

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

1. Υφιστάμενη κατάσταση

Το κάτω Κουμ Καπί, αποτελεί την πρώτη οικιστική εγκατάσταση της πόλης εκτός των τειχών ανατολικά στα τέλη του 19ου αιώνα στη θέση παλαιότερης εγκατάστασης πάνω στην άμμο από τις καλύβες των «χαλικούτηδων» (Χαλικούτηδες: Εργατικό Δυναμικό για τις ταπεινότερες εργασίες του Λιμανιού και της Αγοράς). Σήμερα εξακολουθεί να είναι υποβαθμισμένη στο μεγαλύτερο μέρος της παρά τις σημειακές διαφοροποιήσεις.



Δεν υπάρχει σαφής τυπολογία, όπως η γειτονική δυτικά (παλιά πόλη) ή η γειτονική ανατολικά Χαλέπα, από τις οποίες είναι αποκομμένη λόγω του Ενετικού τείχους από τη μια και της έντονης διαφοράς υψομέτρου από την άλλη. Στην οδό Ελ. Βενιζέλου υπάρχουν διατηρητέα των αρχών 20ου αιώνα. Το ανατολικό όριο της επέμβασης ορίζεται από το θεατράκι “Βλησίδη”. (πρώην Σφαγείο) .

Πρόκειται για χώρο αυστηρά αστικό με το μέτωπο στην θάλασσα να είναι σήμερα κυρίως χώρος αναψυχής υπερτοπικής σημασίας, ενώ πίσω από το θαλάσσιο μέτωπο αναπτύσσεται κυρίως περιοχή κατοικίας.

Αποτελεί λειτουργική συνέχεια της παραλίας της παλιάς πόλης (περίπατος, αναψυχή). Βασικό χαρακτηριστικό της ταυτότητας της περιοχής, που αποτελεί πόλο έλξης είναι η θάλασσα. Σήμερα οι επισκέπτες της παραλίας, χρησιμοποιούν συνήθως τα τραπεζοκαθίσματα των καταστημάτων για να την απολαύσουν.

Ο δρόμος που είναι σε επαφή με την θάλασσα δεν είναι αποκλειστικά “ πεζόδρομος”, ενώ καταλήγουν σε αυτόν πολλές οδοί κάθετες και διαγώνιες.

Μπροστά από τη ζώνη επέμβασης είναι η αμμώδης παραλία που χρησιμοποιείται για θαλάσσια λουτρά. Η πρόσβαση στην παραλία γίνεται με σκάλες και ράμπες. Ο εξοπλισμός είναι ελλιπής και φθαρμένος.

Σε αρκετά σημεία στη θάλασσα παραμένουν, χωρίς χρησιμότητα πλέον παλιά σκυροδέματα και αγωγοί λυμάτων.

2. Θεσμοθετημένος υπερκείμενος σχεδιασμός και λοιπές γενικές διατάξεις

Οι κατευθύνσεις και τα ισχύοντα σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση και τον θεσμοθετημένο υπερκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό προβλέπονται από :

- Το εγκεκριμένο Σχέδιο Χανίων (ΦΕΚ 335/Α/1946)
- Η χερσαία ζώνη λιμένος Χανίων (ΦΕΚ 430/Β/1968)
- Χρήσεις γης της παραλιακής ζώνης
- Κυκλοφοριακή μελέτη (ΔΜΕΟ/Ε/1039/17-10-2005)

Οι κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους θα γίνουν :

- Με βάση την ισχύουσα Πολεοδομική Νομοθεσία που ο μελετητής θα πρέπει να λάβει υπόψη του και κάθε άλλη νομοθεσία που προσδιορίζει χρήσεις ή λειτουργίες του κοινόχρηστου δημόσιου χώρου. Η νομική βάση θα αποτελεί απαραίτητο στοιχείο τεκμηρίωσης της πρότασης του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού και θα παρουσιάζεται σε ειδικό πίνακα όπου θα αναφέρονται αναλυτικά οι παρεμβάσεις σε μια στήλη και στη διπλανή η νομική βάση που τις υποστηρίζει. Επίσης θα καταγραφούν και οι παρεμβάσεις που δεν απαιτούν πολεοδομικές εγκρίσεις και η σήμανση στο πίνακα θα είναι παύλα (-)

α/α	Ονομασία Παρέμβασης	Νομικό Πλαίσιο
1.	Πέργκολα	Ν.4067 /2012 αρ.20 παρ..... και

Οι ειδικές διατάξεις για την εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία προβλέπονται από :

- Το Άρθρο 28 παρ. 8 Ν. 2831/00 (ΦΕΚ140 Α΄).
- Την Απόφ.52907/28-12-2009 «Ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ σε κοινόχρηστους χώρους των οικισμών που προορίζονται για την κυκλοφορία πεζών» (ΦΕΚ 2621 Β΄31-12-2009) και εγκύκλιοι 7 με αρ. πρωτ 9180/10-6-2010 και 3 με αρ. πρωτ. οικ. 13612/24-3-2011)

3. Προωθούμενος σχεδιασμός ευρύτερου χώρου– λοιπές πληροφορίες

Δεν έχουν εκπονηθεί και εγκριθεί άλλες μελέτες υποστήριξης για την περιοχή που να δημιουργούν δεσμεύσεις ώστε να ληφθούν υπόψη από τους μελετητές.

