

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ : ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΣΤΗΝ ΚΥΨΕΛΗ
(ΤΗΝΟΥ 57)



ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ

ΣΑΚΙΜΠ ΓΙΑΣΜΙΝ Α.Μ.30610

ΤΖΩΡΤΖΗ ΧΡΥΣΑΝΘΗ Α.Μ.30327

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ : ΜΑΛΙΚΟΥΤΗ ΣΤΑΜΑΤΙΝΑ

ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ : 2008-2009

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ^ο : ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	
1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	6
1.1.1 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	6
1.1.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	7
1.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	9
1.3 ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	17
1.4 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΟΨΗΣ	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ^ο : ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ	
2.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ	20
2.2 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ	22
2.2.1 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ	22
2.2.2 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΧΩΡΟΥΣ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	23
2.3 ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ	29
2.4 ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ	34
2.4.1. ΤΕΧΝΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ	35
2.4.2 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ	39
2.5 ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT	40
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	42
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	44

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΣΧΕΔΙΑ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

A1. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

A2. ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ

A3. ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

A4. ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ

A5. ΚΑΤΟΨΗ ΔΩΜΑΤΟΣ

A6. ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

A7. ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

A8. ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ

A9. ΤΟΜΗ 1-1

A10. ΤΟΜΗ 2-2

ΣΧΕΔΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ

A11. ΚΑΤΟΨΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ

A12. ΚΑΤΟΨΗ ΟΡΟΦΟΥ

A13. ΚΑΤΟΨΗ ΔΩΜΑΤΟΣ

A14. ΚΑΤΟΨΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ

A15. ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΗ ΟΨΗ

A16. ΒΟΡΕΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗ ΟΨΗ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα πτυχιακή εργασία έχει ως θέμα εξέτασης την μελέτη αλλαγής χρήσεως ενός διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται στη περιοχή της Κυψέλης. Η μελέτη θα προβλέπει την αλλαγή χρήσης μιας διώροφης κατοικίας και τη μετατροπή της σε χώρο μαζικής εστίασης. Η εργασία μας επικεντρώνεται στα εξής σημεία :

1. Παρουσίαση της υφιστάμενης κατασκευής, (χαρακτηριστικά, μειονεκτήματα, πλεονεκτήματα, κ.τ.λ.).
2. Διαδικασία έκδοσης άδειας λειτουργίας χώρου μαζικής εστίασης, (προϋποθέσεις, κόστος, μεθοδολογία).
3. Αλλαγή χρήσης του χώρου, (εσωτερική διαρρύθμιση του χώρου, παρεμβάσεις στις κατόψεις, κόστος).
4. Μέθοδοι εξοικονόμησης ενέργειας με εφαρμογή βιοκλιματικών μεθόδων.

Η εργασία είναι διαμορφωμένη σε ενότητες, κάθε μια από τις οποίες αναλύει ένα διαφορετικό ζήτημα της μελέτης. Στο 1^ο κεφάλαιο περιγράφουμε την υπάρχουσα κατάσταση του κτιρίου. Συγκεκριμένα θα εστιάσουμε στα εξής:

1. Περιγραφή του οικοπέδου (θέση, συντελεστές δόμησης).
2. Νομοθετικό πλαίσιο για το διατηρητέο.
3. Λειτουργική Διάρθρωση.
4. Μέθοδος κατασκευής.
5. Μορφολογία της όψης.

Στο 2^ο κεφάλαιο παρουσιάζουμε την μελέτη αλλαγής χρήσης του κτιρίου αλλά και τις υπόλοιπες παραμέτρους που πλαισιώνουν τη διαδικασία. Συγκεντρωτικά και επιγραμματικά το 3^ο κεφάλαιο αναλύει τα εξής :

1. Κριτήριο επιλογής χρήσης.
2. Άδεια λειτουργίας χώρου μαζικής εστίασης.
3. Δομικές επεμβάσεις.
4. Ενεργειακή βελτίωση.
5. Οικονομοτεχνική μελέτη.

Τα συμπεράσματα της μελέτης μας παραθέτονται και αναλύονται στο τέλος της εργασίας σε ένα συμπερασματικό κεφάλαιο που έχει θέση επιλόγου.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες εκφράζονται στην επιβλέπουσα καθηγήτρια κ. Σ. Μαλικούτη για την επίβλεψη και βοήθεια που μας παρείχε κατά τη διάρκεια εκτέλεσης της πτυχιακής μελέτης.

Ευχαριστίες οφείλουμε επίσης στον κύριο Μπίστη, ιδιοκτήτη του διατηρητέου για την ευγενική παραχώρηση των απαραίτητων πληροφοριών, και του ανάλογου φωτογραφικού υλικού, χρήσιμο, για την άρτια διεκπεραίωση του παρόντος έργου. Απώτερος στόχος της εργασίας είναι η έγκυρη ενημέρωση των σπουδαστών του Α.Τ.Ε.Ι. ΠΕΙΡΑΙΑ για ζητήματα που αφορούντα διατηρητέα κτίρια και ότι συνεπάγεται αυτό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο : ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα το οικόπεδο βρίσκεται στο οικοδομικό τετράγωνο 85027 στην Κυψέλη στη συμβολή των οδών Τήνου και Κυψέλης. Συνορεύει στα δυτικά του με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο με ιδιοκτήτη τον Σ. Καργαδούρη. Στα ανατολικά του με άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο ιδιοκτησίας Β. Φρύδα. Η βορινή του πλευρά εφάπτεται σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο ιδιοκτησίας Κ. Καττάρη. Τέλος η νότια πλευρά αποτελεί το πρόσωπο του οικοπέδου και έχει μήκος 11,00 μ.

Το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου είναι 183,15 τ.μ. και οι όροι δόμησης του υπόκεινται στο ΦΕΚ 312Δ/78.

1.1.1 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Συγκεντρωτικά οι όροι δόμησης για το οικόπεδο Α.Β.Γ.Δ.Α. είναι :

Κάλυψη : 70%

Συντελεστής Δόμησης : 3,60

Σύστημα Δόμησης : ΣΥΝΕΧΕΣ

Μέγιστο ύψος : 27 μ. (ΓΟΚ 85 και τροποποίηση ΓΟΚ 2000)

Αρχαιολογία : ΟΧΙ

Εμβαδόν : 180 τ.μ.

Πρόσωπο : 10 μ.

Κατάσταση : ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ (ΦΕΚ 1052Δ/03)

Η οικοδομική γραμμή έχει υλοποιηθεί σε συνέχεια των υφιστάμενων οικοδομικών γραμμών των όμορων ιδιοκτησιών. Η ρυμοτομική γραμμή ταυτίζεται με την οικοδομική γραμμή.

1.1.2 ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

ΥΑ 357//2003 (ΥΑ 35702 ΦΕΚ Δ 1052 2003): Διατηρητέο οδ. Τήνου 57

περ. "Κυψέλη" (333944)

Άρθρο: 0

Αριθ. 35702 ΦΕΚ Δ 1052/6.10.2003

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Τήνου 57 στην περιοχή "Κυψέλη" του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.

Άρθρο: 1

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο στο σύνολό του το κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Τήνου 57 στην περιοχή "Κυψέλη" του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών (ν. Αττικής) , φερόμενο ως ιδιοκτησία Αγγ. Παπαστεργίου και Κ. Κωνσταντόπουλου, όπως αυτό φαίνεται με μαύρη διαγράμμιση στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την αρ. 35702/2003 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.
2. Διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτίριο καθώς και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα κάθε είδους καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ).
3. Απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του χαρακτηριζομένου ως διατηρητέου κτιρίου, όσο και του ίδιου του κτιρίου συνολικά, πλην εκείνων των στοιχείων ή προσκτισμάτων για τα οποία η ΕΠΑΕ έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση στο φέροντα οργανισμό του χαρακτηριζομένου ως διατηρητέου κτιρίου καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιρίου και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.
5. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών ή μη επί γραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για την τυχόν χρήση των χώρων του κτιρίου.
6. Αιτήσεις για προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο αποστέλλονται από την πολεοδομική υπηρεσία, με γνώμη της ΕΠΑΕ, στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων για ειδικές ρυθμίσεις, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 2 του ν. 1577/1985 (Α 21 Ο) όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 2831/2000 (Α 140), εφόσον δεν παραβλάπεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.
7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό ή εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται η έγκριση της ΕΠΑΕ.
8. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως,

Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2003

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΡΟΔΟΥΛΑΖΗΣΗ

1.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Το κτίριο κηρύχθηκε διατηρητέο με διάταγμα τον Οκτώβριο του 2003, με μόνη προϋπόθεση να ολοκληρωθεί η κατασκευή του στηθαίου στην ταράτσα, όπως προέβλεπαν τα αρχικά σχέδια, κάτι που έγινε το 2007 κατόπιν των παρεμβάσεων που έγινε σε αυτό από τον σημερινό του ιδιοκτήτη. Το κτίριο έχει μήκος 11μ. και βάθους 15μ. και ύψος 9μ. **(Πραγματικός Όγκος : 1.485,00 m³).**

Το 1910, όταν χτίστηκε το κτίριο ήταν ένα καλοκατασκευασμένο μονώροφο κτίριο, το οποίο όπως διαπιστώνουμε από τη μορφολογία του και τον αρχικό εσωτερικό αρχιτεκτονικό του σχεδιασμό κατασκευάστηκε με σκοπό ο ισόγειος χώρος του και ο όροφος του να λειτουργούν ξεχωριστά και αυτόνομα. Αυτό διαπιστώνεται εύκολα από το γεγονός ότι δεν υπάρχει εσωτερική σκάλα που να συνδέει τους δύο ορόφους και παράλληλα από το γεγονός ότι έχουν διαφορετικές εισόδους (Εικόνα 1).



