

Β. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΓΙΑ **ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΟΥ** **ΚΤΙΡΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΜΑΙΖΩΝΟΣ** **127&ΒΟΥΡΒΑΧΗ**

1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ:

Το οικοπέδο έχει έκταση 105,84τ.μ και περιλαμβάνει ένα κτήριο με ορθογωνική κάτοψη διαστάσεων 11,20*9,45μ, με υπόγειο, ισόγειο, έναν πλήρη όροφο και ξύλινη στέγη. Είναι εξ' ολοκλήρου λιθόκτιστο με συμπαγή τούβλα σε ορισμένες θέσεις, με ξύλινα και σιδερένια πρέκια ανοιγμάτων. Οι φέρουσες κατασκευές των δαπέδων είναι ξύλινες. Η φέρουσα κατασκευή του δώματος έχει σιδερένιες δοκούς και σχιστόπλακες.

Το κτήριο έχει υποστεί κατά καιρούς διάφορες επεμβάσεις, εκ των οποίων η βασικότερη είναι η διάνοιξη θύρας εισόδου στο υπόγειο από την οδό Μαιζώνος, με την κατάργηση του παραθύρου, την αλλοίωση της βάσης του κτιρίου σε εκείνη τη θέση και την προσθήκη βαθμίδων.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ:

Πρόκειται για δύοροφο κτήριο το οποίο χρησιμοποιήθηκε ως αποθηκευτικός χώρος σταφίδας. Μορφολογικά το κτήριο είναι καθαρά νεοκλασικό με αυστηρότητα στη σύνθεση και λιτότητα στα επί μέρους στοιχεία.

3. ΣΧΕΔΙΟ ΠΑΤΡΕΩΝ- ΑΧΑΙΑΣ –ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ:

Αριθ.26487/5497 Φ.Ε.Κ ΄Δ 814/24.09.1997

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κελύφους κτιρίου που βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων (Ν.Αχαΐας) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

Έχοντας υπόψη:

1. Τις γενικές διατάξεις των άρθρων 3 και 4 (παρ.2)του Ν.1577/1985 ‘Γενικός Κανονισμός’ (΄Α210), όπως Τροποποιήθηκαν με το άρθρο 1 (παρ 1 και2)του Ν. 1772/1988 ‘Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/1985 «Γ.Ο.Κ» και άλλες διατάξεις (Α΄91)
2. Τις διατάξεις του άρθρου 29 Α του Ν. 1558/85 ‘Κυβέρνηση και κυβερνητικά όργανα (Α137) όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α 154) και αντικαταστάθηκε με τη παρ. 2 α του άρθρου 1 του Ν 2469/1997(Α 38)
3. Την υπ΄ αριθμ. 103326/1281/5.12.1996 απόφαση του Υπουργού και του υφυπουργού Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε στον Γενικό Γραμματέα και στους προϊσταμένους των Γενικών Διευθύνσεων και τμημάτων του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε- πλήν Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων (1126B/16.12.1996)

4 Τις διατάξεις της παρ. Β του αριθμού 1 του Π.Δ./τος 28/28.1.93 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων που διατηρούνται από τον Υπουργό και τις Περιφεριακές

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ



Υπηρεσίες διανομαρχιακού επιπέδου του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε (Α9)

5. Την από 24.10.1996 αιτιολογική έκθεση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού Τμήμα Παραδοσιακών οικισμών

6. Το 34646/Υ. 107/96/5.12.1996 έγγραφο του **Δήμου Πατρέων**

7. Την από 19.12.1996 ένσταση του ενδιαφερόμενου **Μάρη Νικόλαου** (αρ.πρωτ. Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε 106347/11535/20.12.1996)

8. Το 53/1997 υπηρεσιακό σημείωμα της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών

9. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόστασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α., **αποφασίζουμε:**

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος του κτιρίου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων(Ν.Αχαιας)και ειδικότερα στις οδούς **Μαιζώνας αρ. 127 και Βούρβαχη** φερόμενο ως ιδιοκτησία Νικ. Μάρη , όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα που θεωρήθηκε από τον Προιστάμενο της Δ/σης Τοπογραφικών Εφαρμογών με τη 26487/1997πράξη του και του αντιτύπου του σε φωτοσμίκρυνση με την παρούσα απόφαση.
- 2.Διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κέλυφος του κτιρίου και οι εναρμονισμένες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες , όχι όμως και τα κάθε είδους υπάρχοντα προκτίσματα που αλλιώνουν τη μορφή του.Ο καθορισμός των προκτισμάτων και οι επεμβάσεις που πρέπει να γίνουν σ ' αυτό πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου(ΕΠΑΕ)
3. Στο χαρακτηριζόμενο διατηρητέο κέλυφος του κτιρίου απαγορεύεται κάθε αφαίρεση , αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή διακοσμητικών στοιχείων του

