

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ****ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ****ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ****ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΩΝ****ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΝΗΣΩΝ****Τμήμα τεχνικής υποστήριξης****νησιωτικών Δήμων****ΔΗΜΟΣ ΥΔΡΑΣ****ΕΡΓΟ :** ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΚΤΗΡΙΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΥΔΡΑΣ, ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΣΕ ΓΡΑΦΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΑΙ ΑΙΘΟΥΣΑ ΠΟΛΛΑΠΛΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ**ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ :** 910.000,00 (με Φ.Π.Α.)**CPV :** 45453000-7**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ :** ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ» - ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

### 1. Εισαγωγή

Το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς της Ύδρας βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα του οικισμού της Ύδρας πλησίον του κεντρικού λιμένα. Έχει κατασκευαστεί προ του 1900 και έχει περιέλθει στην ιδιοκτησία του Δήμου, δυνάμει των 488/1894, 4037/1897 και 20056/1902 συμβολαίων, Συμβολαιογράφων Μωραϊτίδη και Μπρούσκου.

Το οικόπεδο εμβαδού 284,01μ<sup>2</sup> περιβάλλεται από δημοτικές οδούς που σχηματίζουν μια πλατεία ενώ η πρόσβαση στον περιβάλλοντα χώρο της Δημοτικής Αγοράς γίνεται από 3 εισόδους που φέρουν σιδηρές καγκελόπορτες.

Η πλατεία της Αγοράς επί δεκαετίες υπήρξε πόλος έλξης των ντόπιων για την αγορά ειδών πρώτης ανάγκης αλλά και τόπος συνάντησης τους, τις πρωινές ώρες. Μέχρι πριν λίγα χρόνια φιλοξενούνταν το παντοπωλείο, το κρεοπωλείο, το ιχθυοπωλείο, το ανθοπωλείο, το σουζερι κ.α. Δυστυχώς όμως τα τελευταία χρόνια η εικόνα του κτηρίου είχε αλλοιωθεί και η πλατεία της αγοράς είχε εγκαταλειφθεί. Οι χώροι της έχουν εδώ και μερικά χρόνια ξενοικιαστεί, το κεντρικό κτήριο της και ο περιβάλλοντας χώρος της απαξιώθηκε, ενώ τέλος η εν λόγω ιδιοκτησία από βιώσιμη, κατέληξε να είναι ζημιογόνος, για το Δήμο. Τα τελευταία δύο χρόνια χρησιμοποιήθηκε για προσωρινή εγκατάσταση των συνεργείων ύδρευσης, αποχέτευσης και καθαριότητας του Δήμου ενώ εδώ και έξι χρόνια λειτουργεί εντός του κτηρίου, το Κοινωνικό Παντοπωλείο του Δήμου. Παράλληλα στον προαύλιο χώρο του είναι τοποθετημένο το μηχάνημα ανταποδοτικής ανακύκλωσης.

## 2. Ιστορικό του Κτηρίου

Ιστορικά η Δημοτική Αγορά διαμορφώνεται με τη σημερινή της μορφή περί τα μέσα του περασμένου αιώνα. Την εποχή εκείνη εντός της Δημοτικής Αγοράς στεγάζονταν η Ηλεκτρική εταιρία. Εκεί βρίσκονταν το μηχανοστάσιο της, η ηλεκτρική γεννήτρια που τροφοδοτούσε όλο το νησί.

Με την οικοδομική άδεια 1711/1969 του Γραφείου Πολεοδομίας Πειραιώς για "Διενέργεια Επισκευών Δημοτικής Αγοράς Υδρας" προστέθηκε η στέγη του κτηρίου και διαμορφώθηκαν εντός του κτηρίου τα 10 καταστήματα μετά των παταριών τους, γεγονός που αποδεικνύεται και από την πρώτη ηλεκτροδότηση των περισσότερων εξ αυτών το 1970.



Το κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο ως προ του έτους 1955. όπως αποδεικνύεται από άποψη του λιμανιού τη δεκαετία του '50 όπου φαίνεται η βατή πλάκα δώματος (Μπενάκη,2020),

Αντίθετα σε αεροφωτογραφία του 1972 απεικονίζεται η ξύλινη στέγη (ΓΥΣ, 2020).