Εικόνα 1. Στην αριστερή φωτογραφία απεικονίζεται η κεντρική είσοδος του ισογείου και στη δεξιά φωτογραφία η είσοδος που οδηγεί στον όροφο του κτιρίου. (8/06/2009)

Η κεντρική είσοδος που οδηγούσε στο υπερυψωμένο ισόγειο βρίσκεται στο μέσο του κτιρίου. Από την κεντρική είσοδο ξεκινούσε διάδρομος μήκους 3,5 μ. και πλάτους 1,2 μ. ο οποίος κατέληγε σε ένα κεντρικό χώρο συνολικού όγκου 22,0 τ.μ. που αποτελούσε το καθιστικό της οικίας. Το καθιστικό αποτελούσε το πυρήνα του ισογείου μιας και βρισκόταν στο κέντρο του χώρου. Από αυτόν προχωρούσαν σε όλους τους άλλους χώρους, κύριους και δευτερεύοντες.



Εικόνα 2. Η είσοδος του ισογείου και ο διάδρομος που οδηγεί στο καθιστικό.

(15/07/2009)



Εικόνα 3. Βρισκόμαστε στο ισόγειο, στον χώρο υποδοχής επισκεπτών, ο οποίος προτού της αλλαγής χρήσης του κτιρίου αποτελούσε το καθιστικό της οικίας.

(8/10/2009)



Εικόνα 4. Ο χώρος του καθιστικού με τη παρούσα χρήση λειτουργεί ως χώρος υποδοχής, βέβαια όπως φαίνεται στην εικόνα οι ιδιοκτήτες δεν αλλοίωσαν τον χαρακτήρα του χώρου, διατηρώντας το δάπεδο και τα ανοίγματα στην αρχική τους μορφή. (8/10/2009)



Εικόνα 5. Ο διάδρομος που ξεκινάει από το καθιστικό και καταλήγει στη κουζίνα του ισογείου. (09/2009)

Στη βορειοδυτική πλευρά βρίσκεται η κουζίνα. Η κουζίνα έχει εμβαδόν 9,0 τ.μ. και 'βλέπει' προς την αυλή του οικοπέδου (Εικόνα 3). Η θέση της είναι λειτουργική, μιας και εκμεταλλεύεται ένα 'δύσκολο' χώρο (βορειοδυτικά έχουμε κακό φωτισμό και είναι η πιο κρύα πλευρά,) και παράλληλα συνόρευε με το σαλόνι και το καθιστικό, χώροι με τους οποίους συνεργάζεται άμεσα.



Εικόνα 6. Στην κουζίνα έχει διατηρηθεί το παλαιό δάπεδο και ο μαρμάρινος νεροχύτης. Τα έπιπλα έχουν αντικατασταθεί με σύγχρονα. (8/06/2009)

Το σαλόνι βρίσκεται στη βορινή πλευρά της οικίας, είναι ένας άνετος χώρος 16 τ.μ. ο οποίος έχει πολλά και μικρά ανοίγματα προς την αυλή του οικοπέδου. Το χαρακτηριστικό αυτό επιτρέπει τον φυσικό φωτισμό και αερισμό του δωματίου τους καλοκαιρινούς μήνες ενώ το χειμώνα δεν αντιμετωπίζει μεγάλα προβλήματα από το ψύχος.



Εικόνα 7. Ο ακάλυπτος χώρος επικοινωνεί με τον ισόγειο από την πλευρά του σαλονιού. (8/06/2009)

Στο κέντρο της νότιας πλευράς του ισόγειου βρίσκεται η κεντρική είσοδος του κτιρίου που αναφέραμε. Συμμετρικά προς αυτήν και εκατέρωθεν βρίσκονται τα δύο υπνοδωμάτια της οικίας, έχοντας ανοίγματα προς την οδό Τήνου. Από άποψη προσανατολισμού τα υπνοδωμάτια βρίσκονται στην καλλίτερη δυνατή θέση στην οποία δέχονται πλούσιο διάχυτο άμεσο φως καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας ενώ παράλληλα αποφεύγουν τους ψυχρούς βορινούς ανέμους.



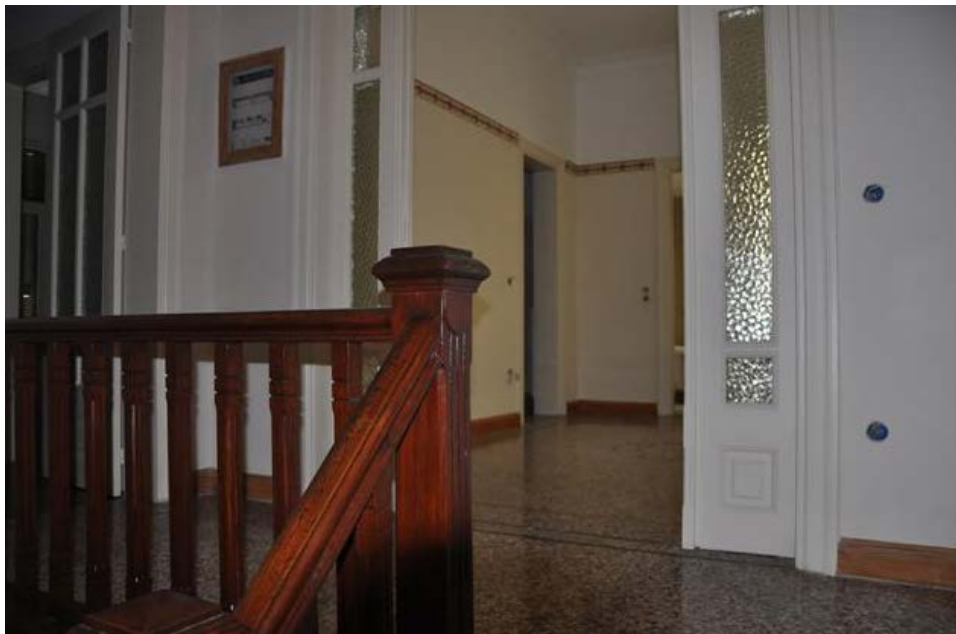
Εικόνα 8. Ένα από τα γραφεία της μεταφορικής εταιρείας τοποθετήθηκε στα κεντρικά δωμάτια της οικίας που βρίσκονται παραπλεύρως της εισόδου. (8/06/2009)

Στο δεξιό άκρο του κτιρίου βρίσκεται μια δεύτερη είσοδος (βλ. εικόνα 1) η οποία οδηγεί στον όροφο του κτίσματος. Η είσοδος στον όροφο γίνεται από το κέντρο της ανατολικής πλευράς, όπου και καταλήγει στο καθιστικό, στο κέντρο του ορόφου.



Εικόνα 9. Η ξύλινη σκάλα που οδηγεί στον όροφο του διατηρητέου.

(8/06/2009)



Εικόνα 10. Καθώς ανεβαίνουμε τη σκάλα βλέπουμε την (ανατολική) είσοδο του διαμερίσματος. (8/06/2009)



Εικόνα 11. Το κεντρικό δωμάτιο του ορόφου. Οι χώροι είναι ομοίως διαμορφωμένοι στον όροφο όπως και στο ισόγειο με τη μόνη διαφορά ότι στη νότια πλευρά στη θέση που υπήρχε διάδρομος στο ισόγειο έχει αντικατασταθεί με ένα ακόμα υπνοδωμάτιο.

(8/06/2009)



Εικόνα 12. Βρισκόμαστε στο εσωτερικό των δωματίων του ορόφου.

(8/06/2009)



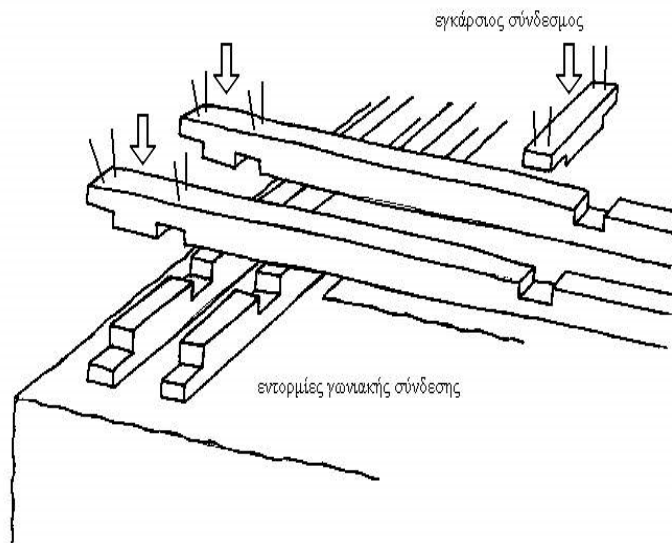
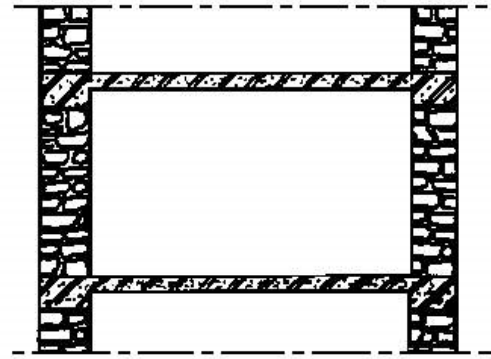
Εικόνα 13. Η κουζίνα του ορόφου στη παρούσα φάση βρίσκεται στο στάδιο ανάπλασης με γνώμονα τη διατήρηση της παραδοσιακότητας του χώρου. (8/06/2009)



Εικόνα 14. Η σκάλα της κουζίνας του ορόφου που οδηγεί στο δώμα του κτιρίου. Να προσθέσουμε ότι αποτελεί και τη μόνη πρόσβαση του ορόφου με το δώμα. (8/06/2009)

1.3 ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Το διατηρητέο ανήκει στα κτίρια που κατασκευάστηκαν μεταξύ των αρχών του προηγούμενου αιώνα και του μεσοπολέμου. Τα χαρακτηριστικά κατασκευής του και τα υλικά δόμησης που χρησιμοποιήθηκαν είναι ανάλογα της εποχής. Το κτίριο, λοιπόν είναι κατασκευασμένο από φέρουσα τοιχοποιία. Έχει λιθόκτιστους τοίχους από τσιμεντόπλινθους στο ισόγειο και στον όροφο και έχουν χρησιμοποιηθεί συμπαγή τούβλα για τον κλείσιμο των χώρων εσωτερικά στο ισόγειο και εξ ολοκλήρου στον όροφο. Ο τύπος δαπέδου και οροφής είναι αυτός της άκαμπτης πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος. Επίσης το κονίαμα δόμησης που χρησιμοποιήθηκε ήταν ασβεστοκονίαμα.