4. Επιτρέπεται η επισκευή και η στατική ενίσχυση ,του διατηρητέου κελύφους του κτιρίου εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

5. Αιτήσεις για ανέγερση νέου κτιρίου στο οικόπεδο ή για προσθήκη στο διατηρητέο κέλυφος του κτιρίου , αποστέλλονται από την Πολεοδομική Υπηρεσία στο Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε , με γνώμη της ΕΠΑΕ για ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παρ.2 του αρθρ. 4 του Ν.1577/85 «Γ.Ο.Κ» εφόσον δεν παραβιάζεται το διατηρητέο κέλυφος του κτιρίου και ο χώρος που το περιβάλλει .

6. α. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών ή διαφημίσεων στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κέλυφος του κτιρίου.

Επιτρέπεται μόνο περιορισμένων διαστάσεων επιγραφές που πληροφορούν για τυχόν χρήση των χώρων του κτιρίου.

β. Κατ'εξάιρεση επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών στο ισόγειο καταστημάτων που αναφέρονται αποκλειστικά στο όνομα και στο αντικείμενο των εργασιών τους.Οι φωτεινές επιγραφές στα ισόγεια των καταστημάτων πρέπει να έχουν χρώμα λευκό ή κίτρινο , σταθερό και συνεχές και αποτελούμενο από μεμονωμένα στοιχεία , γράμματα , αριθμούς έστω και αν τοποθετούνται στις προσθήκες.

7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο διατηρητέου κελύφους του κτιρίου και στο χώρο που το περιβάλλει καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών ,απαιτείται η έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελεγχου(ΕΠΑΕ)

8. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευση τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



4.ΟΡΟΙ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ:

ΠΕΡΙΟΧΗ: ΠΑΛΙΟ ΣΧΕΔΙΟ/ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

Π.Δ 25/04/96 (Φ.Ε.Κ. 499Δ/16-5-96)

ΠΡΟΣΩΠΑ ΕΜΒΑΔΟ

ΚΑΤΑ ΚΑΝΟΝΑ : 12 200

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ: 6 112 ΠΡΟ16/11/62
6 70 ΠΡΟ 16/8/23

5. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ:

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ:2,4

ΚΑΛΥΨΗ :70%

ΥΨΟΣ:16μ +1,50 στέγη μέγιστης κλίσης 30%

6.ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ

:

Π.Δ. Της 23.2/6.3.1987(Φ.Ε.Κ. 166 Δ)

Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης

ΑΡΘΡΟ 4

Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου–κεντρικής λειτουργίας Πόλης –Τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής ,επιτρέπεται μόνο :

- 1.Κατοικία
- 2.Ξενώνες,ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις κάτω των 100 κλινών
- 3.Εμπορικά, καταστήματα, εξαιρούμενων υπεραγορών και ενιαίων πολυκαταστημάτων (άνω των 1000 τμ)
- 4.Γραφεία, Τράπεζες,ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- 5.Διοίκηση(στα κέντρα γειτονίας επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονίας)
- 6.Εστιατόρια
- 7.Αναψυκτήρια
- 8.Χώροι συνάθροισης κοινού
- 9.Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- 10.Κτίρια εκπαίδευσης

- 11.Θρησκευτικοί χώροι
- 12.Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- 13.Αθλητικές εγκαταστάσεις

7.ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

7.1.1. Βασική επιδίωξη της μελέτης είναι η διατήρηση, αποκατάσταση και ανάδειξη του διατηρητέου κτηρίου και κυρίως των πολύ αξιόλογων όψεων του, καθώς και η σωστή λειτουργικά ένταξη των νέων χρήσεων στο εσωτερικό του, χωρίς αλλοίωση του χαρακτήρα του.

