

ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Γ. Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ

ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΧΩΡΟ ΚΥΛΙΚΕΙΟΥ ΣΤΗ ΔΥΤΙΚΗ ΠΛΕΥΡΑ ΤΟΥ ΛΟΦΟΥ ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΥ, ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Τ Ε Χ Ν Ι Κ Η – Α Ι Τ Ι Ο Λ Ο Γ Ι Κ Η Ε Κ Θ Ε Σ Η

Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης

Σύμφωνα με την με αριθ. 52189/2008 Απόφαση (ΦΕΚ566/ΑΑΠ/17.12.2008):

«στον διατηρητέο χώρο κυλικείου επιτρέπεται η ανακατασκευή ισόγειου κτίσματος επιφανείας 50 τ.μ. με τους εξής όρους:

το ύψος του κτίσματος θα είναι μέχρι 3,50 μ, η επικάλυψή του θα γίνει με επίπεδο δώμα, οι εξωτερικές επιφάνειες των όψεων του κτίσματος θα είναι από εμφανή λιθοδομή πάχους 0,20 εκ (όχι με την μορφή ορθομαρμάρωσης), και τα κουφώματα θα είναι ξύλινα χρώματος πρασίνου.

Στον περιβάλλοντα χώρο του κτίσματος δεν επιτρέπεται η κατασκευή πέργκολας, επιτρεπομένης όμως της τοποθέτησης υφασμάτινων ομπρελών ή πετασμάτων χρώματος πρασίνου, και τραπεζοκαθισμάτων.

Επιτρέπεται η λειτουργία του κτιρίου και του διατηρητέου χώρου με χρήση καφετερίας και αναψυκτηρίου χωρίς την χρήση μουσικής και μεγαφωνικών εγκαταστάσεων.

Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επιγραφών και διαφημίσεων. Επιτρέπεται η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων και του κτιρίου.»

Περιγραφή εργασιών

A. Κτίριο

Το κτίριο έχει επιφάνεια $4.90\text{M} \times 10.20\text{M} = 49.98\text{M}^2 < 50\text{M}^2$. Στεγάζει τους απαραίτητους χώρους που απαιτεί η χρήση καφετέριας και αναψυκτηρίου (παρασκευαστήριο, χώρο παραλαβής και αποθήκευσης πρώτων υλών, χώρο επεξεργασίας, χώρο πλύσεως σκευών κλπ) καθώς και χώρους υγιεινής (1 wc ανδρών, 1 wc γυναικών και 1 wc ΑΜΕΑ).

Η στάθμη του δαπέδου του νέου κτίσματος προβλέπεται ακριβώς στη στάθμη του υφιστάμενου εδάφους (+210.00). Προβλέπονται περιορισμένες μικρού βάθους εκσκαφές για τη θεμελίωση του κτιρίου. Αποξηλώνονται τα υπολείμματα του δαπέδου των παλαιών χώρων του αναψυκτηρίου.

Ο φέρων οργανισμός που είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, είναι εμφανής. Κατασκευάζεται από εμφανές μπετόν με χρήση επιμελημένου ξυλότυπου από κόντρα πλακέ θαλάσσης. Οι πλάκες δαπέδου ισογείου και δώματος θερμομονώνονται και στεγανώνονται. Θα γίνει χρήση σκυροδέματος μειωμένης υδατοπερατότητας για την πλάκα επί εδάφους, η οποία θα στεγανωθεί εξωτερικά και εσωτερικά με επάλειψη τσιμεντοειδούς στεγανωτικού και θα θερμομονωθεί με πλάκες εξηλασμένης πολυστερίνης, σύμφωνα με τη μελέτη θερμομόνωσης. Θα ακολουθήσει κάλυψη με γεωφάσμα και στρώση με σκυρόδεμα ελαφρώς οπλισμένο, προκειμένου να επιστρωθεί με πλακίδια τεχνητού λίθου, τουλάχιστον 60x60 εκ. Η πλάκα οροφής ισογείου δεν επιχρίεται (εμφανές σκυρόδεμα).

