

ΦΑΚΕΛΟΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ
(Άρθρο 45 Ν. 4412/2016)
«ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΤΙΡΙΟΥ ΚΑΤΣΑΝΕΙΟΥ
ΚΑΙ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΣΕ ΒΝΣ/ΠΣ»

ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΜΟΙΒΗ: 237.166,18 € (άνευ ΦΠΑ 24%)

Ιούλιος 2024

Πίνακας περιεχομένων

A. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	3
A1. Τεκμηρίωση σκοπιμότητας έργου	3
A.1.1. Περιγραφή του αντικείμενου σύμβασης.....	3
A.1.2. Σκοπιμότητα εκπόνησης της μελέτης	3
A2. Φυσικό αντικείμενο της σύμβασης	3
A.2.1. Ιστορικά στοιχεία	3
A.2.2. Θέση και ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	4
A.2.3. Περιγραφή ευρύτερης περιοχής και πολεοδομικό καθεστώς	4
A.2.4. Περιγραφή του κτιρίου και της υφιστάμενης κατάστασης.....	4
A.2.5. Προτεινόμενη χρήση του κτιρίου	6
A.2.6. Διαθέσιμα στοιχεία - Υφιστάμενες μελέτες.....	6
A.2.7. Βασικές αρχές σχεδιασμού	6
Μνημειακός χαρακτήρας.....	6
Προσβασιμότητα – ασφάλεια.....	6
Κοινωνικότητα	6
Οικονομικότητα	7
A.2.8. Προτεινόμενες μελέτες	7
A3. Πρόγραμμα και Χρονοδιάγραμμα Εκπόνησης Μελετών	11
A.3.1. Πρόγραμμα μελετών.....	11
A.3.2. Στάδια εκπόνησης της μελέτης.....	11
A.3.3. Ισχύουσες διατάξεις – Νομοθεσία	15
A.3.4. Χρονοδιάγραμμα	17
B. ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΜΟΙΒΩΝ	19

A. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

A1. Τεκμηρίωση σκοπιμότητας έργου

A.1.1. Περιγραφή του αντικειμένου σύμβασης

Αντικείμενο του έργου είναι η σύνταξη πλήρους μελέτης και τευχών δημοπράτησης για την επισκευή και διαρρύθμιση του «Κατσάνειου» κτιρίου και την λειτουργική επανένταξη του ιστορικού αυτού κτιρίου, ως χώρος πρόνοιας. Η πρόταση προβλέπει το κτίριο να λειτουργήσει ως Βρεφονηπιακός και Παιδικός Σταθμός του Δήμου Μυτιλήνης.

Το κτίριο «Κατσάνειο» αποτελεί για την πόλη της Μυτιλήνης χαρακτηριστικό σημείο αναφοράς, έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο (ΦΕΚ Δ 537/6-10-1979 και ΦΕΚ Β 649/30-7-1996) και η αποκατάστασή του αποσκοπεί στην προστασία του, τη διατήρηση της υλικής του υπόστασης και της αυθεντικότητάς του στο χρόνο σύμφωνα με τις δυνατότητες του φέροντος συστήματός του.

A.1.2. Σκοπιμότητα εκπόνησης της μελέτης

Η μελέτη επισκευής και διαρρύθμισης του «Κατσάνειου» κτιρίου, όπως περιγράφεται στον παρόντα Φάκελο, περιλαμβάνει την αρχιτεκτονική μελέτη αποκατάστασης και πρότασης, τον έλεγχο στατικής επάρκειας και τη στατική μελέτη της πρότασης, την ηλεκτρομηχανολογική μελέτη, την μελέτη ενεργειακής απόδοσης και την μελέτη παθητικής πυροπροστασίας. Επίσης περιλαμβάνεται η σύνταξη των τευχών δημοπράτησης του έργου, όπως και η συγγραφή του σχεδίου ασφάλειας – υγείας (Σ.Α.Υ) και του φακέλου ασφάλειας – υγείας (Φ.Α.Υ).

Με την επισκευή και την αξιοποίησή του ως βρεφονηπιακό και παιδικό σταθμό, το κτίριο:

- Διασώζεται από τη φθορά του χρόνου και αποκαθίσταται η λειτουργικότητά του.
- Συμμετέχει στην αξιοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος, καθώς αποκτά νέα χρήση.
- Συμβάλλει στην ενίσχυση της αισθητικής και της λειτουργίας του αστικού ιστού και βρίσκεται σε άμεση σχέση με τα έργα αναβάθμισης του ευρύτερου δημοσίου χώρου.
- Ενισχύει και βελτιώνει την ποιότητα ζωής των πολιτών της πόλης της Μυτιλήνης με την παροχή δομής κοινωνικής πρόνοιας.

A2. Φυσικό αντικείμενο της σύμβασης

A.2.1. Ιστορικά στοιχεία

Το κτίριο «Κατσάνειο» αποτελεί για την πόλη της Μυτιλήνης χαρακτηριστικό σημείο αναφοράς, έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο (ΦΕΚ Δ 537/6-10-1979 και ΦΕΚ Β 649/30-7-1996).

Το εν λόγω κτίριο αποτελούσε Αρχοντική κατοικία, κατασκευασμένη στις αρχές του 20ου αιώνα από τον Νικόλαο Μητρέλια στην περιοχή της Σουράδας. Την ιδιοκτησία κληρονόμησε και κατοίκησε μέχρι και τη δεκαετία του 1980 η οικογένεια Κατσάνη, με της οποίας το όνομα έχει έκτοτε συνδεθεί.

Κατά την διαδικασία της Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης 1982-84 (Ε.Π.Α.) το οικόπεδο διχοτομήθηκε, από την προέκταση της οδού Ολοκαυτώματος Καλαβρύτων, η οποία κατέληγε στην οδό Θ. Μητρέλια. Το 1990 το

κτίριο αγοράστηκε από το ΕΛ.ΚΕ.ΠΑ. (Ελληνικό Κέντρο Παραγωγικότητας) και πραγματοποιήθηκαν εργασίες αποκατάστασης, χωρίς ωστόσο τελικά να αξιοποιηθεί. Πέρασε έπειτα στην ιδιοκτησία του ελληνικού δημοσίου, με την προοπτική να αξιοποιηθεί ως σχολικό κτίριο. Το 2016 αγοράστηκε από τον Δήμο Λέσβου, προκειμένου να μετεγκατασταθεί εκεί το Μουσικό Σχολείο Λέσβου, και πάλι όμως το σχέδιο δεν υλοποιήθηκε για τεχνικούς λόγους. Σήμερα, το κτίριο προστατεύεται ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, αλλά παραμένει σε αχρησία.

A.2.2. Θέση και ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το «Κατσάνειο» κτίριο βρίσκεται στην οδό Ελευθερίου Βενιζέλου αρ. 58. και Μητρέλια γωνία.

Το κτίριο είναι ιδιοκτησίας του Δήμου Μυτιλήνης.

A.2.3. Περιγραφή ευρύτερης περιοχής και πολεοδομικό καθεστώς

Η Λέσβος, ως τόπος-κλειδί της μετάβασης των πληθυσμών από την Ανατολή στην Ευρώπη, δέχτηκε πολυποίκιλες επιρροές, διατηρώντας εμφανώς τα στοιχεία τους μέχρι και σήμερα. Βυζαντινά και μεταβυζαντινά μνημεία, κάστρα, εκκλησίες, μοναστήρια βρίσκονται διάσπαρτα στο νησί, ενώ η παραδοσιακή αρχιτεκτονική με πέτρα και ξύλο πρόσθεσε ψήγματα Ανατολής στα αρχοντικά και τα πυργόσπιτα και στους καλοδιατηρημένους οικισμούς της ενδοχώρας.

Κεντρικό πετράδι στο στέμμα του νησιού η πρωτεύουσα του η Μυτιλήνη, όπου η ζωντανή, χαρούμενη καρδιά της χτυπάει δυνατά καθ' όλη τη διάρκεια του χρόνου

Το οικοπέδο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως Μυτιλήνης, στη περιοχή της Σουράδας, οδός Ελ. Βενιζέλου 58, εντός του Νότιου Παραδοσιακού Τμήματος της πόλεως. Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Μυτιλήνης (ΦΕΚ 328/30-07-2007) ο χώρος δεσμεύεται για σχολική χρήση.

A.2.4. Περιγραφή του κτιρίου και της υφιστάμενης κατάστασης

Πρόκειται για τριώροφο κτίσμα με ξύλινη στέγη δομημένο σε ρυμοτομούμενο οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως Μυτιλήνης, στη περιοχή της Σουράδας, οδός Ελ. Βενιζέλου 58, εντός του Νότιου Παραδοσιακού Τμήματος της πόλεως.

