

## V. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

### Γενικά

Αντικείμενο της παρούσας Τεχνικής Περιγραφής αποτελεί η περιγραφή των προτεινόμενων εργασιών για τη διαμόρφωση του υφιστάμενου χώρου του μισθωμένου ακινήτου από τον Δήμο Πυλαίας-Χορτιάτη στη διεύθυνση Πολυτεχνείου 4 στην Πυλαία για τη φιλοξενία δημοτικής βιβλιοθήκης και άλλων λειτουργιών, σύμφωνα με τις εντολές της Διοίκησης, για την εξυπηρέτηση των αντίστοιχων αναγκών των δημοτών του Δήμου Πυλαίας-Χορτιάτη.

Το εν λόγω ακίνητο αναπτύσσεται σε τρία (3) επιμέρους καθ' ύψος επίπεδα (υπόγειο, ισόγειο και εσωτερικό πατάρι), διαθέτει κύρια πρόσβαση από την οδό Πολυτεχνείου και επικοινωνεί εσωτερικά με τον υπαίθριο περιφραγμένο χώρο της πίσω όψης του κτίσματος. Οι προβλεπόμενες από τη μελέτη οικοδομικές εργασίες περιγράφονται συνοπτικά ακολούθως και εξειδικεύονται περαιτέρω στο τεύχος του Τιμολογίου της μελέτης. Οι ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες στους επιμέρους χώρους του ακινήτου περιγράφονται αναλυτικά στο σχετικό ειδικό τεύχος της μελέτης.

### A. Εργασίες στον Υπόγειο χώρο του ακινήτου

Πρόκειται για υπόγειο χώρο με μοναδική πρόσβαση από τον ισόγειο χώρο μέσω ανοιχτού υφιστάμενου κλιμακοστασίου. Ο εν λόγω χώρος καταλαμβάνει, σύμφωνα με το συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου, εμβαδό 168,62τ.μ. και έχει εσωτερικό ύψος 2,59 μ. Περιβάλλεται από τοιχεία σκυροδέματος, με εξαίρεση τη νοτιοδυτική πλευρά όπου κατασκευάστηκε κατά το παρελθόν τοιχοπέτασμα από επίπεδες γυψοσανίδες το οποίο στην υφιστάμενη κατάσταση αποκλείει την πρόσβαση στον όπισθεν του χώρου όπου βρίσκεται το τοίχιο της εν λόγω πλευράς.

Κρίνεται σκόπιμο να σημειωθεί ότι κατά το χρόνο σύνταξης της μελέτης δεν υπήρχε η δυνατότητα ολοκληρωμένης επόπτευσης του χώρου εξαιτίας της έλλειψης φωτιστικών σωμάτων. Σημειώνεται ακόμη ότι το υφιστάμενο κλιμακοστάσιο δεν διαθέτει σε όλο μήκος ανάπτυξής του το απαιτούμενο ελάχιστο ύψος, καθώς και ότι η μορφή των διαμορφωμένων βαθμίδων είναι τέτοια που καθιστά το κλιμακοστάσιο επικίνδυνο για πρόκληση ατυχημάτων. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παραπάνω στοιχεία, ο χώρος του υπογείου μπορεί να υποδεχθεί δευτερεύουσα (βοηθητική) λειτουργία και η χρήση του κλιμακοστασίου, εφόσον δεν μπορεί να αρθεί η επικινδυνότητά της, θα πρέπει να είναι περιορισμένη και ελεγχόμενη.

Ο χώρος διατηρεί στοιχεία από προγενέστερες χρήσεις του ακινήτου, παραδείγματος χάριν ξύλινη επίστρωση δαπέδου, επίτοιχους καθρέφτες, στοιχεία τοιχοπετασμάτων από γυψοσανίδα με μεταλλικό σκελετό για τη διαμερισματοποίηση του ενιαίου χώρου του υπογείου, ψευδοροφή, εξοπλισμό υγρών χώρων κ.α. Ορισμένα από τα στοιχεία αυτά έχουν ημιτελώς καθαιρεθεί-αποξηλωθεί (π.χ. πάγκοι υγρών χώρων, τοιχοπετάσματα, ψευδοροφή), ενώ άλλα στοιχεία είναι σήμερα ανενεργά (εγκαταστάσεις χώρων υγιεινής).