Εικόνα 13. Η διαμόρφωση των οριζόντιων στοιχείων του φέροντος οργανισμού αποτελείται από:

- α) κύρια στοιχεία (ξύλινες ή σύνθετες δοκοί)
- β) δευτερεύοντα στοιχεία (ξύλινες δοκοί στις οποίες καρφώνονται σανίδες πατωμάτων, μεταλλικές δοκοί διατομής, διπλού ταν, που γεμίζονται με δίοπα τούβλα σε επίπεδη κατασκευή).

1.4 ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΟΨΗΣ

Το 2007 στα πλαίσια γενικής ανακαίνισης και επαναχρησιμοποίησης του κτιρίου η κύρια όψη του διατηρητέου ανανεώθηκε πλήρως. Παραθέτουμε φωτογραφίες προτού και κατόπιν της ανάπλασης ώστε να γίνει ευδιάκριτη η συνολική ανανέωση της όψης.



Εικόνα 15.



Εικόνα 16.

1. Η κύρια όψη του κτιρίου χαρακτηρίζεται από συμμετρία που εκφράζεται με την διάταξη των εξωστών στον όροφο και την αξονική θέση της εισόδου.
2. Η απόκλιση από τη συμμετρία παρατηρείται στο τμήμα του ισογείου, το οποίο και διαφοροποιείται λόγω της διπλής χρήσης του στον όροφο στο κέντρο της όψης.
3. Η στέγαση δεν γίνεται από κεραμωτή σκεπή αλλά από δώμα περιμετρικά του οποίου υπάρχει συμπαγές στηθαίο.
4. Οι πόρτες των δύο εισόδων είναι σκαλιστές ξύλινες με ύψος 2.80μ.
5. Η ανάπλαση προέβλεπε την αλλαγή των κουφωμάτων το ασβέστωμα και τον χρωματισμό της πρόσοψης



Εικόνα 17. Λεπτομέρεια από την όψη του διατηρητέου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο : ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ

2.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

Το κτήριο την παρούσα στιγμή χρησιμοποιείται ως γραφείο (μόνο ο ισόγειος χώρος) και θεωρούμε ιδιαίτερα σημαντικό να σταθούμε στο γεγονός ότι ο πρώτος όροφος και το υπόγειο παραμένουν ανεκμετάλλευτα. Άρα η χρησιμότητα του κτιρίου περιορίζεται κάτω από το 40% της μέγιστης δύναμης.

Επίσης, είναι σημαντικό να αναφέρουμε πως η πρόταση που έχει ήδη παρατεθεί από τον προηγούμενο μηχανικό για την αξιοποίηση του κτιρίου μετατρέποντας τον πρώτο όροφο σε κατοικία δεν εξυπηρετεί καθώς παραμένει το υπόγειο ανεκμετάλλευτο και δεν πληρεί τις απαιτήσεις του ιδιοκτήτη ο οποίος έχει ήδη δική του κατοικία στην περιοχή στην οποία και διαμένει. Σύμφωνα με την αναφορά και με την ανάλυση των παραπάνω, καταλήγουμε στο συμπέρασμα πως η μετατροπή του κτηρίου σε χώρο εστίασης θα αποφέρει πολλά περισσότερα κέρδη και οφέλη σε σύγκριση με αυτά που δύναται να προσφέρει στην παρούσα κατάσταση και χρήση από ότι σαν κατοικία, καθώς επίσης το κτίριο θα αποκτήσει τη μέγιστη δυνατή χρησιμότητα του με την πλήρη εκμετάλλευση και των τριών επιπέδων του.

Επίσης θα θέλαμε να αναφέρουμε ότι το κτίριο της επιλογής μας διαφέρει από τα υπόλοιπα της περιοχής καθώς είναι διατηρητέο και αυτό που τα καθιστά ξεχωριστό είναι τα ιδιαίτερα γνωρίσματα και χαρακτηριστικά της αρχιτεκτονικής του κατασκευής, τα οποία τίθενται δυνατά να αποτελέσουν πόλο έλξης και να προσελκύσουν το ενδιαφέρον του κοινού.

Πατώντας σε όλα αυτά τα επιχειρήματα θέτουμε τη πρόταση μας για αξιοποίηση του κτιρίου, και η οποία συγκεντρωτικά είναι η εξής :

Υπόγειο : Δεν θα κάνουμε δομικές παρεμβάσεις. Θα δώσουμε στο χώρο απλά κάποια λειτουργία. Το υπόγειο θα περιλαμβάνει την αποθήκη και την κάβα του εστιατορίου.

Ισόγειο : οι δομικές αλλαγές θα είναι λίγες, σε καμία περίπτωση δεν θα επέμβουμε στον φέροντα οργανισμό του κτιρίου. Ο χώρος θα μετατραπεί σε χώρο εστίασης και συγκεκριμένα σε καφετέρια.

Όροφος : Θα μετατραπεί σε χώρο εστίασης και συγκεκριμένα σε εστιατόριο.

Στην εσωτερική διαμόρφωση του χώρου στόχος μας είναι να γίνουν όσο το δυνατόν μικρότερες παρεμβάσεις για την οικονομία και την ασφάλεια του οικήματος αλλά παράλληλα στοχεύουμε και στην λειτουργική διαρρύθμιση των χώρων ώστε να μεγιστοποιούνται τα οφέλη για τη εύρυθμη λειτουργία της επιχείρησης.

Στην πρόσοψη, ωστόσο δε θεωρούμε πως πρέπει να επέμβουμε μιας και άλλωστε έχει πρόσφατα ανακαινιστεί και πληρεί όλες τις προϋποθέσεις για τη λειτουργία που προορίζουμε το κτίριο.

Η αλλαγή χρήσης του κτιρίου προϋποθέτει πως ο χώρος πρέπει να πληρεί και τις απαιτήσεις που ορίζονται από τη νομοθεσία για την δημιουργία ενός χώρου εστίασης.

Περιεχόμενο, λοιπόν, αυτού του κεφαλαίου είναι η παρουσίαση της αλλαγής χρήσης του κτιρίου όπως εμείς την αντιλαμβανόμαστε αρχιτεκτονικά με γνώμονα τις απαιτήσεις του ιδιοκτήτη, αλλά και του κράτους όσον αφορά τους χώρους μαζικής εστίασης που μας αφορούν.

2.2 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ

Η περίπτωση που εξετάζουμε θεωρείτε από τις πλέον πολύπλοκες διότι αφενός είναι ένα διατηρητέο κτίριο και αφετέρου μελετάμε τη μετατροπή του σε χώρο μαζικής εστίασης. Έτσι η μελέτη μας υπόκειται σε κάποιους περιορισμούς. Αυτοί είναι:

2.2.1 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (ΦΕΚ Δ 76/5.2.2004,) περί διατηρητέων κτιρίων προβλέπονται οι εξής περιορισμοί:

1. Απαγόρευση οποιασδήποτε επέμβασης επί του διατηρητέου, χωρίς την έγκριση του Υπουργού που το κήρυξε διατηρητέο.
2. Υποχρέωση του ιδιοκτήτη να το συντηρεί και να το επισκευάζει. Σε αντίθετη περίπτωση ο Δήμος και το Δημόσιο έχουν δικαίωμα να το συντηρήσουν και να καταλογίσουν τη δαπάνη στον ιδιοκτήτη.
3. Απαγόρευση εκτέλεσης οποιασδήποτε οικοδομικής εργασίας χωρίς άδεια με απειλή επιβολής προστίμου από 293,47 ευρώ μέχρι 14.673,51 ευρώ.
4. Όποιος καταστρέφει, βλάπτει, ρυπαίνει, καθιστά ανέφικτη ή δυσχερή τη χρήση ή αλλοιώνει τη μορφή μνημείου τιμωρείται με φυλάκιση τουλάχιστον δύο (2) ετών, η οποία μπορεί να φθάσει και σε κάθειρξη 10 ετών (άρθρο 56 ν. 3028/2002).
5. Επιβάλλονται όλοι οι φόροι της ακίνητης περιουσίας, ακόμη και για το υπόλοιπο του συντελεστή δόμησης που δεν επιτρέπεται στον ιδιοκτήτη να εκμεταλλευτεί.

2.2.2. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΧΩΡΟΥΣ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ

ΥΑ ΑΙβ//1983 (ΥΑ ΑΙβ/8577 ΦΕΚ Β 526 1983): :ΥΓΕΙΟΝΟΜ.ΕΛΕΓΧΟΣ-ΟΡΟΙ ΙΔΡΥΣΗΣ
ΚΑΤ/ΤΩΝ,ΕΠΙΧ/ΣΕΩΝ,ΕΡΓ/ΡΙΩΝ (50650)

Άρθρο 15 Οίκημα

1. Για την ίδρυση καταστημάτων και εργαστηρίων τροφίμων ή και ποτών θα χρησιμοποιούνται οικήματα μόνιμης κατασκευής (λιθόκτιστα, πλινθόκτιστα ή άλλη παρόμοια κατασκευή), τα οποία θα πληρούν τους υγειονομικής σημασίας όρους, τους οποίους προβλέπει για τους χώρους κυρίας χρήσεως ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, που ίσχυε κατά τον χρόνο οικοδομήσεως τούτων.

