

## **I. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**

### **ΓΕΝΙΚΑ**

Η παρούσα μελέτη συντάσσεται κατόπιν προφορικής εντολής της Διοίκησης και αφορά στη διαμόρφωση του μισθωμένου από τον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη ακινήτου στη διεύθυνση Πολυτεχνείου 4 στην Πυλαία για τη φιλοξενία χώρου βιβλιοθήκης και άλλων λειτουργιών στους επιμέρους χώρους του. Ο προϋπολογισμός του έργου, το οποίο περιλαμβάνει οικοδομικές και ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες, ανέρχεται συνολικά στο ποσό των 70.000,00 Ευρώ, συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α., και υπολογίζεται αναλυτικά στη σχετική παράγραφο της μελέτης. Το έργο θα χρηματοδοτηθεί από τους Δημοτικούς πόρους του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

### **ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης είναι η διαμόρφωση του υφιστάμενου χώρου μισθωμένου ακινήτου του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη στη διεύθυνση Πολυτεχνείου 4 στην Πυλαία για τη φιλοξενία δημοτικής βιβλιοθήκης με τις επιμέρους λειτουργίες της, καθώς και άλλων λειτουργιών στους λοιπούς χώρους του ακινήτου. Διευκρινίζεται ότι η έννοια της διαμόρφωσης χώρου εν προκειμένω δεν αφορά σε επεμβάσεις εσωτερικών διαρρυθμίσεων ή διαμερισματοποιήσεων, αλλά σε ήπιες επεμβάσεις που αποσκοπούν στην αποκατάσταση φθορών και ελλείψεων, στην άνεση και την ασφάλεια των δυνάμει χρηστών του χώρου και εν γένει στη δημιουργία ενός ευχάριστου και φιλόξενου περιβάλλοντος για την ανάπτυξη των λειτουργιών που ο Δήμος Πυλαίας-Χορτιάτη προτίθεται να εγκαταστήσει στο χώρο.

Επισημαίνεται ότι η επίπλωση και ο ειδικός εξοπλισμός των επιμέρους λειτουργιών του χώρου αποτελούν αντικείμενο διακριτής μελέτης που συντάσσεται από τη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

### **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

Το εν λόγω ακίνητο εκτείνεται σε τρία (3) επιμέρους επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο και πατάρι), εκ των οποίων ο υπόγειος χώρος καταλαμβάνει περίπου 170,00τ.μ., ο ισόγειος περίπου 190,00τ.μ. και το εσωτερικό πατάρι 37,00τ.μ. περίπου. Ο ισόγειος χώρος, ο οποίος πρόκειται να αποτελέσει τον κύριο χώρο ανάπτυξης των επιμέρους λειτουργιών της βιβλιοθήκης, είναι ένας ενιαίος, ροϊκός και διαμπερής χώρος, σε άμεση επικοινωνία με την οδό Πολυτεχνείου από την πλευρά της πρόσοψης του κτιρίου και με τον υπαίθριο περιφραγμένο χώρο στην πίσω όψη του.

Στην υφιστάμενη κατάσταση ο εσωτερικός χώρος του ακινήτου σε όλη του την έκταση παρουσιάζει φθορές που αφορούν κατά κύριο λόγο στα διάφορα υλικά επίστρωσης δαπέδου και στα επιχρίσματα κατακόρυφων επιφανειών και οροφών. Επιπλέον, στο ακίνητο υπάρχουν στοιχεία τα οποία σχετίζονται με προγενέστερες χρήσεις του ακινήτου (λ.χ. τμήματα τοιχοπετασμάτων από επίπεδες γυψοσανίδες, ψευδοροφών, εξοπλισμού υγρών χώρων κ.α.), είναι εν πολλοίς ημιτελώς καθαιρεμένα και εντοπίζονται κυρίως στο χώρο του υπογείου. Επιμέρους στοιχεία του χώρου (όπως είναι τα εσωτερικά κλιμακοστάσια) δύνανται να αποτελέσουν αιτία πρόκλησης ατυχημάτων για τους δυνάμει χρήστες του χώρου και χρήζουν τοπικών επεμβάσεων (π.χ. προσθήκης χειρολισθήρα, κατασκευής νέας κλίμακας με κιγκλίδωμα για την πρόσβαση προς τον υπαίθριο χώρο κ.α.).

