



ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ
Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά
και Επενδυτικά Ταμεία



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ &
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**



ΔΗΜΟΣ ΜΑΛΕΒΙΖΙΟΥ

**ΕΡΓΟ: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΑΛΙΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ
"ΤΥΡΟΚΟΜΕΙΟΥ" ΣΤΗ ΘΕΣΗ "ΛΙΒΑΔΙ" Δ.
ΜΑΛΕΒΙΖΙΟΥ**

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ: Το έργο χρηματοδοτείται από Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) στο πλαίσιο ένταξης της πράξης: « **Εκσυγχρονισμός κτιρίων πολιτιστικού ενδιαφέροντος του Δήμου Μαλεβιζίου**» με κωδικό ΟΠΣ 5089249, του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη 2014-2020», σύμφωνα με την απόφαση ένταξης 5995/11-06-2021.

ΤΕΧΝΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ

(Βασιλικό Διάταγμα 09-08-1955: Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 266/Α/1955) , 30-09-1955

Θέση : Εκτός Σχεδίου, θέση «Λιβάδι» Δ.Ε. Κρουσώνα Δ. Μαλεβιζίου

Ιδιοκτησία : Δήμος Μαλεβιζίου

Τα παλαιό τυροκομείο είναι κτίριο του μεσοπολέμου, κατασκευασμένο πιθανότατα κατά το 1935-36, το οποίο έως το έτος 1975 λειτουργούσε ως τυροκομείο με ιδιότυπη κοινόχρηστη χρήση σε μορφή συνεταιριστική για την παραγωγή τυροκομικών προϊόντων στην πηγή από τους κτηνοτρόφους το Κρουσώνα. Ορισμένες οικογένειες κτηνοτρόφων κατείχαν τη διαχείριση και την ιδιοκτησία του κτιρίου , οι οποίοι σήμερα μετά την μακροχρόνια

εγκατάλειψη του, το έχουν παραχωρήσει δωρεάν στο Δήμο Μαλεβιζίου να το αξιοποιήσει.

Για τη δημιουργία τίτλου ιδιοκτησίας της άτυπης αυτής δωρεάς , συντάχθηκε πρακτικό συμβιβαστικής επίλυση με αριθμό πράξης. 75/1891/356/8-12-2020.

Το 2005 ο τότε Δήμος Κρουσώνα κάλεσε το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (Ε.Μ.Π.) να πραγματοποιήσει αποτύπωση του κτιρίου και συστηματική ανάλυση αυτού προκειμένου να υπάρχει μια τεχνική ανάλυση των προοπτικών ανακατασκευής και επαναχρησιμοποίηση του.

Το κυρίως κτίσμα είναι μονόχωρο με ορθογωνική κάτοψη διαστάσεων κατόπιν νεότερης μέτρησης $11,40 \times 13,49 = 153,78 \text{ μ}^2$ με φέροντα οργανισμού του κτιρίου κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα (ίσως μία από τις πρώτες χρήσεις του οπλισμένου σκυροδέματος στην Κρήτη) , με πλήρωση από λιθοδομή , τοπικών επί τόπου διαμορφωμένων και εξορυγμένων λίθων και κατασκευή ανοιγμάτων χωρίς κουφώματα , παρά μόνο με τη χρήση σιδερόβεργων για την προστασία του χώρου.

Στο ισόγειο (στάθμη +1,65 μ.) πραγματοποιούταν η παραγωγή των τυριών καις το ημιυπόγειο με εμβαδόν επίσης $153,78 \text{ μ}^2$ αποθηκευόταν το τυρί για φυσική αποξήρανση και ωρίμανση. Κατά την κατασκευή του και εκτός του κεντρικού κτιρίου, αλλά σε επαφή με τη δυτική του όψη , κατασκευάστηκε αποθηκευτικός χώρος διαστάσεων $4,00 \times 6,95 = 27,80 \text{ μ}^2$ επίσης ορθογώνιας κάτοψης με συνέχεια της βόρεια τοιχοποιίας του κεντρικού κτιρίου και μεσοπάτωμα στο επίπεδο του ισογείου του κεντρικού κτιρίου και αποθηκευτικός χώρος στο ισόγειο αυτού. Το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου είναι ισόγειο υπερυψωμένο με $E=181,56 \text{ μ}^2$ και ημιυπόγειο με $E=181,56 \text{ μ}^2$ και έχει κατασκευαστεί σε οικόπεδο με εμβαδόν $971,35 \text{ μ}^2$.

Στην περιοχή δεν υπάρχει οικισμός οριοθετημένος ή μη. Οι χωροταξικές διατάξεις εκφράζονται στο εγκεκριμένο από το 2010 Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) Δήμου Κρουσώνα , στο οποίο προσδιορίζεται η οικιστική ανάπτυξη , η οργάνωση του δικτύου

μεταφορών , η οργάνωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων και η προστασία του φυσικού και ιστορικού περιβάλλοντος. Η περιοχή μελέτης ανήκει στη ζώνη ΠΕΠΔ6 (Ζώνη Οικοανάπτυξης)

Όροι δόμησης εκτός σχεδίου:

ΦΕΚ 270/Δ/31-05-1985

Ελάχιστα όρια : 4.000 μ²(μέγιστο κατοικίας 200 μ²)

Κάλυψη :10%

Συντελεστής δόμησης : 0,2

Μέγιστο ύψος : 7,50+1,20 μ. στέγης

Αριθμ. ορόφων :2

Πλάγιες αποστάσεις 15 μ.

