

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΕΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
Τμήμα Εκτέλεσης Νέων Έργων και Μελετών

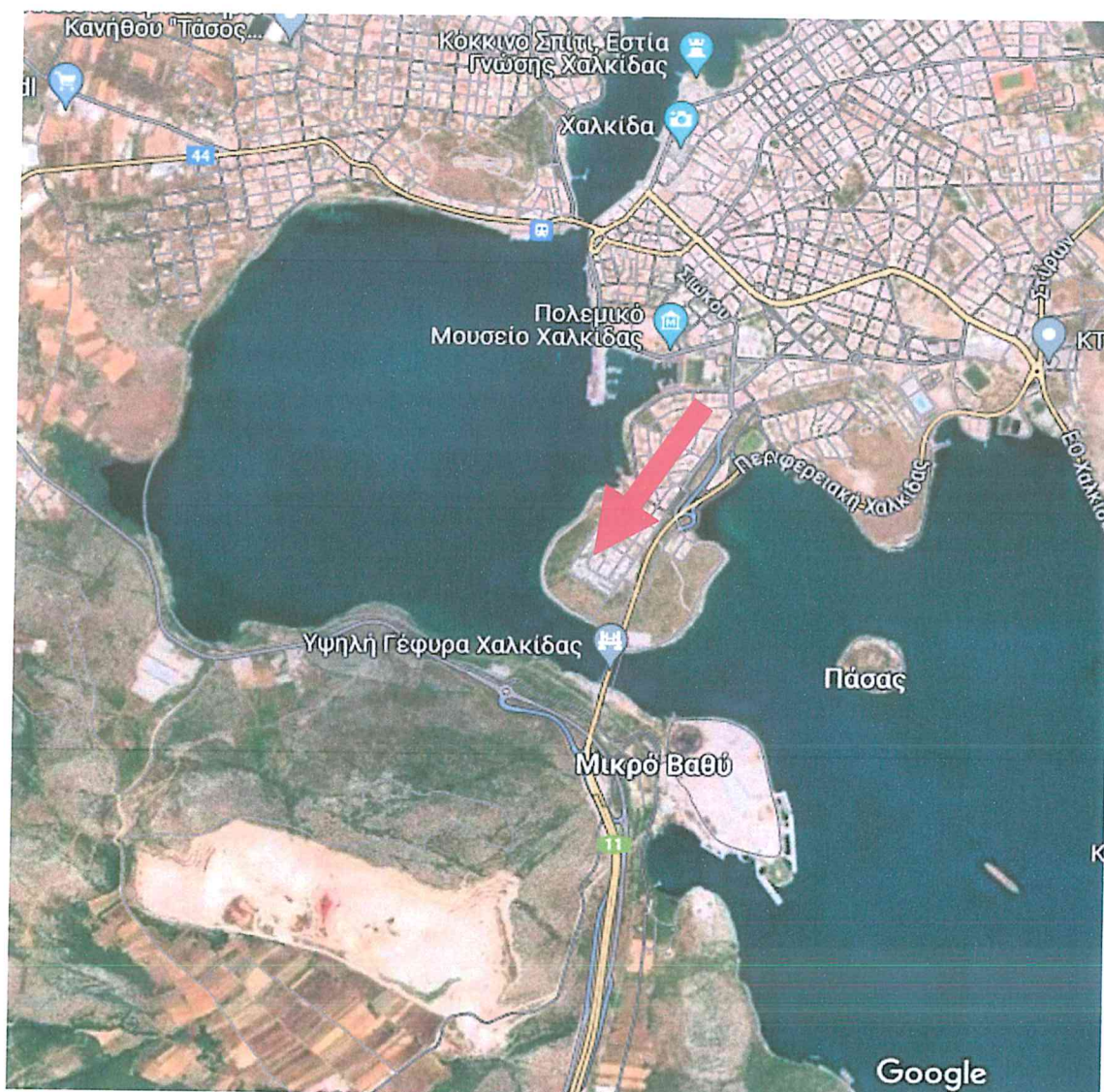
ΕΡΓΟ: “Αποκατάσταση
παραχωρημένων κτιρίων
του οικισμού “Χαλκίδα II”
Κ.Α. 30-7331.0068
(Ίδιοι πόροι)