Το οικοπέδο γειτνιάζει προς Ανατολάς και προς Νότο με δημοτικές οδούς, προς Δυσμάς με ρυμοτομούμενο τμήμα και πέραν αυτού με όμορα οικοπέδα και προς Βορρά εν μέρει με ρυμοτομούμενο τμήμα και πέραν αυτού με αδιέξοδη οδό και εν μέρει με όμορα οικοπέδα.

Το εμβαδόν οικοπέδου πριν τη ρυμοτόμηση, σύμφωνα με το τοπογραφικό που συνοδεύει τη μελέτη, είναι 3038,83 τ.μ. ενώ μετά αυτής θα είναι 2667,65 τ.μ. με εμβαδό ρυμοτομούμενου τμήματος 371,18 τ.μ.

Το ισόγειο περιλαμβάνει 128 τ.μ. κλειστούς χώρους και 26,20 τ.μ. ημιυπαίθριους χώρους. Ο Α όροφος περιλαμβάνει 142 τ.μ. κλειστούς χώρους και 25,20 τ.μ. ημιυπαίθριους χώρους. Ο Β όροφος περιλαμβάνει περ. 154 τ.μ. κλειστούς χώρους και περ. 2,70 τ.μ. κλειστούς εξώστες και όσον αφορά χώρους εκτός δόμησης διαθέτει δώμα εμβαδού περ. 13,20 τ.μ., πατάρι περ. 3,30 τ.μ. και εξώστη περ. 2,40 τ.μ.

Το κτίριο είναι κατασκευασμένο στις αρχές του 20ου αιώνα κατά τα πρότυπα της εποχής, περιλαμβάνοντας μορφολογικά στοιχεία δανεισμένα από τεχνοτροπίες belle époque & Art nouveau.

Ο φέρων οργανισμός αποτελείται από φέρουσα τοιχοποιία στην οποία έχουν χρησιμοποιηθεί λίθοι αργοί αλλά και κατεργασμένοι, συμπαγείς οπτόπλινθοι, σιδηροδοκοί και ξυλεία. Επίσης έχουν γίνει παλαιότερες επεμβάσεις από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Το κτίριο φέρει ξύλινη κεραμοσκεπή σύνθετης μορφής με διάσπαση όγκων, επικαλυμμένη με κεραμίδια γαλλικού τύπου και περίτεχνες καπνοδόχους.

Τα κουφώματα είναι ξύλινα, με εξώφυλλα ανοιγόμενα κυρίως τετράφυλλα περσιδωτά αλλά και φέροντα πινακίδες (ταμπλαδωτά). Τα υαλοστάσια διαθέτουν πήχεις (καΐτια) καθώς και ανακλινόμενους φεγγίτες. Οι θύρες εισόδου έχουν εξώγλυφα διακοσμητικά στοιχεία, υαλοστάσια με περίτεχνα σιδηρά κιγκλιδώματα, εσωτερικά ξύλινα φύλλα και σχηματίζουν ανεμοφράκτες. Τα παράθυρα του ισογείου διαθέτουν εξωτερικά κιγκλιδώματα τετραγωνικής κυρίως διατομής και εσωτερικά ξύλινα φύλλα(ταμπλαδωτά κανάτια).

Οι όψεις διαμορφώνονται με διάσπαση των όγκων σε επιμέρους τμήματα, σε δυο επίπεδα όσον αφορά την ανατολική πλευρά και σε τρία επίπεδα όσον αφορά τις υπόλοιπες.

Η πρώτη εξ' αυτών φέρει τρεις ξύλινους κλειστούς εξώστες (σαχνισίγια) στο επίπεδο του Β ορόφου με ανασυρόμενα ξύλινα κουφώματα και ποδιές ξύλινες ταμπλαδωτές, φέρουσες διακοσμητικά τετρασκέλια ενώ στο επίπεδο του Α ορόφου υπάρχει ημιυπαίθριος χώρος με αψιδωτά ανοίγματα με χαρακτηριστικότερο αυτών το πρόσθιο, το οποίο εκτείνεται στο μεγαλύτερο εύρος της αντίστοιχης πλευράς και πλαισιώνεται με ζώνη από τραβηχτό επίχρισμα.

Η βόρεια όψη παρουσιάζει συμμετρία ανοιγμάτων, ως επί το πλείστον στους ορόφους, τα οποία πλαισιώνονται από τραβηχτά επιχρίσματα ενώ οι ποδιές του Β ορόφου δημιουργούν εσοχές φέρουσες ορθογώνια διακοσμητικά μοτίβα. Οι ακμές των ορόφων φέρουν τραβηχτά επιχρίσματα. Το λοιπό τμήμα τους φέρει λείο επίχρισμα.

Το ισόγειο σε όλες τις εμφανείς πλευρές του επιχρίεται με αδρό επίχρισμα ενώ όλες οι ακμές του κτιρίου και τα ανώφλια των ανοιγμάτων πλαισιώνονται με εμφανή λαξευτή ερυθρωπή λίθο (σαρμουσάκι).

Η δυτική όψη διαθέτει εξώστη στο Β όροφο με εμφανή λαξευτά λίθινα φουρούσια και λιτή λουπή διαμόρφωση.

Η νότια όψη παρουσιάζει συμμετρία τοπικά, ανάλογη της βόρειας και φέρει ημιυπαίθριο χώρο στη στάθμη του ισογείου.

Εσωτερικά τα χωρίσματα αποτελούνται από λιθοδομή, οπτόπλινθους και σύμμεικτες κατασκευές (μπαγδατί), ενώ τα κουφώματα είναι ξύλινα ταμπλαδωτα ενίοτε με φεγγίτες και περίτεχνα ξύλινα πλαίσια ενώ υπάρχουν παλαιότερες επεμβάσεις από δρομική οπτοπλινθοδομή και στοιχεία ξηράς δόμησης.

Τα δάπεδα είναι κυρίως ξύλινα ενώ στους υγρούς χώρους γίνεται χρήση πλακιδίων ή μωσαϊκού, φερόμενων επί γαλλικού δαπέδου (εσχάρα σιδηροδοκών πληρούμενη από συμπαγείς οπτόπλινθους).

Οι οροφές ποικίλλουν μεταξύ ξυλόπηκτων επιχρισμένων, εμφανών ξυλοδοκών και οροφοκονιάματος επί γαλλικού δαπέδου (επαναλαμβανόμενοι θολίσκοι).Οι χώροι υποδοχής και τα καθιστικά φέρουν περιμετρικά γύψινες διακοσμήσεις σε δυο ή τρεις επάλληλες ζώνες καθώς και διακοσμητικές ροζέτες στο κέντρο των χώρων.

Γύψινα ή ξύλινα διακοσμητικά στοιχεία χρησιμοποιούνται επίσης σε διάφορα άλλα σημεία του κτιρίου όπως π.χ. στα κιονόκρανα των τοξοστοιχιών του Α ορόφου επί των επιχρισμένων ξύλινων υποστυλωμάτων με τεχνοτροπία απομίμησης μαρμάρου. Στον ίδιο όροφο, στο χώρο υποδοχής, υφίσταται εστία θέρμανσης (τζάκι) φέρουσα ανάγλυφο πλαίσιο εκ λευκού μαρμάρου.

Η επικοινωνία των ορόφων γίνεται εξωτερικά με λίθινη κλίμακα φέρουσα πλίνθινο διάτρητο διακοσμητικό στηθαίο με λείο επίχρισμα και κουπαστή από χυτό κονίαμα, ενώ εσωτερικά με ξύλινο κλιμακοστάσιο το οποίο φέρει περίτεχνα ξύλινα κιγκλιδώματα και ορθοστάτες, ενώ έχει αφαιρεθεί το σκέλος του ισογείου από παλαιότερες επεμβάσεις.

Η περίφραξη του οικοπέδου επί της οδού Ελ. Βενιζέλου γίνεται με κλιμακωτό λίθινο περίφραγμα επί του οποίου στερεώνεται μεταλλικό κιγκλιδωμα ενώ επί της Μητρέλια, με λίθινο μαντρότοιχο ο οποίος παρουσιάζει φθορές ιδιαίτερα προς τη πλευρά των ομώνων.

A.2.5. Προτεινόμενη χρήση του κτιρίου

Η πρόταση προβλέπει ότι το κτίριο θα λειτουργήσει ως βρεφονηπιακός και παιδικός σταθμός. Θα προβλέπονται οι απαιτούμενοι χώροι για τις παρεχόμενες υπηρεσίες μιας τέτοιας δομής, όπως αυτοί περιγράφονται στο ΠΔ 99/2017 (ΦΕΚ Α' 141/28-09-2017).

