

## Β[Α]. ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

### 1. ΓΕΝΙΚΑ

Αντικείμενο της παρούσας Τεχνικής Περιγραφής είναι η περιγραφή των προτεινόμενων οικοδομικών εργασιών για την εσωτερική διαμόρφωση υφιστάμενου δημοτικού ακινήτου, το οποίο εντάσσεται σε ευρύτερο οικοδόμημα πολυκατοικίας στη συμβολή των οδών Γ. Παράσχου και Ι. Ζαμπελίου στη Θεσσαλονίκη. Ο σκοπός και οι στόχοι που τίθενται για τη διαμόρφωση του εν λόγω ακινήτου περιγράφονται στην Τεχνική Έκθεση της παρούσας μελέτης και προκύπτουν άμεσα από την πρόθεση της Διοίκησης για τη μελλοντική αξιοποίηση του ακινήτου.

Το ακίνητο, από κατασκευαστικής άποψης, χαρακτηρίζεται από τη χρήση στοιχείων που σε σύγκριση με τα σύγχρονα επιμέρους στοιχεία δικτύων, εξοπλισμού κ.λπ. κρίνονται εν πολλοίς ως παρωχημένα και, από μορφολογικής άποψης, χαρακτηρίζεται από τη λογική εσωτερικής διαρρύθμισης της εποχής σχεδιασμού του ακινήτου με τη δημιουργία επιμέρους χώρων για τις διακριτές χρήσεις που αντιδιαστέλλεται με τη μετέπειτα πρακτική δημιουργίας ενιαίων πολλαπλών χρήσεων χώρων. Συγχρόνως, το ακίνητο χαρακτηρίζεται από τη χρήση υλικών (π.χ. μωσαϊκού δαπέδου) και διακοσμητικών στοιχείων (π.χ. γύψινων μορντούρων) που χρησιμοποιήθηκαν ευρέως στα κτίρια κατοικίας της χρονικής περιόδου κατασκευής του. Σημειώνεται ότι ορισμένες από τις εν λόγω τάσεις (π.χ. χρήση μωσαϊκής ψηφίδας, διαχωρισμού επιμέρους χρήσεων κ.λπ.) σε κάποιες περιπτώσεις υιοθετούνται εκ νέου στις μέρες μας σε ένα συνολικά νέο πνεύμα προσέγγισης του σχεδιασμού εσωτερικών χώρων με ιδιαίτερη έμφαση στο φυσικό φωτισμό (π.χ. μέσω μεγάλων διαστάσεων ανοιγμάτων) και στο συνδυασμό-σύνθεση ποικίλων στοιχείων που δημιουργούν συγχρόνως αναφορές, παραδείγματος χάριν, στον βιομηχανικό σχεδιασμό, τον νεοκλασικισμό κ.ο.κ. Στην παρούσα πρόταση γίνεται προσπάθεια σύνθεσης παλαιών και σύγχρονων στοιχείων, ώστε το ακίνητο, το οποίο αποτελεί τμήμα ενός ευρύτερου κτίσματος με δεδομένα χαρακτηριστικά, να εναρμονίζεται με το περιβάλλον στο οποίο εντάσσεται, αναδεικνύοντας ορισμένα ειδικά χαρακτηριστικά του και παρέχοντας σύγχρονες εξυπηρετήσεις.

Σε κάθε περίπτωση, επισημαίνεται ρητά ότι όλες οι προτεινόμενες εργασίες, οι οποίες θα υλοποιηθούν υποχρεωτικά κατ' εφαρμογή των Ελληνικών Τεχνικών Προδιαγραφών (ΕΤΕΠ), θα πρέπει να εκτελεστούν με ιδιαίτερη επιμέλεια, ώστε το τελικό αποτέλεσμα του έργου να είναι άψογο από κατασκευαστική και αισθητική άποψη. Κάθε υλικό που πρόκειται να ενσωματωθεί στο έργο θα πρέπει να τυγχάνει της έγκρισης της Υπηρεσίας πριν από την ενσωμάτωσή του στο έργο και κάθε εργασία θα πρέπει να εκτελείται σύμφωνα με τις υποδείξεις της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.

