



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΥΛΑΙΑΣ ΧΟΡΤΙΑΤΗ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ & ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ

Ταχ. Δ/ση: Φιλίππου 52 Πυλαία 555 35
Πληρ. Α. Πετροπούλου
Τηλέφωνο: 2313 302721
Τηλεομοιοτυπία: 2310 334191
Email: l.petrooulou@pilea-hortiatis.gr

ΕΡΓΟ :
ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ
ΤΟΥ ΠΑΛΑΙΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΠΑΝΟΡΑΜΑΤΟΣ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΟΝΙΜΗ ΣΤΕΓΑΣΗ & ΠΡΟΒΟΛΗ
ΕΚΘΕΜΑΤΩΝ ΛΑΟΓΡΑΦΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ

ΑΡ. ΜΕΛ. : 35/2015

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ : 120.000,00 €

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα μελέτη συντάσσεται σε ενέργεια εντολής της διοίκησης, για ανακαίνιση κτιρίου ευρισκόμενου στον Παλαιό Οικισμό Πανοράματος.

Ο προϋπολογισμός του έργου ως αναλυτικά υπολογίζεται στο σχετικό τεύχος της παρούσης μελέτης ανέρχεται στο ποσό των 120.000,00 € συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α. & η δαπάνη του βαρύνει τον **Κ.Α. 02.15.7321.001** του προϋπολογισμού του Δήμου για το 2015 με τίτλο «Ανακαίνιση Κτιρίου του Παλαιού Οικισμού Πανοράματος για την Μόνιμη Στέγαση & Προβολή Εκθεμάτων Λαογραφικού Χαρακτήρα» & η χρηματοδότηση του έργου προέρχεται από Δημοτικούς πόρους. Το έργο έχει περιληφθεί στο Τεχνικό Πρόγραμμα & τον Προϋπολογισμό του 2015 του Δήμου σύμφωνα με την υπ' αρ. 492/2015 απόφαση του Δ.Σ.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ

Η μελέτη έργου αφορά ανακαίνιση κτιρίου του Πολιτιστικού Κέντρου Πανοράματος & περιλαμβάνει διαρρυθμίσεις εσωτερικού χώρου, διαμορφώσεις περιβάλλοντος χώρου, καθώς & συντήρηση των δύο εφαπτόμενων & επικοινωνούντων κτιρίων που βρίσκονται επί της οδού 28^{ης} Οκτωβρίου 21, στο οικόπεδο 28 του Ο.Τ. 8.

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Το παλαιότερο από τα δύο κτίρια το οποίο πρόκειται να συντηρηθή & να λειτουργήσει ως χώρος έκθεσης, είναι προϊόν μιας συγκεκριμένης ιστορικής στιγμής του παλαιού οικισμού Πανοράματος. Ωστόσο, επειδή επιλογή της μελέτης δεν είναι η αναπαράσταση του συγκεκριμένου κτίσματος μέσα σε μια ιστορική περίοδο της ζωής του, δηλαδή να αναπαρασταθεί κατά το δυνατόν ρεαλιστικά ένα σπίτι εκείνης της εποχής, το οποίο όμως, δεν είναι ούτε επιθυμητό ούτε εφικτό, κυρίως λόγω της άμεσης σύνδεσης του παλαιού οικήματος με ένα τελείως σύγχρονο κτίριο.

Από την άλλη πλευρά κατά την διαμόρφωση των εσωτερικών χώρων για εξυπηρέτηση των εκθεσιακών αναγκών δεν αποτελεί επιλογή της μελέτης, να αγνοηθεί & εντελώς ο εσωτερικός χαρακτήρας του παραδοσιακού σπιτιού & να δημιουργηθεί ένας απρόσωπος εκθεσιακός χώρος.

Γι αυτό επελέγη ο συνδυασμός *«εν μέρει σπίτι & εν μέρει εκθετήριο»*.

Η μελέτη προτείνει θεατρική ατμόσφαιρα. εντονότερη σε χώρους, που απαιτούν οικειότητα & ελεγχόμενο ρεαλισμό, όπως στα επιμέρους δωμάτια του παλαιού οικήματος.

Για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών λόγω παλαιότητας του κτιρίου, είναι σκόπιμο να εκτελεσθούν -μεταξύ άλλων- συγκεκριμένες εργασίες οι οποίες σχετίζονται με την συντήρησή του.

Το εξωτερικό του κτιρίου βρίσκεται σε κακή κατάσταση όπως & το εσωτερικό του, οπότε χρειάζονται σημαντικές παρεμβάσεις συντήρησης για να καταστεί «βιώσιμο».

Επιπλέον η νέα χρήση του παλαιού αλλά & του νεότερου κτιρίου απαιτεί αυτά να καταστούν προσβάσιμα προς όλους τους πολίτες, συμπεριλαμβανομένων αυτών με κινητικές δυσκολίες.