Το επίπεδο δώμα εξέχει του περιγράμματος του κτιρίου και προς τις τρεις πλευρές κατά 1,10μ., σύμφωνα με τα σχέδια, ώστε να προσφέρει σκίαση μαζί με τα υφιστάμενα δένδρα. Το δώμα θα στεγανωθεί με διπλό ασφαλτόπανο και θα θερμομονωθεί με πλάκες εξηλασμένης πολυστερίνης. Στη συνέχεια θα γίνει επικάλυψη με γεωφάσμα και επίστρωση με σκυρόδεμα ελαφρώς οπλισμένο προκειμένου να τοποθετηθεί η τελική επίστρωση από ειδικό αδιαπέραστο χυτό δάπεδο (τύπου κουρασάνιτ) ικανού πάχους, που θα περιλαμβάνει αδρανή, κουρασάνι και ψηφίδες, διαφορετικών αποχρώσεων και κοκκομετρίας και θα έχει φαιό γεώδη χρωματισμό. Το χρώμα και η υφή του δαπέδου θα επιλεγούν σε συνεννόηση με την Υπηρεσία.

Όλοι οι εξωτερικοί τοίχοι του κτίσματος είναι σύνθετοι και αποτελούνται, από έξω προς τα μέσα, από:

- α) ορατή λιθοδομή πάχους 20εκ με διαμόρφωση όψεων ημίλαξευμένων, εμπλέκτων, ψευδοϊσοδόμων λίθων με το απαραίτητο, βαθύ, αρμολόγημα,
- β) θερμομόνωση από πλάκες εξηλασμένης πολυστερίνης,
- γ) επένδυση διπλής γυψοσανίδας, η οποία στοκάρεται και χρωματίζεται.

Ο βορεινός τοίχος, επαπτόμενος στο πρηνές του λόφου, είναι επίσης σύνθετος και αποτελείται, από έξω προς τα μέσα, από δρομική οπτοπλινθοδομή, θερμομόνωση από πλάκες εξηλασμένης πολυστερίνης και δεύτερη δρομική οπτοπλινθοδομή. Ο τοίχος αυτός στεγανώνεται με επαλειφόμενα στεγανωτικά υλικά και

μεμβράνες HDPE, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας. Εσωτερικά επιχρίεται και χρωματίζεται.

Όλα τα εσωτερικά χωρίσματα κατασκευάζονται από διπλή γυψοσανίδα αμφίπλευρα. Στους υγρούς χώρους όλες οι γυψοσανίδες είναι ανθυγρές και επενδύονται με πλακίδια γρανίτη, τουλάχιστον 40εκx40εκ. Ομοίως θα επενδυθούν και τα δάπεδα των χώρων αυτών. Το χρώμα, η υφή και οι διαστάσεις όλων των πλακιδίων θα επιλεγούν σε συνεννόηση με την Υπηρεσία.

Τα εξωτερικά υαλοστάσια είναι ξύλινα (σύνθετη ξυλεία) πρασίνου χρώματος, με προδιαγραφές κουφωμάτων αλουμινίου και όλα τα ειδικά εξαρτήματα. Φέρουν διπλούς ενεργειακούς υαλοπίνακες. Τα παράθυρα των χώρων υγιεινής είναι ανοιγόμενα και ανακλινόμενα, με σίτα. Για λόγους ασφαλείας τοποθετούνται στα μεγάλα ανοίγματα διάτρητα μεταλλικά πετάσματα (ρολλά) και στα μικρότερα, στους χώρους υγιεινής, σταθερά κιγκλιδώματα, ίδιου πρασίνου χρώματος με το κούφωμα, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας. Τα κατώφλια όλων των εξωτερικών ανοιγμάτων θα επενδυθούν από pietra serena (3εκ πάχους).

Τα εσωτερικά κουφώματα είναι μεταλλικά όπως και οι κάσσες τους.

B. Περιβάλλον χώρος εντός περιγράμματος ΦΕΚ

Ο περιβάλλον χώρος του κτιρίου (έκταση περιοχής επέμβασης περίπου 600μ²) διατηρεί τις γενικές στάθμες και μορφές των επιμέρους πλατωμάτων του. Η αναβάθμιση που γίνεται αφορά τις απαραίτητες νέες επενδύσεις κακότεχνων, ρηγματωμένων ή αποσαθρωμένων υφιστάμενων αναλημματικών τοίχων, την κατασκευή νέων πέτρινων τοίχων αντιστήριξης, τη δημιουργία ράμπας ΑΜΕΑ, την αντικατάσταση των κακότεχνων ή κατεστραμμένων πλακοστρώσεων και γενικά δαπέδων, την τοποθέτηση νέων δαπέδων, την αντικατάσταση των κιγκλιδωμάτων ασφαλείας και την τοποθέτηση του απαιτούμενου εξοπλισμού.