### 3. Περιγραφή του κτηρίου

#### Κτιριολογικά στοιχεία

Το κτίριο βρίσκεται, εντός οικοπέδου έκτασης 284,01 τετραγωνικών μέτρων, ενώ παράρτημα του κεντρικού αποτελεί και το ισόγειο κτίσμα της νοτιοδυτικής πλευράς της πλατείας, το πρώην ΚΑΠΗ του νησιού. Στην βορεινή πλευρά της πλατείας βρίσκεται η πίσω πλευρά των κτιρίων που απαρτίζουν το παραλιακό μέτωπο του λιμένος Ύδρας. Τέσσερα από αυτά έχουν από αυτά έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα βάσει του ΦΕΚ 338 Δ'/1990 με το οποίο χαρακτηρίστηκαν διατηρητέα 43 κτίρια του παραλιακού μετώπου του λιμένος Ύδρας.

#### Μορφολογικά στοιχεία-Κατασκευαστικά στοιχεία

Οι περιμετρικοί τοίχοι του κτηρίου καθώς και ο ενδιάμεσος που το χωρίζει σε δύο διακριτά σκέλη αποτελεί τη φέρουσα τοιχοποιία του. Η επικάλυψη του αρχικά ήταν από πλάκα σύμμεικτης κατασκευής ενώ αργότερα πάνω από την οροφή του κτηρίου κατασκευάστηκε τετράριχτη ξύλινη κεραμοσκεπή. Εσωτερικά εκτείνεται σε δέκα 10 καταστήματα συνολικής επιφάνειας 284,01τ.μ. (Κάλυψη 100%). τα οποία διαθέτουν εσωτερικά ξύλινα πατάρια, που άλλες φορές καλύπτουν όλο τον υποκείμενο χώρο και άλλες ένα μέρος του. Η πρόσβαση στα πατάρια γίνεται διαμέσου εσωτερικών βοηθητικών κλιμάκων, «ανεμόσκαλες».

Ο φέρωντας οργανισμός του κτηρίου αποτελείται από λιθοδομή και εσωτερικούς ξύλινους εξώστες. Αυτοί είναι κατασκευασμένοι κατά τα παραδοσιακά πρότυπα με δοκούς μεγάλων ανοιγμάτων, οι οποίοι συνήθως προέρχονταν από κατάρτια πλοίων και παρουσιάζουν μεγάλη αντοχή. Η στέγη

του διωρόφου κτιρίου είναι ξύλινη με κεραμίδια, ενώ πλακοσκεπής είναι η επικάλυψη του όμορου ισογείου κτιρίου και μονόριχτη κεραμοσκεπής η επικάλυψη του wc.

#### 4. Υφιστάμενη Κατάσταση

Σήμερα η Δημοτική Αγορά της Ύδρας καθώς και ο περιβάλλον χώρος της χρήζει επισκευής και αποκατάστασης. Η εικόνα του κτιρίου έχει αλλοιωθεί με την πάροδο του χρόνου λόγω παλαιότητας των υλικών καθώς και προσθήκης ετερόκλητων στοιχείων όπως μεταλλικών καμινάδων, κλιματιστικών και τεντών.

Αναλυτικά:

- Τα δάπεδα του ισογείου από πέτρα, όσο και τα ξύλινα δάπεδα των παταριών έχουν ανάγκη επισκευής και συντήρησης.
- Η τετράριχτη ξύλινη στέγη που έχει υποστεί σημαντικές φθορές και παραμορφώσεις λόγω παλαιότητας.
- Παρατηρούνται αποκολλήσεις κονιάματος επικάλυψης σε αρκετά σημεία.
- Τα κουφώματα έχουν κατά καιρούς βαφεί σε διάφορα χρώματα. Έχουν «κρεμάσει» και έχουν αυτοσχέδιες κλειδαριές.
- Κατά τόπους έχει χρωματιστεί και η λίθινη βάση του κτιρίου.
- Η νότια και η δυτική πλευρά της Αγοράς δεν έχει σκιασμένες φιλόξενες περιοχές για τους κατοίκους το καλοκαίρι. Στην Νότια όψη έχουν τοποθετηθεί τέντες για προστασία από τον ήλιο που δεν ταιριάζουν στον χαρακτήρα του κτιρίου.
- Η επικάλυψη του περιμετρικού μεταλλικού στεγάστρου έχει οξειδωθεί. Έχουν αφαιρεθεί τεγίδες κατά τόπους και η ξύλινη διακοσμητική μετώπη χρήζει επισκευής.
- Τα καταστήματα είναι κλειστά. Η Αγορά και ο περιβάλλον χώρος της ερημώνει τις βραδινές ώρες σχεδόν όλο τον χρόνο.
- Τα καλώδια της ΔΕΗ είναι «κρεμασμένα» πάνω στο κτίριο της Αγοράς και τα κτίρια που το περιβάλλουν.

