



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ:** «Μελέτη Κατεδάφισης Αυθαιρέτων τμημάτων του κτιρίου επί της οδού Φαλήρου 5 στο Δήμο Αθηναίων»

**ΠΡΟΕΚ/ΜΕΝΗ**

**ΑΜΟΙΒΗ:** 587.179,52€ Ευρώ (πλέον Φ.Π.Α. 24%)

**ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ:** Από την πίστωση του προϋπολογισμού εξόδων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, του Φορέα 1901, Ειδικός Φορέας 999-01, Λογαριασμός 2420902001 των οικονομικών ετών 2025 και 2026

**ΦΑΚΕΛΟΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

**ΑΘΗΝΑ  
ΜΑΡΤΙΟΣ 2025**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I.	ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ.....	4
1.	ΓΕΝΙΚΑ - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ .....	4
1.1.	Θέση έργου .....	4
1.2.	Υφιστάμενη κατάσταση.....	5
1.3.	Οριοθέτηση του κατεδαφιστέου .....	6
2.	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ (ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ) .....	7
3.	ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	7
II.	ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .....	9
III.	ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΜΕΤΡΩΝ ΠΡΟΣ ΑΠΟΦΥΓΗ ΣΥΓΚΡΟΥΣΗΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ .....	10
IV.	ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ .....	11
V.	ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ .....	13
VI.	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ .....	15
VII.	ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ - ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΠΙΤΕΛΕΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ .....	16
VIII.	ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ .....	18

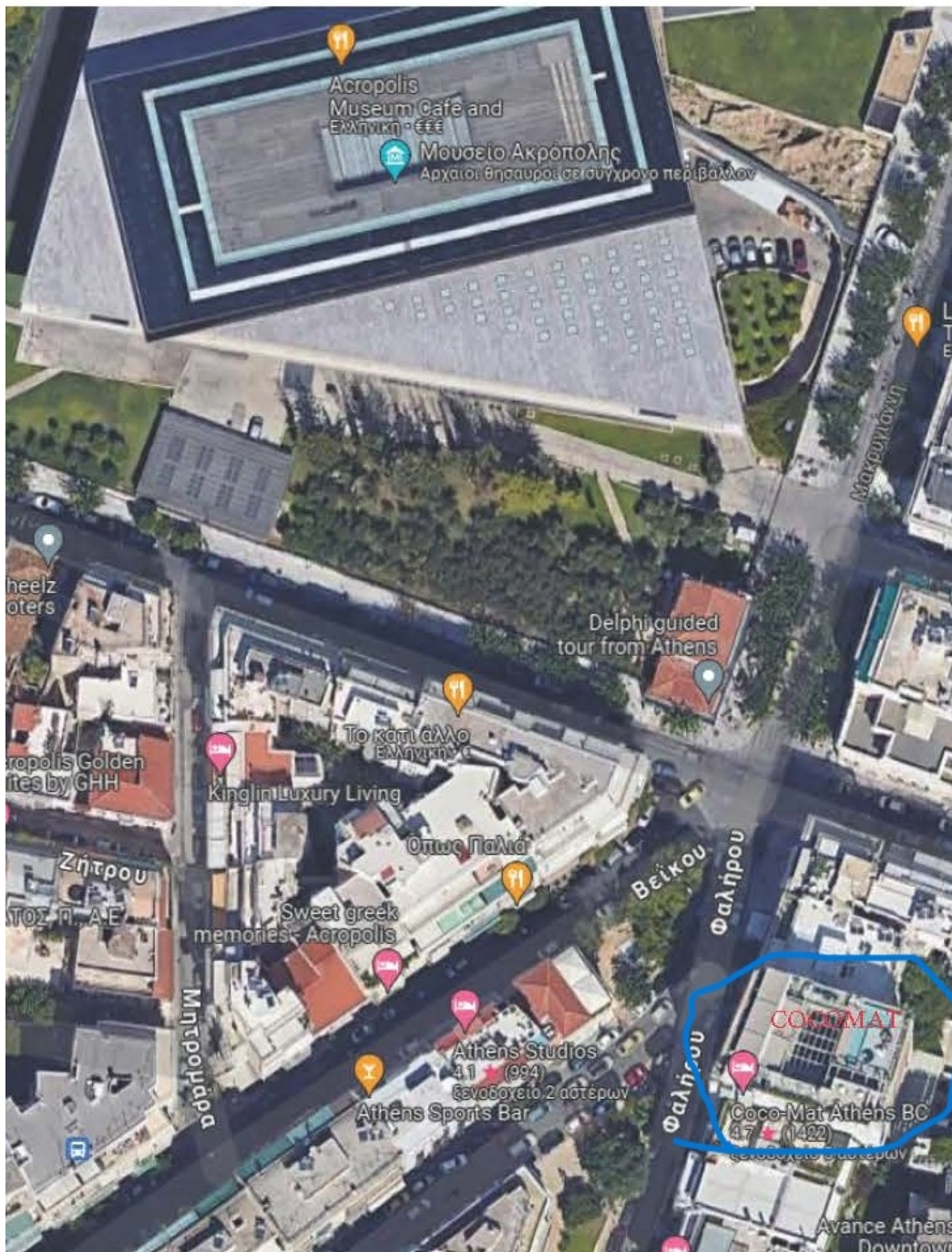
## I. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

