται με πλάκες, ενώ στον όροφο με γυάλινες υαλόπλακες σε αμμοβολή μεγάλης αντοχής, το κλιμακοστάσιο οι κουπαστές, και ο ανελκυστήρας προδιαγράφονται από μεταλλική κατασκευή και υαλοτεμάχια, ενώ η επικάλυψη στην στέγη γίνεται από τιτανιούχο ψευδάργυρο.

**2.4. Μηχανολογικός εξοπλισμός** : περιλαμβάνεται όλος ο απαραίτητος εξοπλισμός για την άρτια λειτουργία του συνόλου .

### **3. Δράσεις εξοικονόμησης ενέργειας στα υφιστάμενο κτίριο.**

Το υφιστάμενο κτίριο, είναι χαρακτηρισμένο ως τοπόσημο και διατηρείται / επισκευάζεται προς αποκατάσταση και άρση της ετοιμορροπίας του. Δεδομένου πως το έργο αφορά σε επεμβάσεις κελύφους σε ποσοστό ανώτερο του 25% του συνόλου του κτηρίου, για το κτίριο εκπονήθηκε Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (ΜΕΑ), στο πλαίσιο της υπαγωγής του στην περίπτωση της «Ριζικής Ανακαίνισης» όπως αυτή καθορίζεται στον Κ.Εν.Α.Κ. και τις σχετικές εγκυκλίους του ΥΠΕΚΑ.

Δεδομένου πως το συγκρότημα συμπεριλαμβάνει νέους αλλά και υφιστάμενους χώρους, η κατάταξη – κατά το δυσμενέστερο - στην ενεργειακή κατηγορία Β, δεν είναι υποχρεωτική προδιαγραφή (Άρθρο 9, Εγκ. Υ.Π.Ε.Κ.Α. 4-10-2010) για το συγκεκριμένο έργο.

Λόγω του χαρακτηρισμού του υφιστάμενου κτηρίου ως τοπόσημου, οι επεμβάσεις τόσο σε επίπεδο κελύφους, όσο και σε επίπεδο εγκαταστάσεων περιορίζονται σε όσα είναι επιτρεπτά και τεχνικά εφικτά να πραγματοποιηθούν προκειμένου να μην αλλοιωθεί η αρχιτεκτονική του ταυτότητα, όπως αναλύεται στις επόμενες ενότητες.

Ωστόσο, παρά τα παραπάνω, η πολύ καλή θερμομονωτική θωράκιση του κτιρίου καθώς και η επιλογή του τύπου των η/μ εγκαταστάσεων σε συνδυασμό με τις καθοριζόμενες προδιαγραφές

τους, είχαν ως αποτέλεσμα την κατάταξη του κτιρίου στην Ενεργειακή Κατηγορία Β, ως δηλαδή να ήταν ένα εντελώς νέο κτίριο προδιαγραφών Κ.Εν.Α.Κ. Επισημαίνεται πως αντίστοιχης ηλικίας, κατασκευής και χρήσης κτίρια, κατατάσσονται σε Ενεργειακή Κατηγορία από τη «Δ» και χειρότερες.

Δηλαδή, οι προβλεπόμενες επεμβάσεις και εγκαταστάσεις στο κτίριο, του προσφέρουν ενεργειακή αναβάθμιση τουλάχιστον 2 ενεργειακών κατηγοριών.

Μολάοι .....2017

Συντάχθηκε

Ελέγχθηκε  
Η Προϊσταμένη Τμήματος

Θεωρήθηκε  
Ο Προϊστάμενος Δ/νσης

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ**

**ΔΗΜΟΣ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ**

**ΕΡΓΟ: «Αξιοποίηση Τουριστικού  
Περιπέτρου ΤΚ Μονεμβασίας του  
Δήμου Μονεμβασίας»  
1<sup>ος</sup> Ειδικός Προϋπολογισμός**