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

ΘΕΣΗ του ΕΡΓΟΥ:

Το έργο με τίτλο **“Αποκατάσταση παραχωρημένων κτιρίων του οικισμού “Χαλκίδα II”** αφορά στην συντήρηση και αναβάθμιση έξι χώρων πρώην καταστημάτων και μίας αίθουσας συγκεντρώσεων, ιδιοκτησίας Δ.Υ.Π.Α. (τ. Ο.Ε.Κ.).

Οι χώροι παραχωρήθηκαν στον Δήμο Χαλκιδέων από την Δ/ση Προμηθειών και Μεριμνας, Τμήμα Τεχνικών Μελετών του ΥΠΕΚΑ, με την με αρ. Πρωτ. 58232/15-6-2023 Απόφαση της Προϊσ/νης της Γεν. Δ/σης, με θέμα *“Δωρεάν παραχώρηση χρήσης, με μορφή χρησιδανείου, προκειμένου να στεγαστούν **ΚΕΠ Υγείας, ΚΑΠΗ, Αίθουσα απασχόλησης ΑΜΕΑ, Κοινωνικό Παντοπωλείο και πολιτιστικές δράσεις (φιλοξενία εκθέσεων κ.λ.π.)**”*



Σχήμα 1: Απόσπασμα google θέση κτιρίων

Τα
 εν λόγω κτήρια βρίσκονται στον οικισμό του Αγίου Κωνσταντίνου Χαλκίδας, εντός Σχεδίου Πόλης, σύμφωνα με την με αρ. 2945/402 Απόφαση Νομάρχη, ΦΕΚ 639/Δ/23-07-1997, περί Έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης (ΠΜΑ) σχεδίου πόλης Χαλκίδας Ν. Ευβοίας στην Συνοικία "Β", στον ΤΟΜΕΑ VII όπου ισχύουν ειδικοί όροι δόμηση, οι οποίοι έχουν καθοριστεί με σχετικό διάταγμα ΦΕΚ63/Δ/1972 όπως τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ322/Δ/09-06-1979 και παραμένουν σε ισχύ οι όροι αυτοί (9864/1247-29-02-24 έγγραφο ΥΔΟΜ Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών)

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ

Μετά από αίτημα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, εκδόθηκε από τη Δ/ση πολεοδομίας της Νομαρχίας Εύβοιας η υπ. αριθμ. **2134/20-10-1982** οικοδομική άδεια για τον νέο οικισμό του ΟΕΚ που αφορούσε στην ανέγερση “205 νέων κατοικιών, 8 καταστημάτων και 2 αιθουσών συγκέντρωσης”.



Σχήμα 2: Απόσπασμα Google, 1. ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ, 2. ΑΙΘΟΥΣΑ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΩΝ

Α. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ των πρώην ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ



Σχήμα 3: απόσπασμα google, ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ παραχωρήθηκαν έξι από τα οκτώ

Τα κτήρια είναι συμβατικές κατασκευές της δεκαετίας του '80, έχουν σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα (κολώνες – πλάκα - πρόβολοι) και πλήρωση από πλινθοδομή με επίχρισμα.

Κάθε μονάδα καταστήματος έχει διαστάσεις ~3,30μ *6,80μ και εσωτερικό ύψος 3,90μ. Τα τέσσερα από τα καταστήματα έχουν ενοποιηθεί ανά δύο.

