



**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΚΡΗΤΗΣ Α.Ε. (ΟΑΚ ΑΕ)**

**Έργο : "ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ
ΙΔΙΟΚΤΗΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΤΟΥ
Ο.Α.Κ. Α.Ε. ΣΤΟ ΗΡΑΚΛΕΙΟ,
ΟΔΟΣ ΑΓΙΟΥ ΤΙΤΟΥ 16"**

Προϋπολογισμός : 1.481.800,00 € (με ΦΠΑ)

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

Η παρούσα συντάχθηκε από τη Διεύθυνση Υδραυλικών Έργων του ΟΑΚ ΑΕ		ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΗΜ/ΝΙΑ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ
ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ	Τμήμα Μελετών ΟΑΚ ΑΕ	Εμμ. Πενθερουδάκης Θοδ. Βουρβαχάκης Δημ. Μανωλεδάκης		
ΕΛΕΓΘΗΚΕ				
ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ	Ο Δ/ντής Υδραυλικών Έργων	Μ. ΠΑΤΡΕΛΑΚΗΣ		

1. Εισαγωγή

Η παρούσα Τεχνική Περιγραφή αποτελεί επικαιροποίηση της αντίστοιχης που είχε συνταχθεί από τον Ο.Α.Ν.Α.Κ. το 2007 και αναφέρεται στις οικοδομικές εργασίες στο έργο "Αποκατάσταση του ιδιόκτητου κτιρίου του Ο.Α.Κ. Α.Ε. στο Ηράκλειο, οδός Αγ. Τίτου 16" που αφορούν στην στατική ενίσχυση, την ανακαίνιση και την αρχιτεκτονική διαμόρφωση του συνόλου του κτιρίου, κτίριο με τρεις ορόφους και ημιυπόγειο, σε Γραφεία του Οργανισμού Ανάπτυξης Κρήτης Α.Ε.

Όλες οι εργασίες θα κατασκευαστούν υπό την παρακολούθηση, επίβλεψη και έγκριση της 13ης ΕΒΑ.

Οι παρεμβάσεις αφορούν :

- την στατική ενίσχυση του κτιρίου ώστε να μπορέσει να ανταπεξέλθει σε εντατικές καταστάσεις όπως προέκυψαν από την στατική μελέτη της ισχύουσας Οικοδομικής Άδειας (401/2006) από σεισμούς αναφοράς του Ελληνικού Αντισεισμικού Κανονισμού (ΕΑΚ 2000 με τις παρ. 1.3.1 Γενικά Κριτήρια Αποφυγής Κατάρρευσης)
- τον πλήρη εκσυγχρονισμό του κτιρίου και των Η/Μ εγκαταστάσεων σύμφωνα με:
 - τα σχετικά έγγραφα και την με αρ. πρωτ. 2934/14-07-2006 απόφαση έγκρισης της αρμόδιας αρχαιολογικής Υπηρεσίας (13ης ΕΒΑ)
 - και την υπ' αρ. 401/2006 οικοδομική άδεια Πολεοδομίας Δ. Ηρακλείου

2. Γενική περιγραφή - Υπάρχουσα Κατάσταση

Το υφιστάμενο κτίριο βρίσκεται στην οδό Αγίου Τίτου 16 στο Ηράκλειο ανάμεσα σε υφιστάμενες κατασκευές. Συνορεύει από βόρεια με τριώροφη οικοδομή, νότια με τετραώροφη οικοδομή, δυτικά με την οδό Αγ. Τίτου και ανατολικά με πετρόχτιστη ισόγεια κατοικία.

Το κτίριο κατασκευάστηκε και λειτούργησε ως έδρα της Ένωσης Γεωργικών Συνεταιρισμών Ηρακλείου (ΕΓΣΗ). Αργότερα το ισόγειο και το ημιυπόγειο λειτούργησαν ως κατάστημα πώλησης προϊόντων της ΕΓΣΗ, ενώ η κύρια χρήση των υπολοίπων ορόφων ήταν γραφεία της Ένωσης και για ένα χρονικό διάστημα έδρα της Ε.Ρ.Τ. Τα τελευταία χρόνια το κτίριο δεν χρησιμοποιείται.

Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι 222,22 μ² και η υφιστάμενη κάλυψη είναι 212, 19 μ².

Η συνολική δόμηση (ημιυπόγειο και τέσσερις όροφοι) είναι 869,16μ² και ο συνολικός όγκος του κτιρίου 3.623,08μ³.

Κάτω από το ημιυπόγειο υπάρχει ιστορικό διατηρητέο μνημείο - θολωτή βυζαντινή δεξαμενή- καθαρού εμβαδού 45,00μ² και μεικτού περίπου 65,00μ², η οποία, μετά την αποπεράτωση του κτιρίου, θα στερεωθεί αφού κατασκευαστεί η πρόσβαση προς το εσωτερικό της, σύμφωνα με τις προαναφερόμενες αποφάσεις της 13ης Ε.Β.Α.

Το κτίριο έχει ανεγερθεί από φέρουσα λιθοδομή και οπτοπλινθοδομή περιμετρικά, ενώ στο εσωτερικό του και την κύρια όψη προς την οδό Αγίου Τίτου υπάρχουν γραμμικά μέλη (υποστυλώματα και δοκάρια) από οπλισμένο σκυρόδεμα. Οι υφιστάμενες πλάκες είναι επίσης κατασκευασμένες από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το κτίριο δεν είναι ελεύθερο σε όλες τις πλευρές του και έτσι δεν έχει δυνατότητα ελεύθερης ταλάντωσης (χωρίς

κρούσεις ομόρων). Η εκτιμώμενη χρονολογία ανέγερσης του κτιρίου είναι γύρω στο 1950.

Η προαναφερόμενη Οικοδομική Άδεια περιλαμβάνει μελέτη ενίσχυσης στατικού φορέα που εκπονήθηκε τον Μάρτιο του 2006. Επίσης σημειώνεται ότι η ύπαρξη του διατηρητέου μνημείου (δεξαμενή) κάτω από τη θεμελίωση του κτιρίου είχε ληφθεί υπόψη από την στατική μελέτη και την εδαφοτεχνική έρευνα.

Το κτίριο λειτουργεί με κεντρική είσοδο και κεντρικό κλιμακοστάσιο σε κάθετο άξονα από την Αγίου Τίτου προς την πίσω πλευρά, παράλληλο και σε επαφή με την νότια πλευρά του κτιρίου. Το ημιυπόγειο εξυπηρετείται και με ξεχωριστή είσοδο.

Η ανακατασκευή θα γίνει σύμφωνα με την μελέτη (Ο.Α. 401/2006) και περιλαμβάνει Οικοδομικές & Η/Μ εργασίες, ώστε το στατικά ενισχυμένο κτίριο, να μετατραπεί σε κτίριο γραφείων, προκειμένου να καλυφθούν οι ανάγκες στέγασης του Ο.Α.Κ. Α.Ε. στο Ηράκλειο.

3. Οικοδομικές εργασίες

3.1 Καθαιρέσεις - αποξηλώσεις

Αφορούν τις αναγκαίες εργασίες καθαιρέσεων, όπως περιγράφονται στον προϋπολογισμό και τις προμετρήσεις, προκειμένου να γίνει η έναρξη των εργασιών ενίσχυσης του κτιρίου.

Θα καθαιρεθούν:

Το εσωτερικό κλιμακοστάσιο και τα σκαλοπάτια από το ισόγειο προς το ημιυπόγειο.

Το υπερυψωμένο πάτωμα και το πάτωμα υπογείου.

Τα νότια πλαϊνά γεμίσματα πάχους από 10 μέχρι 30 εκ., της όμορης ιδιοκτησίας, από άοπλο σκυρόδεμα τα οποία εξέχουν στην ιδιοκτησία μας.

Τμήματα πλακών, για την ενίσχυση των υποστυλωμάτων και την κατασκευή του κεντρικού ανελκυστήρα.