Η παρούσα μελέτη αφορά στην εκπόνηση των απαραίτητων μελετών για την καθαίρεση 3 ορόφων (8<sup>ου</sup>, 9<sup>ου</sup> και 10<sup>ου</sup>), τμήματος του 7<sup>ου</sup> ορόφου και των κατασκευών του δώματος στο ξενοδοχείο COCOMAT ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.»

### 1. ΓΕΝΙΚΑ - ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

#### 1.1. Θέση έργου

Το προς καθαίρεση τμήμα του κτιρίου βρίσκεται επί της οδού Φαλήρου 5 συνοικία/θέση Μακρυγιάννη του Δήμου Αθηναίων, όπως φαίνεται στο απόσπασμα του χάρτη Εικόνα 1





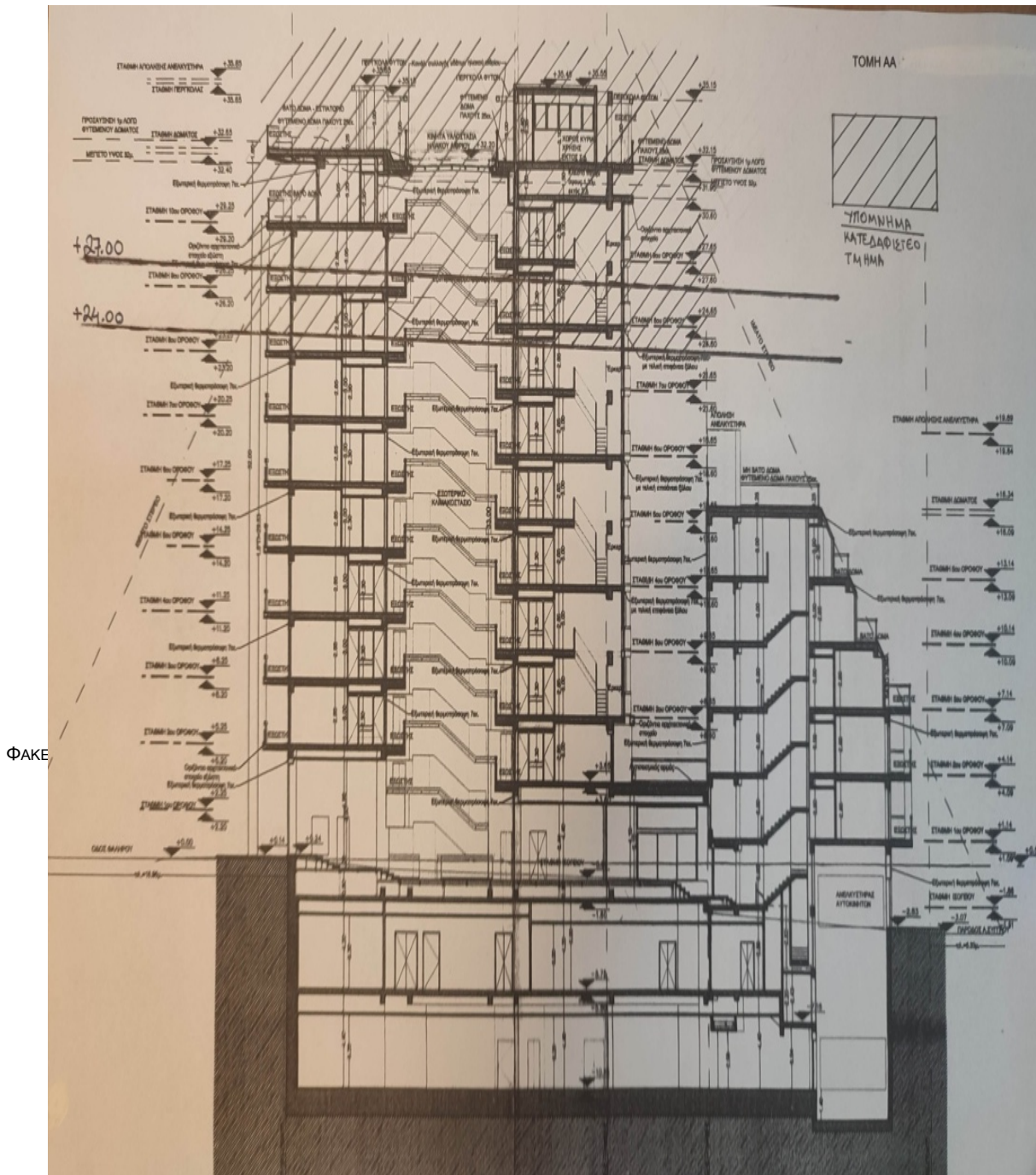
## 1.2. Υφιστάμενη κατάσταση

Πρόκειται για ένα δεκαώροφο ξενοδοχείο με υπόγεια, φυτεμένο δώμα και ασκεπή πισίνα. όπως φαίνεται στην Εικόνα 2.



### 1.3. Οριοθέτηση του κατεδαφιστέου

Σύμφωνα με την έκθεση αυτοψίας την οποία συνέταξε τριμελής επιτροπή τεχνικών του τμήματος ελέγχου κατασκευών του Δήμου Αθηναίων έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετα καθ' υπέρβαση ύψους το δώμα, ο 10ος, ο 9ος, ο 8ος & τμήμα του 7ου ορόφου του ξενοδοχείου, κατόπιν μερικής ανάκλησης, κατά το αντίστοιχο μέρος, της υπ' αριθμ 15/2017 άδειας δόμησης και των μεταγενέστερων αναθεωρήσεων σε συνέχεια του υπ' αριθμ 11/22 πρακτικού του Τριμελούς Συμβουλίου Συμμόρφωσης του ΣτΕ κατά παράβαση του άρθρου 81 παρ. 1 (α) του Ν 4495/17. Στην συνημμένη τομή απεικονίζονται οι προς κατεδάφιση όροφοι.