A.2.6. Διαθέσιμα στοιχεία - Υφιστάμενες μελέτες

Για τις ανάγκες της μελέτης η διευθύνουσα υπηρεσία θα διαθέσει στον ανάδοχο όλα τα απαραίτητα στοιχεία και μελέτες, μεταξύ των οποίων:

2012: Αποτύπωση Υπάρχουσας Κατάστασης. Μελετητές: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Λέσβου. Περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

- Κατόψεις
- Όψεις
- Τομές
- Τοπογραφικό

A.2.7. Βασικές αρχές σχεδιασμού

Στόχος της μελέτης είναι επισκευή και διαρρύθμιση του «Κατσάνειου» κτιρίου και τη μετατροπή του σε βρεφονηπιακό και παιδικό σταθμό. Οι μελετητές θα συνεργάζονται με το Δήμο Μυτιλήνης κατά την διάρκεια όλων των επιμέρους σταδίων της μελέτης έτσι ώστε να προκύψει ένα άρτιο από λειτουργικής και αισθητικής πλευράς αποτέλεσμα, λαμβάνοντας υπόψη τις ακόλουθες αρχές σχεδιασμού:

Αισθητική – Λειτουργικότητα

- Διερεύνηση βέλτιστων τεχνικών λύσεων που καλύπτουν τις απαιτήσεις του κυρίου του έργου, με κριτήρια κόστους και χρόνου και λαμβάνοντας υπόψη το βαθμό δυσκολίας του κτιρίου.
- Αποκατάσταση-στερέωση-ενίσχυση του κτιρίου, με τρόπο ώστε να ανταποκρίνεται επαρκώς σε στατικές και σεισμικές φορτίσεις χωρίς να αλλοιώνονται τα αρχιτεκτονικά, και μορφολογικά του στοιχεία.
- Πρόταση για επεμβάσεις, χρήσεις και υλικά με μεγάλη διάρκεια στο χρόνο και αντοχή στις κάθε είδους καταπονήσεις.

Μνημειακός χαρακτήρας

- Σεβασμός στην ιστορικότητα του μνημείου και της ευρύτερης περιοχής, τήρηση των διεθνών αρχών αποκατάστασης.
- Διατήρηση, συντήρηση, επισκευή όλων των στοιχείων του κτηρίου και των υλικών κατασκευής κατά το μέγιστο επιτρεπτό βαθμό.
- Προτίμηση παραδοσιακών τεχνικών και υλικών, όπου αυτό είναι εφικτό και αποδεκτό, με την προϋπόθεση ότι δεν επηρεάζεται η ασφάλεια των χρηστών του κτηρίου.
- Εξασφάλιση εγκρίσεων αρμοδίων φορέων σε κάθε στάδιο της μελέτης.

Προσβασιμότητα – ασφάλεια

- Αξιοποίηση των δυνατοτήτων πρόσβασης και επικοινωνίας του κτιρίου με τον ευρύτερο αστικό ιστό.
- Σχεδιασμός φιλικός, ασφαλής και κατάλληλος για Εμποδιζόμενα Άτομα και Άτομα με Αναπηρία.

Κοινωνικότητα

- Σχεδιασμός κατάλληλος για την λειτουργία του κτιρίου ως βρεφονηπιακός και παιδικός σταθμός.

Οικονομικότητα

- Σχεδιασμός με γνώμονα την οικονομία της κατασκευής, όχι όμως εις βάρος της ποιότητας.
- Επιλογή υλικών με κριτήρια την φυσική τους προέλευση και την αντοχή τους στο χρόνο

Προσβασιμότητα – ασφάλεια

- Αξιοποίηση των δυνατοτήτων πρόσβασης και επικοινωνίας του κτιρίου με τον ευρύτερο αστικό ιστό.
- Σχεδιασμός φιλικός, ασφαλής και κατάλληλος για Εμποδιζόμενα Άτομα και Άτομα με Αναπηρία.

Κοινωνικότητα

- Σχεδιασμός κατάλληλος για την λειτουργία του κτιρίου ως κέντρο ημερήσιας φροντίδας αστέγων.

Οικονομικότητα

- Σχεδιασμός με γνώμονα την οικονομία της κατασκευής, όχι όμως εις βάρος της ποιότητας.
- Επιλογή υλικών με κριτήρια την φυσική τους προέλευση και την αντοχή τους στο χρόνο.

A.2.8. Προτεινόμενες μελέτες

Οι προτεινόμενες μελέτες αφορούν στην πλήρη και ολοκληρωμένη πρόταση αισθητικής και λειτουργικής αποκατάστασης και αναβάθμισης, από αρχιτεκτονικής και στατικής απόψεως, καθώς και βέλτιστης εφαρμογής ηλεκτρομηχανολογικών και ηλεκτρονικών εγκαταστάσεων με γνώμονα την ενεργειακή αποδοτικότητα.

Αφορούν επίσης στην εκπόνηση ερευνητικού προγράμματος διερεύνησης – αποτίμησης του φέροντα οργανισμού.

Ο παρών Φάκελος Δημόσιας Σύμβασης περιλαμβάνει το σύνολο των αναγκαίων μελετών, όπως αναλυτικά περιγράφονται παρακάτω, των τεχνικών περιγραφών, των τευχών δημοπράτησης και των σχετικών αδειοδοτικών διαδικασιών και εγκρίσεων, έτσι ώστε η κατασκευαστική φάση που θα ακολουθήσει τη μελέτη να έχει ως αποτέλεσμα ένα κτίριο πλήρως αποκατεστημένο και λειτουργικό.

Η στενή συνεργασία διαφόρων ειδικοτήτων μελετητών θεωρείται απαραίτητη για όλα τα στάδια της μελέτης, έτσι ώστε να συνδιαμορφωθεί ένα άρτιο από αισθητικής και λειτουργικής άποψης αποτέλεσμα. Οι μελετητές θα ενημερώνουν την Αναθέτουσα Αρχή για την εξέλιξη των μελετών, προκειμένου να ικανοποιηθούν οι απαιτήσεις λειτουργίας του κτηρίου και να επιτευχθεί το ζητούμενο αποτέλεσμα της αποκατάστασης.

Για την επισκευή, διαρρύθμιση του κτιρίου και τη μετατροπή του σε βρεφονηπιακό και παιδικό σταθμό, θα συνταχθούν οι παρακάτω μελέτες:

1. Τροποποίηση ΓΠΣ (κατ. 7 και 27)

Σκοπός της τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Μυτιλήνης είναι η αλλαγή της προβλεπόμενης χρήσης από «εκπαίδευση» σε «πρόνοια», προκειμένου να είναι συμβατή η προτεινόμενη χρήση ως βρεφονηπιακός και παιδικός σταθμός.

Η μελέτη περιλαμβάνει τη σύνταξη φακέλου περιβαλλοντικού προελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 5 της ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (ΦΕΚ Β' 1225/2006), την απαιτούμενη πολεοδομική μελέτη τεκμηρίωσης της σημειακής τροποποίησης, την παρακολούθηση της πορείας της τροποποίησης και γενικά την υποβοήθηση της Υπηρεσίας για την τροποποίηση του ΓΠΣ, σύμφωνα με την Εγκύκλιο Οδηγία ΥΠΕΝ/ΓΡΓΓΧΣΑΠ/36639/1411/4-4-2023 (ΑΔΑ:ΨΣΓ44653Π8-2ΣΩ).

2. Αρχιτεκτονική Μελέτη (κατ. 07)

Αντικείμενο της Αρχιτεκτονικής Μελέτης είναι η ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (περιγραφή - παθολογία) και η διατύπωση πρότασης επισκευής του κτιρίου δια της επίλυσης σχετικών τεχνικών, μορφολογικών και λειτουργικών προβλημάτων και προσαρμογής του στη νέα του χρήση.

Το κτίριο θα επισκευασθεί και θα διαρρυθμιστεί, με σκοπό να φιλοξενήσει βρεφονηπιακό και παιδικό σταθμό. Θα προβλέπονται οι απαιτούμενοι χώροι για τις παρεχόμενες υπηρεσίες μιας τέτοιας δομής, όπως αυτοί περιγράφονται στην ΚΥΑ Δ23/οικ.19061-1457 (ΦΕΚ Β' 1336/12-05-2016). Επίσης, θα διαμορφωθεί κατάλληλα και ο περιβάλλον χώρος του ακινήτου.