Εναπομείναντα αποσπασμένα τμήματα δομικών στοιχείων ορόφων και απόληξης κλιμακοστασίου.

Οι καθαιρέσεις - αποξηλώσεις (υπολειμμάτων λιθό-θεμελιώσεων, τμημάτων λιθοδομών, πλινθοδομών, επιχρισμάτων, ψευδοροφών, στέγης, επιστρώσεων, κ.λ.π) θα γίνονται κατά προτεραιότητα από το δώμα προς το υπόγειο, χωρίς να αποκλείεται η ταυτόχρονη καθαίρεση στοιχείων από όλους του ορόφους.

Η καθαίρεση των κουφωμάτων με τους υαλοπίνακες, καθώς και η καθαίρεση των Η/Μ εγκαταστάσεων και σωληνώσεων αεραγωγών, θα πραγματοποιείται μετά από έλεγχο πιθανών διαρροών ή παράνομων συνδέσεων.

Στις εργασίες περιλαμβάνεται και η αποξήλωση, μετά προσοχής, του κιγκλιδώματος του κεντρικού κλιμακοστασίου με ξύλινη κουπαστή, του κιγκλιδώματος των παραθύρων του ημιυπογείου, και της εξωτερικής κεντρικής σιδερένιας πόρτας εισόδου.

Η καθαίρεση πλακοστρώσεων, θα γίνει με μικρά μηχανήματα, για την αποφυγή πρόκλησης ρηγματώσεων στις πλάκες. Θα καθαιρεθούν μετά προσοχής ώστε να διασωθούν όσο το δυνατόν περισσότερα, τα σκαλοπάτια (βατήρες/ μέτωπα) και οι ορθομαρμαρώσεις.

Η καθαίρεση στοιχείων οπλισμένου ή άοπλου σκυροδέματος, γίνεται με την εφαρμογή μεθόδων αδιατάρακτης κοπής όπου απαιτείται.

Η καθαίρεση πλινθοδομών και οπλισμένου ή άοπλου σκυροδέματος στο υπόγειο και ειδικά του τμήματος του υπερυψωμένου δαπέδου (και των υφιστάμενων W.C.), θα γίνει παρουσία της 13ης ΕΒΑ.

Όλα τα προϊόντα καθαιρέσεων θα μεταφερθούν δια χειρός ή με μονότροχο (ειδικά από το υπόγειο) εξωτερικά του κτιρίου και από κει σε νόμιμους χώρους υποδοχής.

3.2 Εκσκαφές - επιχώσεις

Θα γίνει γενική εκσκαφή με χρήση μικρών μηχανικών μέσων για την κατασκευή της σχάρας των θεμελιοδοκών και επίχωση των μεταξυ τους κενών.

3.3 Στατική ενίσχυση

Σύμφωνα με την προαναφερόμενη στατική μελέτη ενίσχυσης, προβλέπονται :

- α) αύξηση των ακαμπιών και αντοχών των υποστυλωμάτων με μανδύες εκτοξευόμενου σκυροδέματος και προσθήκη έξι τοιχωμάτων εντός των λιθοδομών
- β) αύξηση των αντοχών των λιθοδομών, με αντικατάσταση των επιχρισμάτων και μέρους του συνδετικού υλικού των λιθοδομών, με χρήση ινοπλισμένων κονιαμάτων και ειδικά για τη νότια ισόγεια και υπόγεια λιθοδομή μανδύας εκτοξευόμενου σκυροδέματος επί αυτής
- γ) θεμελίωση του νέου φορέα με εσχάρα θεμελιοδοκών

Επίσης προβλέπεται η επανακατασκευή πλάκας οροφής Β' Ορόφου, αφαιρεθέντων υποστυλωμάτων, πλακών και στέγης Γ' Ορόφου και μεταλλικού σκελετού - στέγης Γ' Ορόφου.

3.4 Επένδυση στέγης

Πρόκειται για επένδυση στέγης επί μεταλλικού σκελετού με μεταλλικά τραπεζοειδή προφίλ τύπου KONTI KSH 50 πάχους 1,25 mm έκαστη, με παρεμβολή στοιχείων Ζ.