Η ανακαίνιση αμφοτέρων των κτιρίων ώστε αυτά να αποτελέσουν ένα ενιαίο, σύγχρονο & λειτουργικό σύνολο, απαιτεί να ολοκληρωθούν οι αναγκαίες εργασίες συντήρησης & βελτίωσης της λειτουργικότητας των κτιρίων, ήτοι προκύπτει η ανάγκη κατάλληλης εσωτερικής διαρρύθμισης, καθώς & να κατασκευαστούν - συντηρηθούν οι εξοπλισμοί.

Στην συνέχεια εκθέτουμε τις σημαντικότερες από τις εργασίες που πρέπει να γίνουν, ενώ αυτές αναφέρονται πιο αναλυτικά στην συνημμένη Περιγραφή Εργασιών.

Κατ' αρχήν για τις νέες λειτουργικές ανάγκες των κτιρίων & την διευκόλυνση κίνησης αμαξιδίων Α.μ.Ε.Α. προβλέπεται να κατασκευαστεί μετά από κατάλληλες καθαιρέσεις τμημάτων του πεζοδρομίου & του περιβάλλοντος χώρου, επιμήκης ράμπα που ξεκινά από το πεζοδρόμιο & καταλήγει στις αντίστοιχες πλευρικές εισόδους των δύο κτιρίων.

Επιδιώκοντας την προστασία του χώρου αφού διαπιστώθηκε η σχετική απομόνωση των κτιρίων, απαιτείται συμπλήρωση της υφιστάμενης περίφραξης που αποτελείται από χαμηλό τοίχειο σκυροδέματος επάνω στο οποίο υπάρχουν πακτωμένα πλαίσια από μεταλλικά στοιχεία. Τα σιδηρά

κιγκλιδώματα προσφέρουν προστασία του χώρου μόνο σημειακά, διότι η περίφραξη δεν είναι περιμετρική. Η υφιστάμενη περίφραξη λόγω της έλλειψης συντήρησης, έχει σκουριάσει & απαιτείται τρίψιμο, επάλειψη με μίνιο & τέλος λαδομπογιά.

Προκειμένου να διακοπεί η χρήση της ράμπας (πλάτους 3,00 μ) η οποία εκτείνεται μεταξύ του κτιρίου & της όμορης εξ αριστερών ιδιοκτησίας, αλλά & γενικότερα του οικοπέδου ως δρόμου διέλευσης από περιοίκους, κλπ, απαιτείται η κατασκευή περίφραξης περιμετρικά του οικοπέδου με καγκελόπορτα στην άκρη των ραμπών, αλλά & έτερης εισόδου αξονικά στην κύρια όψη του παλαιού κτιρίου.

Παράλληλα απαιτείται συντήρηση των δομικών στοιχείων του χώρου με εργασίες που εστιάζονται κυρίως σε επανεπιχρίσεις, επαναχρωματισμούς παλαιών χρωματισμένων επιφανειών & αποκατάσταση της στέγης για υγραμόνωση. Θα καθαιρεθούν όσα επιχρίσματα δεν είναι υγιή & παρουσιάζουν σαθρή όψη & οι επιφάνειες (εσωτερικά ή εξωτερικά) θα επιχριστούν με το ανάλογο κονίαμα. Σε κάθε περίπτωση θα γίνει απόξεση των παλαιών εσωτερικών & εξωτερικών χρωματισμών των δύο κτιρίων & προετοιμασία τους για βάψιμο (ελαιοχρωματισμός & υδροχρωματισμός όπου απαιτείται εσωτερικά & εξωτερικά των κτιρίων).

Εσωτερικά του παλαιού κτιρίου προτείνεται η διαμόρφωση σε υφιστάμενο χώρο, ενός διακεκριμένου γραφείου γραμματείας άμεσα προσβάσιμου από την είσοδο & ενός μικρού χώρου ξεκούρασης των επισκεπτών, στον υφιστάμενο διάδρομο.

Ο ενιαίος χώρος του νεώτερου κτιρίου είναι απαραίτητο να διαρρυθμιστεί κατάλληλα ώστε να αποκτήσει την μέγιστη δυνατή επιφάνεια, ήτοι κατασκευή ελαφρών τοίχων ώστε να δημιουργηθούν οι κατάλληλες επιφάνειες (αποκαταστάσεις επιφανειών λόγω προσαρμογών με γυψοσανίδες, στοκαρίσματα, πλαστικές βαφές), αλλά & να διαμορφωθούν προθήκες, συντήρηση υφισταμένων ξύλινων κατασκευών, αλλά & κατασκευή νέων.

Για την σωστή & ασφαλή λειτουργία του ηλεκτρολογικού δικτύου, θα κατασκευαστεί νέα ηλεκτρολογική εγκατάσταση στο παλαιό κτίριο & θα πραγματοποιηθεί έλεγχος της υφιστάμενης ηλεκτρολογικής εγκατάστασης στο νέο κτίριο, επιδιόρθωση μη λειτουργικών εγκαταστάσεων & συμπληρωματική τοποθέτηση νέων στοιχείων όπου απαιτηθεί. Θα αντικατασταθεί το πριζοδιακοπτικό υλικό, θα τοποθετηθούν ορισμένα νέα φωτιστικά σώματα & κατάλληλος φωτισμός ώστε να αναδειχθούν οι διάφοροι εκθεσιακοί χώροι. Ιδιαίτερη μέριμνα θα δοθεί στην απολύτως ασφαλή λειτουργία του ηλεκτρολογικού δικτύου, με τακτοποίηση όλων των καλωδίων εντός & εκτός των κτιρίων, με ανακατασκευή ή αντικατάσταση εάν κριθεί απαραίτητο των ηλεκτρικών πινάκων των κτιρίων & με εγκατάσταση σε αυτούς αντιηλεκτροπληξιακών διακοπών. Όσον αφορά τον περιβάλλοντα χώρο, οι στύλοι φωτισμού έχουν διαβρωθεί από σκουριά & γέρνουν