Οι μελέτες περιλαμβάνουν:

- Αρχιτεκτονική μελέτη κτιρίου, (οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής)
- Μελέτη Προσβασιμότητας
- Μελέτη διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου (οριστική μελέτη & μελέτη εφαρμογής)

Σύνταξη Τευχών Δημοπράτησης, (αναλυτική τεχνική έκθεση, προϋπολογισμός, αναλυτικές προμετρήσεις, τιμολόγιο μελέτης, τεύχος τεχνικών προδιαγραφών, ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα εργασιών υλοποίησης έργου, οργανόγραμμα έργου)

3. Στατική Μελέτη κτιρίου (κατ. 08)

Έλεγχος στατικής επάρκειας

1. Συλλογή και αξιολόγηση των διαθέσιμων στοιχείων και μελετών. Αποτύπωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου και διερεύνηση της ποιότητας και της κατάστασης των υλικών κατασκευής, του τρόπου δόμησης και του βαθμού και της έκτασης των βλαβών.
2. Αποτύπωση των δομικών στοιχείων του φέροντα οργανισμού και έλεγχος συμβατότητας με τα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης.
3. Κατανόηση, σχεδιασμός και διερεύνηση της λειτουργίας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.
4. Διενέργεια διαγνωστικών ελέγχων, μη και ημί καταστροφικών, για τον προσδιορισμό των μηχανικών χαρακτηριστικών του κτιρίου. Παράλληλα θα γίνει και αξιολόγηση της κατάστασης των σιδηροπλισμών στα στοιχεία σκυροδέματος από διαβρώσεις(εργασίες πεδίου, εργαστηριακές δοκιμές, σύνταξη εκθέσεων).
5. Διερεύνηση και παραδοχές ως προς τη φόρτιση και τους κανονισμούς που θα εφαρμοστούν.
6. Διερεύνηση της μορφολογίας και της λειτουργίας του αρχικού φέροντος οργανισμού του κτιρίου. Μοντελοποίηση του φορέα και διενέργεια όλων των απαιτούμενων ελέγχων.
7. Μοντελοποίηση του υφιστάμενου φορέα και ανάλυσή του με χρήση λογισμικού, προσομοιώνοντας τα εκτιμώμενα αίτια των βλαβών ως καταπονήσεις, με κύριο στόχο την τεκμηρίωσή τους.
8. Εκτίμηση της στατικής επάρκειας του κτιρίου, ως έχει, με συνεκτίμηση των βλαβών, και εντοπισμός τυχόν νέων ευπαθών σημείων του φέροντα οργανισμού αυτού, όπως προκύπτει από το διαμορφωμένο στατικό σύστημα.

Στατική μελέτη

1. Έλεγχος της στατικής επάρκειας του φέροντος οργανισμού και σύνταξη μελέτης αποτίμησης της φέρουσας ικανότητας σε απαιτήσεις στατικών και σεισμικών φορτίσεων, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς, δηλαδή ο πλήρης και αναλυτικός Στατικός και Αντισεισμικός υπολογισμός. Στο στάδιο αυτό θα αξιολογηθούν τα αποτελέσματα που ήδη συγκεντρώθηκαν και θα αποτιμηθεί η φέρουσα ικανότητα του κτιρίου με τη χρήση λογισμικού.
2. Συνεργασία με την Υπηρεσία για τον ορισμό των ελάχιστων ανεκτών στόχων αποτίμησης ή ενίσχυσης του κτιρίου, με βάση την κοινωνική σπουδαιότητα του κτιρίου και τα διαθέσιμα οικονομικά μέσα του κυρίου

του έργου κατά τη δεδομένη περίοδο.

3. Σύνταξη προτάσεων αποκατάστασης - ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού, ακολουθώντας την παρακάτω φιλοσοφία: 1)αντιμετώπιση των φαινομένων που προκάλεσαν τις βλάβες, 2)υποστήριξη όλων των προτάσεων, που αφορούν στον φέροντα οργανισμό, της αρχιτεκτονικής μελέτης, 3)ενίσχυση των δομικών στοιχείων για την παραλαβή των επιπλέον δράσεων χωρίς πρόβλημα όπου αυτό απαιτείται, 4)ανακατασκευή δομικών στοιχείων, μόνο όταν αυτά κριθούν πλήρως αποσπασμένα και ακατάλληλα για τη συμμετοχή τους στο στατικό σύστημα και 5)προσθήκη νέων δομικών στοιχείων για την ενίσχυση του υφιστάμενου φέροντος οργανισμού.
4. Σύνταξη της μελέτης στατικής ενίσχυσης του κτιρίου, σύμφωνα με τις προδιαγραφές της Ελληνικής Νομοθεσίας.
5. Έλεγχος συμβατότητας της στατικής μελέτης με την αρχιτεκτονική μελέτη.
6. Σύνταξη:
 - A) των σχεδίων της πρότασης, όσον αφορά στο στατικό τμήμα,
 - B) των τεχνικών εκθέσεων, που θα περιλαμβάνουν την περιγραφή του φέροντος οργανισμού και των υλικών δομής του κτιρίου, την φωτογραφική τεκμηρίωση του φέροντος οργανισμού, την ανάλυση της παθολογίας και τον προσδιορισμό των αιτιών της και την αναλυτική περιγραφή των εργασιών αποκατάστασης.
 - Γ) σύνταξη τευχών Δημοπράτησης της στατικής μελέτης – προϋπολογισμός, αναλυτικές προμετρήσεις, τιμολόγιο μελέτης, τεύχος τεχνικών προδιαγραφών.

4. Μελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών Εγκαταστάσεων (κατ. 09)

Αντικείμενο της μελέτης ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων είναι η διατύπωση προτάσεων για τις απαιτούμενες Η/Μ εγκαταστάσεις και δίκτυα που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του κτιρίου, όπως και της σύνδεσή του με τα δίκτυα ΟΚΩ.

Εκπονούνται:

- Μελέτη ύδρευσης για το σχεδιασμό υδραυλικής εγκατάστασης διανομής νερού στους χώρους που θα υποδείξει η αρχιτεκτονική μελέτη.
- Μελέτη αποχέτευσης και διευθέτησης ομβρίων και σύνδεσή τους στα υφιστάμενα δίκτυα με χωριστικό δίκτυο.
- Μελέτη πυρόσβεσης για την πυροπροστασία σε όλους τους χώρους, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς και με τη χρήση του κατάλληλου πυροσβεστικού μέσου κατά περίπτωση.
- Μελέτη πυρανίχνευσης για την εγκατάσταση κεντρικού συστήματος πυρανίχνευσης, καθώς και με τα σημεία που θα υποδειχθούν από το Δήμο Μυτιλήνης (π.χ. πυροσβεστική, τεχνική υπηρεσία κ.λπ.)
- Μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας για την εγκατάσταση των μέσων πυρόσβεσης και τη λήψη των, κατά το νόμο, εγκρίσεων από τις αρμόδιες Πολεοδομικές και Πυροσβεστικές Αρχές.
- Μελέτη κλιματισμού-αερισμού-θέρμανσης για την εξασφάλιση της θερμικής άνεσης στους χώρους του κτιρίου, με γνώμονα τη βελτιστοποίηση της ενεργειακής κατανάλωσης.
- Μελέτη ισχυρών ρευμάτων για την τοποθέτηση πλήρους ηλεκτρολογικής εγκατάστασης στο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο, με πρόβλεψη όλων των απαραίτητων συσκευών και εξοπλισμού για την πλήρη λειτουργικότητα αυτού.
- Μελέτες Τηλεφωνίας, Data, κλπ για την κάλυψη των λειτουργικών απαιτήσεων του κτιρίου, ενσύρματα και ασύρματα, και με τη χρήση διατάξεων υψηλών ταχυτήτων σύνδεσης (οπτικές ίνες).
- Μελέτη λοιπών ασθενών ρευμάτων και αυτοματισμών για την εγκατάσταση συστήματος ασφαλείας (συναγερμού) και κλειστού συστήματος παρακολούθησης του εσωτερικού και εξωτερικού χώρου, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί προστασίας προσωπικών δεδομένων και με δυνατότητα απομακρυσμένου ελέγχου και παρακολούθησης.
- Μελέτη ειδικού φωτισμού εξωτερικού χώρου για την ανάδειξη του κτιρίου.

- Τεύχη Δημοπράτησης (αναλυτική τεχνική έκθεση, προϋπολογισμός, αναλυτικές προμετρήσεις, τιμολόγιο μελέτης, τεύχος τεχνικών προδιαγραφών).

5. Μελέτη Παθητικής Πυροπροστασίας (κατ. 07)

Παράλληλα με την εκπόνηση της οριστικής αρχιτεκτονικής μελέτης, θα εκπονηθεί και η μελέτη της παθητικής πυροπροστασίας, έτσι ώστε με τις επιλογές της αρχιτεκτονικής μελέτης, να τηρηθούν όλες οι προδιαγραφές ασφαλείας για τους χρήστες του κτιρίου, (ασφαλείς οδεύσεις, αποστάσεις οδεύσεων διαφυγής κ.λπ.), σε συνδυασμό με τις προτάσεις της μελέτης Ενεργητικής Πυροπροστασίας.

6. Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης (κατ. 07 - κέλυφος και 09 – Η/Μ)

Η μελέτη ενεργειακής απόδοσης κτιρίου θα περιλαμβάνει τα εξής:

- Γενικές Πληροφορίες
- Κτιριακό Κέλυφος
- Ηλεκτρομηχανολογικές Εγκαταστάσεις
- Αποτελέσματα υπολογισμών

7. Τεύχη Δημοπράτησης και ΣΑΥ – ΦΑΥ

Η μελέτη, προκειμένου να θεωρηθεί πλήρης, θα πρέπει να περιλαμβάνει και τα τεύχη δημοπράτησης του έργου. Αυτά θα συμπεριλαμβάνουν όλες τις εργασίες, δηλαδή θα γίνουν επιμέρους υπολογισμοί για την αρχιτεκτονική μελέτη, τη στατική μελέτη και τη μελέτη Η/Μ εγκαταστάσεων, αλλά θα συντεθούν και συνολικά τεύχη για τη δημοπράτηση του ενιαίου έργου της επισκευής και διαρρύθμισης του κτιρίου με μετατροπή του σε βρεφονηπιακό και παιδικό σταθμό και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου, όπως αυτός ορίζεται από τον Φάκελο Έργου. Τα τεύχη θα περιλαμβάνουν τα απαραίτητα έντυπα βάσει προδιαγραφών. Μεταξύ αυτών, εκτός από την Τεχνική Περιγραφή του Έργου θα υποβληθούν:

Προμετρήσεις

Θα περιλαμβάνουν σχέδια και τεύχη προμετρήσεων, με αναλυτικό υπολογισμό των ποσοτήτων για των σύνολο των προβλεπόμενων εργασιών και χρησιμοποιούμενων υλικών ομαδοποιημένων σύμφωνα με τις τυπικές ομάδες εργασιών.

Τιμολόγιο (Αναλυτικό Τιμολόγιο και Τιμολόγιο Μελέτης)

Θα περιέχει το σύνολο των αναγκαίων άρθρων για την πλήρη περιγραφή των προτεινόμενων από τη μελέτη έργων σύμφωνα με τις αναλύσεις τιμών των εγκεκριμένων ενιαίων τιμολογίων. Εφόσον απαιτείται η δημιουργία νέων άρθρων κατά τη σύνταξη του Αναλυτικού Τιμολογίου, αυτή θα συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση - αιτιολόγηση της δημιουργίας των νέων άρθρων με τεκμηρίωση της τιμής του άρθρου μέσω προσφορών από το εμπόριο.

Προϋπολογισμός

Θα αναφέρεται ο προϋπολογισμός κατασκευής των προβλεπόμενων έργων ομαδοποιημένων σύμφωνα με τις τυπικές ομάδες εργασιών.

Τεχνικές προδιαγραφές

Θα περιλαμβάνουν τις πρότυπες ΕΤΕΠ και σε περίπτωση που υπάρχουν εργασίες που δεν καλύπτονται από αυτές, θα δοθεί αναλυτική περιγραφή της εκτέλεσης, των απαιτούμενων δοκιμών και της επιμέτρησης των εργασιών και χρησιμοποιούμενων υλικών.

Τα Τεύχη θα περιλαμβάνουν επίσης, Σχέδιο Διακήρυξης και Συγγραφή Υποχρεώσεων.

Κατά το ίδιο στάδιο θα συνταχθεί και το ενιαίο Σχέδιο και Φάκελος Ασφάλειας και Υγείας και θα γίνει

ενοποίηση των τευχών των επιμέρους μελετών σε ενιαία τεύχη.

Τα παραπάνω Τεύχη θα ενοποιηθούν από την ομάδα μελέτης της κατηγορίας των Αρχιτεκτονικών.

8. Μελέτη Προμήθειας Εξοπλισμού

Η μελέτη προμήθειας εξοπλισμού αφορά τον κινητό εξοπλισμό που απαιτείται για τη λειτουργία του κτιρίου ως βρεφονηπιακός και παιδικός σταθμός (έπιπλα, ηλεκτρικές συσκευές, κλπ). Θα περιλαμβάνει πλήρη μελέτη προμήθειας του απαιτούμενου εξοπλισμού, ήτοι τεχνική περιγραφή, τεχνικές προδιαγραφές και ενδεικτικό προϋπολογισμό, ο οποίος θα συνταχθεί με τεκμηρίωση των τιμών μονάδας μέσω προσφορών από το εμπόριο. Για την άρτια εκπόνηση της μελέτης προμήθειας, ο Ανάδοχος θα συνεργαστεί με τις υπηρεσίες κοινωνικής πρόνοιας του Δήμου Μυτιλήνης.

A3. Πρόγραμμα και Χρονοδιάγραμμα Εκπόνησης Μελετών

A.3.1. Πρόγραμμα μελετών

Η παρούσα μελέτη περιλαμβάνει την εκπόνηση των ακόλουθων μελετών, σύμφωνα με το ΠΔ 696/1974 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Στηρίζεται στις Υ.Α:

- ΥΠΠΟΑ/ΑΤΝΕΚΕ/356112/929/2019 (ΦΕΚ 2837/Β/5-7-2019) «Κανονιστικό Πλαίσιο την εκπόνηση μελετών και την εκτέλεση εργασιών σε ακίνητα μνημεία» και την
- ΔΝΣβ/1732/ΦΝ 466/30-1-2019 (ΦΕΚ 1047/Β/2019) με τίτλο «Εξειδίκευση του είδους των παραδοτέων στοιχείων ανά στάδιο και ανά κατηγορία μελέτης σε ό,τι αφορά τα συγκοινωνιακά (οδικά) έργα, τα υδραυλικά, τα λιμενικά και τα κτιριακά έργα».

Ο ανάδοχος υποχρεούται να συντάξει, να υποβάλλει και να διεκπεραιώσει φάκελο για την έκδοση της Άδειας Δόμησης από την Υ.ΔΟΜ. Μυτιλήνης. Για το λόγο αυτό, θα συνεργαστεί με όλους τους αρμόδιους φορείς (ΕΦΑ Λέσβου, Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Λέσβου, Πυροσβεστική Υπηρεσία κλπ, Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αιγαίου) προκειμένου να εξασφαλίσει όλες τις απαιτούμενες εγκρίσεις και άδειες για τη μελέτη. Οποιαδήποτε τροποποίηση ή προσαρμογή της μελέτης απαιτηθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες για να χορηγηθούν οι προβλεπόμενες εγκρίσεις/αδειοδοτήσεις, αποτελεί υποχρέωση του αναδόχου χωρίς την καταβολή επιπλέον αμοιβής ή αποζημίωσης.

Τα παραδοτέα κάθε σταδίου θα κατατεθούν σε ηλεκτρονική επεξεργάσιμη μορφή και επιπλέον σε τρία (3) έντυπα αντίγραφα.

Θα εκπονηθούν οι εξής μελέτες:

1. Τροποποίηση Γ.Π.Σ. Μυτιλήνης (κατ. 07 - 27). Εκπονείται σε ένα στάδιο.
2. Αρχιτεκτονική Μελέτη (κατ.07). Εκπονείται σε δύο στάδια (οριστική μελέτη, μελέτη εφαρμογής)
3. Στατική Μελέτη Κτιρίου (κατ.08) Εκπονείται σε τρία στάδια (αποτίμηση στατικής επάρκειας, οριστική μελέτη, μελέτη εφαρμογής)
4. Μελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών Εγκαταστάσεων Κτιρίου (κατ. 09). Εκπονείται σε δύο στάδια (οριστική μελέτη, μελέτη εφαρμογής).
5. Μελέτη Παθητικής Πυροπροστασίας (κατ. 07). Εκπονείται σε ένα στάδιο.
6. Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης - KENAK (κατ. 07 – 09). Εκπονείται σε ένα στάδιο.
7. Σύνταξη Τευχών Δημοπράτησης.
8. Σύνταξη Σχεδίου και Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας (Σ.Α.Υ. – Φ.Α.Υ.)
9. Μελέτη προμήθειας εξοπλισμού (κατ. 07). Εκπονείται σε ένα στάδιο.