Το ενδιάμεσο κενό πληρούται με ορυκτοβάμβακα 150 kg/m³ και η τελική επικάλυψη αποτελείται από ασφαλτόπανο με ψηφίδα χρώματος κεραμιδί.

3.5 Τοιχοποιίες

Το πάχος και γενικότερα ο τύπος των εσωτερικών και εξωτερικών τοιχοποιιών, είναι τέτοιος ώστε να ικανοποιεί τις απαιτήσεις των ισχυουσών κατά την έκδοση της Ο.Α. κανονισμών από άποψη ηχομόνωσης και θερμομόνωσης.

Προβλέπονται οι εξής εργασίες :

Ανακατασκευή - αποκατάσταση των τμημάτων λιθοδομών ή οπτοπλινθοδομών που καθαιρέθηκαν για τις ανάγκες ενίσχυσης των υποστυλωμάτων.

Κατασκευή εξωτερικής τοιχοποιίας με δρομική ή μπατική οπτοπλινθοδομής και διπλά ή μονά σενάζ.

Κατασκευή χωρισμάτων (στα W.C, αναψυκτήρια, κλπ) από οπτοπλινθοδομές δρομικές.

Πετάσματα από διπλές γυψοσανίδες με ενδιάμεση μόνωση από πετροβάμβακα για τη δημιουργία των εσωτερικών χωρισμάτων, εκτός αυτών των χώρων υγιεινής, ώστε να εξασφαλίζεται η απαιτούμενη ηχομόνωση αλλά και η μελλοντική μετατρεψιμότητα των χώρων. Οι γυψοσανίδες θα τοποθετούνται αμφίπλευρα σε σκελετό από διατομές γαλβανισμένης λαμαρίνας και με τις απαραίτητες ηχομονωτικές διατάξεις. Προβλέπεται ειδικό σύστημα στήριξης των τοιχοπετασμάτων στο δάπεδο και τις ψευδοροφές ώστε να είναι δυνατή η μετάθεση των χωρισμάτων χωρίς να μένουν ίχνη και να προκαλούνται φθορές. Με ανάλογο σύστημα τα τοιχοπετάσματα θα στερεώνονται στα κατακόρυφα στοιχεία (κολώνες, κούφωμα εξωτερικού υαλοστασίου).

Κατασκευή τμημάτων των διαχωριστικών τοίχων από ηχομονωτικά υαλοπετάσματα για οπτική επικοινωνία των χώρων και επαρκή φωτισμό.

Σε όλους τους χώρους τοποθέτηση ψευδοροφής (διακοσμητική, επισκέψιμη, φωτιστική) από έτοιμες πλάκες τυποποιημένων διαστάσεων.

3.6 Κουφώματα

Οι κεντρικές θύρες εισόδου στον όροφο (καθώς και κάποιες από τις εσωτερικές για ανάγκες φωτισμού) θα είναι υαλόθυρες ασφαλείας από κρύσταλλο τύπου Securit πάχους 10,0 mm μονόφυλλες ή δίφυλλες.

Οι υπόλοιπες εσωτερικές θύρες θα είναι ξύλινες πρεσαριστές με επένδυση από καπλαμά ξυλείας άριστης ποιότητας δρυός. Τα πλαίσια (σόκορα) θα είναι από πήχεις της αυτής ξυλείας. Οι τελικές επιφάνειες θα βερνικωθούν στο φυσικό τους χρώμα. Τα εξαρτήματα των θυρών θα είναι ανοξείδωτα εξαιρετικής ποιότητας ενώ τα πόμολα και οι κλειδαριές θα είναι της τελικής εγκρίσεως ή επιλογής του κυρίου του έργου.