ελαφρώς, οπότε κρίνεται απαραίτητη η αντικατάστασή τους με νέα. Παράλληλα, θα τοποθετηθεί κατάλληλος φωτισμός ώστε να αναδειχθεί η πρόσοψη του παλαιού κτιρίου. Τέλος, θα πιστοποιηθεί η όλη ηλεκτρολογική εγκατάσταση κατά ΕΛΟΤ HD 384.

Για την προστασία των κτιρίων προβλέπεται η τοποθέτηση συναγερμού & προβολέων με φωτοκύτταρο περιμετρικά των κτιρίων.

Επιπλέον, για την εύρυθμη λειτουργία των κτιρίων θα γίνει έλεγχος λειτουργίας όλων των υδραυλικών εγκαταστάσεων (ύδρευση – αποχέτευση – θέρμανση -όμβρια), καθαρισμός του καυστήρα, μεταφορά του καλοριφέρ της γραμματείας σε άλλη θέση & όλες οι απαραίτητες εργασίες, που θα προκύψουν μετά τον έλεγχο. Επίσης, θα γίνει έλεγχος λειτουργίας εντός του καινούργιου κτιρίου υπάρχον υφιστάμενο σύστημα εξαερισμού & θα πραγματοποιηθούν όλες οι απαραίτητες εργασίες καθαρισμού – συντήρησής του.

Τέλος, θα κατασκευαστεί ολοκληρωμένο σύστημα πυρόσβεσης σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές & την εγκεκριμένη μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας.

Τελικά, το κριτήριο επιλογής των εργασιών είναι η εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας των δύο διακεκριμένων χώρων.

Σκοπός της μελέτης είναι αφενός η κάλυψη των άμεσων αναγκών συντήρησης & διαμόρφωσης των κτιρίων & του περιβάλλοντος χώρου & αφετέρου η συντήρηση - κατασκευή εξοπλισμών όπως επιγραμματικά αναφέρονται κατωτέρω :

Η δαπάνη του έργου συμπεριλαμβανομένης της προμήθειας των υλικών & της εργασίας πλήρους κατασκευής, λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαίτερες συνθήκες κατασκευής του έργου ανέρχεται σύμφωνα με τον προϋπολογισμό σε 120.000,00 €.

ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Το έργο θα εκτελεσθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1418/84, όπως τροποποιήθηκε & ισχύει ιδιαίτερα με τον ν. 2229/94, τον ν.2338/95, τον ν. 2372/96, τον ν. 2576/98, τον ν. 2719/99, τον ν. 2940/01, τον ν. 3212/03, τον ν. 3263/04 & τον ν. 3669/08 περί κωδικοποίησης Ν.Δ.Ε., αλλά & των εκτελεστικών αυτού προεδρικών διαταγμάτων, ιδιαίτερα το Π.Δ. 609/85 & το Π.Δ.171/87 όπως τροποποιήθηκαν & ισχύουν, καθώς & των ΠΔ 286/1994, 368/1994, 402/1996, 210/97, 285/1997, 218/1999, 278/1999, 334/2000 & των υπ' αρ. Δ17α/02/101/ΦΝ437/18.10.04, Δ17α/04/114/ΦΝ437/3.8.07, Δ17α/02/115/ΦΝ443/3.8.07 αποφάσεων Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., πού

αφορούν την κατασκευή Δημοσίων – Δημοτικών έργων, καθώς & του ν. 3463/06 περί «Κύρωσης του κώδικα Δήμων & Κοινοτήτων».

Επίσης ισχύουν, το εκάστοτε νομοθετικό πλαίσιο, εγκύκλιοι ΥΠΕΧΩΔΕ κλπ, υπουργικές αποφάσεις, κανονισμοί κλπ. για δημόσια & δημοτικά έργα.

Πυλαία, 20-05-2015

Συντάχθηκε



Λήδα Πετροπούλου
Αρχιτέκτων Μηχανικός



Βασιλική Τσολιάνου
Μηχανολόγος Μηχανικός

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ

Η Προϊσταμένη Τμήματος
Κτιριακών & Υπαιθριων Χώρων

Σοφία Παπαδοπούλου
Πολιτικός Μηχανικός



Δημήτριος Κατσαπελίδης
Πολιτικός Μηχανικός

Η Προϊσταμένη Τμήματος Η/Μ



Κυριάκη Σοτή
Πολιτικός Μηχανικός

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης
Τεχνικών Υπηρεσιών



Γιάννης Χαραλαμπίδης
Πολιτικός Μηχανικός