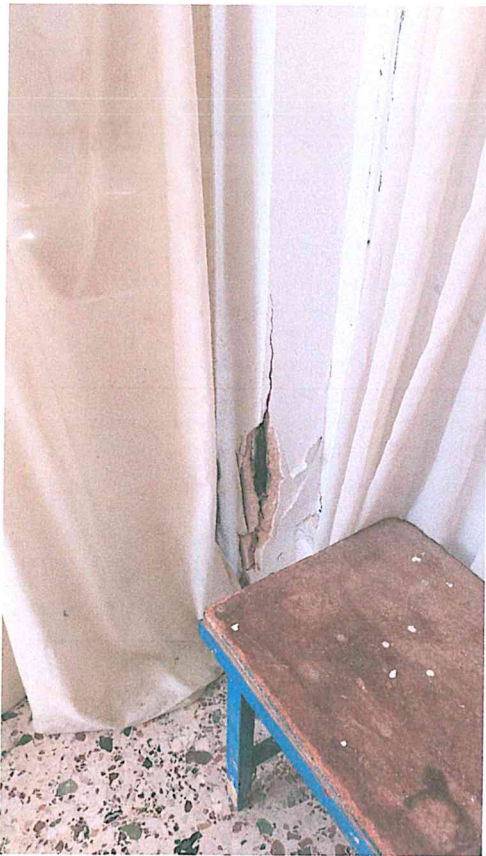
Φθορές στα κτίρια

Λόγω μακροχρόνιας εγκατάλειψης και έλλειψης συντήρησης, παρουσιάζονται αρκετές φθορές. Επίσης πολλές καταστροφές και αλλοιώσεις παρατηρούνται στους χώρους των κτιρίων από μεταγενέστερες επεμβάσεις, αναλυτικά:

- Παρατηρείται οξείδωση - διάβρωση των οπλισμών τοπικά σε κολώνες και πλάκες με αποτέλεσμα την αποσάθρωση του σκυροδέματος.

- Στα δώματα η υγραμόνωση (ασφαλτόπανο) έχει καταστραφεί με αποτέλεσμα να εμφανίζονται υγρασίες στο εσωτερικό των χώρων, κυρίως σε ταβάνια αλλά και σε τοίχους.
- Σε αρκετά σημεία παρατηρείται υγρασία και σε χαμηλά σημεία της τοιχοποιίας ως αποτέλεσμα της αποκόλλησης των μαρμαροποδιών των κουφώματων αλλά και λόγω καταστροφής των υλικών επίστρωσης των δαπέδων.