Συγχρόνως, εντοπίζονται ελλείψεις σε φωτιστικά σώματα σε όλους τους χώρους του ακινήτου, σε συστήματα ασφαλείας (π.χ. συναγερμού) κ.α.

Το ακίνητο διαθέτει χώρους υγιεινής για όλες τις κατηγορίες χρηστών και μεταλλική ράμπα για την κάλυψη της μικρής υψομετρικής διαφοράς της στάθμης του ισόγειου χώρου από τη στάθμη του πεζοδρομίου της οδού Πολυτεχνείου. Αντιθέτως, οι χώροι του υπογείου, του εσωτερικού παταριού και του υπαίθριου χώρου στην πίσω όψη του κτιρίου δεν είναι προσβάσιμοι για τα εμποδιζόμενα άτομα ή τα άτομα με ειδικές ανάγκες.

#### **ΣΤΟΧΟΙ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παραπάνω στοιχεία, η παρούσα μελέτη στοχεύει στην αποκατάσταση των υφιστάμενων φθορών με την αντικατάσταση ή προσθήκη υλικών, ομοίων κατά το δυνατό με τα υφιστάμενα, στην καθαίρεση και αποξήλωση δομικών στοιχείων και εξοπλισμού προγενέστερων χρήσεων του ακινήτου, στην αντιμετώπιση κατά προτεραιότητα των ζητημάτων που άπτονται της ασφάλειας των δυνάμει χρηστών του χώρου, στην προσθήκη απαιτούμενου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού (συμπεριλαμβανομένων των φωτιστικών σωμάτων σε κάθε επιμέρους χώρο και συστήματος συναγερμού) και στην εκτέλεση των απαιτούμενων πρόσθετων οικοδομικών και ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών για τη διαμόρφωση ενός χώρου ικανού να στεγάσει τις νέες λειτουργίες του.

#### **ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ**

Πιο συγκεκριμένα, με την παρούσα μελέτη προτείνονται οι ακόλουθες εργασίες:

1. Καθαίρεσης-αποξήλωσης και απομάκρυνσης κατασκευών, δομικών υλικών και εξοπλισμού προγενέστερων χρήσεων, κυρίως από τον χώρο του υπογείου.
2. Προσθήκης εσωτερικού χωρίσματος από σκελετό αλουμινίου με απλούς διαφανείς υαλοπίνακες και θύρα αλουμινίου στην κεντρική είσοδο του χώρου, το οποίο θα λειτουργήσει εν είδει ανεμοφράκτη.
3. Κατασκευής τοιχοπετασμάτων από μεταλλικό σκελετό και επίπεδες γυψοσανίδες σε απόσταση από την υφιστάμενη τοιχοποιία, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας.
4. Στατικής ενίσχυσης υφιστάμενου εσωτερικού μεταλλικού κλιμακοστασίου με την προσθήκη μεταλλικών κοιλοδοκών.
5. Προσθήκης μεταλλικών κιγκλιδωμάτων και ξύλινων χειρολισθήρων.
6. Καθαίρεσης υφιστάμενου αναβαθμού προς τον υπαίθριο χώρο και κατασκευής νέας κλίμακας δύο τουλάχιστον αναβαθμών, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας.
7. Αντικατάστασης τμήματος υφιστάμενης επίστρωσης δαπέδου (παρκέτου) με επίστρωση δαπέδου όμοιας με την υφιστάμενη, η οποία θα έχει υποστεί κατάλληλη προετοιμασία και θα έχει δεχθεί βερνικόχρωμα δύο συστατικών βάσεως νερού, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας.
8. Φρεσκαρίσματος παλαιού βερνικόχρωματος ξύλινου δαπέδου και, όπου απαιτείται, απόξεσης και βερνικόχρωμα ξύλινου δαπέδου.
9. Προμήθειας και τοποθέτησης υλικών κάθε είδους (π.χ. επιδαπέδιων πλακιδίων ομοίων με τα υφιστάμενα, αρμοκαλύπτρων, μεταλλικών σχαρών κ.ο.κ.) για την αναπλήρωση ελλείψεων, φθορών σε επιμέρους δομικά υλικά και στοιχεία. Όλα τα υλικά θα πρέπει να είναι της έγκρισης της Υπηρεσίας.
10. Προετοιμασίας επιφανειών και χρωματισμών εσωτερικών επιχρισμένων επιφανειών τοίχων, γυψοσανιδών, καθώς και μεταλλικών επιφανειών, θερμαντικών σωμάτων, σωληνώσεων κ.λπ.
11. Ανακαίνισης παλαιών χρωματισμένων επιφανειών με τσιμεντόχρωμα.
12. Χρωματισμών επιφανειών επιχρισμάτων με πλαστικό ανάγλυφο χρώμα τύπου RELIEF.
13. Τοποθέτησης εσωτερικών πετασμάτων ηλιοπροστασίας και μη τυποποιημένου ερμαρίου μεγάλου ύψους.