Οι εσωτερικές θύρες των χώρων WC θα είναι ξύλινες πρεσαριστές με επικολλημένο στις δύο όψεις φύλλο φορμάικας σε χρωματισμό της επιλογής του κυρίου του έργου. Τα εξαρτήματα θα είναι ανάλογα με των υπολοίπων θυρών ενώ θα φέρουν επιπλέον προστατευτική ποδιά από φύλλο ανοξείδωτου χάλυβα ύψους 10 εκ. στο κάτω μέρος του φύλλου.

Τα εξωτερικά κουφώματα θυρών και παραθύρων (όπως αυτά προβλέπονται από την αρχιτεκτονική μελέτη) θα κατασκευαστούν από υαλοστάσια αλουμινίου μονόφυλλα-δίφυλλα-τρίφυλλα ή τετράφυλλα συρόμενα, ανοιγόμενα ή ανακλινόμενα με ή χωρίς φεγγίτη - μη χωνευτά με διπλούς θερμομονωτικούς / ηχομονωτικούς ανακλαστικούς υαλοπίνακες 6/10/8+4.

Όλοι οι υαλοπίνακες θα είναι απολύτως διαφανείς και δεν θα αλλοιώνουν το χρώμα και το σχήμα των αντικειμένων, έκτος των παραθύρων των WC που θα είναι αδιαφανείς (ματ). Όλα τα τεμάχια που θα τοποθετηθούν θα είναι μονοκόμματα και χωρίς ελαττώματα, η δε τοποθέτηση θα γίνει κατά τρόπο υδατοστεγή, αεροστεγή και απόλυτα ασφαλή.

Θα κατασκευαστούν, σε επιλεγμένα τμήματα της εσωτερικής τοιχοποιίας, διαχωριστικά υαλοστάσια αλουμινίου συρόμενα ή σταθερά με διπλούς θερμομονωτικούς-ηχομονωτικούς υαλοπίνακες 5/12/5.

3.7 Επιχρίσματα

Οι επιφάνειες των νέων τοίχων αλλά και των διατηρούμενων υφισταμένων τμημάτων των λιθοδομών, επιχρίονται εσωτερικά και εξωτερικά.

Τα επιχρίσματα θα εξασφαλίζουν πλήρη στεγανότητα, το πάχος τους θα είναι ομοιόμορφο και η επιφάνεια που θα προκύπτει τελείως επίπεδη.

Στην κύρια όψη ανακατασκευάζεται ο υφιστάμενος τύπος επιχρίσματος σαγρέ-αρτιφισιέλ με λείες σκωτίες / χαραγές σε ομοιόμορφου μεγέθους παραλληλόγραμμους νταμπλάδες.

3.8 Επιστρώσεις

Επιστρώσεις δαπέδων από πλακίδια κεραμικά διαστάσεων 60x60 ή άλλων διαστάσεων όχι απαραίτητα τετράγωνου σχήματος αλλά και παραλληλόγραμμου, της επιλογής του ΚτΕ. Στους χώρους υγιεινής και αναψυκτηρίων θα τοποθετηθούν κεραμικά πλακίδια της επιλογής του ΚτΕ.

3.9 Μαρμαρικά

Μαρμάρيني πάγκοι από μάρμαρο σκληρό αρίστης ποιότητας θα κατασκευαστούν στα WC όπου θα ενσωματωθούν οι νιπτήρες.

Η επένδυση όλων των βαθμίδων κλιμακοστασίων και τμημάτων κλιμάκων θα κατασκευασθεί με λευκό μάρμαρο, σκληρό πάχους βαθύρων 3 εκατοστών. Τα μέτωπα κλιμάκων θα κατασκευασθούν με λευκό μάρμαρο, σκληρό πάχους 2 εκατοστών.

Σε όλα τα νέα παράθυρα του κτιρίου θα τοποθετηθούν μαρμάρινες ποδιές από λευκό σκληρό μάρμαρο πάχους 2 εκ. με διαμορφωμένη εγκοπή (ποταμό).

Σε όλα τα στηθαία των δωματίων ή ημιυπαίθριων χώρων του κτιρίου θα επιστρωθούν ίδιου τύπου πλάκες μαρμάρου σκληρού 2 εκ. με διαμορφωμένη εγκοπή (ποταμό).