2. Επιτρέπεται η χρήση εσωτερικών ανοικτών εξωστών (πατάρια) εντός των καταστημάτων ή εργαστηρίων τροφίμων ή/ και ποτών ως χώρων αναπτύξεως τραπεζιών και καθισμάτων, πωλήσεως τροφίμων ή/ και ποτών ή άλλων ειδών προβλεπομένων από τις σχετικές διατάξεις της παρούσας και άλλων σχετικών Υγειονομικών Διατάξεων και γενικά εγκαταστάσεων ορισμένων τμημάτων της επιχειρήσεως.

Η κατασκευή και η διάταξη των κατά τα ανωτέρω χρησιμοποιουμένων εσωτερικών ανοικτών εξωστών πρέπει να ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των σχετικών διατάξεων του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Σε περιπτώσεις αμφιβολιών της για τη νομιμότητα της κατασκευής και διατάξεως των προοριζόμενων για τις αναφερόμενες στο προηγούμενο εδάφιο χρήσεις παταριών η Υγειονομική Υπηρεσία μπορεί να ζητήσει από τον ενδιαφερόμενο να της προσκομίσει σχετική βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας.

Άρθρο 16 Εμβαδόν

1. Το εμβαδόν καταστήματος ή εργαστηρίου τροφίμων ή/και ποτών θα είναι ανάλογο προς το είδος και τον κύκλο εργασιών τούτου, ώστε να αποκλείεται η συμφόρηση των εμπορευμάτων και των επίπλων στον χώρο, για να γίνεται εύκολα ο καθαρισμός του και να εξασφαλίζεται η άνετη κυκλοφορία των πελατών και του προσωπικού, και πάντως δεν θα είναι μικρότερο από το ελάχιστο όριο εμβαδού, που ορίζουν οι ειδικές για κάθε είδος καταστήματος ή εργαστηρίου διατάξεις της παρούσας και των άλλων σχετικών Υγειονομικών Διατάξεων.

Ως εμβαδόν ενός χώρου εννοείται ο αριθμός σε τετραγωνικά μέτρα, που προκύπτει από τη μέτρηση της εκμεταλλεύσιμης επιφάνειας του δαπέδου του χώρου τούτου.

2. Στο συνολικό εμβαδόν καταστήματος ή εργαστηρίου τροφίμων ή ποτών μπορεί να συνυπολογισθεί και το εμβαδόν του νόμιμα κατασκευασμένου, σύμφωνα με τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ., εσωτερικού ανοικτού εξώστη (πατάρι), εφόσον ο χώρος αυτός προορίζεται για τις αναφερόμενες στην παρ. 6 του προηγούμενου άρθρου χρήσεις, πλην της περιπτώσεως χρήσεως του για την εγκατάσταση των γραφείων της επιχειρήσεως.

Άρθρο 17 Ύψος

Εξαιρετικά, προκειμένου για καταστήματα ή εργαστήρια τροφίμων ή ποτών, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές, όπου κατά την εποχή οικοδομήσεως του κτιρίου δεν είχαν εφαρμογή οι διατάξεις του τότε ισχύοντος Γ.Ο.Κ. (γεγονός που θα αποδεικνύεται από επίσημα έγγραφα), επιτρέπεται το ελεύθερο ύψος τούτων να είναι τουλάχιστον 2,50 μ. Προκειμένου για καταστήματα ή εργαστήρια τροφίμων ή ποτών, τα οποία βρίσκονται σε οικισμούς ή συνοικίες, που έχουν χαρακτηρισθεί επίσημα ως προσδιορισμοί, το ελεύθερο ύψος τούτων επιτρέπεται να είναι 2,20μ. Αν όμως σε τέτοια καταστήματα εξυπηρετούνται καθισμένοι πελάτες, θα παίρνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για την εξασφάλιση πλήρους αερισμού, φυσικού ή τεχνητού, όλων γενικά των χώρων και ιδιαίτερα της αίθουσας πελατών, σύμφωνα με το άρθρο 21 της παρούσας.

Άρθρο 18 Τοίχοι

1. Οι επιφάνειες των τοίχων των καταστημάτων και εργαστηρίων τροφίμων ή ποτών θα είναι λείες και, μέχρι 2μ. τουλάχιστον ύψος, αδιαπότιστες (επικάλυψη με εφυαλωμένα πλακίδια πορσελάνης ή άλλο κατάλληλο, αδιαπότιστο, λείο και ανθεκτικό υλικό, ή χρωματισμός με ελαιόχρωμα ή πλαστικό χρώμα, κατόπιν σχετικής επεξεργασίας, ώστε να γίνουν λείες και αδιαπότιστες, αναλόγως του είδους των χώρων του καταστήματος ή εργαστηρίου και σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις της παρούσας και άλλων σχετικών Υγειονομικών Διατάξεων).

2. Οι επιφάνειες των τοίχων θα χρωματίζονται με ανοικτά χρώματα, με ιδιαίτερη προτίμηση στο λευκό με ελαφρά απόπλυση προς οποιοδήποτε χρώμα της αρεσκείας του καταστηματάρχη. Ο χρωματισμός των επιφανειών των τοίχων με σκούρα χρώματα απαγορεύεται.

Άρθρο 19 Οροφή

1. Η οροφή καταστήματος ή εργαστηρίου τροφίμων ή ποτών θα είναι καλής κατασκευής, χωρίς ρωγμές ή οπές ή άλλα παρόμοια ανοίγματα, και η επιφάνειά της θα είναι λεία και ελαιοχρωματισμένη ή στιλβωμένη, αν είναι ξύλινη, ή υδροχρωματισμένη, αν είναι από ασβεστοκονίαμα.

Άρθρο 20 Δάπεδο

1. Τα δάπεδα των καταστημάτων και εργαστηρίων τροφίμων ή ποτών θα είναι κατασκευασμένα από αδιαπότιστο υλικό και λείο (τσιμεντοκονία, μωσαϊκό, πλάκες μαρμάρου ή, αν δεν απαγορεύεται από τις ειδικές διατάξεις της παρούσας ή άλλης Υγειον. Δ/ξεως, από τσιμεντοκονία επικαλυμμένη με πλαστικά πλακίδια, κλπ.) και θα διατηρείται σε καλή κατάσταση, χωρίς ρωγμές ή άλλες φθορές, και απόλυτα καθαρό.

2. Επιτρέπεται η χρήση δαπέδων από σκληρό ξύλο στιλβωμένο (παρκέ) ή δαπέδων επικαλυμμένων σε όλη την έκτασή τους με τάπητα (μοκέτα) σε ορισμένα είδη

καταστημάτων, εφόσον τούτο αναφέρεται ρητώς στις ειδικές διατάξεις της παρούσας ή άλλων Υγειονομικών Διατάξεων.

Άρθρο 21 Αερισμός

1. Ο αερισμός των χώρων των καταστημάτων και εργαστηρίων τροφίμων ή ποτών θα είναι πλήρης και θα γίνεται με τις θύρες, τα παράθυρα και τους φεγγίτες των θυρών ή παραθύρων.

2. Σε μικρά καταστήματα και εργαστήρια της παρ. 2 του παρόντος άρθρου μπορεί να επιτραπεί η χρήση και άλλων μέσων τεχνητού αερισμού, ικανών να επιτύχουν τη συνεχή και πλήρη ανανέωση του αέρος, όπως ενδεικτικά αναφέρονται οι ειδικοί ανεμιστήρες (VENTILATEUR), που τοποθετούμενοι σε ανοίγματα των τοίχων ανανεώνουν συνεχώς τον αέρα.

Άρθρο 22 Φωτισμός

1. Ο φωτισμός όλων των χώρων καταστήματος ή εργαστηρίου τροφίμων ή ποτών θα είναι επαρκής και θα γίνεται από τα παράθυρα και τις υαλόθυρες του χώρου, το συνολικό εμβαδόν των οποίων δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο του 1/9 του εμβαδού του αντίστοιχου δαπέδου.

Άρθρο 25 Αποχωρητήρια

1. Σε κάθε κατάστημα ή εργαστήριο τροφίμων ή ποτών θα υπάρχει ανάλογος αριθμός αποχωρητηρίων για την εξυπηρέτηση του προσωπικού και των πελατών του.

2. Ο απαραίτητος αριθμός αποχωρητηρίων καθορίζεται αναλόγως του αριθμού των καθισμένων πελατών, που είναι δυνατό να εξυπηρετηθούν στο κατάστημα, ή των απασχολουμένων στο κατάστημα ή στο εργαστήριο ατόμων, ως ακολούθως:

Αριθμός εξυπηρετούμενων ατόμων Απαραίτητος αριθμός αποχωρητηρίων

Μέχρι 40 1 αποχωρητήριο (ανδρών και γυναικών)

Από 41 μέχρι 120 2 αποχωρητήρια (1 ανδρ. και 1 γυναικ.)

Από 121 " 250 4 αποχωρητήρια (2 " " 2 ")

Από 252 " 500 6 αποχωρητήρια (3 " " 3 ")

3. Τα αποχωρητήρια των καταστημάτων και εργαστηρίων τροφίμων ή ποτών θα βρίσκονται μέσα στον χώρο του καταστήματος ή του εργαστηρίου ή σε συνέχεια με αυτόν. Μεταξύ των αποχωρητηρίων και του χώρου, στον οποίο βρίσκονται, θα παρεμβάλλονται ιδιαίτεροι προθάλαμοι, πλην των περιπτώσεων ορισμένων καταστημάτων, για τα οποία οι ειδικές διατάξεις της παρούσας ή άλλης Υγειονομικής Διατάξεως παρέχουν τη δυνατότητα εξαιρέσεώς τους από την απαίτηση αυτή.

Οι εσωτερικές διαστάσεις κάθε αποχωρητηρίου, καθώς και τους προθαλάμου του, θα είναι 1 μ. επί 1,20 μ. τουλάχιστον, το εμβαδόν δηλαδή αποχωρητηρίου και προθαλάμου δεν θα είναι μικρότερο από 2,50 τ.μ., ήτοι 1μ. πλάτος επί 2,50 μ. μήκος (1,20 μ. μήκος αποχωρητηρίου συν 0,10 μ. πάχος του μεσότοιχου συν 1,20 μ. μήκος προθαλάμου). Το ελεύθερο ύψος της οροφής των αποχωρητηρίων και των προθαλάμων τους δε θα είναι μικρότερο από 2,10 μ.