#### 5. Αρχές Επέμβασης

Οι αναγκαίες επεμβάσεις θα πραγματοποιηθούν με σεβασμό στην «κατασκευαστική λογική» καθώς επίσης και στην ιστορική αξία του κτιρίου. Θα χρησιμοποιηθούν τα υλικά και οι τεχνικές που είχαν εφαρμοστεί κατά την κατασκευή του, ενώ προτείνεται η χρήση διεθνώς δοκιμασμένων στην αποκατάσταση των μνημείων τεχνικών και μεθόδων (ενισχύσεις φέροντος οργανισμού, στεγανώσεις, κτλ).

Στόχος μας είναι η ελάχιστη επέμβαση στη δομή του κτηρίου, καθώς αυτή αντικατοπτρίζει τις ανάγκες της εποχής του, μιας εποχής με διαφορετικές απαιτήσεις σε χωροθέτηση και λειτουργία, που παρόλα αυτά όμως μπορούν να ενσωματώσουν επιτυχώς την καινούρια χρήση.

Στο πλαίσιο αυτής της ήπιας αντιμετώπισης που απαιτεί το κτήριο, ώστε να μην χάσει την ταυτότητά του και να μείνει σύμφωνο με το καθεστώς προστασίας της Νήσου Ύδρας, προτείνεται η διατήρηση της δομής του.

## 6. Περιγραφή της Πρότασης

Οι προτεινόμενες επεμβάσεις στο κτήριο αφορούν 3 σκέλη:

- 1) Διαρρυθμίσεις εσωτερικών χώρων για την στέγαση Γραφείων υπηρεσιών του Δήμου Ύδρας και Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων.
- 2) Επισκευή - Ανακαίνιση του κελύφους του κτηρίου.
- 3) Διαμόρφωση του περιμετρικού πεζοδρομίου για τη δημιουργία προσβάσιμων εισόδων ΑμεΑ

Με την παρούσα δεν προστίθενται επιφάνειες στην Κάλυψη και Δόμηση του οικοπέδου.

### 6.1. Διαρρυθμίσεις Εσωτερικών Χώρων

Τα περισσότερα σημερινά καταστήματα παραμένουν ως έχουν και στεγάζουν τμήματα υπηρεσιών του Δήμου εκτός από τρία καταστήματα της Νότιας πλευράς που συνενώνονται για να σχηματίσουν την Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων. Αναλυτικά:

- Χώρος 1 : Τμήμα Α' Κ.Ε.Δ.Υ. Εμβαδόν: 20,73τ.μ. Θέσεις εργασίας: 4
- Χώρος 2: Τμήμα Β' Κ.Ε.Π. Εμβαδόν: 17,23τ.μ. Θέσεις εργασίας: 2
- Χώρος 3: Είσοδος, Κλιμακοστάσιο, Αναβατόριο. Εμβαδόν: 24,00τ.μ.
- Χώρος 4: Χώροι Υγιεινής. Εμβαδόν: 15,60τ.μ.
- Χώρος 5: Τμήμα Γ' Ταμειακή Υπηρεσία. Εμβαδόν: 26,12τ.μ. Θέσεις εργασίας: 4
- Χώρος 6: Τμήμα Δ' Λιμενικό Ταμείο. Εμβαδόν: 22,00τ.μ. Θέσεις εργασίας: 2
- Χώροι 7,8,9: Αίθουσα Δημοτικού Συμβουλίου – Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων. Εμβαδόν: 75,50τ.μ. Θέσεις Δημ. Συμβούλων: 18, Θέσεις Κοινού: 53
- Χώρος 10: Γραφείο Προέδρου Δημοτικού Συμβουλίου. Εμβαδόν: 8,35τ.μ. Κοινωνικό Παντοπωλείο. Εμβαδόν 12,60τ.μ.

Για την εσωτερική επικοινωνία των τμημάτων δημιουργούνται διάδρομοι και ανοίγονται θύρες στους υφιστάμενους διαχωριστικούς τοίχους σε σημεία που η στατική μελέτη επιτρέπει.