Ακολούθως, περιγράφονται συνοπτικά οι προβλεπόμενες από τη μελέτη οικοδομικές εργασίες, οι οποίες εξειδικεύονται περαιτέρω στο τεύχος του Τιμολογίου της παρούσας. Οι αντίστοιχες ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες περιγράφονται στο σχετικό ειδικό τεύχος της μελέτης.

### 2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

#### 2.1 Γενικά

Πρόκειται για ισόγειο διαμέρισμα, καθαρής επιφάνειας 68,50 τ.μ. περίπου, το οποίο αποτελείται από διακριτούς χώρους για κάθε επιμέρους λειτουργία της κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα, το ακίνητο αποτελείται από δύο (2) χώρους υπνοδωματίων, καθαρής επιφάνειας 11,50 τ.μ. περίπου ο καθένας, χώρο κουζίνας, χώρο διημέρευσης, χώρο εισόδου, διαδρόμου και χώρο υγιεινής. Το ακίνητο

διαθέτει πολλαπλά ανοίγματα που επαρκούν για το φυσικό φωτισμό και αερισμό των χώρων στους οποίους βρίσκονται, με εξαίρεση τους χώρους κίνησης και τον χώρο υγιεινής όπου δεν υπάρχουν καθόλου ανοίγματα και ο φωτισμός-αερισμός γίνονται με τεχνητά μέσα.

Δεδομένης της πρόθεσης της Διοίκησης όσον αφορά στην αξιοποίηση του ακινήτου ως κατοικίας, με κατά το δυνατό βέλτιστη αξιοποίηση των χώρων για τη φιλοξενία του μεγαλύτερου δυνατού αριθμού ατόμων, καθώς, επίσης, και της αναγκαιότητας αντικατάστασης όλων των επιμέρους εγκαταστάσεων και δικτύων του ακινήτου, προτείνεται η αναδιάταξη του εξοπλισμού της κουζίνας και του χώρου υγιεινής και η ενοποίηση των χώρων κίνησης και της κουζίνας με μικρή κλίμακας καθαιρέσεις τμήματος της υφιστάμενης τοιχοποιίας πλήρωσης. Με την ενοποίηση επιμέρους χώρων αξιοποιείται σε μεγαλύτερο βαθμό η καθαρή επιφάνεια του ακινήτου.

Η αναδιάταξη του εξοπλισμού στο χώρο της κουζίνας είναι αναγκαία προκειμένου να επιτευχθεί, επιπλέον, η προτεινόμενη με την παρούσα μελέτη διάταξη που αφορά στο διαχωρισμό του υφιστάμενου χώρου διημέρευσης (σαλονιού) σε δύο (2) επιμέρους τμήματα. Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται η διάνοιξη πρόσθετου ανοίγματος προς το χώρο διημέρευσης από τον χώρο της κουζίνας. Με τον τρόπο αυτό αυξάνεται ο αριθμός των δυνάμει χρηστών του ακινήτου και, επιπλέον, βελτιώνεται το επίπεδο της ευελιξίας αξιοποίησης των χώρων του ακινήτου, καθώς το δεύτερο τμήμα που δημιουργείται δύναται να φιλοξενήσει ποικίλες χρήσεις (χώρου διημέρευσης, χώρου δωματίου, χώρου γραφείου-βιβλιοθήκης κ.ο.κ.), αναλόγως με τις ειδικές ανάγκες που θα προκύψουν κατά τη διάρκεια της πάντοτε δυναμικής χρήσης του ακινήτου.

Ο ειδικός ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός των επιμέρους υπο-χώρων αναλύεται στο αντίστοιχο τεύχος της παρούσας μελέτης.