A.3.2. Στάδια εκπόνησης της μελέτης

Οι προς εκπόνηση μελέτες θα εκπονηθούν σε τρεις φάσεις. Προϋπόθεση για την έναρξη κάθε φάσης αποτελεί η έγκριση της αμέσως προηγούμενης. Οι φάσεις εκπόνησης της μελέτης οργανώνονται ως εξής:

ΦΑΣΗ 1: ΠΡΟΔΡΟΜΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

1. Τροποποίηση Γ.Π.Σ, που περιλαμβάνει:

- α) Φάκελο περιβαλλοντικού προελέγχου
- β) Πολεοδομική μελέτη τεκμηρίωσης

2. Αποτίμηση Στατικής Επάρκειας, που περιλαμβάνει:

α) Αναλυτική Τεχνική Έκθεση που περιλαμβάνει αποτίμηση και έλεγχο του υφισταμένου κτιρίου. Συμπεριλαμβάνονται τεύχη υπολογισμών και ελέγχων.

β) Σχέδια, τα οποία αποδίδουν γραφικώς τα αναφερόμενα στην έκθεση και στα οποία γίνεται σαφής αναφορά σε άλλες μελέτες που τυχόν χρησιμοποιήθηκαν. Στα σχέδια περιλαμβάνονται κατόψεις, όψεις και τομές φέρουσας κατασκευής, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά τυχόν φθορές ή βλάβες.

ΦΑΣΗ 2: ΟΡΙΣΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Η οριστική μελέτη για κάθε επιμέρους κατηγορία μελέτης περιέχει την συγκέντρωση, έλεγχο, αξιολόγηση και, αν κριθεί αναγκαίο, συμπλήρωση των δεδομένων που προκύπτουν από την πρώτη φάση των Πρόδρομων Εργασιών. Ως κύρια Πρόταση, αποτελεί το γεωμετρικό σχεδιασμό του έργου κατά τον οποίο θα συνταχθούν και θα υποβληθούν όλα εκείνα τα στοιχεία που επιτρέπουν στον Κύριο του Έργου να σχηματίσει πλήρη εικόνα της λειτουργίας, δομής και μορφής του έργου. Στη φάση αυτή θα συνταχθούν και θα υποβληθούν οι φάκελοι της μελέτης σε όλες τις αρμόδιες υπηρεσίες, πλην της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μυτιλήνης, προκειμένου να εξασφαλισθούν όλες οι απαιτούμενες εγκρίσεις και αδειοδοτήσεις για τη μελέτη.

Η Οριστική Μελέτη αποτελείται από:

1. Οριστική Αρχιτεκτονική Μελέτη, που περιέχει:

α) Τεχνική έκθεση, που περιλαμβάνει οριστική πρόταση και επίλυση των τεχνικών, μορφολογικών και λειτουργικών θεμάτων του μελετώμενου έργου, συνοπτική περιγραφή των προβλεπόμενων εργασιών και μεθόδων, αναφορά των υλικών και αιτιολόγηση της επιλογής τους.

β) Σχέδια, τα οποία αποδίδουν τα αναφερόμενα στην έκθεση, ήτοι τη δομή, τη μορφή και τη λειτουργία του υπό μελέτη έργου, και σε αυτά περιλαμβάνονται απαραίτητως σχέδιο γενικής διάταξης, κατόψεις, όψεις, τομές καθώς και προοπτικά ή αξονομετρικά σχέδια και φωτορεαλιστικές απεικονίσεις, εφόσον κάτι τέτοιο κρίνεται σκόπιμο.

γ) Μελέτη Προσβασιμότητας ΑμεΑ.

2. Οριστική Στατική Μελέτη, που περιέχει:

α) Τεχνική περιγραφή, η οποία περιλαμβάνει οριστική πρόταση επεμβάσεων στερέωσης, επισκευής ή ενίσχυσης, αποτίμηση της φέρουσας κατασκευής μετά από τις επεμβάσεις, η οποία περιλαμβάνει την ανάλυση της μηχανικής συμπεριφοράς (μέσω απλών ή προηγμένων υπολογιστικών προσομοιωμάτων, λαμβάνοντας κατάλληλα υπόψη τις προτεινόμενες επεμβάσεις), την τεκμηρίωση της αποτελεσματικότητας των προτεινόμενων επεμβάσεων ή/και την αναγκαιότητα λήψης πρόσθετων μέτρων, με τρόπο ώστε να τεκμηριώνεται η επιρροή των προτεινόμενων μέτρων στη μηχανική συμπεριφορά του επισκευασμένου φορέα. Περιλαμβάνονται τεύχη υπολογισμών και ελέγχων, αναφέρονται οι παραδοχές της μελέτης και των υλικών των επεμβάσεων και αιτιολόγηση της επιλογής τους, οι Κανονισμοί που εφαρμόζονται, πλήρης επίλυση και διαστασιολόγηση των προτεινόμενων επεμβάσεων, αναλυτική περιγραφή των

προβλεπομένων εργασιών και μεθόδων εφαρμογής των επεμβάσεων και της σύνδεσής τους με τον υφιστάμενο φέροντα οργανισμό.

β) Σχέδια, στα οποία σημειώνεται ο υφιστάμενος φέρων οργανισμός και τα τυχόν μη φέροντα στοιχεία (εάν συνεκτιμώνται), σχεδιάζονται όλες οι προτεινόμενες επεμβάσεις, η θεμελίωση τυχόν νέων στοιχείων, σε συνδυασμό με την υφιστάμενη, οι τυχόν επεμβάσεις στην υφιστάμενη θεμελίωση, τυχόν καθαιρέσεις φερόντων ή άλλων στοιχείων και αναφέρονται συνοπτικά τα μέτρα ασφαλείας, τυχόν υποστυλώσεις ή αντιστηρίξεις. Αν προβλέπονται νέα δομικά στοιχεία, η σύνδεσή τους με την υφιστάμενη φέρουσα κατασκευή πρέπει απαραίτητως να φαίνεται σε σχέδια λεπτομερειών.

3. Οριστική Μελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, που περιέχει:

α) Στοιχεία και υπολογισμούς για την εκτίμηση των διαστάσεων δικτύων μηχανημάτων και εξοπλισμού, καθώς και των απαιτούμενων σχετικών χώρων εγκατάστασης ή διελεύσεως, λαμβάνοντας υπόψη τα απαραίτητα στοιχεία από την αρχιτεκτονική και στατική μελέτη.

β) Σχέδια:

- Σχέδια στα οποία απεικονίζεται η πορεία των γενικών δικτύων οριζόντια και κατακόρυφα με τις ενδεικτικές τους διαστάσεις.
- Κατόψεις θέσεων των διαφόρων μηχανημάτων – εξοπλισμού σε χαρακτηριστικούς ή απαιτούμενους χώρους με τις ενδεικτικές τους διαστάσεις.
- Κατόψεις των απαραίτητων χώρων για την εγκατάσταση των κεντρικών μηχανημάτων και συσκευών με την ενδεικτική διάταξή τους.

γ) Τεχνική Έκθεση στην οποία περιγράφονται όλες οι εγκαταστάσεις ώστε μετά των σχεδίων να δίδεται πλήρης εικόνα αυτών. Επιπλέον, περιγράφεται συνοπτικά το είδος και ο τρόπος κατασκευής των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων, καθώς επίσης και οι τύποι των χρησιμοποιούμενων συσκευών και δικτύων.

4. Μελέτη Παθητικής Πυροπροστασίας, που περιέχει:

α) Σχέδια

5. Μελέτη Ενεργειακής Απόδοσης – ΚΕΝΑΚ, που περιέχει:

α) Τεύχος αναλυτικών υπολογισμών

β) Σχέδια

ΦΑΣΗ 3: ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Με την έγκριση των οριστικών μελετών και αφού εκδοθούν όλες οι απαιτούμενες αδειοδοτήσεις, θα συνταχθεί από τον ανάδοχο φάκελος που θα υποβληθεί στην Υπηρεσία Δόμησης Μυτιλήνης για την έκδοση Άδειας Δόμησης. Ο ανάδοχος υποχρεούται να διεκπεραιώσει, με όποιες αλλαγές/διορθώσεις/συμπληρώσεις προκύψουν, και να παραδώσει στο Δήμο Μυτιλήνης την Άδεια Δόμησης.