Οι εσωτερικές επιφάνειες των τοίχων των αποχωρητηρίων και των προθαλάμων τους θα είναι ομαλές, χωρίς προεξοχές ή εσοχές, και μέχρι ύψος 1,80 μ. λείες και αδιαπότιστες, καλυμμένες με πλακίδια εφυσωμένης πορσελάνης ή με στιλβωμένο μάρμαρο, "ή άλλο κατάλληλο υλικό" ώστε να πλένονται εύκολα.

Η οροφή των αποχωρητηρίων και των προθαλάμων τους θα είναι κατασκευασμένη κατά κανόνα από πλάκα μπετόν, κατάλληλα σοβατισμένη, ώστε να είναι λεία, και υδροχρωματισμένη. Επιτρέπεται η χρήση ψευδοροφής από ξύλο, όχι όμως από χάρτιμπορ ή άλλα ευαίσθητα στην υγρασία υλικά. Η επιφάνεια της ξύλινης ψευδοροφής θα ελαιοχρωματίζεται. Τα δάπεδα των αποχωρητηρίων και των προθαλάμων τους θα είναι από αδιαπότιστο, μη εύθρυπτο και λείο υλικό (μωσαϊκό, πλάκες μαρμάρου κ.τ.όμ.) με ομαλές επιφάνειες και θα έχουν κλίση προς φρεάτιο αποχετεύσεως, καλυμμένο με σχάρα, για την τέλεια αποστράγγιση των νερών πλύσεως. Οι γωνίες που σχηματίζονται από το δάπεδο και τους τοίχους θα είναι κατά προτίμηση κοίλες για να πλένονται εύκολα. Επίστρωση των δαπέδων των ανωτέρω χώρων με φύλλα πλαστικής ύλης ή με μουσαμά απαγορεύεται.

Οι θύρες των αποχωρητηρίων και των προθαλάμων τους θα είναι ελαιοχρωματισμένες ή στιλβωμένες, θα ανοίγουν προς τα μέσα και θα κλείνουν αυτόματα με ειδικό μηχανισμό. Τα παράθυρα θα καλύπτονται μόνιμα με συρματόπλεγμα Νο 16 για να εμποδίζεται η είσοδος των βλαβερών εντόμων.

Άρθρο 26 Χώρος πλύσεως σκευών

1. Στα καταστήματα παρασκευής και προσφοράς φαγητών, γλυκισμάτων ή άλλων κατασκευασμάτων και στα εργαστήρια τροφίμων ή ποτών γενικά θα υπάρχει ιδιαίτερος χώρος ανάλογου προς το είδος και το μέγεθος του καταστήματος ή εργαστηρίου εμβαδού και συγκροτήματος, στον οποίο θα γίνεται η πλύση των σκευών των χρησιμοποιούμενων για την παρασκευή ή επεξεργασία ή/και για τη διάθεση των ανωτέρω ειδών.

2. Ο ανωτέρω χώρος θα χωρίζεται από τους άλλους χώρους του καταστήματος ή εργαστηρίου με χώρισμα, τοίχο ή άλλη κατασκευή από ανθεκτικά στην υγρασία υλικά, το οποίο, αν δεν φθάνει μέχρι την οροφή, θα έχει ύψος 2 μ. τουλάχιστον, εκτός αν από τις ειδικές διατάξεις της παρούσας ή άλλης σχετικής Υγειονομικής Διατάξεως, για ορισμένα είδη καταστημάτων ή εργαστηρίων, προβλέπεται η συνύπαρξη του χώρου τούτου με άλλα διαμερίσματα χωρίς διαχωρισμό.

Το δάπεδο θα καλύπτεται καθολικά από συνεχές και αδιαπτότιστο, λείο και μη εύθρυπτο υλικό, με κατάλληλες κλίσεις προς φρεάτιο δαπέδου, εφοδιασμένο με σιφόνι, για τον εύκολο καθαρισμό του και ξέπλυμα νερό. Επίστρωση του δαπέδου του χώρου τούτου με φύλλα πλαστικής ύλης ή με μουσαμά ή με σανίδες απαγορεύεται.

Οι επιφάνειες των τοίχων μέχρι ύψος 1,00 μ. θα είναι επενδυμένες με πλακίδια εφυαλωμένης πορσελάνης ή ελαιοχρωματισμένες, αφού υποστούν την απαραίτητη προεργασία (σπατουλάρισμα κλπ.) για να γίνουν αδιαπτότιστες και λείες. Πάνω από το ύψος των 1,20 μ. οι επιφάνειες των τοίχων θα υδροχρωματίζονται. Στην περίπτωση που οι εν λόγω επιφάνειες θα ελαιοχρωματιστούν, τα τμήματά τους, που βρίσκονται πάνω από τους νεροχύτες, θα καλύπτονται απαραίτητα, σε ύψος 0,50 μ., με πλακίδια εφυαλωμένης πορσελάνης ή με πλάκες μαρμάρου ή με ανοξειδωτο χάλυβα.

2.3 ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ

Το κτίριο ανακαινίσθηκε το 2007 και οι παρεμβάσεις που έγιναν ανέδειξαν τα μεγαλοπρεπή χαρακτηριστικά της παλιάς αρχιτεκτονικής. Μέλημα μας λοιπόν, μιας και έχει γίνει ήδη μια χρηματική επένδυση στο χώρο είναι όσο το δυνατόν να κάνουμε λιγότερες παρεμβάσεις.

Οι παρεμβάσεις που θα κάνουμε τις έχουμε κατηγοριοποιήσει σε:

1. Αυτές που θα γίνουν για την καλλίτερη λειτουργικότητα της καφετέριας και του εστιατορίου
2. Αυτές που θα γίνουν για την εξοικονόμηση θερμοηλεκτρικής ενέργειας και την επίτευξη συνθηκών καλύτερων συνθηκών διαβίωσης.

Στην πρώτη κατηγορία παρεμβάσεων εντάσσονται :

1. Αφαίρεση ή πρόσθεση εσωτερικής τοιχοποιίας*
2. Αλλαγή χρήσης κάποιων χώρων του ορόφου

Στην δεύτερη κατηγορία παρεμβάσεων εντάσσονται :

1. Θερμομόνωση κτιρίου
2. Τοποθέτηση βιοδυναμικών τζακιών
3. Δημιουργία αίθριου
4. Τοποθέτηση σκιάστρων
5. Εγκατάσταση φωτοβολταϊκού συστήματος
6. Φωτοσωλήνες

**Οι αλλαγές που πραγματοποιήσαμε φαίνονται στα σχέδια : A11, A12, A13, A14*

ΙΣΟΓΕΙΟ (σχέδιο A11)

Ο ισόγειος χώρος θα λειτουργήσει ως καφετέρια. Όσον αφορά τη διαρρύθμιση του χώρου προσανατολιζόμαστε στη δημιουργία πολλών και μικρών ζεστών χώρων με χαρακτήρα νεοκλασικό εκμεταλλευόμενοι την παρούσα εικόνα του ισογείου (δάπεδα, οροφή, τοίχοι). Όπως φαίνεται και στη κάτοψη (σχέδιο A11) έχουμε δημιουργήσει 5 αυτόνομους χώρους, με μικρές διαστάσεις ο καθένας, ώστε να ενισχύσουμε το ζεστή ατμόσφαιρα. Καθώς τα τετραγωνικά της καφετέριας μας, που θα χρησιμοποιούνται από το κοινό είναι περίπου 90 τ.μ., οπότε η χωρητικότητα της κυμαίνεται στα 40 – 60 άτομα θα πρέπει να δημιουργήσουμε 2 W.C. (ένα ανδρών, ένα γυναικών) σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία (βλ. κεφάλαιο 2.2) η οποία προβλέπει ότι για χώρους χωρητικότητας από 40 έως 120 άτομα απαιτεί τη δημιουργία 2 W.C. (ένα ανδρών, ένα γυναικών).

Η μελέτη μας δεν προβλέπει την πρόσθεση / αφαίρεση κάποιας τοιχοποιίας. Στα πλαίσια μείωσης των ενεργειακών δαπανών τοποθετήσαμε δύο βιοδυναμικά τζάκια σε δύο από τους πέντε χώρους. Με την εφαρμογή αυτή προσβλέπουμε παράλληλα και στην εσωτερική διακόσμηση του χώρου.

Το ενεργειακό τζάκι χαρακτηρίζεται από εστία κλειστού τύπου με κατάλληλο πυρίμαχο τζάμι. Η εστία είναι κατασκευασμένη από πυρότουβλα , κεραμικό υλικό πολύ μεγάλης αντοχής στη φωτιά (1400C) και υψηλής αντανακλαστικότητας.

Επίσης προβλέπουμε την εγκατάσταση φυσικού αερίου στην κουζίνα της καφετέριας με σκοπό την εξοικονόμηση ηλεκτρικής ενέργειας. Η επιλογή έγινε με γνώμονα τα πολλά οφέλη που υπόσχεται η εφαρμογή αυτή.

- Το φυσικό αέριο είναι η πιο οικονομική ενέργεια καθότι είναι φθηνότερο κατά 20% από τα άλλα συμβατικά καύσιμα και 60% σε σχέση με το ηλεκτρικό ρεύμα γεγονός που εκτός από την διαρκή οικονομική ωφέλεια οδηγεί σε γρήγορη απόσβεση της επένδυσης που απαιτείται.
- Δεν απαιτείται αποθηκευτικός χώρος καθότι η ροή του είναι συνεχής και μας απαλλάσσει από τα προβλήματα παραγγελιών, μεταφοράς, παραλαβής και αποθήκευσης.
- Έχει καθαρή καύση χωρίς οσμές και υπολείμματα και είναι φιλικότερο προς το περιβάλλον σε σχέση με τα υπόλοιπα συμβατικά καύσιμα.