4. Δεδομένα – Δεσμεύσεις για την μελέτη ανάπλασης

Για την εκπόνηση της μελέτης θα ληφθούν ως δεδομένα – δεσμεύσεις :

- Ο δρόμος εντός της λιμενικής ζώνης θα έχει αποκλειστική χρήση πεζόδρομου – ποδηλατόδρομου
- Να περιληφθούν και τα σκίαστρα ως μορφολογικά στοιχεία στην περιοχή της ανάπλασης.
- Να ληφθούν υπόψη τα δίκτυα αποχέτευσης και ομβρίων, ηλεκτροδότησης, υδροδότησης, Οβιοκλιματικός σχεδιασμός με βάση την παράγραφο 5.

5. Βιοκλιματικός σχεδιασμός υπαίθριων αστικών χώρων – στόχος παράμετροι

Βασικός στόχος του βιοκλιματικού σχεδιασμού υπαίθριων αστικών χώρων είναι η βελτίωση του μικροκλίματος στον ίδιο χώρο, αποβλέποντας στην άνεση του χρήστη καθ' όλη την διάρκεια του έτους αλλά και στη θετική επίδρασή του στην ευρύτερη περιοχή. Ο βιοκλιματικός σχεδιασμός επίσης αποσκοπεί στην εξοικονόμηση ενέργειας και στην ορθολογική διαχείριση των διαθέσιμων φυσικών πόρων, αξιοποιώντας τα ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Η βελτίωση του μικροκλίματος προϋποθέτει τη διασφάλιση θερμικής, αλλά και της ακουστικής και οπτικής άνεσης στον χρήστη και της προστασίας του από την ατμοσφαιρική ρύπανση και κάθε είδους ρύπανσης. Ειδικότερα η επίτευξη της θερμικής άνεσης και ο περιορισμός του φαινομένου της θερμικής νησίδας οδηγεί σε μείωση της θερμοκρασίας του περιβάλλοντος κατά την θερινή περίοδο, μείωση της επιφανειακής θερμοκρασίας στην περιοχή μελέτης, και μείωση των ενεργειακών αναγκών για κλιματισμό στα κτήρια.

Οι συνηθέστερες παράμετροι οι οποίες λαμβάνονται υπόψη στο σχεδιασμό και αναφέρονται εδώ ενδεικτικά και όχι περιοριστικά είναι:

- Η σκίαση του χώρου – ηλιασμός και ηλιοπροστασία του.
Ο απρόσκοπος ηλιασμός των υπαίθριων χώρων κατά τους χειμερινούς μήνες είναι απαίτηση και μάλιστα για ορισμένες χρήσεις αποτελεί ουσιαστική προϋπόθεση της υγιεινής και εύρυθμης λειτουργία τους. Αντίστοιχα απαιτητή κατά τους θερινούς μήνες είναι η ηλιοπροστασία τόσο για τις επιχειρηματικές χρήσεις στην περιοχή όσο και για τις θέσεις που προορίζονται για στάση – ξεκούραση του χρήστη.
- Ο φυσικός δροσισμός του χώρου
- Η προστασία των χώρων στάσης ανάπαυσης από τους ισχυρούς χειμερινούς ανέμους
- Η ηχοπροστασία του χώρου
- Η αποφυγή της θάμβωσης
- Ο περιορισμός της ατμοσφαιρικής ρύπανσης
- Ο περιορισμός της θερμικής φόρτισης του χώρου
- Οι μελετητές οφείλουν να παρουσιάσουν με ποιον τρόπο επιτυγχάνονται οι παραπάνω στόχοι – απαιτήσεις
-

6. Πρόγραμμα ανάθεσης μελετών

Η μελέτη που προβλέπεται να ανατεθεί, μετά την επιτυχή έκβαση του διαγωνισμού και την εξασφάλιση της σχετικής πίστωσης είναι η **Ειδική Αρχιτεκτονική Μελέτη Ανάπλασης Λιμενικής Ζώνης Περιοχής Κουμ Καπι πόλης Χανίων, Δήμου Χανίων**

Η Μελέτη ΣΑΥ – ΦΑΥ και η Σύνταξη τευχών δημοπράτησης θα εκπονηθούν από την Υπηρεσία σύμφωνα με τις προδιαγραφές και τις απαιτήσεις πληρότητας της κείμενης νομοθεσίας.