Τέλος, αναφέρεται ότι τυχόν πρόβλημα υγρασίας του εν λόγω υπογείου χώρου δεν αντιμετωπίζεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης. Εκτιμάται ότι κατά την εκτέλεση του έργου της παρούσας μελέτης θα συλλεχθούν περισσότερα στοιχεία για την ενδεχόμενη ύπαρξη σχετικού προβλήματος, προκειμένου να οριστούν ακολούθως και εκτός των πλαισίων εκτέλεσης του υπό μελέτη έργου οι προσφορότεροι τρόποι αντιμετώπισής του.

Ακολούθως, αναγράφονται οι προτεινόμενες από την παρούσα μελέτη κύριες κατηγορίες οικοδομικών εργασιών στο χώρο του υπογείου:

- Καθαίρεση-αποξήλωση και μεταφορά υλικών και κατασκευών κάθε είδους που αφορούν σε προγενέστερες χρήσεις του χώρου (λ.χ. τοιχοπετασμάτων από γυψοσανίδες με το σκελετό τους, ψευδοροφών, κατασκευών και εξοπλισμού υγρών χώρων κ.λπ., υλικών επένδυσης, επίστρωσης κ.λπ.), σύμφωνα με τις υποδείξεις της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Αποκατάσταση τυχόν φθορών και ελλείψεων υλικών της ξύλινης επίστρωσης δαπέδου, απόξεση και βερνίκωμα ξύλινου δαπέδου.
- Αποκατάσταση κάθε τύπου φθοράς, έλλειψης δομικού υλικού κ.ο.κ. σε δάπεδα, κατακόρυφες επιφάνειες κάθε είδους και οροφές (π.χ. αντικατάσταση ή συμπλήρωση πλακιδίων ομοίων με τα υφιστάμενα, καθαίρεση επιχρισμάτων, κατασκευή νέων επιχρισμάτων όπου απαιτείται σε εσωτερική τοιχοποιία, γυψοσανίδα, οροφές κ.λπ., στοκάρισμα, σπατουλάρισμα κ.ο.κ.).
- Φρεσκάρισμα βερνικώματος ξύλινου δαπέδου.
- Ανακαίνιση χρωματισμών και νέοι χρωματισμοί.
- Τοποθέτηση μεταλλικού κιγκλιδώματος και ειδικής σήμανσης στο κλιμακοστάσιο για την αποφυγή πρόκλησης τραυματισμού στους δυνάμει χρήστες του χώρου. Η σήμανση θα πληρωθεί απολογιστικά.
- Κατασκευή τοιχοπετάσματος από επίπεδη γυψοσανίδα με μεταλλικό σκελετό για την οριοθέτηση του κύριου χώρου, επιχρισμένου και χρωματισμένου σε χρώμα επιλογής και έγκρισης της Υπηρεσίας. Στο τοιχοπέτασμα θα ενσωματωθεί υφιστάμενη εσωτερική θύρα η οποία θα καθαιρεθεί από υφιστάμενο τοιχοπέτασμα, θα συντηρηθεί και θα επανατοποθετηθεί σε άλλη θέση, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας.

## **B. Εργασίες στον Ισόγειο χώρο του ακινήτου**

Πρόκειται για ενιαίο ροϊκό διαμπερή ισόγειο χώρο που καταλαμβάνει επιφάνεια 190,00τ.μ. περίπου. Το μεγαλύτερο τμήμα του ισόγειου χώρου έχει εσωτερικό ύψος 4,67μ. και εντός αυτού έχει διαμορφωθεί ενδιάμεσο επίπεδο (εσωτερικό πατάρι) που καλύπτει επιφάνεια εμβαδού 37,00τ.μ. περίπου. Ο χώρος του ισόγειου κάτω από το ενδιάμεσο αυτό επίπεδο έχει εσωτερικό ύψος 2,29τ.μ.