## **2. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΜΕΛΕΤΗΣ (ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ)**

Αντικείμενο της μελέτης αποτελεί η πλήρης και τεκμηριωμένη πρόταση του τρόπου κατεδάφισης, η στατική επάρκεια με αποτύπωση του Φ.Ο. και οι απαιτούμενες ερευνητικές εργασίες, προκειμένου να κατεδαφιστούν 3 όροφοι (8<sup>ος</sup>, 9<sup>ος</sup> και 10<sup>ος</sup>), τμήμα του 7<sup>ου</sup> και το δώμα του ξενοδοχείου COCO-MAT ιδιοκτησίας ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ Α.Ε.Ε.ΑΠ. Οι μελέτες περιλαμβάνουν τις φάσεις προμελέτης και μελέτης εφαρμογής. Οι μελέτες που πρέπει να εκπονηθούν είναι:

### **Στατικές μελέτες οι οποίες περιλαμβάνουν :**

Αποτύπωση-επαλήθευση του Φέροντα Οργανισμού με βάση τα σχέδια της υπάρχουσας μελέτης. Ερευνητικές εργασίες για τη διαπίστωση της ποιότητας των υλικών του Φέροντα Οργανισμού με καταστροφικές και μη μεθόδους οι οποίες θα περιλαμβάνουν μετρήσεις δυναμικών χαρακτηριστικών για την επιβεβαίωση του στατικού προσομοιώματος που θα χρησιμοποιηθεί και την αποφυγή φαινομένων συντονισμού κατά τις εργασίες κατεδάφισης καθώς και διερεύνηση του υπεδάφους με χρήση γεωραντάρ.