7.1.2. Στο υφιστάμενο κτήριο που περιγράφηκε παραπάνω πρόκειται να γκρεμιστεί προσεκτικά το εσωτερικό του και να παραμείνει μόνο η εξωτερική του τοιχοποιία ώστε να διατηρηθεί το αρχικό στυλ και να χρησιμεύσει σήμερα ως νέα χρήση(καφετέρια,εστιατόριο,μπάρ)και να έχει ως στόχο την εξυπηρέτηση των αναγκών των σύγχρονων ανθρώπων.

7.2. Κατανομή των λειτουργιών κατ' όροφο

Θα πραγματοποιηθεί νέα διαρρύθμιση και νέα διάταξη υποστυλωμάτων ώστε να διαμορφωθούν (υπόγειο, ισόγειο,Άόροφος και δώμα) όμοια με το αρχικό.
Αναλυτικά ανά όροφο:

7.2.1. Υπόγειο:

Στο υπόγειο θα στεγαστούν :αποθηκευτικός χώρος,χώρος ένδυσης προσωπικού,κουζίνα και γραφείο κίνησης.

7.2.2. Ισόγειο:

Στο ισόγειο θα διαμορφωθεί καφετέρια υψηλών προδιαγραφών που θα συνδέεται με το υπόγειο με εσωτερικό κλιμακοστάσιο και με αναβατόρια για την ευκολότερη μεταφορά παραγγελιών.

7.2.3.γ. Α' όροφος:

Στον Α' όροφο θα διαμορφωθεί εστιατόριο, το οποίο θα συνδέεται με τους προηγούμενους ορόφους με εξωτερικό κλιμακοστάσιο. Για την μεταφορά των αναγκαίων αναλώσιμων προϊόντων θα χρησιμοποιηθούν εσωτερικά αναβατόρια τα οποία συνδέονται με τους υπόλοιπους ορόφους.

7.2.4.δ. δώμα:

Στο δώμα θα διαμορφωθεί μπάρ το οποίο θα συνδέεται με τους υπόλοιπους ορόφους με κλιμακοστάσιο.

8.ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

7.1. Επειδή πρόκειται για αξιόλογο κτήριο, δείγμα «ελληνικής» νεοκλασικής αρχιτεκτονικής, οι επεμβάσεις σ' αυτό θα είναι όσο το δυνατό πιο περιορισμένες, τόσο στο εξωτερικό όσο και στο εσωτερικό του. Όπου χρειαστούν συμπληρώσεις και αποκαταστάσεις υφισταμένων σαθρών κατασκευών, αυτές θα γίνουν με παραδοσιακά υλικά και τρόπους κατασκευής όμοιους με αυτούς που έχουν εφαρμοστεί στο κτήριο.

8.2. Οι κυριότερες επεμβάσεις στο εσωτερικό του κτηρίου οφείλονται στον εκσυγχρονισμό και στη σωστή εξυπηρέτηση των νέων λειτουργιών.

9.ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΦΘΟΡΩΝ ΤΩΝ ΜΑΡΜΑΡΙΝΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΤΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΖΩΓΡΑΦΙΚΟΥ ΔΙΑΚΟΣΜΟΥ

9.1. Μαρμάρινα στοιχεία των όψεων του κτηρίου

9.1.1. Προτείνεται η αποκατάσταση των φθορών καθώς και ο καθαρισμός των μαρμάρων βάσει παραμέτρων που εξαρτώνται από τη σημερινή τους κατάσταση. Συγκεκριμένα προτείνεται η απομάκρυνση των ρυπαρών επικαθίσεων που έχουν προκαλέσει αλλοιώσεις στις μαρμάρινες επιφάνειες των κατασκευών του κτηρίου. Ειδικότερα θα απομακρυνθούν:

- οι μαύρες κρούστες και η αιθάλη,
- οι βιολογικές επικαθίσεις που προέρχονται από την ανάπτυξη μικροοργανισμών
- τα graffiti που προέρχονται από βανδαλισμούς με spray,
- οι βαφές και τα επιχρίσματα με βάση τον ασβέστη ή άλλη ουσία που έχουν τοποθετηθεί για να καλυφθούν οι φθαρμένες λίθινες επιφάνειες.

9.1.2. Πριν από οποιαδήποτε επέμβαση στις μαρμάρινες κατασκευές είναι απαραίτητο να γίνουν οι ακόλουθες προκαταρκτικές – διερευνητικές εργασίες:

-Ο προσδιορισμός του λίθινου υλικού (χημική σύσταση, ορυκτολογική δομή, πορώδης προέλευση).