14. Κατασκευής και εγκατάστασης καθιστικών από εμφανές μπετόν και δοκίδες φυσικής ξυλείας στον υπαίθριο χώρο.
15. Ψηφιακής εκτύπωσης εικόνας ή εικόνων σε επίπεδες γυψοσανίδες, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας, η οποία θα πληρωθεί απολογιστικά.
16. Προμήθειας και τοποθέτησης φωτεινής επιγραφής στην πρόσοψη του ακινήτου, καθ' υπόδειξη και της έγκρισης της Υπηρεσίας, η οποία θα πληρωθεί απολογιστικά.
17. Καθαίρεσης επιχρισμάτων, νέων επιχρισμάτων, σπατουλαρίσματος όπου απαιτείται.
18. Κάλυψης οροφής με πηχάκια (οροφοπήχεις) στο χώρο κάτωθεν του εσωτερικού παταριού.
19. Προμήθειας και τοποθέτησης κηπευτικού χώματος και μικρών φυτών στον υπαίθριο χώρο.
20. Εγκατάστασης πλήρους συστήματος συναγερμού.
21. Προμήθειας και εγκατάστασης φωτιστικών σωμάτων σε όλους τους χώρους του ακινήτου.
22. Ηλεκτρολογικές εργασίες για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών του υπό διαμόρφωση χώρου με τις επιμέρους λειτουργίες του.

Οι παραπάνω εργασίες περιγράφονται αναλυτικότερα και εξειδικεύονται περαιτέρω στα αντίστοιχα τεύχη της παρούσας μελέτης.

#### **ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ**

Το έργο θα εκτελεσθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας περί Δημοσίων Έργων και συγκεκριμένα του Ν.4412/2016 (ΦΕΚ 147/τ.Α'/8-8-2016) «*Δημόσιες Συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ)*», όπως ισχύει, των άρθρων 80 έως 110 του Ν.3669/2008 «*Κύρωση της κωδικοποίησης της νομοθεσίας κατασκευής δημοσίων έργων*» (ΦΕΚ 116/τ.Α'/18-6-2008) και του Ν.3463/2006 «*Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων*» (ΦΕΚ 114/τ.Α'/8-6-2006), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, αλλά και των εκτελεστικών αυτών Προεδρικών Διαταγμάτων, ιδιαιτέρως του Π.Δ. 171/1987 «*Όργανα που αποφασίζουν ή γνωμοδοτούν και ειδικές ρυθμίσεις σε θέματα έργων που εκτελούνται από τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) και άλλες σχετικές διατάξεις*» (ΦΕΚ 84/τ.Α'/2-6-1987), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν. Επίσης, ισχύουν το εκάστοτε νομοθετικό πλαίσιο, οι εγκύκλιοι ΥΠΟΜΕ κ.λπ., οι Υπουργικές Αποφάσεις, οι Κανονισμοί κ.λπ. που αφορούν εν γένει στα Δημόσια και Δημοτικά Έργα.

Πυλαία, 4-11-2016

#### **ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ**

#### **ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Οι μελετητές**

**Η Προϊσταμένη του Τ.Κ.&Υ.Χ.**

**Ο Προϊστάμενος Δ.Τ.Υ.**

Πολυβάκα Σοφία

Παπαδοπούλου Σοφία

Χαραλαμπίδης Ιγνάτιος

Αρχιτέκτων Μηχανικός

Πολιτικός Μηχανικός

Πολιτικός Μηχανικός

#### **Η Προϊσταμένη Η/Μ Έργων**

Μπουζούδης Άγγελος

Σάη Κυριακή

Ηλεκτρολόγος Μηχανικός Τ.Ε.

Πολιτικός Μηχανικός