Στατική μελέτη με τα δεδομένα που προκύπτουν από την αποτύπωση και τις ερευνητικές εργασίες μετά την κατεδάφιση των 3 ορόφων (8,9 και 10), τμήματος του 7ου και του δώματος.

Πλήρης και τεκμηριωμένη μελέτη και πρόταση του τρόπου κατεδάφισης η οποία να λαμβάνει υπόψη την αποφυγή διαταραχής και καταστροφής των υποκειμένων ορόφων. Η μελέτη θα περιλαμβάνει τον τρόπο καθαίρεσης των αυθαίρετων τμημάτων του φέροντος οργανισμού του κτιρίου με τα στάδια υλοποίησής της, τον έλεγχο στατικής επάρκειας του φέροντος οργανισμού του κτιρίου μετά την ολοκλήρωση του κάθε σταδίου και την μελέτη στατικής επάρκειας του φέροντος οργανισμού του εναπομένου κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της καθαίρεσης. Θα περιλαμβάνει την μελέτη ενοργάνωσης που θα απαιτηθεί κατά την κατεδάφιση για τον έλεγχο και αποφυγή ανεπιθύητων κραδασμών και θορύβων λόγω γειννίας με τους κατ' εξοχήν κύριους αρχαιολογικούς χώρους της Αθήνας. Τέλος θα περιλαμβάνει τον τρόπο συγκέντρωσης και απομάκρυνσης των προϊόντων των κατεδαφίσεων καθώς και κάτοψη του τελευταίου ορόφου του κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της καθαίρεσης.

**Η/Μ μελέτες: Ύδρευσης και Αποχέτευσης, Κλιματισμού, θέρμανσης - ψύξης, ηλεκτρικών (ισχυρών και ασθενών ρευμάτων), ανυψωτικών συστημάτων-ανελκυστήρων, καύσιμου αερίου και πυροπροστασίας.** Οι Η/Μ μελέτες θα εκπονηθούν για την αποσύνδεση και μεταφορά των μηχανημάτων, ανελκυστήρων και δικτύου ηλεκτρικών που βρίσκονται στο δώμα και τους προς καθαίρεση ορόφους, καθώς και την ασφαλή αποκοπή των προς καθαίρεση, ορόφων από τα υποκείμενα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης και κλιματισμού. Σε όλες τις Η/Μ μελέτες θα πρέπει να γίνεται αναλυτική περιγραφή των σταδίων υλοποίησης της αποκοπής και επαναλειτουργίας των Η/Μ εγκαταστάσεων του κτιρίου λαμβάνοντας υπόψη ότι πρέπει να εξασφαλιστεί η επαναλειτουργία του συνόλου των Η/Μ εγκαταστάσεων του κτιρίου.

## **3. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

### **3.1 Αρχιτεκτονικά Σχέδια του υπάρχοντος κτιρίου τα οποία περιλαμβάνουν**

- Τοπογραφικό Διάγραμμα
- Διάγραμμα Δόμησης
- Κατόψεις Υπογείων Ορόφων
- Κάτοψη Ισογείου

- Κάτοψη Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Ι ορόφων
- Κάτοψη Δωμάτων
- Τομές Όψεις και Λεπτομέρειες

**3.2** Τεύχος Στατικών υπολογισμών, Ξυλότυποι θεμελίωσης, αντιστηρίξεων, και ορόφων του υφισταμένου κτιρίου καθώς και αναπτύγματα οπλισμών

**3.3** Προμετρήσεις των επιφανειών των ορόφων που πρόκειται να κατεδαφιστούν.

## II. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σκοπός της μελέτης (τεκμηρίωση σκοπιμότητας) είναι:

- Να εφαρμοστούν με ασφάλεια οι αποφάσεις των αρχών που επέβαλαν την κατεδάφιση και συγκεκριμένα :