-ο προσδιορισμός και η καταγραφή της κατάστασης διατήρησης του λίθου.

-Η καταγραφή της έκτασης και του είδους των φθορών και των επικαθήσεων με τη μορφή χαρτογραφήσεων.

-δοκιμαστικές εφαρμογές σε επιλεγμένες περιοχές.

-Η προστερέωση των σαθρών περιοχών, εφόσον απαιτείται, με υλικά συμβατά με το λίθινο υλικό.

9.1.3. Κατά την εφαρμογή των μεθόδων καθαρισμού θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες περιοριστικές απαιτήσεις :

-Δεν θα πρέπει να προκληθεί άμεση ή έμμεση βλάβη στις μαρμάρινες επιφάνειες ή στο κτήριο.

-Δεν θα πρέπει να καταστραφεί η λεγόμενη ευγενής πατίνα και να προκληθούν μικρορωγμές, οπές ή εκδορές.

-Δεν θα πρέπει να παραμείνουν στην επιφάνεια των μαρμάρων τα οποία μπορεί να επιδράσουν αρνητικά.

9.1.4. Η εργασία καθαρισμού και συντήρησης των λίθινων κατασκευών θα γίνει από έμπειρο και εξειδικευμένο προσωπικό συντηρητών για να εφαρμοστούν μέθοδοι καθαρισμού που θα αναδεικνύουν τα λίθινα στοιχεία του κτηρίου με τις διαφορετικές αποχρώσεις και ποιότητές τους.

9.2. Ζωγραφικός διάκοσμος των χώρων του κτηρίου.

9.2.1. Προτείνεται η διατήρηση του εσωτερικού διακόσμου, στο σύνολό του, σε όλους τους κύριους χώρους του κτηρίου, εκτός των διαδρόμων κυκλοφορίας, επειδή οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται για τη δίοδο των αγωγών κλιματισμού.

9.2.2. Η εργασία αποκατάστασης του διακόσμου θα γίνει βάσει παραμέτρων που εξαρτώνται από τη σημερινή του κατάσταση. Συγκεκριμένα προτείνεται :

α. η αποκάλυψη του ζωγραφικού διακόσμου (απομάκρυνση των επικαλύψεων ασβέστη, πλαστικών ή και ελαιοχρωμάτων).

β. ο καθαρισμός της ζωγραφικής επιφάνειας (απομάκρυνση ρυπαρών επικαθήσεων, αλάτων, λεκέδων κτλ)

γ. η στερέωση του ζωγραφικού στρώματος .

δ. η στερέωση του υποστρώματος (επιχρισμάτων) του ζωγραφικού διακόσμου στον φέροντα οργανισμό του κτηρίου.

ε. η αισθητική αποκατάσταση του ζωγραφικού διακόσμου (συμπλήρωση των τμημάτων που έχουν φθαρεί ή καταστραφεί) ώστε να εξασφαλίζεται η πληρότητα του έργου.

9.2.3. Όπου κριθεί απαραίτητο να πραγματοποιηθούν επεμβάσεις ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού του κτηρίου που θα έχουν άμεσο αντίκτυπο στο υπόβαθρο του ζωγραφικού διακόσμου προτείνεται η απομάκρυνση (αποτοίχιση) του διακόσμου από τις θέσεις αυτές πριν

από την έναρξη των εργασιών ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού και η επανατοποθέτησή τους στις ίδιες θέσεις μετά την αποπεράτωση των εργασιών.

9.2.4. Όπου η κατάσταση διατήρησης του εσωτερικού διακόσμου είναι τέτοια που να μην επιτρέπει την συντήρησή του, προτείνεται η ακριβής αποτύπωση των στοιχείων που διατηρούνται (σχέδιο και χρώμα) και η ανακατασκευή του διακόσμου σε νέο επίχρυσμα.

9.2.5. Πριν από οποιαδήποτε επέμβαση στις διακοσμημένες επιφάνειες είναι απαραίτητο να γίνουν οι ακόλουθες προκαταρκτικές - διερευνητικές εργασίες:

-Δοκιμαστικές τομές (δείγματα αποκάλυψης και καθαρισμού) ώστε να ελεγχθεί η πιθανότητα ύπαρξης επάλλληλων στρωμάτων επιζωγραφίσεων και να προσδιοριστεί η κατάσταση διατήρησης των χρωματικών στρωμάτων.