3.10 Χρωματισμοί

Τα χρώματα στις όψεις θα είναι ακρυλικά, αρίστης ποιότητας σε αποχρώσεις γαιώδεις της ώχρας σε συνδυασμό με εκείνο της σιένας.

Πριν από την εκτέλεση οπουδήποτε χρωματισμού σε τοίχους, οροφές, ξύλινες ή μεταλλικές επιφάνειες θα γίνουν οι απαραίτητες δοκιμές για να καθοριστούν τα χρώματα και οι αποχρώσεις που φαίνονται στα σχέδια.

Όλοι οι εσωτερικοί επιχρισμένοι τοίχοι θα είναι σπατουλαριστεί και βαμμένοι με πλαστικό χρώμα.

Όλες οι κατασκευές από γυψοσανίδες σε τοιχοπετάσματα ή τμήματα ψευδοροφών θα σπατουλαριστούν και θα βαφτούν με πλαστικό υπόλευκο χρώμα.

Το υφιστάμενο κιγκλίδωμα και η ξύλινη κουπαστή του κλιμακοστασίου, όπου είναι δυνατόν, θα επαναχρησιμοποιηθεί αφού ανακαινισθεί πλήρως. Όλες οι εμφανείς σιδηρές επιφάνειες στο εσωτερικό και εξωτερικό του κτιρίου (κιγκλιδώματα παραθύρων ημιυπόγειου και σκάλας) θα φέρουν βιομηχανική βαφή απόχρωσης μαύρου.

3.11 Η/Μ εγκαταστάσεις

Οι Η/Μ Εγκαταστάσεις θα κατασκευαστούν σύμφωνα με τις εγκεκριμένες μελέτες (της Οικοδομικής Αδείας) Ηλεκτρολογικών, Κλιματισμού, Ανελκυστήρα και Πυρανίχνευσης - πυροπροστασίας.

4. Εργασίες πρόσβασης & συντήρησης Ενετικής Δεξαμενής

Με σκοπό την μετατροπή σε επισκέψιμο χώρο της κηρυγμένης ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο Ενετικής Δεξαμενής, σύμφωνα με την υποβληθείσα μελέτη στην 13η ΕΒΑ, θα υπολογισθεί η σχετική δαπάνη που θα αφορά στις εργασίες για :

Κατασκευή φρεατίου καθόδου προς ενετική δεξαμενή με εκσκαφές τμηματικές δια χειρός, κατασκευή αγκυρώσεων για εξασφάλιση πλευρικών τοιχωμάτων, gunite πλευρικών τοιχωμάτων, πλευρικά τοιχία & κατασκευή τοιχίων 2ου ανελκυστήρα από σπλισμένο σκυρόδεμα, πλάκα οροφής φρεατίου και κατασκευή μεταλλικού κλιμακοστασίου.

Επίστρωση δαπέδου φρεατίου, διάνοιξη θύρας στο τοίχωμα της δεξαμενής, κατασκευή και εφαρμογή ειδικής ξύλινης θύρας πρόσβασης και λοιπές εργασίες ανασύλωσης - συντήρησης δεξαμενής από ειδικευμένο εργατοτεχνικό προσωπικό της 13ης ΕΒΑ.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1.	Εισαγωγή.....	2
2.	Γενική περιγραφή - Υπάρχουσα Κατάσταση	2
3.	Οικοδομικές εργασίες	3
3.1	Καθαιρέσεις - αποξηλώσεις	3
3.2	Εκσκαφές - επιχώσεις	4
3.3	Στατική ενίσχυση	4
3.4	Επένδυση στέγης	4
3.5	Τοιχοποιίες	4
3.6	Κουφώματα.....	5
3.7	Επιχρίσματα.....	5
3.8	Επιστρώσεις.....	6
3.9	Μαρμαρικά	6
3.10	Χρωματισμοί.....	6
3.11	Η/Μ εγκαταστάσεις.....	6
4.	Εργασίες πρόσβασης & συντήρησης Ενετικής Δεξαμενής.....	7