Στον χώρο αυτό προβλέπεται να αναπτυχθούν οι επιμέρους λειτουργίες της δημοτικής βιβλιοθήκης. Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται η χωροθέτηση των παρακάτω επιμέρους λειτουργιών:

(α) χώρου υποδοχής κοινού, (β) χώρου ανάπτυξης βιβλιοστασίων, (γ) χώρου παιδικού τμήματος βιβλιοθήκης, (δ) χώρου πολλαπλών χρήσεων, όπου προβλέπεται η δυνατότητα ευέλικτης λειτουργίας ως αναγνωστηρίου ή ως τόπου συνάντησης περιορισμένου αριθμού χρηστών για ομαδικές δραστηριότητες και εκδηλώσεις (π.χ. οργάνωσης επιμορφωτικών προγραμμάτων, ομιλιών, παρουσιάσεων, συναντήσεων λέσχης ανάγνωσης κ.ο.κ.), (ε) χώρου χρήσης Η/Υ για τους χρήστες της βιβλιοθήκης.

Η πρόταση χωροθέτησης των επιμέρους λειτουργιών της βιβλιοθήκης λαμβάνει υπ' όψιν τη μεταξύ τους συσχέτιση-αλληλεπίδραση και τις χωρικές απαιτήσεις τους σε συνδυασμό με τη μορφολογία και τα χαρακτηριστικά του υφιστάμενου χώρου, αποσκοπώντας στη βέλτιστη δυνατή διαχείριση των κινήσεων των χρηστών. Εν συντομία αναφέρονται τα ακόλουθα στοιχεία:

Ο χώρος υποδοχής, ο κύριος χώρος ανάπτυξης των βιβλιοστασίων και ο χώρος χρήσης Η/Υ για τους χρήστες του αρχείου της βιβλιοθήκης θα χωροθετηθούν στο κύριο τμήμα του ισόγειου με εσωτερικό ύψος 4,67μ., το οποίο καταλαμβάνει εμβαδό 120τ.μ. περίπου και βρίσκεται σε άμεση επαφή με την κεντρική είσοδο.

Ως χώρος πολλαπλών χρήσεων θα διαμορφωθεί ο χώρος που βρίσκεται κάτω από το εσωτερικό πατάρι, εμβαδού 37,00τ.μ. περίπου και εσωτερικού ύψους 2,29μ. Πρόκειται για διακριτό ενδιάμεσο χώρο, σε επαφή με τις επιμέρους χρήσεις τις οποίες δύναται να εξυπηρετεί (π.χ. για τη

διενέργεια επιμορφωτικού προγράμματος), με άμεση πρόσβαση από το διάδρομο κίνησης ώστε να μην επιβαρύνονται οι λοιπές επιμέρους λειτουργίες της βιβλιοθήκης.

Ο χώρος του παιδικού τμήματος θα εγκατασταθεί στο νοτιοανατολικό τμήμα του ισογείου το οποίο στεγάζεται με κεκλιμένο επίπεδο μεταλλικής κατασκευής, έχει διαφορετικό υλικό επίστρωσης δαπέδου και υψομετρική διαφορά από τον υπαίθριο χώρο με τον οποίο έρχεται σε άμεση επαφή.

Στον ισόγειο χώρο προτείνεται να εκτελεστούν οι ακόλουθες οικοδομικές εργασίες:

- Κατασκευή εσωτερικού χωρίσματος με θύρα αλουμινίου, το οποίο θα λειτουργήσει εν είδει ανεμοφράκτη στην κεντρική είσοδο του χώρου, από σκελετό αλουμινίου και απλούς διαφανείς υαλοπίνακες.
- Στατική ενίσχυση του εσωτερικού μεταλλικού κλιμακοστασίου που οδηγεί στο πατάρι με προσθήκη μεταλλικών στοιχείων (κοιλοδοκών) για τον περιορισμό της ταλάντωσης που παρουσιάζει το οριζόντιο τμήμα της μεταλλικής κατασκευής κατά την κίνηση των χρηστών. Επίσης, στο εν λόγω κλιμακοστάσιο προτείνεται η τοποθέτηση χειρολισθήρων με τα κατάλληλα στηρίγματα και η προσθήκη στοιχείων για την πλήρωση υφιστάμενων κενών για την ασφάλεια των δυνάμει χρηστών.
- Κατασκευή ερμαρίων μεγάλου ύψους, μη-τυποποιημένων, για την κάλυψη εμφανών ηλεκτρομηχανολογικών στοιχείων (σωληνώσεων εγκατάστασης φυσικού αερίου κ.λπ.).
- Κατασκευή τοιχοπετάσματος από μεταλλικό σκελετό και επίπεδες γυψοσανίδες σε απόσταση από την υφιστάμενη τοιχοποιία. Ο μεταλλικός σκελετός του τοιχοπετάσματος προτείνεται να συνδέεται με την υφιστάμενη τοιχοποιία στην άνω πλευρά του τοιχοπετάσματος για στατικούς λόγους. Πάνω στην επιφάνεια των επίπεδων γυψοσανίδων προτείνεται η ψηφιακή εκτύπωση εικόνων ή εικόνας καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας, η οποία θα πληρωθεί απολογιστικά.
- Καθαίρεση υφιστάμενου αναβαθμού και κατασκευή κλίμακας δύο τουλάχιστον αναβαθμών με κιγκλίδωμα προς τον υπαίθριο χώρο, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας.
- Τοποθέτηση όλων των απαιτούμενων υλικών και μικρο-υλικών για την αποκατάσταση φθορών και ελλείψεων δομικού υλικού στις υφιστάμενες επενδύσεις δαπέδου.
- Κάλυψη οροφής (κάτω επιφάνειας εσωτερικού παταριού) με πηχάκια (οροφοπήχεις).
- Συντήρηση ξύλινων επιφανειών.
- Αντικατάσταση τμήματος υφιστάμενης επίστρωσης δαπέδου (κολλητού παρκέτου) με όμοια με την υφιστάμενη επίστρωση δαπέδου, καταλλήλως επεξεργασμένη και με την προσθήκη βερνικοχρώματος δύο συστατικών βάσεως νερού, καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας, με στόχο τη δημιουργία ενός επιδαπέδιου μοτίβου για την αρμονικότερη συνύπαρξη παλαιάς και νέας επίστρωσης δαπέδου.
- Φρεσκάρισμα παλαιού βερνικώματος δαπέδου ή, όπου απαιτούνται, απόξεση και βερνικώμα ξύλινου δαπέδου.
- Τοποθέτηση περιθωρίων (σοβατεπιών), όπου απαιτείται.
- Ανακαίνιση παλαιών χρωματισμένων επιφανειών με τσιμεντόχρωμα.
- Προετοιμασία, όπου απαιτείται, και χρωματισμοί επιχρισμένων επιφανειών τοίχων εσωτερικών τοιχοπετασμάτων και οροφών σε χρώματα επιλογής της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Προετοιμασία και χρωματισμοί θερμαντικών σωμάτων, σωληνώσεων και λοιπών μεταλλικών επιφανειών, σε χρώματα επιλογής της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Καθαίρεση επιχρισμάτων, νέα επιχρίσματα και σπατουλαρίσματα, για την αποκατάσταση φθορών.

- Χρωματισμοί επιφανειών επιχρισμάτων με πλαστικό ανάγλυφο χρώμα τύπου RELIEF.
- Προμήθεια και τοποθέτηση εσωτερικού πετάσματος ηλιοπροστασίας τύπου ρόλλερ με διάτρητο ύφασμα για τον έλεγχο του φυσικού φωτισμού του χώρου.
- Τοποθέτηση απλών κρεμαστών.
- Διάνοιξη αυλακιού σε πλινθοδομή.
- Πλήρωση με ελαστομερές πολυουρεθανικό υλικό.