-Ο προσδιορισμός της φύσεως του ζωγραφικού διακόσμου (υλικά, τεχνική) καθώς και του υποστρώματος του (δομή και σύσταση).

-Ο προσδιορισμός της κατάστασης διατήρησης των ζωγραφισμένων επιφανειών και η καταγραφή της έκτασης και του είδους των φθορών και των επικαθήσεων με τη μορφή χαρτογραφήσεων.

-Η προστερέωση, εφόσον απαιτείται, των πολύ σαθρών περιοχών, που διατρέχουν άμεσο κίνδυνο καταστροφής.

9.2.6 Κατά την εφαρμογή των εργασιών συντήρησης θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες περιοριστικές απαιτήσεις:

- Δεν πρέπει να προκληθεί άμεση ή έμμεση βλάβη στο ζωγραφικό διάκοσμο του κτιρίου ή στο κτίριο.
- Δεν θα πρέπει να καταστραφεί η λεγόμενη ευγενής πατίνα και να προκληθούν μικρορωγμές, οπές ή εκδορές.
- Θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν υλικά συμβατά με τα υλικά κατασκευής του ζωγραφικού διακόσμου, των οποίων η συμπεριφορά στο χρόνο να έχει ελεγχθεί ώστε να εξασφαλίζεται, στο μέτρο του δυνατού, η αντιστρεψιμότητα των επεμβάσεων.
- Δεν θα πρέπει να παραμείνουν στο ζωγραφικό στρώμα υποπροϊόντα τα οποία μπορεί να επιδράσουν αρνητικά.

10. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΑΣΙΩΝ

10.1 Εκσκαφές

Θα πραγματοποιηθεί εκσκαφή για την κατασκευή θεμελίων των τοίχων και των κολόνων. Το βάθος της εκσκαφής υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς και φτάνει σε βάθος μέχρι την ανεύρεση κατάλληλου εδάφους για την θεμελίωση. Ιδιαίτερη μέριμνα λαμβάνεται κατά την εκσκαφή για την αντιστήριξη του εδάφους των παρακείμενων οικοδομών. Εξ' αιτίας της ανάγκης διατήρησης της υπάρχουσας εξωτερικής όψης, ειδικές εκσκαφές θα γίνουν με τη μέθοδο των ντουλαπιών.

10.2 Λιθοπλήρωση

Η εξυγίανση των δαπέδων των υπογείων θα γίνει με την κατασκευή επάλληλων διαστρώσεων ως εξής: α)

λιθόστρωση πάχους 30 εκ. β) χαλικόστρωση πάχους 10 εκ. γ) διάστρωση 3^A πάχους 10 εκ.

10.4 Τοιχώματα

10.4.1 Τα εξωτερικά τοιχώματα προβλέπεται να ανακατασκευαστούν με μικτή κατασκευή οπλισμένου σκυροδέματος και οπτοπλινθοδομών αναλόγως με τις συνθήκες που θα δημιουργηθούν επί τόπου. Βασική επιδίωξη κατά την ανακατασκευή των τοιχωμάτων θα είναι η επαναχρησιμοποίηση των παλαιών συμπαγών τούβλων.

10.4.2 Εσωτερικά τοιχώματα δρομικά πάχους 10 εκ από οπτοπλινθοδομή, προβλέπονται σε διάφορες θέσεις όπως καθορίζεται στα σχέδια των κατόψεων.

10.5 Επιχρίσματα

10.5.1 Τα εξωτερικά επιχρίσματα που ανακατασκευάζονται, θα γίνουν με τριπτή μαρμαροσιμεντοκονία. Ειδικά, οι απομιμήσεις λίθων διαμορφώνονται με πολλαπλά λασπώματα και ειδική επεξεργασία της τελικής επιφάνειας (πεταχτό και πελεκητό). Επίσης, τα γείσα και τα διάφορα κορνιζώματα, όπου χρειάζονται συμπλήρωση ή όπου ανακατασκευάζονται, διαμορφώνονται με διπλά ή πολλαπλά λασπώματα και τραβηχτά κυμάτια, όμοια με τα υφιστάμενα. Εναλλακτικά τα ανάγλυφα διακοσμητικά στοιχεία των προσόψεων του κτιρίου μπορούν να προκατασκευασθούν από μείγμα αδρανών

υλικών (τσιμέντου, ινών υάλου και μονωτικού μάζης), και να ενσωματωθούν στις προσόψεις με κατάλληλα ανοξείδωτα στηρίγματα ανάρτησης.