ΟΡΟΦΟΣ (σχέδιο A12)

Σύμφωνα με τις ανάγκες και τα σχέδια αξιοποίησης του ορόφου από τον ιδιοκτήτη, ο όροφος θα λειτουργήσει ως εστιατόριο. Το εστιατόριο θα είναι ένας χώρος χωρητικότητας περίπου 60 ατόμων οπότε θα πρέπει να δημιουργήσουμε 2 W.C. (ένα ανδρών, ένα γυναικών) σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία (βλ. κεφάλαιο 2.2) η οποία προβλέπει ότι για χώρους χωρητικότητας από 40 έως 120 άτομα απαιτεί τη δημιουργία 2 W.C. (ένα ανδρών, ένα γυναικών).

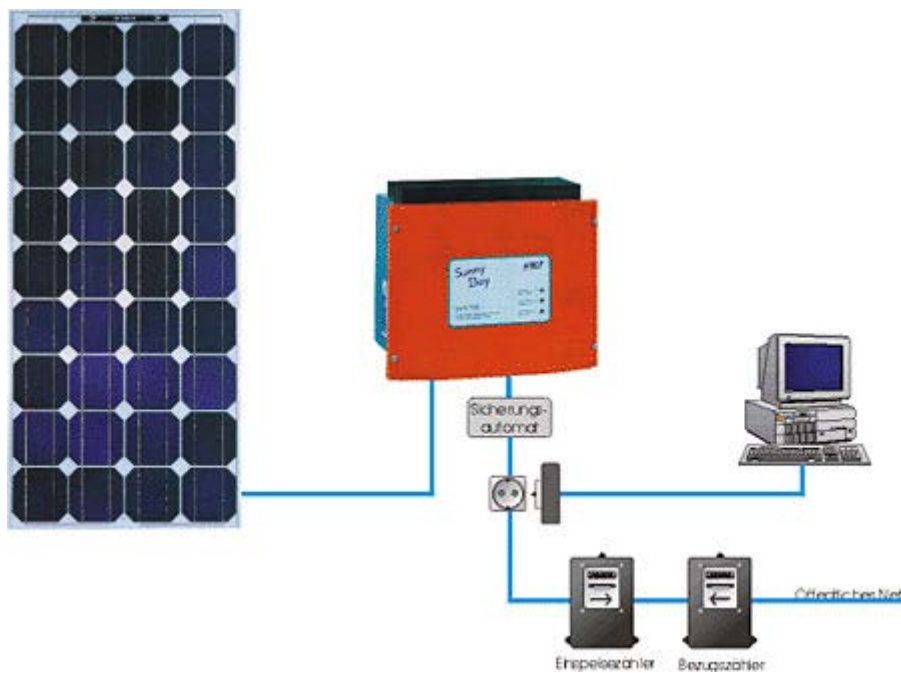
Οι όποιες δομικές προσθαφαιρέσεις κάναμε αποτυπώνονται στο σχέδιο A12. Γνώμονας μας σε αυτές τις παρεμβάσεις ήταν αφενός να μην επέμβουμε στο φέροντα οργανισμό του κτιρίου και αφετέρου η λειτουργική διαμόρφωση του χώρου για τη σωστή λειτουργία του εστιατορίου.

Για τις ανάγκες εξοικονόμησης ενέργειας του κτιρίου προσανατολιζόμαστε στη τοποθέτηση ανεμιστήρων οροφής στο χώρο του εστιατορίου. Όταν δεν υπάρχει διαμπερότητα ανοιγμάτων στην κατασκευή, ή κάποιες πολύ ζεστές ημέρες που πρέπει να διατηρήσουμε τα παράθυρα κλειστά, ή ακόμη και για να ενισχύσουμε τη φυσικό αερισμό ημέρες με άπνοια, η κίνηση του αέρα στο εσωτερικό της κατοικίας ενισχύεται με τη χρήση ανεμιστήρων. Η χρήση ανεμιστήρων, ιδιαίτερα ανεμιστήρων οροφής, ενισχύει το φαινόμενο του φυσικού αερισμού, με ελάχιστη κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας. Επί πλέον συνεισφέρει στην επίτευξη θερμικής άνεσης σε θερμοκρασίες υψηλότερες από τις συνήθεις (περίπου 2-3oC), καθώς με την κίνηση του αέρα που δημιουργείται μεταφέρεται θερμότητα από το ανθρώπινο σώμα.

ΔΩΜΑ (σχέδιο A14)

Στη παρούσα χρήση το δώμα παραμένει αναξιοποίητο. Η εκμετάλλευση του δώματος ενεργειακά θα προσφέρει πολλά οφέλη. Αποφασίστηκε να τοποθετήσουμε φωτοβολταϊκά συστήματα παραγωγής θερμοηλεκτρικής ενέργειας (σχέδιο A14).

Πρόκειται για ένα σύστημα που μετατρέπει την άφθονη ηλιακή ενέργεια σε ηλεκτρικό ρεύμα. Αποφασίστηκε να τοποθετήσουμε φωτοβολταϊκά συστήματα παραγωγής θερμοηλεκτρικής ενέργειας. Πρόκειται για ένα σύστημα που μετατρέπει την άφθονη ηλιακή ενέργεια σε ηλεκτρικό ρεύμα. Το 25%-30% των αναγκών της χώρας σε ηλεκτρισμό (και αυτό λαμβάνοντας υπόψη μόνο τα κατάλληλα για μια τέτοια χρήση κτίρια) θα μπορούσε να καλυφθεί με τη χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων. Από την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήσαμε θεωρούμε την πλέον προσφέρουσα λύση την τοποθέτηση φωτοβολταϊκών πάνελ λεπτής επίστρωσης, ώστε να αποφύγουμε την δυσμενή φόρτιση της κατασκευής μας.

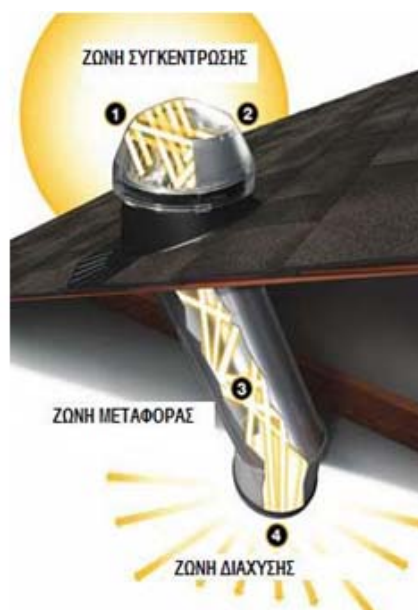


Εικόνα 16. Μονάδα παραγωγής ενέργειας με λειτουργία φωτοβολταϊκού συστήματος

ΥΠΟΓΕΙΟ (σχέδιο A13)

Το υπόγειο είναι αναξιοποίητο με τη παρούσα χρήση του κτιρίου. Η μελέτη μας προβλέπει τη δημιουργία χώρου που θα αποτελεί τη κάβα του εστιατορίου και της καφετέριας. Παράλληλα θα διαμορφωθεί ο υπόλοιπος χώρος για να καλύψει τις ανάγκες αποθήκευσης των εμπορευμάτων. Όσον αφορά το φωτισμό του υπογείου η πρότασή μας στα πλαίσια της φιλοσοφίας εξοικονόμησης ενέργειας που ακολουθούμε είναι η τοποθέτηση συστήματος φωτιστικών σωλήνων. (σχέδιο A13).

Το σύστημα του φυσικού φωτισμού με φωτοσωλήνες εκμεταλλεύεται το φως που προέρχεται μόνος από το ορατό μέρος του φάσματος. Αυτό σημαίνει, ότι παράλληλα φως δεν μεταφέρονται στο εσωτερικό η υπεριώδης και η υπέρυθρη ακτινοβολία και θερμότητα. Το κάτοπτρο του συστήματος αντανακλά μόνο τις ακτίνες που προέρχονται κατευθείαν από τον ήλιο, αλλά καταφέρνει να παγιδεύσει το σύνολο σχεδόν ακτινών, ακόμη και εκείνων που προέρχονται από αντανάκλαση.



με το
κυρίως η
δεν
των

Εικόνα 17. Η λειτουργία συστήματος φωτοσωλήνα.

2.4 ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Το κόστος μετατροπής παλαιών παραδοσιακών κτιρίων ποικίλλει ανάλογα με την κατάσταση του υπό διαμόρφωση κτιρίου. Στα πλαίσια μιας ολοκληρωμένης οικονομοτεχνικής μελέτης που παρουσιάζουμε εξετάζουμε και το κόστος των παρεμβάσεων που σκοπεύουμε να κάνουμε αλλά και το χρόνο απόσβεσης τους από τα οικονομικά οφέλη που θα προκύψουν. Η επίτευξη του προσδιορισμού των οικονομικών ωφελειών απαιτεί μια διαδικασία στην οποία θα υπολογίσουμε :

1. Ποιες παρεμβάσεις υλοποιήθηκαν
2. Το κόστος κάθε παρέμβασης
3. Την εξοικονόμηση ενέργειας από κάθε παρέμβαση

Αναλύοντας αυτές τις παραμέτρους θα έχουμε μια πλήρη εικόνα των ωφελειών που προσκομίσαμε από την εφαρμογή των μεθόδων. Η παρούσα οικονομική μελέτη θεωρείτε προμελέτη του κόστους του έργου και οι τιμές που θα λάβουμε θα είναι προσεγγιστικές του τελικού κόστους.