Τα πατάρια των σημερινών καταστημάτων δεν χρειάζεται να είναι άμεσα προσβάσιμα από τον υποκείμενο χώρο με εξαίρεση το κοινωνικό παντοπωλείο. Οι κατακόρυφες ξύλινες σκάλες καταργούνται και η κατασκευάζεται σκάλα πλάτους 1,20μ. από τον χώρο εισόδου στο υπερκείμενο κεντρικό πατάρι.

Τα πατάρια έχουν τις προδιαγραφές για κύρια χρήση (ελάχιστο ύψος, φυσικός φωτισμός και αερισμός) και χρησιμοποιούνται για τις παρακάτω χρήσεις:

- Χώρος 1 : Εποχιακές θέσεις εργασίας. Εμβαδόν: 12,92τ.μ. Θέσεις εργασίας: 2
- Χώρος 2 : Εποχιακές θέσεις εργασίας. Εμβαδόν: 13,19τ.μ. Θέσεις εργασίας: 2
- Χώρος 3 : Κλιμακοστάσιο, Αναβατήριο και Χώρος Εγκαταστάσεων
- Χώρος 4 : Αρχείο. Εμβαδόν: 12,52τ.μ.
- Χώρος 5 : Αρχείο. Εμβαδόν: 17,06τ.μ.
- Χώρος 6 : Αρχείο. Εμβαδόν: 17,20τ.μ.
- Χώρος 7,8,9: Παράρτημα της Αίθουσας Ισογείου. Εμβαδόν: 46,06τ.μ.
- Χώρος 10 : Αποθήκη Παντοπωλείου. Εμβαδόν: 13,73τ.μ.

Τα εσωτερικά χωρίσματα, για την διαμόρφωση των γραφείων, θα κατασκευαστούν από πετάσματα ξηράς δόμησης και κρύσταλλα . Επίσης για τον εκσυγχρονισμό του κτιρίου θα αντικατασταθούν τα παλαιά δίκτυα και θα πραγματοποιηθούν νέες εγκαταστάσεις (θέρμανσης, ύδρευσης/αποχέτευσης, πυροπροστασίας). Τόσο στο ισόγειο, όσο και στα πατάρια θα τοποθετηθούν νέα φωτιστικά σώματα.

Όλα τα κατασκευαστικά μέρη του κτηρίου της Αγοράς θα ελεγχθούν, θα επισκευαστούν και θα ενισχυθούν καταλλήλως, ούτως ώστε να μπορέσουν να εξυπηρετήσουν τις ανάγκες των νέων χρηστών, δίχως αυτές οι επεμβάσεις να αλλοιώνουν ή να μεταβάλλουν τη φυσιογνωμία του κτηρίου, εσωτερικά και εξωτερικά.

## **6.2. Επεμβάσεις στο κέλυφος του κτιρίου**

- Αποξήλωση όλων των ξένων στοιχείων, όπως μεταλλικές καμινάδες, κλιματιστικά, επιγραφές, τέντες.
- Επισκευή στον εξωτερικό σοβά του κτιρίου στα σημεία που παρουσιάζει ρωγμές και σκασίματα.
- Βαφή των εξωτερικών τοίχων με ακρυλικό χρώμα λευκό.
- Σκάψιμο και τοποθέτηση μέσα στον σοβά όλων των απαιτούμενων καλωδιώσεων και σωληνώσεων.
- Αντικατάσταση των εξωτερικών κουφωμάτων, όμοια μορφολογικά και κατασκευαστικά με τα υφιστάμενα εξασφαλίζοντας την ιδιωτικότητα των χρηστών τους τόσο κατά τη διάρκεια της ημέρας όσο και τις νυχτερινές ώρες, και βαφή σε χρώμα γκρι RAL 7037.
- Επισκευή και καθαρισμός της λίθινης βάσης του κτιρίου.
- Καθαρισμός και επισκευή των μαρμάρινων κατωφλίων των εισόδων.
- Επισκευή της στέγης, με αντικατάσταση (όπου απαιτείται) κεραμιδιών με όμοιου τύπου παλαιωμένα και προσθήκη μόνωσης. Αντικατάσταση του ξύλινου «κούτελου» της στέγης.
- Επισκευή περιμετρικού στεγάστρου. Αποξήλωση τεγίδων και επικάλυψης, συντήρηση ή αντικατάσταση των μεταλλικών στηριγμάτων του στεγάστρου, τοποθέτηση ξύλινων τεγίδων και επικάλυψης με λαμαρίνα

κυματοειδούς διατομής, επισκευή και αντικατάσταση της υφιστάμενης ξύλινης διακοσμητικής μπορντούρας.