10.5.2 Στην εξωτερική επιφάνεια των λιθοδομών του υπογείου κάτω από το έδαφος και των λιθοδομών θεμελιώσεως, θα γίνουν οι εξής εργασίες:

- α) καθορισμός των αρμών από τυχόν σαθρά κονιάματα
- β) πεταχτό επίχρισμα σιμεντοκονίας
- γ) τρεις επάλληλες στρώσεις πατητής σιμεντοκονίας με προσθήκη στεγανωτικού υλικού
- δ) τοποθέτηση ειδικής στεγανωτικής μεμβράνης Carbofol

10.5.3 Οι εσωτερικές επιφάνειες των τοίχων, τόσο των υφιστάμενων (όπου δεν υπάρχει ζωγραφικός διάκοσμος) όσο και των νέων, επιχρίονται με τριπτή μαρμαροκονία σε τρεις στρώσεις.

10.5.4 Τα οροφοκονιάματα όπου ανακατασκευάζονται, θα γίνουν πάνω σε μεταλλικό πλέγμα νεβρομετάλλ με πεταχτή σιμεντοκονία και τελική στρώση μαρμαροκονίας. Τα νέα οροφοκονιάματα σε πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα θα κατασκευαστούν τριπτά σε μαρμαροσιμεντοκο

10.6 Μαρμαρική

10.6.1 Οι φθαρμένες και σπασμένες ποδιές των παραθύρων και των εξωστοθύρων καθώς και οι στέψεις των στηθαίων θα ανακατασκευασθούν με νέες από λευκό μάρμαρο Διονύσου, πάχους 3 εκ, με μορφή (λαξευτοί ποταμοί, κυμάτια απολήξεων κλπ) ίδια προς αυτή που έχουν τα υπάρχοντα αντίστοιχα παλαιά τεμάχια. Η στερέωση των επιστρώσεων των στηθαίων

και γείσων θα γίνει μαρμάρων θα αφεθούν αρμοί διαστολής πάχους 1 εκ ανά 2,50 μ μήκους. Οι αρμοί θα γεμίσουν με σιλικόνη.

10.6.2 Διάφορες εργασίες επισκευής προβλέπονται για τα υφιστάμενα μαρμάρινα στοιχεία των όψεων: συμπλήρωση σπασμένων τεμαχίων, στερέωση μετατοπισμένων τεμαχίων, επισκευή στις θέσεις στήριξης των κιγκλιδωμάτων κλπ. Ειδικά το μαρμάρινο δάπεδο του εξώστη της βορειοδυτικής όψης, αντικαθίσταται με νέο κυματιοφόρο μαρμάρινο ενιαίο τεμάχιο, ίδιου πάχους, μορφής και λοιπών διαστάσεων με το παλαιό.

10.6.3 Καθαρισμός προβλέπεται για όλα τα μάρμαρα των όψεων: βάση κτιρίου, μαρμάρινα περιθώρια και υπέρθυρα των τριών εξωθυρών, μαρμάρινους εξώστες και φουρούσια, μαρμάρινους πεσσούς αυλόθυρας.

10.7 Μονώσεις - Στεγανώσεις

10.7.1. Για θερμομόνωση τοποθετούνται άκαμπτες πλάκες εξηλασμένης πολουρεθάνης 3 εκ. με ειδική πρόνοια για την αποφυγή θερμογεφύρων.

10.7.2. Για υγρομόνωση προβλέπεται :
Στεγάνωση περιμετρικών τοιχίων , υπογείου από την υγρασία του εδάφους και του στάσιμου νερού .

- Στο σκυρόδεμα προστίθεται στεγανωτικό μάζας .

- Γίνεται σχολαστική προετοιμασία της επιφάνειας του σκυροδέματος .
- Οι εξωτερικές επιφάνειες των τοιχίων επαλείφονται με ειδικό τσιμεντοειδές στεγανωτικό υλικό σε δύο χέρια σταυρωτά .
- Στις εξωτερικές επιφάνειες των τοιχίων του υπογείου εφαρμόζεται αποστραγγιστική μεμβράνη.