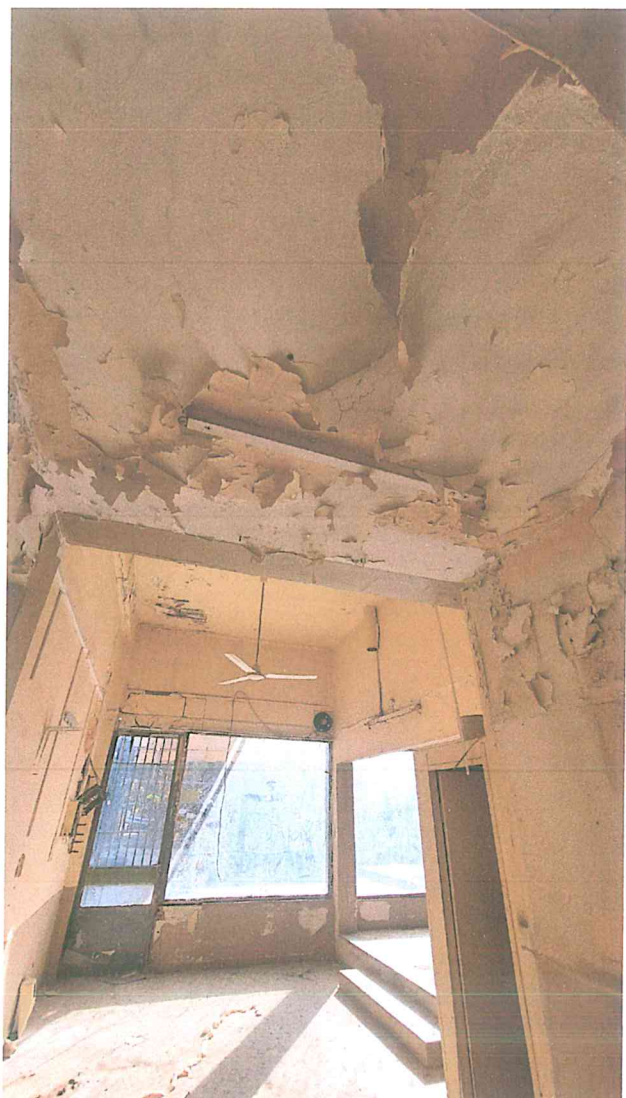


- Τα υφιστάμενα w.c. είναι πλήρως κατεστραμμένα, ενώ σε δύο από τα καταστήματα τα wc έχουν μεταφερθεί στον εξωτερικό χώρο της πίσω όψης.
- Σε τέσσερα από τα καταστήματα η πίσω όψη έχει επεκταθεί με πρόχειρες κατασκευές κάτω από τους προβόλους.



- Στα δώματα δεν υπάρχει θερμομόνωση και η υγραμόνωση έχει πλήρως καταστραφεί.





- Ο μεταλλικός σκελετός όλων των κουφωμάτων θέλει συντήρηση και σε κάποια σημεία έχει σκουριάσει σε τέτοιο βαθμό που χρειάζεται επισκευή, ή και αντικατάσταση με νέα.

Διάταξη – μορφολογία κτηρίων

Τα καταστήματα το ένα δίπλα στο άλλο κατά την μεγάλη πλευρά, ακολουθούν την κλίση του εδάφους με αποτέλεσμα μεταξύ τους να έχουν μικρές υψομετρικές διαφορές οι οποίες εμφανίζονται με την μορφή αναβαθμών, τόσο στα δώματα όσο και στα δάπεδα.

Οι είσοδοι στους χώρους βρίσκονται στην νότιο-ανατολική (στενή τους) πλευρά.

Τα καταστήματα παρουσιάζουν κατά τον μεγάλο άξονα απόκλιση 45° σε σχέση με το Βορρά με αποτέλεσμα οι προσόψεις με τα μεγάλα υαλοστάσια να δέχονται την ηλιακή

ακτινοβολία μεγάλο διάστημα της ημέρας, κατά τους θερινούς μήνες. Οι πρόβολοι (πλάτους 2μ.) δεν φαίνεται να προσφέρουν την απαραίτητη σκίαση στους εσωτερικούς χώρους οπότε έχουν τοποθετηθεί εσωτερικά κουρτίνες και εξωτερικά τέντες.

Υφιστάμενα Υλικά

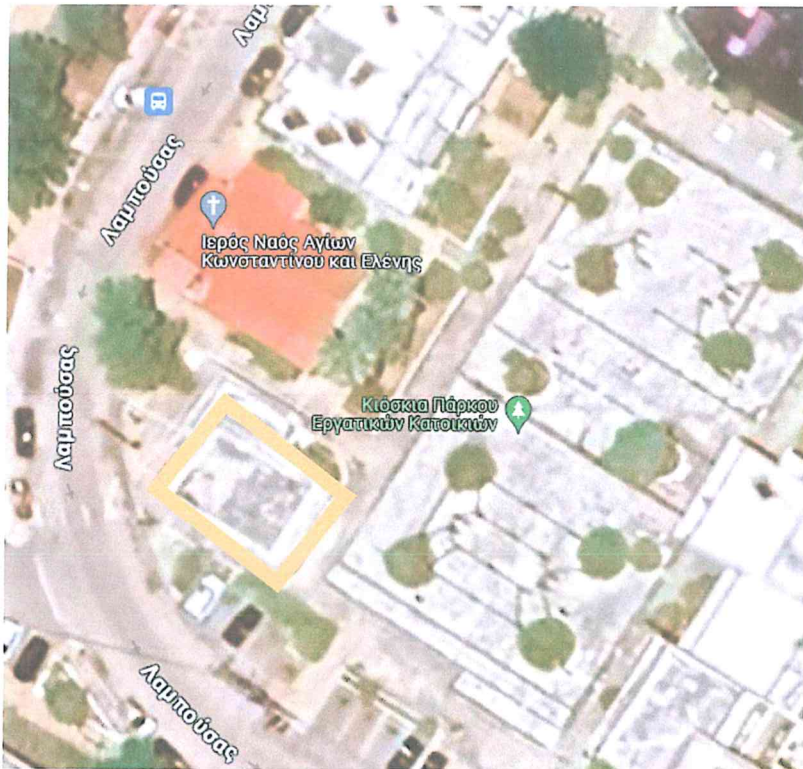
Σε τέσσερα από τα έξι καταστήματα το πάτωμα είναι από μωσαϊκό, ενώ σε δύο από αυτά το δάπεδο φαίνεται ότι έχει καλυφθεί στην διάρκεια της χρήσης τους από κεραμικά πλακάκια μεγάλων διαστάσεων.