## **2.2 Προτεινόμενες εργασίες**

Ακολούθως αναγράφονται οι προτεινόμενες κύριες κατηγορίες οικοδομικών εργασιών, οι οποίες αναλύονται ακολούθως και εξειδικεύονται περαιτέρω στο τεύχος του Τιμολογίου της μελέτης:

- Αποξήλωση της υφιστάμενης κολλητής επίστρωσης δαπέδου και των τυχόν επιμέρους πολλαπλών επιστρώσεων της για την πλήρη αποκάλυψη του υποκείμενου μωσαϊκού δαπέδου.
- Καθαίρεση πλακοστρώσεων δαπέδων παντός τύπου και οποιουδήποτε πάχους στο χώρο υγιεινής (μωσαϊκού δαπέδου), για την προβλεπόμενη νέα εγκατάσταση αποχέτευσης, σύμφωνα με τις αντίστοιχες προδιαγραφές του τεύχους των ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών.
- Καθαίρεση επιμέρους στοιχείων μη-φέρουσας τοιχοποιίας (για την ενοποίηση του χώρου εισόδου με το χώρο κουζίνας, τη διεύρυνση ανοίγματος προς το χώρο διαδρόμου, τη διεύρυνση διαδρόμου στην περιοχή των εσωτερικών θυρών των δωματίων, τη διάνοιξη ανοίγματος στον υπό-διαμόρφωση χώρο κ.λπ.), σύμφωνα με τη μελέτη και τις υποδείξεις της επίβλεψης.
- Καθαίρεση στοιχείων οπλισμένου σκυροδέματος για την καθαίρεση του υφιστάμενου παταριού στο χώρο υγιεινής.
- Καθαίρεση επιστρώσεων τοίχων παντός τύπου, χωρίς προσοχή για την εξαγωγή ακέραιων πλακών, στους χώρους υγιεινής και κουζίνας.
- Καθαίρεση επιχρισμάτων και οροφκοκονιαμάτων για την αποκατάσταση επιμέρους φθορών.
- Πλήρης αποξήλωση όλων των υφιστάμενων θυρών και παραθύρων του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων των κουφωμάτων τους, παραθυροφύλλων, ρολλών κ.ο.κ.
- Αποξήλωση όλων των υφιστάμενων στοιχείων των διαμορφωμένων χώρων κουζίνας, διαδρόμου και χώρου υγιεινής (ντουλαπιών, πάγκου, ντουλάπας διαδρόμου, ειδών υγιεινής κ.ο.κ.), σύμφωνα και με τις τεχνικές προδιαγραφές των ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών.
- Κτίσιμο οπτοπλινθοδομών, σύμφωνα με το σχεδιασμό της μελέτης και τις υποδείξεις της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.