A) Το πρωτόκολλο κατεδάφισης με αρ.πρωτ. **38916/7-2-2023 έγγραφο της Διεύθυνσης Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Αθηναίων** που έλαβε στην Υπηρεσία μας, αρ.πρωτ. ΙΡΙΔΑ 14021/15-02-2023, **με το οποίο** ενημερώθηκε η Δ/ση ΠΕ.ΧΩ. ΣΧ. της Αποκεντρωμένης Διοίκησης για την **ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΙΑ των αυθαιρέτων κατασκευών του ακινήτου επί της οδού Φαλήρου 5**, σε συνέχεια της **ΑΠΟΦΑΣΗΣ του ΣΥΠΟΘΑ Β΄ της Α.Δ.Α. ΠΕ Κεντρικού Τομέα Αθηνών. Η τελεσιδικία επικαιροποιήθηκε με το με αρ.πρωτ. 88693/3-04-2024 έγγραφο της ΥΔΟΜ Δήμου Αθηναίων**

B) Η υπ' αριθμ. 2102/2019 απόφαση της Ολομέλειας του ΣΤΕ , καθώς και **τα υπ' αρ. 19/2023, 14/2024 και 3/2025 Πρακτικά Συνεδριάσεως του Τριμελούς Συμβουλίου της Επικρατείας (άρθρο 2 του Ν.3068/2002)**

- Να προσδιοριστεί η βέλτιστη λύση από άποψη ασφάλειας τεχνικής και οικονομίας για την κατεδάφιση μετά από σύγκριση εναλλακτικών λύσεων λαμβάνοντας υπόψη **ότι αφορά σε ενεργό κτίριο.**



### **III. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΜΕΤΡΩΝ ΠΡΟΣ ΑΠΟΦΥΓΗ ΣΥΓΚΡΟΥΣΗΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ**

Κατά τη διαδικασία του διαγωνισμού θα ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων και ειδικότερα για την αποτελεσματική πρόληψη, τον εντοπισμό και την επανόρθωση τυχόν συγκρούσεων συμφερόντων.

Η προετοιμασία της διαδικασίας για την ανάθεση του έργου, έγινε από την Δ/ση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής με την συνδρομή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και ομάδας εργασίας που συστάθηκε με την με αρ. πρωτ. 52146/10-07-2024 απόφαση Γραμματέα Α.Δ.Α.. Προς τούτο, κατά τη διάρκεια του διαγωνισμού, θα διασφαλιστεί ότι δεν συντρέχουν συνθήκες σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των στελεχών της Δ/σας Υπηρεσίας, των Τεχνικών συμβούλων που ορίστηκαν από το ΤΕΕ, των μελών της ομάδας εργασίας, των μελών της Επιτροπής Διαγωνισμού και των αποφαινόμενων οργάνων της Αναθέτουσας Αρχής, με υποψήφιους προσφέροντες ή υπεργολάβους αυτών, αναφορικά με επαγγελματικά, προσωπικά, οικογενειακά, οικονομικά ή άλλα κοινά συμφέροντα.

Στην περίπτωση που εντοπιστούν περιπτώσεις σύγκρουσης συμφερόντων, θα ληφθούν κατάλληλα μέτρα για την επανόρθωση του ζητήματος, όπως παραίτηση μελών, αποχή ή αποκλεισμός από την διαγωνιστική διαδικασία.

#### **IV. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΑΝΑΘΕΣΗΣ**

Η επιλογή του Αναδόχου, θα γίνει σύμφωνα με την «ανοικτή διαδικασία» του άρθρου 27 του ν. 4412/2016 και υπό τις προϋποθέσεις του νόμου αυτού.

Κριτήριο ανάθεσης της σύμβασης είναι η «πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά» βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας τιμής.

Για να προσδιοριστεί η πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά βάσει βέλτιστης σχέσης ποιότητας - τιμής, θα αξιολογηθούν οι Τεχνικές και Οικονομικές προσφορές των προσφερόντων με βάση τα κριτήρια (α), (β) και (γ) της παρ. 4 του άρθρου 86 του ν.4412/2016. Πιο συγκεκριμένα:

- 1<sup>ο</sup> Κριτήριο : **Τεχνική Έκθεση** για τη συγκεκριμένη μελέτη, στηριζόμενη στα υπάρχοντα στοιχεία του Φακέλου Δημόσιας Σύμβασης, με επισήμανση των προβλημάτων και εισήγηση του τρόπου επίλυσής τους. Ιδιαίτερη μνεία θα πρέπει να γίνει σε προβλήματα που πιθανά προκύψουν και θέματα που θα πρέπει να επιλυθούν σχετικά με την ασφάλεια λαμβάνοντας υπόψη ότι η μελέτη αφορά τον τρόπο κατεδάφισης τμήματος υφιστάμενου δεκαόροφου κτιρίου σε κεντρικό σημείο της πόλης.

