



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Τίτλος μελέτης: «Τεχνική έκθεση για μίσθωση κτιρίου για στέγαση των Υπηρεσιών Πολεοδομίας, Πρόνοιας, Τοπικής & Οικονομικής Ανάπτυξης»

Αρ. Μελέτης : 112/14-09-2021

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα συντάσσεται μετά από το με αρ. πρωτ. 37159/21 έγγραφο της Δ/ΝΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ - ΤΜΗΜΑ ΕΣΟΔΩΝ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ του Δήμου Αγρινίου. Αντικείμενο της τεχνικής έκθεσης αποτελεί η περιγραφή των χαρακτηριστικών που πρέπει να έχει το προς μίσθωση κτίριο για τη στέγαση των μεταφερόμενων από την πρώην Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αιτ/νίας Υπηρεσιών (Πολεοδομία, Πρόνοια, Τοπική & Οικονομική Ανάπτυξη) του Δήμου Αγρινίου.

Α. Χρήση κτιρίου, αναγκαίοι χώροι

Οι Υπηρεσίες του Δήμου Αγρινίου (Πολεοδομία, Πρόνοια, Τοπική & Οικονομική Ανάπτυξη) που θα κάνουν χρήση του προς μίσθωση χώρου, πρέπει να στεγάζονται σε κτίριο με σχεδιασμό και χαρακτηριστικά λειτουργίας γραφείων. Το προς μίσθωση κτίριο θα πρέπει να διαθέτει οικοδομική άδεια που θα ανταποκρίνεται στις χρήσεις και τη λειτουργία που προορίζεται, όπως προβλέπονται στην πολεοδομική νομοθεσία. Ακόμα θα πρέπει να καλύπτει τις ανάγκες των παραπάνω υπηρεσιών σε χώρους αρχειοθέτησης, αποθήκευσης και εξυπηρέτησης κοινού. Το κτίριο θα πρέπει να είναι κατά το δυνατόν νέο και σε κάθε περίπτωση να είναι επαρκώς συντηρημένο, ώστε να ικανοποιεί τις σύγχρονες απαιτήσεις μιας Δημόσιας Υπηρεσίας σε θέματα ασφάλειας και υγείας καθώς και λειτουργικότητας και αισθητικής.

Ο συνολικός αριθμός των εργαζομένων, σύμφωνα με τα σχετικά έγγραφα των αρμόδιων υπηρεσιών, περιγράφεται στον παρακάτω πίνακα 1:

Πίνακας 1

Υπηρεσία	Αριθμός υπαλλήλων	εποχικοί υπάλληλοι (εκτ.)
Δ/ΝΣΗ ΤΟΠΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	14	6
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ & ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΥΓΕΙΑΣ	11	5
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ	25	10
Άθροισμα :	50	21
ΣΥΝΟΛΟ :		71

Β. Εκτίμηση απαιτούμενων επιφανειών

Η εκτίμηση των απαιτούμενων επιφανειών για τις χρήσεις που περιγράφονται ανωτέρω γίνεται με βάση τις προβλέψεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (*Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας, Αρθ-4, Αποφ-3046/304/30.1/3-2-89, παρ.3, Αποφ-49977/3068/27/30-6-89*) και ειδικότερα των άρθρων 346 και 347, όπου καθορίζονται οι κατηγορίες χρήσης των κτιρίων και οι ελάχιστοι επιτρεπόμενοι πληθυσμοί ανά χρήση. Έτσι, ανάλογα με τις σχετικές προβλέψεις, οι ελάχιστες επιφάνειες φαίνονται στον παρακάτω πίνακα 2:

Πίνακας 2

Είδος χώρου / χρήσης	ελάχιστη επιφάνεια ανά άτομο
γραφεία	9
χώροι WC	2,5
χώροι WC AMEA	4,4

Παρατηρήσεις:

- Οι κατά τον ανωτέρω πίνακα ελάχιστες επιφάνειες αφορούν μικτό εμβαδό.
- Η ελάχιστη επιφάνεια για WC AMEA αφορά στην ύπαρξη ντους, η οποία δεν είναι υποχρεωτική αλλά προαιρετική. Στην περίπτωση υφιστάμενου κτιρίου οι ελάχιστες διαστάσεις του WC AMEA πρέπει να είναι 2,15mX2,15m (σε ειδική περίπτωση και μετά από γνωμοδότηση της αρμόδιας επιτροπής καταλληλότητας οι διαστάσεις μπορεί να διαφέρουν, εφόσον κατά την κρίση της Επιτροπής καλύπτονται οι σχετικές προδιαγραφές)