Παράλληλα θα ολοκληρωθεί η μελέτη εφαρμογής για κάθε κατηγορία μελέτης, η οποία θα περιέχει τη συγκέντρωση, τον έλεγχο, την αξιολόγηση, λαμβάνοντας υπόψη τυχόν όρους και προϋποθέσεις που τίθενται στην εγκριτική απόφαση, και, αν κριθεί αναγκαίο, συμπλήρωση των δεδομένων που προκύπτουν από το πρόγραμμα ερευνών και εργασιών τεκμηρίωσης, και την προετοιμασία των στοιχείων που είναι απαραίτητα για την δημοπράτηση και την απρόσκοπτη κατασκευή του έργου. Η μελέτη εφαρμογής αποτελείται από:

1. Αρχιτεκτονική Μελέτη Εφαρμογής, που περιλαμβάνει:

α) Τεχνική περιγραφή, η οποία περιλαμβάνει την πλήρη εικόνα και λεπτομερή ανάλυση των εργασιών καθώς και επεξήγηση και συμπλήρωση των σχεδίων της μελέτης, ούτως ώστε να είναι δυνατός ο έλεγχος και η απρόσκοπτη εκτέλεση του έργου, τεχνικές προδιαγραφές των υλικών και τις μεθόδους εφαρμογής τους και υπομνηματισμό των εργασιών σε αντιστοιχία με τα κατασκευαστικά σχέδια.

β) Πλήρη σχέδια για την εκτέλεση των εργασιών που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του έργου. Σε αυτά περιλαμβάνονται γενικό τοπογραφικό σχέδιο για την ακριβή ένταξη του έργου στον χώρο, κατασκευαστικά σχέδια κατόψεων, όψεων και τομών. Στα παραπάνω σχέδια θα πρέπει να αναγράφονται όλες οι διαστάσεις, γενικές και επιμέρους, οι σχετικές στάθμες με κατάλληλη σταθερή χωροσταθμική αφετηρία, καθώς και οι περιοχές των απαιτούμενων ειδικών λεπτομερειών με χαρακτηριστικούς κωδικούς συμβολισμούς σε συνάρτηση με τους αντίστοιχους συμβολισμούς των σχεδίων λεπτομερειών. Επίσης, επί των κατασκευαστικών σχεδίων θα πρέπει να υπάρχει υπομνηματισμός των προβλεπόμενων εργασιών σε αντιστοιχία με την τεχνική περιγραφή. Στα σχέδια λεπτομερειών παρουσιάζονται αναλυτικά οι διαστάσεις καθώς και η διάρθρωση και το είδος των υλικών και των διαφόρων στοιχείων του έργου. Θα περιλαμβάνονται επίσης προοπτικά ή αξονομετρικά κατασκευαστικά σχέδια και φωτορεαλιστικές απεικονίσεις του κτηρίου και κατασκευαστικών λεπτομερειών, καθώς και τεύχος χρωματικής μελέτης.

2. Στατική Μελέτη Εφαρμογής, που περιλαμβάνει:

α) Τεχνική περιγραφή, η οποία περιέχει λεπτομερή ανάλυση των εργασιών καθώς και επεξήγηση και συμπλήρωση των σχεδίων της μελέτης, ούτως ώστε να είναι δυνατός ο έλεγχος και η απρόσκοπτη εκτέλεση του έργου. Στην τεχνική περιγραφή πρέπει να υπάρχει υπομνηματισμός των εργασιών σε αντιστοιχία με τα κατασκευαστικά σχέδια όλων των προβλεπόμενων επεμβάσεων, τεχνικές προδιαγραφές και πρότυπα των υλικών και μέθοδοι εφαρμογής τους, απαιτήσεις ποιοτικού ελέγχου υλικών στο έργο και εργαστηριακά, περιγραφή μέτρων ασφαλείας που πρέπει να ληφθούν κατά την διάρκεια του έργου, των τυχόν προεργασιών που πρέπει να γίνουν, των μέτρων επιθεώρησης και συντήρησης μετά το πέρας του έργου καθώς και περιοδικών ελέγχων.

β) Κατασκευαστικά σχέδια

3. Μελέτη Εφαρμογής Ηλεκτρομηχανολογικών Εγκαταστάσεων, που περιλαμβάνει:

α) Τεχνική περιγραφή που περιέχει αναλυτικούς υπολογισμούς για κάθε είδος εγκατάστασης ξεχωριστά και τα τεχνικά χαρακτηριστικά των κεντρικών συσκευών και μηχανημάτων.

β) Σχέδια:

- Σχέδια διατάξεων κάθε εγκατάστασης που απεικονίζει την ακριβή πορεία, το υλικό και τις διαστάσεις των δικτύων, τις θέσεις, το μέγεθος και το είδος των τοποθετούμενων μηχανημάτων και συσκευών και κάθε λεπτομέρεια απαραίτητη για την εκτέλεση του έργου.
- Διαγράμματα δικτύων, αυτοματισμών, συνδεσμολογιών κ.λπ. σε όσες εγκαταστάσεις αυτά απαιτούνται.
- Σχέδια λεπτομερειών, όπου απαιτούνται, σε ανάλογη κλίμακα, εξαρτημάτων, συσκευών, μηχανημάτων, στα οποία να απεικονίζονται οι διαστάσεις, η κατασκευή και η εγκατάσταση αυτών.

γ) Τεχνική περιγραφή που περιέχει την περιγραφή του συστήματος κάθε εγκατάστασης, τον τρόπο λειτουργίας αυτής καθώς και τα μηχανήματα και τις συσκευές που την συγκροτούν. Συμπληρώνει τα σχέδια και περιλαμβάνει κάθε λεπτομέρεια η οποία δεν εμφανίζεται σε αυτά και τις ειδικές εργασίες οι οποίες πιθανώς θα πρέπει να εκτελεστούν σε τμήμα του δικτύου ή σε όλο το δίκτυο.

δ) Προδιαγραφές των μηχανημάτων, των συσκευών και των υλικών των δικτύων κάθε εγκατάστασης, στις οποίες τονίζονται ιδιαίτερως τα τεχνικά στοιχεία των συσκευών των μηχανημάτων και μεριμνώντας για την κάλυψη των απαιτήσεων της ενεργειακής μελέτης.

ΦΑΣΗ 4: ΤΕΥΧΗ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ – ΣΑΥ - ΦΑΥ

Μετά την έκδοση Άδειας Δόμησης και την έγκριση των μελετών εφαρμογής, θα συνταχθούν:

1. Σύνταξη Τευχών Δημοπράτησης

Συντάσσονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την κείμενη νομοθεσία και περιλαμβάνουν όλες τις οικοδομικές εργασίες και τις Η/Μ εγκαταστάσεις. Ειδικότερα περιλαμβάνουν:

- α) Τεχνική περιγραφή του προς εκτέλεση έργου
- β) Τεχνικές προδιαγραφές εκτέλεσης του έργου
- γ) Αναλυτικό τιμολόγιο
- δ) Τιμολόγιο μελέτης
- ε) Προϋπολογισμό μελέτης
- στ) Συγγραφή υποχρεώσεων, γενική ή και ειδικές
- ζ) Σχέδιο Διακήρυξης

2. Σ.Α.Υ. – Φ.Α.Υ.

Συντάσσονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την κείμενη νομοθεσία.

Μελέτη Προμήθειας εξοπλισμού

Συντάσσεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την κείμενη νομοθεσία και τις ανάγκες που προκύπτουν από τη χρήση του κτιρίου. Ειδικότερα περιλαμβάνει:

- α) Τεχνική περιγραφή
- β) Τεχνικές προδιαγραφές
- ε) Ενδεικτικό Προϋπολογισμό

A.3.3. Ισχύουσες διατάξεις – Νομοθεσία

Για την σύνταξη των μελετών, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη οι τελευταίες ισχύουσες εκδόσεις κατά την χρονική περίοδο εκπόνησης των μελετών και οι εγκύκλιοι και αποφάσεις που τους συμπληρώνουν. Οι μελετητές πρέπει (ενδεικτικά και όχι εξαντλητικά) να λάβουν υπόψη:

- Το Π.Δ. 696/1974 (ΦΕΚ 301/Α/8-10-1974) «Περί αμοιβών μηχανικών δια σύνταξιν μελετών, επίβλεψιν, παραλαβήν κλπ. Συγκοινωνιακών, Υδραυλικών και κτιριακών Εργων, ως και Τοπογραφικών Κτηματογραφικών και Χαρτογραφικών Εργασιών και σχετικών τεχνικών προδιαγραφών μελετών» κατά το τμήμα που αφορά στις προδιαγραφές μελετών και ισχύει ακόμα
- Την Υ.Α. ΔΝΣβ/1732/ΦΝ 466/30-1-2019 (ΦΕΚ 1047/Β/2008) « Εξειδίκευση του είδους των παραδοτέων στοιχείων ανά στάδιο και ανά κατηγορία μελέτης σε ό,τι αφορά τα συγκοινωνιακά (οδικά) έργα, τα υδραυλικά, τα λιμενικά και τα κτιριακά έργα»
- Τον Ν.4030/2011 (ΦΕΚ 249/Α/25-11-2011) «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις»
- Ο Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9-4-2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»
- Την Υ.Α. 3046/304/1989 (ΦΕΚ 59/Δ/3-2-1989) «Κτιριοδομικός Κανονισμός»
- Τον Ν.4495/2016 (ΦΕΚ 167/Β/3-11-2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις».
- Την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/65826/699/20-7-2020 (ΦΕΚ 2998/Β/2020) «Τεχνικές οδηγίες προσαρμογής υφιστάμενων κτιρίων και υποδομών για την προσβασιμότητα αυτών σε άτομα με αναπηρία και