7. Προεκτιμώμενες αμοιβές

Το εκτιμώμενο ποσοτικό στοιχείο φυσικού αντικείμενου που απαιτείται για την εκπόνηση της υπόψη μελέτης είναι η επιφάνεια της έκτασης παρέμβασης $E = 6.000$ τ.μ. Σε περίπτωση ανάθεσης για εκπόνηση μελέτης ανάπλασης τμήματος της περιοχής τα παρακάτω ποσά αναπροσαρμόζονται.

Σε περίπτωση που με απόφαση της Δ/νουσας υπηρεσίας παραλειφθούν ένα ή περισσότερα στάδια της μελέτης, η μελέτη του εκπονούμενου σταδίου θα προσαυξάνεται κατά 50% του/των παραληφθέντος/ων σταδίου/ων.

Οι προεκτιμώμενες αμοιβές υπολογίζονται ως εξής:

7.1. Αρχιτεκτονική μελέτη

Η προεκτιμώμενη αμοιβή αυτής της μελέτης υπολογίζεται με τον κανονισμό Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και υπηρεσιών (απόφαση ΔΜΕΟ/α/ο/2361/2005 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση της Α΄ Βελτίωσης Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών Μελετών και Υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 7 του άρθρου 4 του ν. 3316/2005») και συγκεκριμένα με βάση τα προβλεπόμενα στο άρθρο ΟΙΚ.1Α .

Η συνολική αμοιβή Α της Αρχιτεκτονικής μελέτης ορίζεται ως εξής:

ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΜΟΙΒΗΣ

« ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΧΕΔΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΟΥΜ ΚΑΠΙ ΠΟΛΗΣ ΧΑΝΙΩΝ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ »

(Α Π Ο Φ Α Σ Η: Έγκριση Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 7 του άρθρου 4 του Ν.3316/2005. Αριθμ. Πρωτ: ΔΜΕΟ/α/ο/1257/9 Αυγούστου 2005)

Άρθρο ΟΙΚ.1.1 Αρχιτεκτονικές Μελέτες Κτιριακών Έργων και Έργων Διαμόρφωσης Ελευθέρων Χώρων.

1. Η προεκτιμώμενη αμοιβή Α για την εκπόνηση των Αρχιτεκτονικών Μελετών υπολογίζεται από τον τύπο:

$$A = \left\{ \kappa + \frac{\mu}{\sqrt[3]{\frac{E \cdot (T A o) \cdot \Sigma B v \cdot 100}{178,3 \cdot \tau \kappa}}} \right\} \cdot 1,06 \cdot E \cdot (T A o) \cdot \Sigma B v \cdot \Sigma A \cdot \tau \kappa$$

όπου: **E** = Επιφάνεια Κτιρίου ή Έργου σε τετραγωνικά μέτρα (μ^2) που εκφράζει το φυσικό αντικείμενο

TAo = Βασική ενιαία Τιμή Αφετηρίας αμοιβών ανά μ^2 κτιρίου ή έργου.

ΣΒν = Συντελεστής Βαρύτητας επί της ενιαίας Τιμής Αφετηρίας Αμοιβών ανά μ² συγκεκριμένου κτιρίου ή έργου.

ΣΑ= Συντελεστής Αρχιτεκτονικής Μελέτης

κ και **μ** = συντελεστές σύμφωνα με την κατηγορία της μελέτης

τκ = ο συντελεστής του άρθρου του ΓΕΝ.3 του παρόντος κανονισμού

Οι συντελεστές ΣΒν, ΣΑ, κ και μ ορίζονται στον πίνακα Ι α της παρ.7.

2. Τα έργα διαμόρφωσης ελευθέρων χώρων εντάσσονται στην κατηγορία V του ως άνω πίνακα.
3. Η βασική ενιαία Τιμή Αφετηρίας αμοιβών (ΤΑ₀) δηλαδή η αμοιβή ανά μονάδα φυσικού αντικειμένου, Ε ως παραπάνω, ορίζεται για όλες τις κατηγορίες σε 9,75 €/μ².
4. Ο Συντελεστής Βαρύτητας (ΣΒν) για κάθε είδος κτιρίου ή έργου ορίζεται λαμβάνοντας ως μονάδα (1) τον συντελεστή των κατοικιών μέσης κατηγορίας του πίνακα Ια.
5. Η κατηγοριοποίηση των έργων και ο καθορισμός του ΣΒν γίνεται με βάση τους αντικειμενικούς παράγοντες που καθορίζουν τον βαθμό δυσκολίας κάθε μελέτης (μέγεθος κτιρίου, κατηγορία, είδος ανά κατηγορία, ποιότητα).
6. Ο συντελεστής ΣΑ ορίζεται στον πίνακα Ια της παρ. 7.
7. Πίνακας Ια Υπολογισμού Αμοιβών Αρχιτεκτονικών Μελετών