Υπερισχύουν των παραπάνω διατάξεων οι όροι δόμηση που καθορίζονται με το ΣΧΟΟΑΠ του τότε Δήμου Κρουσώνα ΦΕΚ 120 (09-04-2010) το παλιό τυροκομείο διατηρείται και λαμβάνει τη χρήση κτιρίου πολιτισμού και εκπαίδευσης , ενώ αυστηροποιούνται οι όροι δόμησης στην περιοχή' προκειμένου να διατηρήσει τον χαρακτήρα της. Το μοναδικό μεγάλο νομίμως υφιστάμενο κτίριο είναι αυτό και κρίνεται επιτακτική η αναστύλωση και επαναχρησιμοποίησή του ως μουσείο φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος του ορεινού όγκου του Ψηλορείτη, ώστε να διασωθούν στη μνήμη των επόμενων γενεών οι τότε παραγωγικές διαδικασίες στο ιδιαίτερο αυτό περιβάλλον του ορεινού Ψηλορείτη

Περιγραφή των επεμβάσεων διαμόρφωσης και ανακατασκευής του κτιρίου του παλαιού τυροκομείου.

Παρά τις εξαιρετικές τεχνικές δυσκολίες ανακατασκευής του λόγω της αποσάθρωσης των υλικών και τη μερική κατάρρευση γωνιακής λιθοδομής αλλά και τμήματος της πλάκας οροφής του ημιυπόγειου από τη μακροχρόνια εγκατάλειψή του , κρίνεται αναγκαία η αποκατάστασή του .

Θα αποκατασταθεί η λιθοδομή του με ταυτόχρονη ενίσχυση του φέροντος οργανισμού στο πλαίσιο ολοκληρωμένης στατικής μελέτης . Επιπλέον θα κατασκευαστεί κλίμακα εξωτερική από το ημιυπόγειο προς τον ακάλυπτο, ώστε να τηρηθούν οι κανόνες πυροπροστασίας και όδευσης διαφυγής.

Στο ισόγειο διαμορφώνεται μία έκθεση με προθήκες για την απεικόνιση του αγροκτηνοτροφικού περιβάλλοντος , καθώς και αναπαράσταση της τυροκομικής διαδικασίας . Επιπλέον δημιουργούνται προθήκες με εργαλεία , σκεύη και εξαρτήματα της τυροκομικής διαδικασίας. Ακόμη, δημιουργείται χώρος κυλικείου –αναψυκτήριου, καθώς και χώροι υγιεινής ανδρών –γυναικών και ΑΜΕΑ. Τέλος, δημιουργείται γραμματεία, και γραφείο διεύθυνσης .

Στο ημιυπόγειο διαμορφώνεται αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, με δυνατότητα προβολών έως 56 άτομα, καθώς και τμήμα έκθεσης με προθήκες της πανίδας και της χλωρίδας της περιοχής με συγκέντρωση δειγμάτων σε συνεργασία με το Μουσείο Φυσικής Ιστορίας. Επίσης σε ανεξάρτητο χώρο δημιουργείται αίθουσα υπολογιστών 10 ατόμων για την επί τόπου εκπαίδευση και ενημέρωση των ενδιαφερομένων, καθώς και για προγραμματισμένες επισκέψεις από σχολεία . Δεξιά και κάτω από τους άνωθεν χώρους υγιεινής διαμορφώνεται το μηχανοστάσιο του κτιρίου, καθώς και χώροι αποθήκευσης υλικών. Στο μηχανοστάσιο θα υπάρχει λέβητας αερίου για τη θέρμανση των χώρων και συστοιχία μπαταριών , που σε συνδυασμό με την εγκατάσταση μικρής ανεμογεννήτριας θα εξασφαλίζεται η απαραίτητη ενέργεια για τη λειτουργία του χώρου. Η πρόσβαση τηλεφώνου και ίντερνετ θα εξασφαλίζεται με δορυφορική κεραία.

Τέλος στον ακάλυπτο περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου θα κατασκευαστεί χώρος στάθμευσης δύο οχημάτων , τοίχοι λιθοδομής, ημικυκλικό καθιστικό με πρόσβαση σε πλακόστρωτο μονοπάτι κατά μήκος του μικρού ρέματος που υπάρχει.

Σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 2246/04-12-2017 έγγραφο της Δ/νσης Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης, πρόκειται για μικρό υδατόρεμα , το οποίο δε χρήζει ανάγκη οριοθέτησης ή διευθέτησης.

Στην είσοδο του προαυλίου θα κατασκευαστεί ένας μικρός στεγανός βόθρος από σκυρόδεμα , ώστε να μην υπάρχει η πιθανότητα διείσδυσης στο υπέδαφος

Λόγω της απώλειας της οικοδομικής άδειας με την οποία κατασκευάστηκε κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου 1935-36 υποβάλλεται στην κατηγορία 2 στο κεφ. 4^ο του Ν.4495/2017 (προ του 1983 και όχι στην κατηγορία 1 προ του 1975 στην οποία δεν μπορεί να ενταχθεί , διότι δεν είχε χρήση κατοικίας) , ώστε να έχουμε στοιχεία νομιμότητας του.

Σκοπός είναι η ευαισθητοποίηση της νέας γενιάς στα θέματα διατήρηση της φυσιογνωμίας του ορεινού περιβάλλοντος, καθώς και η διατήρηση της φυσιογνωμίας και της ιστορίας του κτιρίου με τη βέλτιστη ανακατασκευή του και επαναχρησιμοποίησή του, με τελικό σκοπό την ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος

Θ Ε Ω Ρ Η Θ Η Κ Ε
Ηράκλειο 18/11/2021
Η Προϊστάμενη Δ/ΝΣΗΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Ηράκλειο 18/11/2021
Οι Συντάξαντες

ΠΑΠΑΔΑΚΗ ΕΙΡΗΝΗ

Σπανάκη Φωτεινή
Γρηγοράκη Μαρία