εμποδιζόμενα άτομα σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία»

- Τον Κανονισμό παθητικής πυροπροστασίας κτιρίων και τις ισχύουσες Πυροσβεστικές Διατάξεις.
- Τις Οδηγίες Σχεδιασμού Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Σχεδιάζοντας για Όλους».
- Τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ 2000 ΦΕΚ 2184Β/20-12-2000, ΦΕΚ 1154Β/12-08-2003, ΦΕΚ 1153Β/12-08-2003, ΦΕΚ 447Β/05-03-2004), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
- Τον Κανονισμό Επεμβάσεων (ΚΑΝ.ΕΠΕ. ΦΕΚ 42/Β/20-01-2012, 2η Τροποποίηση 2017).
- Τις μεθόδους για την επί τόπου αποτίμηση των χαρακτηριστικών των υλικών, Β' έκδοση (ΤΕΕ 2007).
- Τις συστάσεις για προσεισμικές και μετασεισμικές επεμβάσεις σε κτίρια (ΟΑΣΠ, 2001).
- Τον Ελληνικός Κανονισμός Φορτίσεων δομικών έργων (ΦΕΚ 325Α/45, ΦΕΚ 171 Α/46)
- Τον Κανονισμό Τεχνολογίας Χαλύβων (ΚΤΧ 2008 ΦΕΚ 1416/Β/17-07-2008 και ΦΕΚ 2113/Β/13-10-2008) και τον Κανονισμό Τεχνολογίας Σκυροδέματος (ΦΕΚ 315/Β/17-04-1997)
- Τους εφαρμοζόμενους Ευρωκώδικες
- Την Κ.Υ.Α. ΔΕΠΕΑ/οικ.178581/2017 (ΦΕΚ 2367/Β/12-7-2017) «Έγκριση Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων» και τις ΤΟΤΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.
- Το ν.4122/2013 (ΦΕΚ 42/Α/19-2-2013) «Ενεργειακή Απόδοση Κτιρίων – Εναρμόνιση με την Οδηγία 2010/31/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις»
- Όλες τις ΤΟΤΕΕ τις σχετικές με τις Η/Μ Εγκαταστάσεις.
- Τους Κανονισμούς Υδραυλικών Εγκαταστάσεων.
- Τους Κανονισμούς διαθέσεως λυμάτων ακαθάρτων, ομβρίων.
- Τους Κανονισμούς θέρμανσης - ψύξης - αερισμού.
- Τους Κανονισμούς Εσωτερικών Ηλεκτρικών Εγκαταστάσεων
- Τις Διατάξεις της Δ. Ε. Η.
- Τον Κανονισμό εσωτερικών δικτύων ηλεκτρονικών επικοινωνιών ΥΑ 41020/2012 ΦΕΚ2776Β
- Κανονισμούς Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων.
- Τον Κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων και τις ισχύουσες Πυροσβεστικές Διατάξεις.
- Άλλα κατάλληλα πρότυπα ΕΛΟΤ, εγκεκριμένες ΕΤΕΠ και ΤΟΤΕΕ που έχουν εφαρμογή στην παρούσα σύμβαση
- Το ν.4014/2011 (ΦΕΚ 209/Α/21-9-2011) «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
- Το ν.4685/2020 (ΦΕΚ 92/Α/7-5-2020) «Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου [24] και λοιπές διατάξεις»
- Την Υ.Α. ΔΙΠΑ/οικ. 37674/2016 (ΦΕΚ 2471/Β/10-8-2016) «Τροποποίηση και κωδικοποίηση της υπουργικής απόφασης 1958/2012 - Κατάταξη δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1 παράγραφος 4 του Ν. 4014/21.9.2011» όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει
- Το ν.3463/2006 (ΦΕΚ 114/Α/8-6-2006) «Κώδικας Δήμων & Κοινοτήτων»
- Το ν.3852/2010 (ΦΕΚ 1987/Α/7-6-2010) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»
- Το ν.4555/2018 (ΦΕΚ 133/Α/19-7-2018) «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης Εμβάθυνση της Δημοκρατίας Ενίσχυση της Συμμετοχής Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] ...»
- Το ΠΔ 99/2017 (ΦΕΚ Α' 141/28-09-2017) «Καθορισμός προϋποθέσεων αδειοδότησης και λειτουργίας των παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών που λειτουργούν εντός νομικών προσώπων των δήμων ή υπηρεσίας των δήμων»

- Κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που αφορά στο συγκεκριμένο αντικείμενο της μελέτης, ακόμα και αν δεν κατονομάζεται ρητά.

Τα Τεύχη Δημοπράτησης του έργου, θα συνταχθούν σύμφωνα με τα Νέα Ενιαία Τιμολόγια Οικοδομικών Εργασιών και το Α.Τ.Η.Ε. για τις ηλεκτρομηχανολογικές εργασίες.

Η μελέτη Σ.Α.Υ. - Φ.Α.Υ., θα εκπονηθεί σύμφωνα με το Π.Δ.305/96, όπως ισχύει σήμερα.

A.3.4. Χρονοδιάγραμμα

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης, ορίζεται σε δώδεκα (12) μήνες από την υπογραφή της σύμβασης.

Οι τμηματικές προθεσμίες, των υπό ανάθεση επί μέρους φάσεων και παραδοτέων, όπως αυτά αναλύονται στο παρόν τεύχος, ενδεικτικά είναι οι ακόλουθες:

- > 1η Φάση – Πρόδρομες Εργασίες: Συνολικός χρόνος τρεις (3) μήνες
- > 2η Φάση – Οριστικές Μελέτες: Συνολικός χρόνος τέσσερις (4) μήνες
- > 3η Φάση – Μελέτες Εφαρμογής: Συνολικός χρόνος τρεις (3) μήνες.
- > 4η Φάση – Τεύχη Δημοπράτησης – ΣΑΥ – ΦΑΥ- Μελέτη Προμήθειας: Συνολικός χρόνος δύο (2) μήνες.

B. ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΜΟΙΒΩΝ

Η προεκτίμηση της αμοιβής της μελέτης διενεργείται σύμφωνα με την Απόφαση ΔΝΣγ/32129/ΦΝ466 (ΦΕΚ 2519/Β/20-07-2017) «Έγκριση Κανονισμού Προεκτιμώμενων Αμοιβών μελετών και παροχής τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών κατά τη διαδικασία της παρ. 8 δ του άρθρου 53 του Ν.4412/2016). Λαμβάνεται η τρέχουσα ισχύουσα τιμή για το έτος 2024 $\tau\kappa = 1,399$.

Τα παραδοτέα των μελετών θα είναι σύμφωνα με την απόφαση του υπουργού Υποδομών και Μεταφορών ΔΝΣβ/1732/ΦΝ466/φεκ β' 1047/29-03-2019.

Οι κατηγορίες μελετών που θα απαιτηθούν, βάσει του άρθρου 75 του Ν.4412/16, και η προεκτίμηση αμοιβών (χωρίς απρόβλεπτα και ΦΠΑ) για την εκτέλεση της σύμβασης δίνονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ	ΠΤΥΧΙΟ	ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΜΟΙΒΗΣ
27	Περιβαλλοντικές Μελέτες	3.357,60
7	Ειδικές Αρχιτεκτονικές μελέτες	109.015,53
8	Στατικές μελέτες	66.449,99
9	Ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες	27.408,34

Σε ξεχωριστό τεύχος του παρόντος Φακέλου Δημόσιας Σύμβασης και που συνοδεύει το παρόν, παρατίθεται ο υπολογισμός προεκτίμησης αμοιβών για την εκτέλεση της σύμβασης, σύμφωνα με τον ισχύοντα κανονισμό προεκτιμώμενων αμοιβών.

Μυτιλήνη, Ιούλιος 2024

Ο Συντάξας

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

**Ο Αν. Προϊστάμενος Διεύθυνσης
Τεχνικών Υπηρεσιών
Δήμου Μυτιλήνης**

**Κωνσταντίνος Φραγκόπουλος
Πολιτικός Μηχανικός ΠΕ**

**Μαρία Πιαλλέ
Πολιτικός Μηχανικός ΠΕ**

**Ανδρέας Παπαχριστόφορου
Πολιτικός Μηχανικός ΤΕ**