- Τοποθέτηση σώματος φθορισμού κατά μήκος του στεγάστρου
- Φωτισμός ανάδειξης κτιρίου με φωτιστικά τύπου IzetaLed Philips.

Οι νέες επεμβάσεις στις όψεις του αφορούν στην αποκατάσταση του κτηρίου στην αρχική του μορφή. Όλες οι εργασίες αποκατάστασης και αναπροσαρμογής εσωτερικά και εξωτερικά θα γίνουν με ιδιαίτερη προσοχή και σεβασμό στο παλαιό.

### 6.3. Επεμβάσεις στον Περιβάλλοντα χώρο

- Συντήρηση του περιμετρικού πεζοδρομίου και αντικατάσταση των πλακών με όμοιες, όπου απαιτείται.
- Κατασκευή ραμπών εξυπηρέτησης ΑΜΕΑ στις εισόδους του κτιρίου και επίστρωση με λίθινες πλάκες, όμοιες με του πεζοδρομίου.
- Αφαίρεση κλιματιστικών μονάδων από τους εξωτερικούς τοίχους του κτιρίου και τοποθέτηση των νέων απαραίτητων Η/Μ συστημάτων σε χώρο που πρόκειται να δεσμευτεί σε κεντρικό πατάρι του κτηρίου

## 7. Απαιτούμενες Εγκρίσεις

Η μελέτη υποβάλλεται για έκδοση οικοδομικής άδειας **Κατηγορίας 1** (αρ. 36.1. Μ.4495/17 ΦΕΚ 167<sup>Α'</sup>) καθώς ανήκει στην περίπτωση ζ': *ανέγερση ή προσθήκη σε οικόπεδα ή γήπεδα εντός προστατευόμενων περιοχών και ζώνης προστασίας, όπως αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, εθνικά πάρκα και περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές,*

Υποβάλλεται για έγκριση στο αρμόδιο **Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής** βάσει του Ν.4495/17 αρ.7 παρ.α' καθώς βρίσκεται εντός του παραδοσιακού οικισμού της Ύδρας (ΦΕΚ 594Δ'/1978) και σε γειτνίαση με την πίσω όψη των κηρυγμένων διατηρητέων κτιρίων του παραλιακού μετώπου του λιμένος της Ύδρας (ΦΕΚ 338Δ'/1990). Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 11 του Ν.Ο.Κ., ζητείται από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής η εν μέρει εξαίρεση από την τήρηση των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης, ώστε να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας και η εμφάνιση του κτηρίου εντός του παραδοσιακού οικισμού.

Υποβάλλεται για έγκριση στην αρμόδια **Εφορία Αρχαιοτήτων**. Το σκέλος της μελέτης που αφορά την Ανακαίνιση του Κελύφους έχει λάβει την έγκριση της 1ης ΕΒΑ με Α.Π. ΥΠΠΟΛ/ ΓΔΑΠΚ/ 1η ΕΒΑ/ 3949/ 2407/ 104 / 31-1-2014. Η έγκριση είχε παρατηρήσεις που διορθώνονται με την παρούσα.

## 8. Προϋπολογισμός – χρηματοδότηση

Ο προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται στα **733.870,97 €** ενώ η συνολική δαπάνη μαζί με τον ΦΠΑ που αναλογεί θα φθάσει τις **910.000,00 €**.

Η χρηματοδότηση του έργου θα γίνει από πιστώσεις του προγράμματος «ΑΝΤΩΝΗΣ ΤΡΙΤΣΗΣ» του Υπουργείου Εσωτερικών, με φορέα κατασκευής τον Δήμο Υδρας.

### **9. Κανονισμοί-διατάξεις.**

Το έργο θα εκτελεσθεί με τις διατάξεις του Ν.4412/16 «Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)».

Η Δημοπράτηση του έργου θα γίνει με ανοικτή δημοπρασία κατά το σύστημα προσφοράς **με επί μέρους ποσοστά έκπτωσης και έλεγχο ομαλότητας** (άρθρο 95/2α του Ν.4412/16).

Ανάδοχος θα αναδειχθεί ο προσφέρων την χαμηλότερη από οικονομική άποψη προσφορά μόνο βάσει τιμής.

**ΠΕΙΡΑΙΑΣ 31 / 12 / 2020**

**ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ**



**ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΥ**  
αρχιτέκτων μηχανικός



**ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΒΕΝΙΟΣ**  
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Τ.Ε