Στην Τεχνική Έκθεση δεν πρέπει να περιλαμβάνονται προτάσεις τεχνικών λύσεων.

Αξιολογείται (βλέπε 1<sup>ο</sup> Κριτήριο) ο βαθμός κατανόησης του αντικειμένου και των στόχων της προς εκπόνηση μελέτης, με εντοπισμό των θεμάτων στα οποία πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη σημασία κατά την εκπόνησή της. Δεν αξιολογούνται προτάσεις τεχνικών λύσεων.

Λόγω της πολύ σημαντικής επίδρασης στο επίπεδο εκτέλεσης της σύμβασης ο η σχετική στάθμιση (συντελεστής βαρύτητας) του 1<sup>ου</sup> Κριτηρίου είναι 50%.

- 2<sup>ο</sup> Κριτήριο : **Πρόταση Μεθοδολογίας**, που περιλαμβάνει περιγραφή του γενικού προγράμματος εκπόνησης της μελέτης, δηλαδή τις απαιτούμενες επιμέρους δραστηριότητες, την αλληλουχία των σταδίων ή φάσεων της κύριας και των υποστηρικτικών μελετών (όταν πρόκειται για σύνθετη μελέτη), την αλληλοτροφοδότηση των μελετών με δεδομένα, τον καθορισμό σημείων ελέγχου και απαιτούμενων ενεργειών και διαδικασιών για την παραγωγή της μελέτης και **Χρονοδιάγραμμα**, στο οποίο περιγράφεται η χρονική αλληλουχία των δραστηριοτήτων της περίπτωσης β', λαμβανομένου υπόψη του συνολικού χρόνου, όπως προβλέπεται στα έγγραφα της σύμβασης.

Αξιολογούνται (βλ. 2<sup>ο</sup> Κριτήριο) ο βαθμός κάλυψης των απαιτήσεων της προς εκπόνηση μελέτης από δραστηριότητες που παρουσιάζει ο οικονομικός φορέας, ο βαθμός επάρκειας των ενεργειών και διαδικασιών για την παραγωγή της μελέτης, περιλαμβανομένων και των ενεργειών του συντονιστή, η τεκμηρίωση της δυνατότητας υλοποίησης και η αξιοπιστία του προτεινόμενου χρονοδιαγράμματος, σε συνδυασμό με τη στελέχωση της ομάδας μελέτης και τα παρεχόμενα στοιχεία από τα οποία διασφαλίζεται ότι οι οικονομικοί φορείς διαθέτουν τους αναγκαίους ανθρώπινους πόρους, για να εκτελέσουν τη σύμβαση σε κατάλληλο ποιοτικό επίπεδο.

Λόγω της σημαντικής επίδρασης στο επίπεδο εκτέλεσης της σύμβασης ο η σχετική στάθμιση (συντελεστής βαρύτητας) του 2<sup>ου</sup> Κριτηρίου είναι 30%.

- 3<sup>ο</sup> Κριτήριο : **Οργανόγραμμα και έκθεση τεκμηρίωσης καθηκόντων και κατανομής εργασιών του συντονιστή και της ομάδας μελέτης**, όπου παρουσιάζεται η κατανομή ευθυνών μεταξύ των μελών της και στοιχεία για την αποτελεσματικότητα της δράσης κάθε μέλους της ομάδας μελέτης σε αντίστοιχες ευθύνες με αυτές που αναλαμβάνει στην ομάδα μελέτης και το βαθμό επιτυχίας της, λαμβανομένων υπόψη της Πρότασης Μεθοδολογίας και του Χρονοδιαγράμματος, **στοιχεία για τη συνοχή της ομάδας μελέτης**, από τα οποία να προκύπτει η δυνατότητα καλής συνεργασίας για την απρόσκοπτη και ποιοτικά αποδεκτή εκπόνηση της μελέτης.