10.7.3. Για ηχομόνωση λαμβάνεται ειδική μέριμνα. Μεταξύ των πλακών του κτηρίου λαμβάνονται ιδιαίτερα μέτρα ηχομόνωσης για την αποφυγή μετάδοσης των αερόφερτων και των κτυπογενών θορύβων , ως ακολούθως :

- Ηχομόνωση ξύλινων δαπέδων :Στους χώρους του κτηρίου που θα τοποθετηθούν ξύλινα δάπεδα , τοποθετείται ηχομονωτικό υλικό .
- Ηχομόνωση εσωτερικής τοιχοποιίας :Στους διαχωριστικούς τοίχους του κτηρίου τοποθετούνται , στο ενδιάμεσο των δύο στρώσεων τούβλων , άκαμπτα φύλλα πετροβάμβακα .
- Ηχομόνωση δικτύου αποχέτευσης :Για την αποφυγή θορύβων του δικτύου αποχέτευσης οι σωληνώσεις καλύπτονται με πάπλωμα υαλοβάμβακα .

10.8 Ευλουργικές Εργασίες

10.8.1 Μονόφυλλες ταμπλαδωτές θύρες με ξύλινες κάσες και ξύλινα κυματιοφόρα πρεβάζια, ακριβή αντίγραφα ως προς την όψη τους των υφιστάμενων θυρών, τοποθετούνται σε διάφορες θέσεις του κτηρίου,

κυρίως δε στο υπόγειο όπου όλα τα παλαιά κουφώματα αντικαθίστανται με νέα. Οι θύρες αυτές κατασκευάζονται με συνολικό πάχος 45 χιλ, από μπόγια και τραβέρσες σουηδικής ξυλείας και πρεσσαριστά φύλλα MDF πάχου 4 χιλ και από ταμπλάδες MDF πάχους 22 χιλ. Οι ταμπλάδες αυτοί στερεώνονται με κυματοφόρα πηγάκια σουηδικής ξυλείας. Οι κάσες και τα πρεβάζια των θυρών κατασκευάζονται από σουηδική ξυλεία.

10.8.2 Τα υφιστάμενα εξωτερικά κουφώματα του κτιρίου διατηρούνται και επισκευάζονται. Όπου αφαιρεθούν λόγω αδυναμίας επισκευής τους, θα ανακατασκευασθούν βάσει των υφισταμένων υποδειγμάτων της κατασκευής. Όπου έχουν υποστεί φθορές, τα φθαρμένα τμήματα θα αντικατασταθούν τοπικά με το ίδιο υλικό και μόνο σε περίπτωση που είναι αδύνατη η καλή λειτουργία του κουφώματος, αυτό θα αντικαθίσταται. Τα εξαρτήματα λειτουργίας και αναρτήσεως τόσο των εξωτερικών καθώς και των εσωτερικών κουφωμάτων θα επισκευασθούν και όπου χρειαστεί θα αντικατασταθούν με όμοια εγχώρια ή εισαγωγής και εφόσον δεν βρεθούν στην ελληνική αγορά με παρεμφερή.

10.8.3.Οι κάσες των νέων ξύλινων εσωτερικών θυρών κατασκευάζονται από σουηδική ξυλεία με διαστάσεις, που προσαρμόζονται στα πάχη των τοίχων. Κάσες 4,5X13 εκ τοποθετούνται στους εσωτερικούς δρομικούς τοίχους, που κατασκευάζονται από πλίνθους 9 εκ. Κάσες με διαστάσεις 4,5X16 εκ. και 4,5X18 εκ. τοποθετούνται σε δρομικούς τοίχους με μονή ή αμφίπλευρη επένδυση μαρμάρου αντίστοιχα. Οι κάσες

των νέων θυρών σε τοίχους από λιθοδομή κατασκευάζονται από καδρόνι σουηδικής ξυλείας με διαστάσεις 6X8 εκ. Τα πρεβάζια των νέων ξύλινων εσωτερικών θυρών κατασκευάζονται από σουηδική ξυλεία, κυματιοφόρα, κατ' απομίμηση των παλαιών.

10.9Χρωματισμοί

9.9.1. Πλαστικός χρωματισμός χωρίς σπατουλάρισμα, προβλέπεται στους χώρους του υπογείου.