Αναλυτικά προβλέπονται περιορισμένες μικρού βάθους εκσκαφές για τις νέες διαμορφώσεις του περιβάλλοντα χώρου και για τη θεμελίωση των νέων αναλημματικών τοίχων. Θα πραγματοποιηθούν ληθοπληρώσεις στους αναλημματικούς τοίχους, όπου απαιτούνται. Αφού ολοκληρωθούν οι καθαιρέσεις των φθαρμένων υφιστάμενων πλακοστρώσεων, θα πραγματοποιηθούν οι απαραίτητες επιχώσεις για την εξομάλυνση των υφιστάμενων επιπέδων και για τη δημιουργία ράμπας και κλιμάκων. Θα ακολουθήσουν εξυγιαντικές στρώσεις και υπόβαση, ελαφρά οπλισμένου σκυροδέματος, για τη διαμόρφωση του νέου λιθόστρωτου. Οι πλακοστρώσεις θα γίνουν με πλάκες όμοιες με αυτές των υφισταμένων πλακοστρώσεων του λόφου.

Το δώμα και ο όμορος περιβάλλον χώρος θα επιστρωθούν με ειδικό αδιαπέραστο χυτό δάπεδο (τύπου κουρασανίτ) ικανού πάχους, που θα περιλαμβάνει αδρανή, κουρασάνι και ψηφίδες, διαφορετικών αποχρώσεων και κοκκομετρίας και θα έχει φαιό γεώδη χρωματισμό. Το χρώμα και η υφή του δαπέδου θα επιλεγούν σε συνεννόηση με την Υπηρεσία .

Θα δημιουργηθούν νέοι τοίχοι αντιστήριξης (λιθοδομές) και οι υπόλοιποι υφιστάμενοι αναλημματικοί τοίχοι θα επενδυθούν με νέες λιθοδομές, με τις απαιτούμενες αγκυρώσεις. Οι λιθοδομές θα γίνουν με πέτρες όμοιες με τις υφιστάμενες οι οποίες είναι μάλλον από τοπική πέτρα των βράχων του λόφου

που έχει γκριζωπό ή φαιό χρώμα, ή ενδεχομένως και από πέτρες από τη Σταμάτα Αττικής. Στις λιθοδομές θα ακολουθήσει διαμόρφωση όψεων ημίλαξευμένων, εμπλέκτων, ψευδοϊσοδόμων λίθων, με το απαραίτητο, βαθύ, αρμολόγημα.

Δημιουργούνται νέες κλίμακες, σύμφωνα με τα σχέδια. Η νέα κλίμακα που βρίσκεται νοτιοδυτικά του κτιρίου, στην αρχή όμορου μικρότερου μονοπατιού, διαμορφώνεται από ολόσωμες λίθινες βαθμίδες, ειδικά λαξευμένες ώστε οι επιφάνειες της να είναι αντιολισθηρές. Οι υπόλοιπες νέες κλίμακες επιστρώνονται με αντιολισθηρές λίθινες και ορθογωνικές πλάκες (βατήρες και μετώπες).

Αποξηλώνονται τα υπάρχοντα κιγκλιδώματα και τοποθετούνται νέα, σύμφωνα με τα αρχιτεκτονικά σχέδια και καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας.

Για την προστασία όλων των οικοδομικών υλικών θα γίνει αντιγραφιστική - αντιρρυπαντική επάλειψη όλων των επιφανειών, με δυνατότητα καθαρισμού τους με πλύση, χωρίς ανάγκη επανάληψης της προστατευτικής επίστρωσης.

Απαιτείται η διαχείριση των όμβριων υδάτων του περιβάλλοντος χώρου, κατά την διαμόρφωση των νέων επιπέδων και πριν από την οριστικοποίηση των τελικών επιφανειών.

Κατά την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών δεν θα αποθεθούν οικοδομικά υλικά στο χώρο εκτός του περιγράμματος της διατηρητέας έκτασης, όπως ορίζεται από το ΦΕΚ566/ΑΑΠ/17.12.2008. Μετά την ολοκλήρωση τους, τα εναπομείναντα υλικά θα απομακρυνθούν σε χώρους που επιτρέπεται η εναπόθεση τους.

Αθήνα, Φεβρουάριος 2019.

Η συντάκτης

ΕΛΕΝΗ ΜΠΟΥΣΔΡΑ

Αρχιτέκτων μηχανικός

Η Προϊσταμένη
του
Τμήματος Μελετών,
Τεκμηρίωσης και
Προγραμματισμού

ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΣΚΟΠΑ

Πολ. μηχανικός

Η Προϊσταμένη
της Δ/σης
Κτιριακής Υποδομής

ΜΑΡΙΑ ΔΑΝΙΗΛ

Αρχιτέκτων μηχανικός