Αξιολογούνται (βλ. 3<sup>ο</sup> Κριτήριο) η σαφήνεια στον καθορισμό των καθηκόντων της ομάδας και η επάρκεια της προτεινόμενης ομάδας μελέτης σε σχέση με τη δομή του οργανογράμματος και ο βαθμός συνοχής της προτεινόμενης ομάδας μελέτης

Η σχετική στάθμιση (συντελεστής βαρύτητας) του 3<sup>ου</sup> Κριτηρίου είναι 20%.

Ο συντελεστής βαρύτητας της βαθμολογίας της Τεχνικής Προσφοράς στη συνολική βαθμολογία της προσφοράς τίθεται στο 70% και της Οικονομικής Προσφοράς στο 30%.

## **V. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

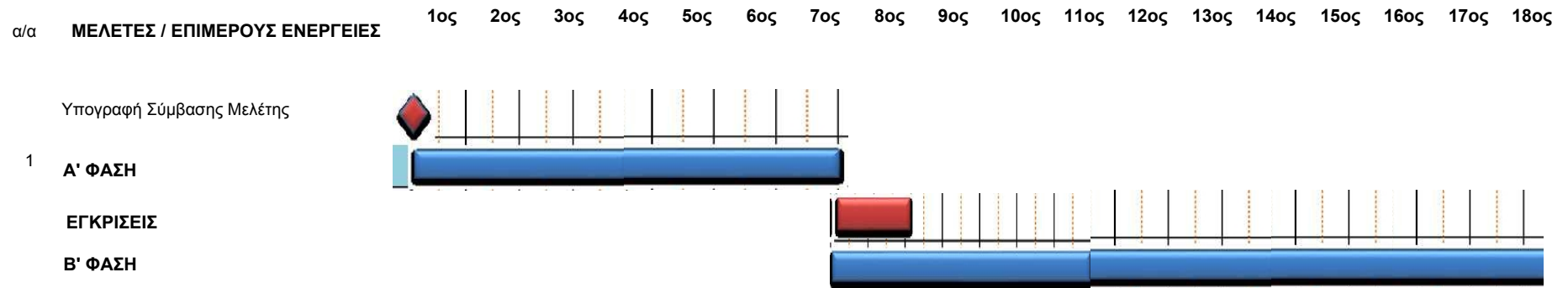
Η μελέτη θα εκπονηθεί σε 2.φάσεις:

**Η Α' Φάση θα περιλαμβάνει την Προμελέτη** (ως αποτύπωση και διερευνητικές εργασίες, επιβεβαίωση, τεκμηρίωση) και τον έλεγχο στατικής επάρκειας ως έχει.

**Η Β' Φάση θα περιλαμβάνει την μελέτη εφαρμογής και τα Κατασκευαστικά στοιχεία**

Ο συνολικός χρόνος ολοκλήρωσης του μελετητικού αντικειμένου (συμπεριλαμβανομένων των χρόνων εγκρίσεων και λοιπών δραστηριοτήτων υπηρεσίας) ορίζεται σε **δέκα οκτώ (18) μήνες**, ο χρόνος ολοκλήρωσης της **Α' φάσης προμελέτης-τεκμηρίωσης είναι 7 μήνες** ενώ ο καθαρός χρόνος ολοκλήρωσης του μελετητικού αντικειμένου στη **Β' φάση ορίζεται σε έντεκα (11) μήνες**. Η αλληλουχία των μελετών παρουσιάζεται στο ακόλουθο ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα:

## ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ



Συνολικός χρόνος εκπόνησης του εκάστοτε σταδίου μη συμπεριλαμβανομένων των χρόνων εγκρίσεων  
 Ενδεικτικοί χρόνοι έγκρισης από αρμόδιους φορείς



## **VI. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ**

Οι επιμέρους μελέτες και μελετητικές εργασίες θα εκπονηθούν από τον Ανάδοχο σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές:

- Π.Δ. 696/74, όπως ισχύει, στο τμήμα που αφορά στις προδιαγραφές μελετών κτιριακών έργων.
- Ν.4412/2016: Δημόσιες συμβάσεις Έργων, Προμηθειών και Υπηρεσιών (προσαρμογή στις Οδηγίες 2014/24/ΕΕ και 2014/25/ΕΕ).
- Ν.4178 /2013 και το Ν 4495/2017 περί αυθαιρέτων.