2.4.1. ΤΕΧΝΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ

Οι παρεμβάσεις που θα γίνουν στο ήδη υπάρχον κτίριο είναι :

1. Θερμομόνωση
2. Βιοδυναμικό τζάκι
3. Φωτοβολταικά φωτιστικά
4. Εσωτερικό αίθριο
5. Φωτοβολταικό σύστημα παραγωγής θερμοηλεκτρικής ενέργειας
6. Φωτοσωλήνες
7. Ανεμιστήρες οροφής

1. Φωτοβολταικό σύστημα παραγωγής θερμοηλεκτρικής ενέργειας

Η μελέτη μας προβλέπει την τοποθέτηση φωτοβολταικών πάνελ για την παραγωγή ενέργειας και την κάλυψη μέρους των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου.

Τύπος Φωτοβολταικού : [Bp Solar 3160 N 160wp](#)

Διαστάσεις = 1660mm * 990mm * 34mm

Βάρος = 17.00kg

Τάση Συστήματος = 230 watt / 24v

Καλυπτόμενη Επιφάνεια : 24 m²

Τοποθετημένα Τεμάχια : 13

Κόστος Τεμαχίου : 567.00 ευρώ

Συνολικό Κόστος : 7377 ευρώ

Εξοικονόμηση Χρημάτων ανά έτος : 1400 - 1600

Χρόνος Απόσβεσης Επένδυσης : 5 – 6 χρόνια



Εικόνα 18.

2. Βιοδυναμικό τζάκι.

Τοποθετημένα Τεμάχια = 2

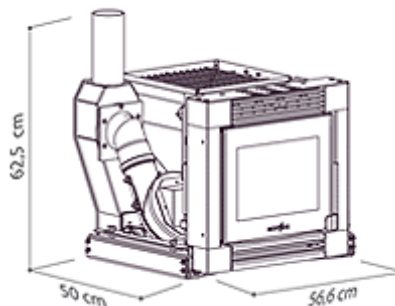
Κόστος Τεμαχίου = 1500 ευρώ

Κόστος Εγκατάστασης = 800 ευρώ

Συνολικό Κόστος = 3800 ευρώ

Όφελος = οι προδιαγραφές του εν λόγω προϊόντος φέρουν ότι γίνεται καύση 1 κιλού ύλης ανά ώρα.

Το κόστος λοιπόν καύσιμης ύλης δεν ξεπερνάει τα 50 λεπτά του ευρώ την ώρα. Παράλληλα πετυχαίνουμε την θέρμανση του χώρου με τη καύση της βιομάζας και δημιουργούμε ιδανικές συνθήκες για το κατάστημα μας.



να

Το

3. Φωτοβολταϊκά φωτιστικά τα οποία θα τοποθετηθούν στον ακάλυπτο χώρο

Τοποθετημένα Τεμάχια : πέντε

Κόστος Τεμαχίου : 200 ευρώ

Συνολικό Κόστος : 1000 ευρώ

Μείωση Κατανάλωσης : 40 ευρώ/δύμηνο

Χρόνος Απόσβεσης : 25 μήνες

4. Ανεμιστήρες οροφής

Τοποθετημένα Τεμάχια = εννέα

Κόστος Τεμαχίου = 200 ευρώ

Συνολικό Κόστος = 1800 ευρώ

Μείωση Κατανάλωσης = Σε σχέση με χρήση κλιματιστικών μειώνουμε την δαπανώμενη ενέργεια κατά 70%

5. Θερμομόνωση

Το σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης εφαρμόζεται επενδύοντας εξωτερικά το κτίριο με θερμομονωτικό υλικό συνήθως από διογκωμένη πολυστερίνη ή πετροβάμβακα, το οποίο «σοβατίζεται» με ένα ειδικό ελαστικό πολύ ισχυρό στεγανό επίχρισμα. Με τον τρόπο αυτό ελαχιστοποιούνται οι θερμικές απώλειες του κτιρίου από τους εξωτερικούς τοίχους.

Αν και θα έπρεπε να εφαρμόσουμε εξωτερική θερμομόνωση σε όλες τις γυμνές πλευρές του κτιρίου, στη παρούσα μελέτη προβλέπεται μόνο στη πίσω όψη για δύο λόγους.

1. Η πίσω όψη είναι η βορινή και υφίσταται εντονότερο πρόβλημα τους χειμερινούς μήνες
2. Η πρόσοψη είναι ήδη διαμορφωμένη από πρόσφατη παρέμβαση και για οικονομοτεχνικούς λόγους αποφεύγουμε οποιαδήποτε παρέμβαση σε αυτή.

Η εξωτερική θερμομόνωση κοστίζει περίπου 40 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο και έχει μέσο χρόνο απόσβεσης από 4 έως 6 χρόνια. Δεδομένου ότι η επιφάνεια που θέλουμε να καλύψουμε είναι περίπου 200 τ.μ. το κόστος ανέρχεται στα 8.000 ευρώ. Το σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης έχει ως κύριο προσανατολισμό τη θερμική θωράκιση του κτιρίου. Κατά συνέπεια η προσπάθεια εξοικονόμησης χρημάτων μέσα από τη μείωση του πάχους του θερμομονωτικού υλικού όχι μόνο δε δημιουργεί οικονομικό όφελος αλλά αντιθέτως υπονομεύει τον αρχικό μας σκοπό. Το κόστος του θερμομονωτικού υλικού είναι το ελάχιστο σε σχέση με το συνολικό κόστος του συστήματος και η εξοικονόμηση από το κόστος κατασκευής που μπορεί να έχει μία μείωση του πάχους του είναι συνήθως μόλις 1-3 το πολύ Ευρώ/τετραγωνικό μέτρο

6. Εγκατάσταση φυσικού αερίου

Κόστος (ενδεικτικά) = 2.500 ευρώ

Στο κόστος αυτό περιλαμβάνονται τα τέλη σύνδεσης (440 ευρώ για μία μονοκατοικία), η εσωτερική εγκατάσταση (σωληνώσεις από τον μετρητή μέχρι τον καυστήρα), η οποία ξεκινάει από 510 ευρώ και, αν ο λέβητας είναι σχετικά νέος, αντικατάσταση μόνο του καυστήρα με κόστος 1.200 ευρώ για μια0 μονοκατοικία.

Χρόνο απόσβεσης = Υπολογίζεται σε λιγότερο από 2,5 χρόνια.

7. Φωτοσωλήνες

Με τη χρήση συστήματος φωτοσωλήνων αποφεύγεται η χρήση τεχνητού φωτισμού, οπότε μειώνεται το κόστος κατανάλωσης της ηλεκτρικής ενέργειας, συμβάλλοντας στην προστασία του περιβάλλοντος, λειτουργώντας βιοκλιματικά.

Τοποθετημένα Τεμάχια : 2

Κόστος Τεμαχίου : 400 ευρώ

Συνολικό Κόστος : 800 ευρώ

Μείωση Κατανάλωσης : 80% εξοικονόμηση ηλεκτρικού ρεύματος για το φωτισμό του υπογείου



Εικόνα 19.

2.4.2 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ

Συγκεντρωτικά το κόστος κάθε επέμβασης και το συνολικό φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί

<i>Εγκατάσταση</i>	<i>Κόστος</i>
<i>Φωτοβολταϊκό Σύστημα</i>	<i>7377ευρώ</i>
<i>Εγκατάσταση φυσικού αερίου</i>	<i>2500 ευρώ</i>
<i>Φωτοβολταϊκά Φωτιστικά</i>	<i>1000 ευρώ</i>
<i>Ανεμιστήρες οροφής</i>	<i>1800 ευρώ</i>
<i>Βιοδυναμικό τζάκι</i>	<i>3800 ευρώ</i>
<i>Σύστημα Φωτισμού με Φυσικό φώς</i>	<i>800 ευρώ</i>
<i>Θερμομόνωση Κτιριακού Κελύφους</i>	<i>8000 ευρώ</i>
<i>ΣΥΝΟΛΟ</i>	<i>25300 ευρώ</i>

2.5 ΑΝΑΛΥΣΗ S.W.O.T.

Η ανάλυση SWOT είναι μία μέθοδος εκτίμησης της ετοιμότητας της επιχείρησης (strengths, weaknesses, opportunities, threats.) για να σχεδιάσουμε ένα αποτελεσματικό στρατηγικό πρόγραμμα θα πρέπει να εναρμονίσουμε τους στόχους μας με τα μέσα που διαθέτει η επιχείρηση. Αυτό θα επιτευχθεί μόνο αν εντοπιστούν ποια είναι τα δυνατά και ποια τα αδύνατα σημεία της επιχείρησης. Η διάγνωση των δυνατών και αδύνατων αυτών σημείων, καθώς και των ευκαιριών και απειλών που υπάρχουν στο περιβάλλον, ονομάζεται ανάλυση SWOT και παρατίθεται παρακάτω:

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- Η ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
 - ΕΥΚΟΛΗ ΠΡΟΣΒΑΣΗ
 - ΥΠΑΡΞΗ ΥΠΑΙΘΡΙΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΚΑΠΝΙΣΤΕΣ ΣΤΟΝ ΑΚΑΛΥΠΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΦΥΤΕΥΣΗ
- ΠΑΡΟΧΗ ΕΠΙΔΟΤΗΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
 - ΙΔΙΑΙΤΕΡΗ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ
- Η ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΣΗΜΕΙΟ ΠΟΥ ΠΕΡΙΚΛΕΙΕΤΑΙ ΑΠΟ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ, ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, ΤΡΑΠΕΖΕΣ Κ.Τ.Λ., ΜΕ ΜΕΓΑΛΟ ΑΡΙΘΜΟ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ-ΠΙΘΑΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

- ΝΕΟΣ ΧΩΡΟΣ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ -ΔΥΣΠΙΣΤΙΑ ΤΩΝ ΠΕΛΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΙΟΤΗΤΑ
- ΧΑΜΗΛΟ ΒΙΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
- ΥΨΗΛΟ ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ (ΔΟΜΙΚΩΝ-ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ)
- Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΝΑΙ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΗΜΕΝΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΕΙ ΕΛΛΕΙΨΗ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΕΩΣ
- ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΔΕΝ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΔΡΟΜΟ
- ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΦΩΤΕΙΝΗΣ ΕΠΙΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗΝ ΠΡΟΣΟΨΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
 - ΠΕΠΑΛΛΑΙΩΜΕΝΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΔΡΕΥΣΗΣ

ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

- ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΔΑΠΑΝΩΝ ΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΛΛΗΛΑ ΚΕΡΔΟΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΒΕΛΤΙΩΣΗΣ
 - ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΖΗΜΙΑΣ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΥΠΑΡΧΕΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΝΟΙΚΙΑΣΗΣ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ(ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ) Ή ΤΟΥ ΟΡΟΦΟΥ (ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ) ΣΕ ΑΛΛΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΔΙΟΤΙ ΕΙΝΑΙ ΑΥΤΟΝΟΜΑ
- ΥΠΑΡΞΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΠΛΗΣΙΟΝ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΟΥ ΘΑ ΜΠΟΡΟΥΣΕ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΩΣ ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΕΩΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΠΕΛΑΤΕΣ

ΑΠΕΙΛΕΣ

- ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ
 - ΟΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΑΥΤΟΥ ΤΟΥ ΕΙΔΟΥΣ ΕΙΝΑΙ ΣΕ ΦΑΣΗ ΚΑΜΨΗΣ
 - ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ (ΠΛΗΣΙΟΝ ΦΩΚΙΩΝΟΣ ΝΕΓΡΗ)
 - ΕΠΙΦΥΛΑΚΤΙΚΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΩΝ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟΥ ΜΕΣΟΥ ΟΡΟΥ ΗΛΙΚΙΑΣ ΛΟΓΩ ΤΟΥ ΥΦΟΥΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ ΝΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΕΙ ΤΗΝ ΕΝΤΥΠΩΣΗ GOURMET ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ
 - ΤΜΗΜΑΤΙΚΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΜΕΓΑΛΕΣ ΚΑΘΥΣΤΕΡΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΠΟΔΟΣΗ ΧΡΗΣΗΣ ΤΟΥΣ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η εργασία πραγματοποιήθηκε πολλά θέματα από τα εκείνα που απασχολούν έναν μηχανικό και πιθανώς κάποια από αυτά να αποτελέσουν το μόνιμο θέμα εργασίας του και άλλα να τα συναντήσει μια τουλάχιστον φορά στην καριέρα του. Τα σημεία ενδιαφέροντος, λοιπόν της πτυχιακής μας εργασίας είναι :

1. Οι νομοθετικοί περιορισμοί που διέπουν τα διατηρητέα κτίρια και τους χώρους μαζικής εστίασης, (δεν παραθέσαμε όλη τη νομοθεσία, άλλα μόνο τα σημεία που μας κατευθύνουν για τις όποιες δομικές αλλαγές)
2. Η επέμβαση σε ένα ήδη υπάρχον κτίριο και η αλλαγή χρήσης του.
3. Η σύνταξη οικονομικής και τεχνικής προμελέτης (τι θα χρησιμοποιήσω, που θα το τοποθετήσω, πόσο θα κοστίζει)

Το αντικείμενο μελέτης ήταν ευρύ και το θέμα το εξετάσαμε σφαιρικά και όχι εξειδικευμένα (π.χ. μόνο καταγραφή διατηρητέου). Καταλήξαμε λοιπόν σε μια σειρά συμπερασμάτων που θα αποτελέσουν και την εμπειρία μας σε αντίστοιχα θέματα. Τα συμπεράσματα που καταλήξαμε είναι :

1. **ΔΟΜΗΣΗ.** Η τεχνοτροπία που ακολουθήθηκε στην κατασκευή κτιρίων έως και τα μέσα του προηγούμενου αιώνα ήταν πολύ πιο δαπανηρή σε θέμα διάθεσης χώρου και υλικών σε σχέση με τη σύγχρονη τάση δόμησης. Π.χ. (εξωτερικοί τοίχοι :0,70εκ> 0,20εκ). βέβαια στον αντίποδα τα χαρακτηριστικά της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (στην οποία εντάσσεται το διατηρητέο) συγκλίνουν με αυτά της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, π.χ.(υλικά κατασκευής ξύλο και πέτρα), δηλαδή προσβλέπουν και στην δημιουργία ποιοτικότερων συνθηκών διαβίωσης. Το οξύμωρο είναι ότι η τεχνολογία που αναπτύσσεται θα έπρεπε (θεωρητικά μιλώντας) να προσανατολίζεται και αυτή προς τη δημιουργία καλλίτερων συνθηκών ζωής. Ο στόχος αυτός δεν υλοποιείται (σα μεγάλα αστικά κέντρα τουλάχιστον) επειδή για τους κατασκευαστές εργολάβους προέχει η μεγιστοποίηση του κέρδους τους, έναντι μιας πιο ορθολογικής κατασκευής.

2. **ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ.** Το κόστος επεμβάσεων ενεργειακής βελτίωσης του κτιρίου διαμορφώθηκε στα 25.300 ευρώ. Με μια τέτοια επένδυση στοχεύουμε στην μείωση των ενεργειακών μας αναγκών κατά 10 -15%.παράλληλα με τη χρήση αυτών των μεθόδων θα γίνει ανάπλαση και ανανέωση του χώρου π.χ.(θερμομόνωση κτιριακού κελύφους: οικονομία & ανακαίνιση).

Το κόστος ανάπλασης δεν είναι απαγορευτικό και θα μπορούσε εναλλακτικά η ανάπλαση να εφαρμοστεί τμηματικά ώστε να καταμερίσουμε το κόστος. Η απόσβεση προβλέπεται να έχει ολοκληρωθεί μετά το πέρας της πρώτης πενταετίας από την εφαρμογή των μεθόδων.

Επιπλέον προσβλέπουμε σε οφέλη από:

- Την πώληση του ηλεκτρικού παραγόμενου ρευματος μέσω των φωτοβολταϊκών στο δίκτυο της Δ.Ε.Η.
- Την επιχορήγηση από το κράτος για την απόκτηση ενεργειακών συστημάτων .εως και 40% του συνόλου της επένδυσης

3. **ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ.** Η επιτυχία του εγχειρήματος της αλλαγής χρήσης του κτιρίου και η δημιουργία επιχείρησης είναι το αντικείμενο της ανάλυσης SWOT ου κάναμε στο κεφάλαιο 2.5. Σύμφωνα με αυτήν καταλήγουμε πως υπάρχουν οι προδιαγραφές για την λειτουργία και ανάπτυξη ενός χώρου μαζικής εστίασης, δεδομένου όμως της ανασφάλειας της εποχής (οικονομική κρίση) η απόφαση έναρξης λειτουργίας ενός χώρου διασκέδασης θεωρείτε (από εμάς τουλάχιστον) ρίσκο

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. ΚΑΠΕ «Βιοκλιματικός σχεδιασμός στην Ελλάδα: Ενεργειακή απόδοση και κατευθύνσεις εφαρμογής»
2. Θ.Τσούτσος, Ι.Μαυρογιάννης ΚΑΠΕ,«Τεχνικός οδηγός: Θέρμανση κτιρίων και κατοικιών με εφαρμογές βιομάζας»
3. ΚΑΠΕ «Ενσωματώση τεχνολογιών ανανεώσιμων πηγών ενέργειας και εξοικονόμηση ενέργειας στον οικιακό τομέα»
4. Κώστας και Θέμης Τσίππρας «Οικολογική Αρχιτεκτονική»
5. Παρακολούθηση έκθεσης για τις Ανανεώσιμες πηγές ενέργειας 2007-08 στην Helexpro στο Μαρούσι
6. Πάνος Κοσμόπουλος «Δοκίμιο εισαγωγής στον περιβαλλοντικό σχεδιασμό»
7. Π.Γιαννούλη, Γ.Λευθεριώτη, Εφαρμογή νέων τεχνολογιών για εξοικονόμηση ενέργειας στα κτίρια, Τεχνική Επιθεώρηση, Ιούλιος 2003.
8. «Συνδυασμένα θερμικά ηλιακά συστήματα για θέρμανση και ζεστό νερό χρήσης»,
9. ΚΑΠΕ , Ευρωπαϊκό Δίκτυο Sollet, Αθήνα, Απρίλιος 2005.
10. «Ανανεώσιμες Μορφές Ενέργειας, η μόνη λύση»
11. «Ενέργεια oseDialog_ και Περιβάλλον», Εργασία του Κέντρου Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης Καστοριάς.
12. «Μάρκετινγκ Μάνατζμεντ Η Ελληνική προσέγγιση», Αρχές Στρατηγικές εφαρμογές Γιάννης Πετρώφ, Κωστας Τζωρτζάκης, Αλεξία Τζωρτζάκη Εκδόσεις Rosili.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Αντικείμενο μελέτης της παρούσας εργασίας αποτέλεσε η μελέτη αλλαγής χρήσης του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται στη περιοχή της Κυψέλης στην οδό Τήνου 57. Στη μελέτη προτείνεται η εφαρμογή μεθόδων εξοικονόμησης ενέργειας και επαναχρησιμοποίησης του ακινήτου ως χώρος εστίασης και διασκέδασης.

Στόχος της μελέτης είναι η συναγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τις παρεμβάσεις σε ένα υπάρχον κτίριο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό μνημείο της πολιτισμικής μας κληρονομιάς.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε περιλαμβάνει την παρουσίαση της υφιστάμενης κατασκευής (σχέδια), την πρόταση ανάπλασης του χώρου και εφαρμογής σύγχρονων μεθόδων εξοικονόμησης ενέργειας. Παράλληλα γίνεται μια προσπάθεια σύνταξης οικονομοτεχνικής μελέτης των παρεμβάσεων ώστε να προσδιοριστεί κατά πόσο είναι εφαρμόσιμη μια τέτοια λύση.

Καταλήγοντας στη μελέτη, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα της έρευνας των σπουδαστών.

v.