Σχετικά με τον αναγκαίο ελάχιστο αριθμό τουαλετών (WC) που πρέπει να διαθέτει το προς μίσθωση κτίριο, με την παρούσα τεχνική έκθεση προτείνονται τα αναφερόμενα στον πίνακα 3:

Πίνακας 3

Αριθμός απασχολούμενων ατόμων	Αριθμός απαιτούμενων αποχωρητηρίων προσωπικού	Αριθμός απαιτούμενων αποχωρητηρίων κοινού
Μέχρι 10 άτομα	1 αποχωρητήριο	1 κατάλληλο και για AMEA
11 έως 50	2 αποχωρητήρια	1+1 κατάλληλο και για AMEA
51 έως 75	3 αποχωρητήρια	1+1 κατάλληλο και για AMEA
76 έως 100	4 αποχωρητήρια	1+1 κατάλληλο και για AMEA

Σύμφωνα με τις ανωτέρω εκτιμήσεις, το προς μίσθωση κτίριο πρέπει να είναι συνολικού εμβαδού κατ' ελάχιστο 750m² και να διαθέτει ξεχωριστό βοηθητικό χώρο αποθήκης εμβαδού τουλάχιστον 250m² (ο οποίος θα εξυπηρετείται από τον ίδιο ανελκυστήρα που εξυπηρετεί τους κύριους χώρους). Λαμβάνοντας όμως υπόψη την ανάγκη για εξυπηρέτηση ειδικών απαιτήσεων της Υπηρεσίας, καθώς και τη δυνατότητα τυχόν προσαρμογών στα προς προσφορά κτίρια, τα ανωτέρω αναφερόμενα όρια εμβαδού δύναται να αυξομειώνεται σε ποσοστό ±15% εφόσον, κατά την κρίση της αρμόδιας Επιτροπής Καταλληλότητας, καλύπτονται οι σχετικές απαιτήσεις των υπηρεσιών.

Ο αριθμός των WC στο κτίριο θα ακολουθεί τα οριζόμενα στον Πίνακα 2. Εφόσον στο κτίριο υπάρχουν ήδη κατασκευασμένα wc, δύναται, κατά την κρίση της αρμόδιας Επιτροπής

Καταλληλότητας, να γίνονται αποδεκτά τα υπάρχοντα, αλλά θα εξασφαλίζεται ο ελάχιστος απαιτούμενος αριθμός WC κατάλληλων για ΑΜΕΑ.

Γ. Προδιαγραφές που πρέπει να καλύπτονται – τεχνικά στοιχεία

Το προς μίσθωση κτίριο πρέπει να καλύπτει τις απαιτήσεις των παρακάτω κανονισμών – οδηγιών και να υποβληθούν από τον εκμισθωτή τα παρακάτω έγγραφα:

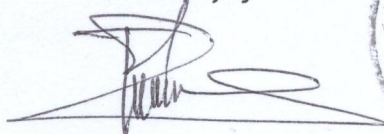
1. Υ.Α. 52487/16.11.2001, ΦΕΚ Α 18/2001, (σχετικά με τις απαιτούμενες προδιαγραφές για την εξυπηρέτηση ΑΜΕΑ). Το κτίριο θα πρέπει να παρέχει τις προβλεπόμενες διευκολύνσεις για ΑΜΕΑ σχετικά με ράμπες πρόσβασης & ανελκυστήρες.
2. Για τους χώρους υγιεινής πρέπει να τηρούνται οι προδιαγραφές της Υγειονομικής διάταξης Α1β/8577/1983/Άρθρο 25 Φ.Ε.Κ.526/Β'
3. Άδεια οικοδομής, θεωρημένη από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, η οποία θα κατατεθεί σε επικυρωμένο φωτοαντίγραφο.
4. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρ.14 του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΦΕΚ 407/τ.Β'/9-4-2010). Η αποδεκτή ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου είναι από Α έως και Γ.
5. Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας σχετικά με τη λήψη των απαιτούμενων μέσων και μέτρων Ενεργητικής Πυροπροστασίας.
6. Υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 (παρ.4 του άρθρου 8 του Ν.1599/86 (ΦΕΚ Α' 75/86) με θεώρηση γνησίου της υπογραφής) από Διπλ. Μηχανικό κατάλληλης ειδικότητας, ότι το κτίριο καλύπτει όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη φωτισμού, ασφάλειας ηλεκτρολογικής εγκατάστασης, αερισμού, μέσων σκίασης, θέρμανσης, ψύξης και κλιματισμού, σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς.
7. Κτίρια που πρόκειται να στεγάσουν, μετά την 30/09/2021, κάθε είδους υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και ΝΠΔΔ, πρέπει να διαθέτουν Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν.4495/17 (ΦΕΚ Α166/3.11.2017) «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
8. Να έχει εκδοθεί και να βρίσκεται σε ισχύ Βεβαίωση Καταχώρησης και Άδεια Λειτουργίας Ανελκυστήρα.
9. Το οίκημα θα πρέπει να παραδοθεί με όλες τις αναγκαίες υποδομές τεχνικού χαρακτήρα, ιδίως αυτές που αφορούν σε ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις, δίκτυα πληροφορικής και επικοινωνιών. Στους γραφειακούς χώρους πρέπει να υπάρχει σε κάθε θέση εργασίας πρίζα ηλεκτροδότησης schuko 16Α, καθώς και εγκατάσταση δομημένης καλωδίωσης (για λειτουργία των αναγκάων δικτύων μηχανοργάνωσης, επικοινωνίας, syzefxis κ.λ.π.) με ύπαρξη σε κάθε θέση εργασίας 2 πριζών RJ45 C5e ή ανώτερης κατηγορίας, συνδεδεμένων με δύο ανεξάρτητα καλώδια UTP 4 για χρήση data και τηλεφωνική σύνδεση. Η ηλεκτρολογική εγκατάσταση πρέπει να επαρκεί για την τοποθέτηση σε όλους του χώρους κλιματιστικών μονάδων και ο ηλεκτρολογικός πίνακας θα διαθέτει

ρελέ ασφαλείας. Σε περίπτωση που απαιτηθεί επαύξηση ισχύος, το κόστος θα βαρύνει τον εκμισθωτή.

Στην περίπτωση κατά την οποία απαιτείται διαμόρφωση του προσφερομένου ακινήτου, ώστε αυτό να πληροί τις προαναφερόμενες τεχνικές προδιαγραφές, θα πρέπει να υποβληθεί πλήρης τεχνική περιγραφή της πρότασης διαμόρφωσης συνταγμένη από αρμόδιο μηχανικό, στην οποία θα περιγράφεται λεπτομερώς και θα αποτυπώνεται σε σχετικά διαγράμματα, σχέδια κατόψεων και τομών και με διάγραμμα κάλυψης, το τελικό αποτέλεσμα της διαμόρφωσης, το οποίο θα πρέπει να πληροί τους όρους της παρούσας. Στην τεχνική περιγραφή θα περιλαμβάνεται απαραίτητως και χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των προτεινομένων εργασιών. Ακόμα, απαιτείται και η προσκόμιση δέσμευσης του προσφέροντος, με Υπεύθυνη Δήλωση της παρ.4 του άρθρου 8 του Ν.1599/86 (ΦΕΚ Α 75/86) με θεώρηση γνησίου της υπογραφής, ότι (ο προσφέρων) θα μεριμνήσει και θα εκδώσει την απαιτούμενη οικοδομική άδεια για την τυχόν απαιτούμενη διαμόρφωση, διαρρύθμιση και τροποποίηση του κτιρίου, με δική του επιμέλεια και δικές του δαπάνες. Στην περίπτωση που απαιτείται αλλαγή χρήσης, αυτή θα γίνεται με δαπάνη του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Οι οριστικές απαιτήσεις για τα προς μίσθωση κτίρια καθορίζονται με τη σχετική απόφαση για την έγκριση των όρων του διαγωνισμού μίσθωσης.

Αγρίνιο 14/09/2021
Ο Συντάξας



ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Α. ΤΣΟΥΝΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ



ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ και ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αγρίνιο 14/09/2021
Η Δ/ΝΤΡΙΑ Τ.Υ.

ΓΕΩΡΓΑΚΟΥ - ΠΑΡΠΑ ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