#### **Γ. Εργασίες στο χώρο του εσωτερικού παταριού του ακινήτου**

Πρόκειται για χώρο εμβαδού 37τ.μ. περίπου, με εσωτερικό ύψος 2,17μ., ο οποίος είναι προσβάσιμος μέσω εσωτερικού υφιστάμενου μεταλλικού κλιμακοστασίου. Πρόκειται για προσθήκη μεταλλικού σκελετού, με ξύλινη επίστρωση (παρκέτο) στο δάπεδο, από τον οποίο είναι δυνατή η εποπτεία του κυρίου χώρου ανάπτυξης της βιβλιοθήκης στο ισόγειο. Εξαιτίας τόσο της έλλειψης τρόπου πρόσβασης των ατόμων με ειδικές ανάγκες, όσο και του χαμηλού καθαρού ύψους του χώρου προτείνεται η φιλοξενία στον χώρο αυτό δευτερεύουσας (βοηθητικής) χρήσης για την εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών κύριων χρήσεων του ισογείου. Η χρήση του θα πρέπει να είναι περιορισμένη και ελεγχόμενη, με ιδιαίτερη αυστηρότητα όσον αφορά στη χρήση από παιδιά και ανηλίκους για την αποφυγή ατυχημάτων, ενώ κάθε είδους συνάθροισης κοινού θα πρέπει να απαγορεύεται στο χώρο αυτό για λόγους ασφαλείας.

Οι προτεινόμενες οικοδομικές εργασίες στον εν λόγω χώρο είναι οι ακόλουθες:

- Φρεσκάρισμα παλαιού βερνικώματος δαπέδου ή, όπου απαιτούνται, απόξεση και βερνίκωμα ξύλινου δαπέδου.
- Τοποθέτηση περιθωρίων (σοβατεπιών), όπου απαιτείται.
- Τοποθέτηση όλων των απαιτούμενων υλικών και μικρο-υλικών για την αποκατάσταση φθορών και ελλείψεων δομικού υλικού στην υφιστάμενη επίστρωση δαπέδου.
- Προετοιμασία, όπου απαιτείται, και χρωματισμοί επιχρισμένων επιφανειών σε χρώματα επιλογής της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Προετοιμασία και χρωματισμοί θερμαντικών σωμάτων, σωληνώσεων και λοιπών μεταλλικών επιφανειών, σε χρώματα επιλογής της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Προμήθεια και τοποθέτηση εσωτερικού πετάσματος ηλιοπροστασίας τύπου ρόλλερ με διάτρητο ύφασμα για τον έλεγχο του φυσικού φωτισμού του χώρου.
- Πλήρωση με ελαστομερές πολυουρεθανικό υλικό.
- Προσθήκη χειρολισθήρα για την αύξηση του ύψους του υφιστάμενου κιγκλιδώματος.

#### **Δ. Εργασίες στον υπαίθριο χώρο**

Πρόκειται για περιφραγμένο υπαίθριο χώρο στην πίσω όψη του κτιρίου. Στην υφιστάμενη κατάσταση ένα τμήμα του χώρου είναι φυτεμένο και ένα τμήμα, σε άμεση επαφή με το κτίσμα, έχει επιστρωθεί με πλακίδια δαπέδου και στεγάζεται με μεταλλικό στέγαστρο. Παρόλο που η πρόσβαση στο χώρο δεν είναι αποκλειστική για τους χρήστες της βιβλιοθήκης, ωστόσο τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του χώρου λόγω θέσης, υψομετρικής διαφοράς από την όμορη ιδιοκτησία στη νοτιοανατολική πλευρά του οικοπέδου, ύψους τοιχείου περίφραξης και κυρίως λόγω της ύπαρξης βλάστησης, τον καθιστούν χώρο ιδιαίτερος ευχάριστο για τους ανθρώπους που τον επισκέπτονται, αλλά και για όσους έρχονται σε οπτική επαφή μαζί του.

Στον υπαίθριο χώρο προτείνονται η προμήθεια και τοποθέτηση κηπευτικού χώματος με άμμο ποταμού και φυτικού υλικού, η κατασκευή και τοποθέτηση καθιστικών από εμφανές μπετόν και δοκίδες φυσικής ξυλείας, καθώς και η εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης φθορών της υφιστάμενης

περίφραξης και ανακαίνισης υφιστάμενων χρωματισμών με τσιμεντόχρωμα, καθ' υπόδειξη της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.

Πυλαία, 4-11-2016

**ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ**

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Η συντάξασα**

**Η Προϊσταμένη του Τ.Κ.Υ.Χ.**

**Ο Προϊστάμενος Δ.Τ.Υ.**

Πολυβάκα Σοφία  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Παπαδοπούλου Σοφία  
Πολιτικός Μηχανικός

Χαραλαμπίδης Ιγνάτιος  
Πολιτικός Μηχανικός