Οι προσόψεις πληρώνονται καθ' ύψος και πλάτος από ελαφριά μεταλλική κατασκευή, στην οποία υπάρχουν υαλοστάσια σε όλο το πλάτος και μέχρι το ύψος των ~ 2.50μ. Η υπόλοιπη κατασκευή φέρει πλήρωση από τσιμεντοσανίδες.



Β. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ της ΑΙΘΟΥΣΑΣ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ

Το κτήριο είναι σε σχετικά καλή κατάσταση, παρά την έλλειψη θερμομόνωσης και υγρομόνωσης στο δώμα. Στο κτήριο υπάρχουν υγρασίες περιμετρικά στην υπερυψωμένη βάση. Ανερχόμενη υγρασία υπάρχει εσωτερικά στον βόρειο τοίχο του γραφείου. Προτείνεται ο εσωτερικός και εξωτερικός χρωματισμός του κτηρίου.



Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ – ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ

A. Καθαιρέσεις – αποξηλώσεις στα κτήρια.

Θα γίνουν καθαιρέσεις, εσωτερικών διαχωριστικών τοίχων μετά των επιχρισμάτων σκυροδεμάτων, πλακιδίων ξύλινων θυρών και του εξοπλισμού των wc.

Θα καθαιρεθούν επίσης τα επιχρίσματα σε τοίχους και οροφές όπου παρατηρείται υγρασία, φθορά και αποκόλληση, έντονες ρηγματώσεις, αποκάλυψη οπλισμού.

Αποξηλώσεις πλακοστρώσεων με πλακάκια δαπέδων θα γίνει χωρίς προσοχή, αλλά με προσοχή για το υποκείμενο δάπεδο (μωσαϊκό). Με προσοχή θα γίνει η εργασία αποξήλωσης όπου απαιτηθεί των επιστρώσεων των μαρμάρων.

Θα αποξηλωθεί κάθε ψευδοροφή εσωτερικά και πρόχειρη κατασκευή εξωτερικά του κτηρίου.

Τα μεταλλικά κουφώματα θα αποξηλωθούν με προσοχή για να επαναχρησιμοποιηθούν

B. Διαμόρφωση χώρων

Αφού γίνει αποξήλωση όλων των υφιστάμενων WC, των πρόχειρων κατασκευών και των ενδιάμεσων τοίχων θα διαμορφωθούν κατάλληλα οι εσωτερικοί χώροι για τις νέες χρήσεις. Θα κατασκευαστούν νέα wc και για ΑΜΕΑ σύμφωνα με τα σχέδια της νέας διαρρύθμισης των χώρων.

Θα διαμορφωθεί χώρος κυλικείου.

Θα κατασκευαστούν ντουλάπια ράφια και πάγκοι για τον εξοπλισμό ανάλογα με τη χρήση των χώρων. Οι νέες εσωτερικές θύρες θα είναι ξύλινες ανοιγόμενες ή συρόμενες.