- Κατασκευή τοιχοπετασμάτων με ειδικό μεταλλικό σκελετό για μη-φέροντα τοιχοπετάσματα, αμφίπλευρη τοποθέτηση κοινών, επίπεδων γυψοσανίδων και εσωτερική επένδυση με ηχοαπορροφητικό υλικό (ηχοαπορροφητικές πλάκες τύπου Heraklith).
- Επενδύσεις υφιστάμενων επιφανειών με κοινά, επίπεδα φύλλα γυψοσανίδας, καθ' υπόδειξη της επίβλεψης.
- Κατασκευή επίτοιχων ραφιών από κοινές επίπεδες γυψοσανίδες, με ειδικό μεταλλικό σκελετό και ειδική πρόβλεψη για την ενσωμάτωση ταινιών φωτισμού (LED), σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές των αντίστοιχων ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών και τις υποδείξεις της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Κατασκευή ισόπεδης ψευδοροφής από ανθυγρές επίπεδες γυψοσανίδες στο χώρο υγιεινής, με ειδικό μεταλλικό σκελετό ψευδοροφής και πρόβλεψη για την τοποθέτηση χωνευτών σωμάτων φωτισμού (σποτ LED), σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές των αντίστοιχων ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών και τις υποδείξεις της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Τοποθέτηση γωνιοκράνων προστασίας των ακμών τοιχοπετασμάτων από γυψοσανίδες, από γαλβανισμένη λαμαρίνα καταλλήλως διαμορφωμένη, τα οποία θα στερεωθούν με γαλβανισμένες βίδες στον ειδικό μεταλλικό σκελετό του τοιχοπετάσματος.
- Τοποθέτηση γωνιοκράνων προστασίας ακμών επιχρισμάτων.
- Επενδύσεις τοίχων με πλακίδια της έγκρισης της Υπηρεσίας στους υγρούς χώρους (κουζίνας και υγιεινής) του ακινήτου, σύμφωνα με τις υποδείξεις της επίβλεψης.
- Επιστρώσεις δαπέδων με κεραμικά πλακίδια της έγκρισης της Υπηρεσίας σε όλους τους χώρους του ακινήτου.
- Τοποθέτηση περιθωρίων (σοβατεπιών) από κεραμικά πλακίδια σε υφιστάμενες κατακόρυφες επιφάνειες ή στα υπό-διαμόρφωση τοιχοπετάσματα γυψοσανίδας.
- Προμήθεια και τοποθέτηση παραθύρων, πλήρως εξοπλισμένων, συμπεριλαμβανομένων των προβλεπόμενων θερμομονωτικών υαλοπινάκων και των συστημάτων πλαστικών ρολών με τους πλήρεις αντίστοιχους μηχανισμούς λειτουργίας (κουτί, μηχανισμό κίνησης με ιμάντα κ.λπ.), κατόπιν σχετικής έγκρισης της Υπηρεσίας.
- Προμήθεια και τοποθέτηση ξύλινων πρεσσαριστών εσωτερικών θυρών με την αντίστοιχη κάσσα, κατόπιν έγκρισης της Υπηρεσίας. Σημειώνεται ότι οι απαιτούμενες κλειδαριές, χειρολαβές και τα λοιπά μικροϋλικά, όπου δεν συμπεριλαμβάνονται στα αντίστοιχα άρθρα του τιμολογίου της μελέτης, θα πληρωθούν απολογιστικά (ισχύει και για τις λοιπές αντίστοιχες εργασίες της μελέτης).
- Προμήθεια και τοποθέτηση τυποποιημένης θωρακισμένης θύρας ασφαλείας στην είσοδο του ακινήτου, της επιλογής και έγκρισης της Υπηρεσίας.
- Κατασκευή μη-τυποποιημένων ερμαρίων επί του δαπέδου στο χώρο της κουζίνας, σύμφωνα με το σχεδιασμό της μελέτης, κατόπιν έγκρισης της επιβλέπουσας Υπηρεσίας, στα οποία θα κατασκευαστούν εσωτερικά διαχωριστικά (ράφια) και θα τοποθετηθούν συρτάρια για κουζινοτούλαπα, σύμφωνα με τις υποδείξεις της επίβλεψης.
- Προμήθεια και τοποθέτηση πάγκου κουζίνας από άκαυστη φορμάικα ενδεικτικού τύπου Duropal, της έγκρισης της επίβλεψης, σύμφωνα με το σχεδιασμό της μελέτης, με τις απαιτούμενες διαμορφώσεις π.χ. για την ενσωμάτωση του νεροχύτη κουζίνας κ.λπ.
- Κατασκευή μη-τυποποιημένων ερμαρίων μεγάλου ύψους (έως το ύψος της οροφής του ακινήτου), στο χώρο του υφιστάμενου διαδρόμου κ.α., σύμφωνα με το σχεδιασμό της μελέτης και τις υποδείξεις της επίβλεψης. Στον χώρο του διαδρόμου προβλέπεται η κατασκευή επιμέρους ερμαρίων για κάθε χρήστη, τα φύλλα των οποίων θα μπορούν να ασφαλίζουν με υλικά (κλειδαριές κ.λπ.) που θα πληρωθούν απολογιστικά. Εσωτερικά των ερμαρίων προβλέπεται να κατασκευαστούν διαχωριστικά ράφια και συρτάρια για ντουλάπες κοιτώνων, επιφάνειας μεγαλύτερης των 1,40τ.μ. Στο ερμάριο που θα κατασκευαστεί σε επαφή με το χώρο υγιεινής προβλέπεται η μελλοντική εγκατάσταση συσκευής πλυντηρίου, για την οποία θα γίνουν όλες οι απαιτούμενες διαμορφώσεις και

υποδομές, σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές των αντίστοιχων ηλεκτρομηχανολογικών εργασιών.

