



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ &
ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ**

Ταχ. Διεύθυνση : Ξενοπούλου και Σαμωτή
(Δημοτικό Πάρκο Αγρινίου)
Αγρίνιο ΤΚ : 301 33
Πληροφορίες : Β. Χατζηγαπίη
Τηλ. & Fax.: 2641057420
E-mail: vhatziagari@agrinio.gr

Τίτλος μελέτης: «Τεχνική έκθεση για
μίσθωση κτιρίου για στέγαση των
Υπηρεσιών Συντήρησης Πρασίνου του
Δήμου Αγρινίου»

ΚΑ: 35-6232.001

Αρ. Μελέτης: 6/2022

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Η παρούσα συντάσσεται για να περιγράψει τα χαρακτηριστικά που πρέπει να έχει το προς μίσθωση κτίριο για τη στέγαση του Τμήματος Συντήρησης Πρασίνου της Δ/νσης Περιβάλλοντος και Πρασίνου του Δήμου Αγρινίου.

A. Χρήση κτιρίου, αναγκαίοι χώροι

Το Τμήμα Συντήρησης Πρασίνου του Δήμου Αγρινίου πρέπει να στεγάζεται σε κτίριο-α με σχεδιασμό και χαρακτηριστικά λειτουργίας ως εξής:

- α) χώροι γραφείου για τους υπαλλήλους κατηγορίας ΠΕ και ΤΕ,
- β) χώροι παραμονής των υπαλλήλων ΔΕ και ΥΕ καθώς και αποδυτήρια και χώρους ντους με ζεστό και κρύο νερό,
- γ) χώροι αποθήκης για την ασφαλή φύλαξη του εξοπλισμού του Τμήματος Συντήρησης Πρασίνου (τρακτέρ, γεωργικά μηχανήματα, ανταλλακτικά, εργαλεία, σπόροι, φυτώρια, λιπάσματα, σακούλες, τύρφες, φυτοφάρμακα, πάσσαλους και λοιπά αναλώσιμα υλικά)
- δ) χώροι ασφαλούς στάθμευσης για 2 τουλάχιστον φορτηγά αυτοκίνητα που χρησιμοποιεί η Υπηρεσία.

Το προς μίσθωση κτίριο θα πρέπει να διαθέτει οικοδομική άδεια που θα ανταποκρίνεται στις χρήσεις και τη λειτουργία που προορίζεται, όπως προβλέπονται από την πολεοδομική νομοθεσία. Το κτίριο θα πρέπει 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 που απασχολούνται και προγραμματίζεται να απασχοληθούν στο Τμήμα Συντήρησης Πρασίνου περιγράφεται στον παρακάτω πίνακα 1:

Πίνακας 1:

Κατηγορία Προσωπικού	Αριθμός Υπαλλήλων	εποχιακοί
Τεχνικό προσωπικό ΠΕ & ΤΕ	4	2
Εργατοτεχνικό Προσωπικό ΔΕ & ΥΕ	11	20
Άθροισμα	15	22
ΣΥΝΟΛΟ	37	

B) Θέση κτιρίου

Το κτίριο θα πρέπει να βρίσκεται εντός Αγρινίου και σε απόσταση έως και 1500 μ. από το κέντρο της πόλης. Θα πρέπει να έχει εύκολη πρόσβαση από τις εισόδους της πόλης και να μην γειτνιάζει με κατοικίες ώστε να μην δημιουργείται όχληση από τις εργασίες των συνεργείων.

Γ. 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-3046/304/30.1/3-2-1989, 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 (m ²)
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 2,15 m X 2.15m (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' ελάχιστο400.....m² ο οποίος να περιλαμβάνει:

- ξεχωριστό χώρο γραφείων επιφάνειας τουλάχιστον 50 m² με 5 (κατ' ελάχιστο) θέσεις εργασίας,
- χώρο παραμονής των εργατών επιφάνειας τουλάχιστον 100 m² με βοηθητικούς χώρους για τοποθέτηση αποθηκευτικών ερμαρίων και αποδυτηρίων,
- αντίστοιχους βοηθητικούς χώρους (WC, ντους, κουζίνα με νεροχύτη και πρίζα για ψυγείο),
- να διαθέτει ξεχωριστό βοηθητικό χώρο αποθήκης εμβαδού τουλάχιστον 250 m², ο οποίος θα εξασφαλίζει την ασφαλή φύλαξη των μηχανημάτων, ο οποίος θα συνδέεται άμεσα με τους κυρίους χώρους. Η είσοδος θα είναι έμπροσθεν δρόμου διπλής κυκλοφορίας, ώστε να εξασφαλίζεται το απαραίτητο ελάχιστο πλάτος για την εύκολη είσοδο – έξοδο των φορτηγών αυτοκινήτων της υπηρεσίας και σε περίπτωση υπόγειου χώρου θα διαθέτει κατάλληλη ράμπα για φορτοεκφόρτωση των μηχανημάτων και υλικών φυτωρίου.

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 αυξομειώνονται σε ποσοστό +_ 15% εφόσον, κατά την

κρίση της αρμόδιας Επιτροπής Καταλληλότητας, καλύπτοντας τις σχετικές απαιτήσεις της υπηρεσίας.

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.

Δ). 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' όπως ισχύει.
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 (ΦΕΚ407/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.15599/86 (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. 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 αναγκαίων δικτύων μηχανοργάνωσης, επικοινωνίας, syzefxis κ.λπ.) 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. Στους βοηθητικούς χώρους φύλαξης μηχανημάτων θα υπάρχουν τουλάχιστον 3 πρίζες ηλεκτροδότησης schuko 16Α. Η ηλεκτρολογική εγκατάσταση πρέπει να επαρκεί για την τοποθέτηση σε όλους τους 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 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 του 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.

- 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, στην οποία θα περιγράφεται λεπτομερώς και θα αποτυπώνεται με σχετικά τοπογραφικά 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. Στην περίπτωση κατά την οποία απαιτείται διαμόρφωση του κτιρίου, απαιτείται 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 αυτό θα γίνεται με δαπάνη του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Αγρίνιο, 04/02/2022

Συντάχθηκε



Βασιλική Χατζηγαγή

ΠΕ Γεωπόνων

Ελέγχθηκε

Η αναπληρώτρια προϊστάμενη
Τμήματος Συντήρησης
Πρασίνου

Παρασκευή Τζομάκα

ΤΕ Τεχνολόγων Γεωπονίας

Θεωρήθηκε

Η Αναπληρώτρια
Προϊστάμενη Διεύθυνσης
Περιβάλλοντος & Πρασίνου
κ.α/α

Παπαπάνου Ελεονώρα

ΠΕ Χημικών Μηχανικών