Γ. Δάπεδα

Θα διατηρηθεί το υφιστάμενο μωσαϊκό, και όπου απαιτείται, πχ. στις επιφάνειες που θα προκύψουν από την καθαίρεση ενδιάμεσων τοίχων, θα κατασκευαστεί νέο μωσαϊκό ανάλογης σύνθεσης και χρώματος ή μπορεί να τοποθετηθεί ζώνη μαρμάρου. Το μωσαϊκό θα γυαλισθεί σε όλους τους χώρους. Τα σκαλοπάτια που θα προκύψουν κατά την νέα διαρρύθμιση των χώρων όπου απαιτείται θα επιστρωθούν στο πάτημα με μάρμαρο. Στους χώρους των καταστημάτων που υπάρχουν πλακάκια θα αποκολληθούν με προσοχή ώστε να μην υπάρξουν καταστροφές στα υποκείμενα μωσαϊκά, τα οποία θα καθαριστούν από τυχόν υπολείμματα του υλικού συγκόλλησης (κόλλα πλακιδίων κλπ) και θα γυαλιστούν.

Δ. Υγρομόνωση – Θερμομόνωση

I. Αντιμετώπιση των θεμάτων της υγρασίας και της θερμομόνωσης στα δώματα

Θα γίνουν εργασίες για την αντιμετώπιση των θεμάτων της υγρασίας και της θερμομόνωσης στα δώματα στις επιφάνειες κάτω από τις οποίες υπάρχει κλειστός χώρος:

Θα γίνει αποξήλωση κάθε υφιστάμενη ένθετης κατασκευής, έλεγχος των υφιστάμενων υδρορροών, αντικατάσταση όσων απαιτείται και προσεκτική στεγάνωση στα σημεία επαφής με την πλάκα, καθαρισμός των επιφανειών των δωματίων με υδροβολή.

Θα ανυψωθεί όπου χρειάζεται το υφιστάμενο στηθαίο. Επί των υφιστάμενων κλίσεων όπου φαίνεται να είναι επαρκείς θα γίνει επάλειψη ασφαλτομίγματος και επίστρωση ασφαλτόπανου με ψηφίδα με επικάλυψη (15εκ.) μέχρι και τις επιφάνειες των στηθαίων. Στην συνέχεια τοποθετείται φράγμα υδρατμών, τοποθετούνται και στερεώνονται θερμομονωτικές πλάκες πάχους 8εκ., τοποθετούνται εξαερισμοί, διαχωριστική ασφαλική μεμβράνη και η τελική επίστρωση γίνεται με σκύρα (βοτσαλάκι). Προβλέπεται αντικατάσταση όλων των υδρορροών και προσεκτική στεγάνωση στα σημεία επαφής με τις πλάκες. Όπου οι κλίσεις στα δώματα δεν είναι επαρκείς θα προηγηθεί των παραπάνω εργασιών επίστρωση κυψελωτού κονιοδέματος.

II Αντιμετώπιση των θεμάτων της ανερχόμενης της υγρασίας.

Ειδικά στην αίθουσα των εκδηλώσεων, η ανερχόμενη υγρασία θα αντιμετωπιστεί με την κατασκευή περιμετρικού ντρενάζ πλάτους ~0,60εκ. και βάθους 0,80μ. Θα γίνουν καθαιρέσεις των επιχρισμάτων στην βάση του κτηρίου, επάλειψη με μονωτικό και κατασκευή νέων επιχρισμάτων.

Στα καταστήματα υγρασίες παρατηρούνται κυρίως στην εξωτερική χαμηλή τοιχοποιία κάτω από τα υαλοστάσια. Μετά την απομάκρυνση των υφιστάμενων μεταλλικών κουφωμάτων θα καθαιρεθούν οι τοιχοδομές και θα κατασκευαστούν νέες επί των οποίων θα τοποθετηθούν μαρμάρινες επιστρώσεις και στην συνέχεια θα τοποθετηθούν τα κουφώματα που έχουν συντηρηθεί.

Ε. Αντιμετώπιση των οξειδώσεων των οπλισμών και του αποσαθρωμένου σκυροδέματος:

Αφού καθαριστούν καλά και απομακρυνθούν όλα τα σαθρά τμήματα του σκυροδέματος, αφαιρείται η σκουριά από τον οπλισμό με τρίψιμο με συρματοβούρτσα, αμμοβολή κλπ. Θα γίνει επάλειψη των διαβρωμένων οπλισμών με εποξειδική αντισκωριακή επάλειψη η τσιμεντοειδή αντιδιαβρωτική επάλειψη προκειμένου να προστατευθούν από

μελλοντική διάβρωση, επισκευάζεται η αποφλοιωμένη περιοχή του σκυροδέματος με εφαρμογή ινοπλισμένου, επισκευαστικού τσιμεντοκονιάματος υψηλών αντοχών.