ΠΙΝΑΚΑΣ Ια				
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΤΑ₀, ΣΒ_ν και ΣΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟ ΤΗΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗΣ ΑΜΟΙΒΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ				
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΜΕΛΕΤΗΣ [1]	ΕΙΔΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ή ΧΡΗΣΗ [2]	ΤΑ₀ [3]	ΣΒ_ν [4]	ΣΑ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ V				
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΩΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΡΓΟ Η ΤΜΗΜΑ ΕΡΓΩΝ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΟΙ ΑΥΞΗΜΕΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ, ΑΙΣΘΗΤΙΚΕΣ Η ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΠΙΒΑΛΛΟΥΝ ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΗ ΔΥΣΑΝΑΛΟΓΗ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΑΠΑΝΗ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ Η' ΤΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΤΟΥΣ. κ = 2,90 ,μ = 63,00	•ΠΕΡΙΠΤΕΡΑ ΕΚΘΕΣΕΩΝ	9,75 €		1
	•ΕΠΙΠΛΩΣΗ Η ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΧΩΡΩΝ	9,75 €		1
	•ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΕΙΣ	9,75 €		1
	• ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΤΟΠΙΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΠΛΑΤΕΙΩΝ, ΚΗΠΩΝ, ΠΑΡΚΩΝ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ) ΑΝΑ ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΜΕ ΑΥΞΗΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΚΛΗΡΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ (ΠΛΑΚΟΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΕΠΙΚΑΛΥΨΕΙΣ, ΔΙΑΣΤΡΩΣΕΙΣ, ΧΥΤΕΥΣΕΙΣ Κ.Λ.Π.)	9,75 €	0,20	1

Οπότε η προεκτιμώμενη αμοιβή προσδιορίζεται:



$$A = \kappa + \frac{\mu}{\sqrt[3]{\frac{E \cdot (\text{TAo}) \cdot \Sigma \text{Bv} \cdot 100}{178,3 \cdot \tau\kappa}}} \cdot 1,06 \cdot E \cdot (\text{TAo}) \cdot \Sigma \text{Bv} \cdot \Sigma \text{A} \cdot \tau\kappa =$$

$$A = \left\{ 2,90 + \frac{63}{\sqrt[3]{\frac{6000 \cdot (9,75) \cdot 0,20 \cdot 100}{178,3 \cdot 1,259}}} \right\} \cdot 1,06 \cdot 6000 \cdot (9,75) \cdot 0,20 \cdot 1 \cdot 1,259 =$$

$$A = \{ 2,9 + (63/17,338) \} \cdot 15.614,118 = \mathbf{102.016,97}$$

όπου: $E = 6000 \text{ m}^2$

$\text{TAo} = 9,75 \text{ €/}\mu^2$

$\Sigma \text{Bv} = 0,20$

$\Sigma \text{A} = 1$

$\text{K} = 2,90$

$\mu = 63,00$

$\tau\kappa = 1,259$ (εγκύκλιος 10, αρ.πρ.: Δ15γ/οικ/3676/4-3-2013)

Σύμφωνα με τον υπολογιζόμενο τύπο, η προεκτιμώμενη αμοιβή είναι ίση με **102.016,97 € μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 23%**.

Σύμφωνα με το άρθρο 9.6 της προκήρυξης η αμοιβή καθορίζεται σε ποσοστό 60% της προεκτιμώμενης, ήτοι **61.210,18** Ευρώ μη συμπεριλαμβανομένου ΦΠΑ 23%.

Η κατανομή, κατά στάδιο, της αμοιβής της παραπάνω μελέτης, γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο 5, του Άρθρου ΟΙΚ.5Α «Γενικές & Ειδικές Διατάξεις».

Προμελέτη: 35%

Οριστική μελέτη 25%

Μελέτη εφαρμογής 40%

Χανιά Μάιος 2013

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ & ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ
Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΤΗΣ
Τ.Υ.Δ.Χ.

ΕΜΜ. ΠΟΥΛΗΣ
ΠΟΛ/ΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ

ΑΛΕΞΙΑ ΛΑΚΙΩΤΑΚΗ
ΠΟΛ/ΚΟΣ ΜΗΧ/ΚΟΣ