10.9.2. Πλαστικός σπατουλαριστός χρωματισμός προβλέπεται σε όλα τα λοιπά τοιχώματα και στις οροφές των χώρων του κτιρίου. Εξαιρούνται οι οροφές και τα τμήματα των τοιχωμάτων με ζωγραφικό διάκοσμο, ο οποίος θα ανακατασκευασθεί. Επίσης εξαιρούνται τα τοιχώματα με επένδυση μαρμάρου η άλλου υλικού.

10.9.3.Χρωματισμός με φυσικά ανόργανα συστατικά και βάση υδύαλου προβλέπεται στις εξωτερικές επιφάνειες του κτιρίου, καθώς σε όλα τα τραβηχτά και λοιπά μορφολογικά στοιχεία των όψεων.

10.9.4.Αχρωμο βερνίκι δαπέδου, ευρωπαϊκής προελεύσεως, demi-mat, σε τρεις στρώσεις, θα τοποθετηθεί στα νέα δρύινα δάπεδα του ισογείου.

10.9.5. Οι εσωτερικές και εξωτερικές ξύλινες κατασκευές, (κουφώματα, γείσα θυρών, πασαμέντα και κορνιζώματα τοίχων, σοβατεπιά, ξύλινες ποδιές παραθύρων, ερμάρια κλπ) θα χρωματισθούν με ριπολίνη σατινέ.

10.9.6. Όλες οι αφανείς σιδηρές κατασκευές, ανοξείδωτες γαλβανισμένες ή μη, προβλέπεται να χρωματισθούν με μίνιο σε τρεις στρώσεις. Οι εμφανείς σιδηρές κατασκευές, θα χρωματισθούν με ντούκο, πάνω σε υπόστρωμα μινίου.

10.10 Κλειδαριές – πόμολα - μηχανισμοί

10.10.1 Οι παλαιές κλειδαριές των διατηρούμενων θυρών αφαιρούνται και αντικαθίστανται με νέες χωνευτές, Yale ασφαλείας. Ίδιες κλειδαριές θα έχουν και οι νέες εσωτερικές θύρες του κτιρίου.

10.10.2 Όλα τα ερμάρια θα έχουν χωνευτές κλειδαριές ασφαλείας με πλαστικές σπανιολέτες.

10.11. Θέρμανση

10.11.1. Η θέρμανση της κατοικίας εξασφαλίζεται από αυτόνομο συγκρότημα το οποίο περιλαμβάνει λέβητα , καυστήρα , δεξαμενή πετρελαίου , ασφαλιστικές διατάξεις , δίκτυο σωληνώσεων και θερμαντικά σώματα PANELS.

Μετά από ειδική μελέτη θερμομόνωσης του μηχανολόγου θα επιλεγεί ο κατάλληλος , για τον θερμαινόμενο χώρο , που προκύπτει από τη μελέτη θερμομόνωσης , λέβητας και καυστήρας της εγκαταστάσεως για την τροφοδότηση της με το απαιτούμενο ζεστό νερό για τη λειτουργία της από τα μοντέλα της ΒΙΟΣΩΛ . Ομοίως με την ίδια μελέτη θα

υπολογιστεί και το μέγεθος των απαιτούμενων θερμαντικών σωμάτων της βιομηχανίας ΒΙΟΣΩΛ για την εξασφάλιση της θερμοκρασίας , των εσωτερικών χώρων , 22 °C όταν η εξωτερική είναι 0 °C και με συνεχή λειτουργία της εγκαταστάσεως . Οι σωληνώσεις της εγκαταστάσεως θα είναι από χαλκό μάρκας WICO . Ο τύπος και η προέλευση του καυστήρα , του λέβητα και των θερμαντικών σωμάτων θα επιλεγεί σύμφωνα με τη μελέτη από τους κατασκευαστές . Προς αποφυγή των επιπτώσεων των ασθενών ρευμάτων γαλβανισμού θα τοποθετηθεί σε κατάλληλο σημείο ελαστική διακοπή μάρκας PIRELLI .Επίσης , η δεξαμενή πετρελαίου θα τοποθετηθεί μέσα στο λεβητοστάσιο .

10.11.2.Τα θερμαντικά σώματα είναι PANELS , λευκά , με αριθμό στηλών που προσδιορίζεται από την αντίστοιχη μελέτη θέρμανσης . Έχουν θαυμάσια εμφάνιση και λειτουργικότητα , συνδέονται δε σε σειρά στο σύστημα σωλήνωσης (μονοσωλήνιο σύστημα) . Το σύστημα αυτό παραδίδεται έτοιμο για λειτουργία .