ΣΤ. Δάπεδα καταστημάτων

Θα διατηρηθεί το υφιστάμενο μωσαϊκό, και όπου απαιτείται, πχ. στις επιφάνειες που θα προκύψουν από την καθαίρεση ενδιάμεσων τοίχων, θα κατασκευαστεί νέο μωσαϊκό ανάλογης σύνθεσης και χρώματος. Το μωσαϊκό θα γυαλισθεί σε όλους τους χώρους. Τα σκαλοπάτια που θα προκύψουν κατά την νέα διαρρύθμιση των χώρων θα επιστρωθούν με μάρμαρο. Στους χώρους που υπάρχουν πλακάκια θα αποκολληθούν με προσοχή ώστε να μην υπάρξουν καταστροφές στα υποκείμενα μωσαϊκά, τα οποία θα καθαριστούν από το υλικό συγκόλλησης και θα γυαλιστούν.

Ζ. Υφιστάμενα WC - πρόχειρες κατασκευές- ενδιάμεσοι τοίχοι

Θα γίνει αποξήλωση όλων των υφιστάμενων WC, των πρόχειρων κατασκευών και των ενδιάμεσων τοίχων προκειμένου να διαμορφωθούν κατάλληλα οι εσωτερικοί χώροι για τις νέες χρήσεις. Θα κατασκευαστούν νέα wc και για ΑΜΕΑ σύμφωνα με τα σχέδια της πρότασης διαρρύθμισης των χώρων.

Η. Μεταλλικά κουφώματα

Θα διατηρηθούν τα υφιστάμενα κουφώματα και θα συντηρηθούν. Ο καθαρισμός τους θα γίνει με αμμοβολή και όπου χρειάζεται θα γίνουν μικρο επισκευές των μεταλλικών σκελετών.

Θα αφαιρεθούν όλα τα υπάρχοντων μονά υαλοστάσια και θα τοποθετηθούν νέα διπλά. Θα αφαιρεθούν οι υφιστάμενες τσιμεντοσανίδες στα άνω τμήματα των κουφωμάτων των προσόψεων και θα αντικατασταθούν με νέες. Θα τοποθετηθούν νέα μεταλλικά κουφώματα μετά από την αποξήλωση των υφιστάμενων μεταλλικών όταν παρουσιάζεται μεγάλη καταστροφή του σκελετού τους.

Θ. Χρωματισμοί

Εσωτερικά και εξωτερικά θα γίνουν νέοι χρωματισμοί σε όλους τους χώρους αφού προηγηθεί εργασία σπατουλαρίσματος των επιφανειών

Ι. Ηλεκτρομηχανολογικά

Οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις των κτιρίων είναι σε πολύ κακή κατάσταση και χρειάζονται "ριζική" ανακαίνιση. Ποιο συγκεκριμένα θα εκτελεστούν εργασίες για νέες

ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρολογικών, αλεξικέραυνου, πυρασφάλειας και θέρμανσης-ψύξης.

ΧΑΛΚΙΔΑ Ιούνιος 2025

Οι συντάξαντες

Μαρία Μουρσελλά
Π.Ε. Αρχιτέκτονας Μηχ.

Χρήστος Αντωνόπουλος
Τ.Ε. Μηχ/γος Μηχ/κος

Εγκρίνεται

Η αναπλ. Προϊσταμένη
Τ.Ε.Ν.Ε.Μ.

Παρασκευή Κούκουρα
Π.Ε.Πολ. Μηχ/κος

Θεωρείται

Η αναπλ. Δ/ντρια Δ.Τ.Υ.Δ.Χ.

Δάφνη Παπανέστη
Π.Ε.Πολ. Μηχ/κος