- Κατασκευή εντοιχισμένων ντουλαπών στους επιμέρους χώρων δωματίων, καθ' υπόδειξη της επιβλέπουσας Υπηρεσίας.
- Προμήθεια και τοποθέτηση του πλήρους εξοπλισμού του χώρου υγιεινής (επίπλου με νιπτήρα, λεκάνης, καθρέφτη, χαρτοθήκης κ.ο.κ.) και της κουζίνας (νιπτήρα, επίτοιχου μεταλλικού απορροφητήρα με καμινάδα κ.λπ.), συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων μπαταριών κ.λπ., σύμφωνα με τις προβλεπόμενες τεχνικές προδιαγραφές του Τιμολογίου της μελέτης. Όλα τα είδη θα πρέπει να τυγχάνουν της έγκρισης της Υπηρεσίας πριν από την ενσωμάτωσή τους στο έργο.
- Προμήθεια και τοποθέτηση απλών κρεμαστών (port-manteau) στις θέσεις που θα υποδείξει η επίβλεψη.
- Προμήθεια και τοποθέτηση πτυσσόμενων προπετασμάτων, της έγκρισης της Υπηρεσίας, σε όλα τα ανοίγματα παραθύρων του ακινήτου.
- Κατασκευή προστατευτικού πλαισίου γύρω από τον καυστήρα φυσικού αερίου που θα τοποθετηθεί στην εξωτερική πλευρά της τοιχοποιίας του ακινήτου, από σιδηρές ευθύγραμμες ράβδους συνήθων διατομών, απλού σχεδίου, με θύρα αντίστοιχης κατασκευής, για την απαιτούμενη πρόσβαση στον καυστήρα, και τοποθέτηση κλειδαριάς και λουπών απαιτούμενων υλικών και μικροϋλικών (η πληρωμή των οποίων θα γίνει μέσω των απολογιστικών εργασιών).
- Προμήθεια και τοποθέτηση εσωτερικών πετασμάτων ηλιοπροστασίας (τύπου ρόλλερ) σε όλα τα ανοίγματα παραθύρων του ακινήτου, με τους αντίστοιχους μηχανισμούς λειτουργίας. Το σύνολο των υλικών των πετασμάτων ηλιοπροστασίας, συμπεριλαμβανομένου του διάτρητου υφάσματος, θα είναι της έγκρισης της Υπηρεσίας, η οποία θα προβεί στην επιλογή υλικών και χρωματισμών από τους διαθέσιμους τύπους και τα χρωματολόγια που θα προσκομίσει ο Ανάδοχος στην Υπηρεσία.
- Τοποθέτηση γύψινων στοιχείων (ταινιών μπορντούρων και ροζεττών οροφής) στις θέσεις που θα υποδείξει η Υπηρεσία.
- Τοποθέτηση νέων επιχρισμάτων και αντίστοιχη προετοιμασία για χρωματισμούς.
- Πλήρωση αρμών με ελαστομερές πολυουρεθανικό υλικό.
- Χρωματισμοί εσωτερικών και εξωτερικών επιφανειών του ακινήτου, με χρώματα της επιλογής και έγκρισης της Υπηρεσίας, σύμφωνα με τις προδιαγραφές των αντίστοιχων άρθρων του Τιμολογίου της μελέτης.
- Χρωματισμοί των επιφανειών γυψοσανίδων με προηγούμενο σπατουλάρισμα την φύλλων της γυψοσανίδας.

Πυλαία, 24-1-2020

**ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ**

**ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ**

**Η συντάξασα**

**Η Προϊσταμένη του Τ.Κ.&Υ.Χ.**

**Ο Προϊστάμενος Δ.Τ.Υ.**

Πολυβάκα Σοφία

Παπαδοπούλου Σοφία

Χαραλαμπίδης Ιγνάτιος

Αρχιτέκτων Μηχανικός

Πολιτικός Μηχανικός

Πολιτικός Μηχανικός