Η μελέτη περιλαμβάνει συνοπτικά την εκπόνηση των παρακάτω επί μέρους μελετών, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 11/2018, την απόφαση ΔΝΣβ/1732/ΦΝ466 (ΦΕΚ 1047/Β/29-03-2019) και το Π.Δ. 696/74, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. Επίσης θα συνταχθούν ΣΑΥ-ΦΑΥ και τεύχη δημοπράτησης.

Συνοπτικά, θα εκπονηθούν οι μελέτες:

- **Στατικές μελέτες, κατηγορία [8]**
- **Μηχανολογικές, ηλεκτρολογικές μελέτες, κατηγορία [9]**
- **ΣΑΥ-ΦΑΥ**
- **Τεύχη δημοπράτησης**

Όλες οι μελέτες θα παραδίδονται σε έντυπη και ψηφιακή - επεξεργάσιμη μορφή. Οι μελέτες οργανώνονται και ζητούνται να εκπονηθούν σε 2 φάσεις (Προμελέτη — Μελέτη Εφαρμογής) στη βάση των υφιστάμενων μελετών, που προαναφέρθηκαν και στην ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης.

Με το πέρας των 2 φάσεων, θα έχουν ολοκληρωθεί:

- Η Στατική μελέτη σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και την παραπάνω περιγραφή του αντικείμενου της στατικής μελέτης.
- Η Μελέτη των Η/Μ Εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και την παραπάνω περιγραφή του αντικείμενου της Η/Μ μελέτης.
- Τα τεύχη δημοπράτησης που θα περιλαμβάνουν όλες τις Οικοδομικές εργασίες, τις Η/Μ εγκαταστάσεις, τον απαιτούμενο κινητό εξοπλισμό, τεχνική περιγραφή του αντικείμενου του έργου, τις απαιτήσεις επιτελεστικότητας, Προϋπολογισμό, Τιμολόγιο μελέτης έργου, Ενδεικτικό χρονοδιάγραμμα εργασιών έργου, Οργανόγραμμα έργου ΣΑΥ - ΦΑΥ έργου, Τεχνικές προδιαγραφές και απαιτήσεις υλικών κατασκευής.

**Επισημαίνεται ότι καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης, ο ανάδοχος θα παρέχει τεχνική υποστήριξη και με φυσική παρουσία στην υπηρεσία όποτε καλείται.**

## **VII. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ - ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ** **ΕΠΙΤΕΛΕΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**

Η σχετική τροποποίηση της μελέτης Ενεργειακής Απόδοσης, θα συνταχθεί σύμφωνα με τον ισχύοντα Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ) και τις ισχύουσες Τεχνικές Οδηγίες του ΤΕΕ.

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.

Η σχετική τροποποίηση της μελέτης προσβασιμότητας ΑΜεΑ, θα εκπονηθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τις οδηγίες του ΥΠΕΝ.

Οι στατικές και αντισεισμικές μελέτες που θα εκπονηθούν θα στηριχτούν στους παρακάτω κανονισμούς:

- Κανονισμός Επεμβάσεων (ΚΑΝ.ΕΠΕ. ΦΕΚ3197Β/22-06-22, 3<sup>η</sup> αναθεώρηση).
- Μέθοδοι για την επί τόπου αποτίμηση των χαρακτηριστικών των υλικών, Β' έκδοση (ΤΕΕ - 2007).
- Κανονισμός Τεχνολογίας Χαλύβων (ΚΤΧ 2008 ΦΕΚ 1416/Β/17-07-2008 και ΦΕΚ 2113/Β/13-10- 2008).
- Ευρωκώδικας 3 : Σχεδιασμός κατασκευών από χάλυβα, Μέρος 1-1: Γενικοί κανόνες και κανόνες για κτίρια
- Ευρωκώδικας 3 : Σχεδιασμός κατασκευών από χάλυβα, Μέρος 1-2: Γενικοί κανόνες
- Ευρωκώδικας 3 : Σχεδιασμός δομικών στοιχείων έναντι πυρκαγιάς
- Ευρωκώδικας 3 : Σχεδιασμός κατασκευών από χάλυβα, Μέρος 1-5: Μέλη από επίπεδα ελάσματα
- Ευρωκώδικας 3 : Σχεδιασμός κατασκευών από χάλυβα, Μέρος 1-8: Σχεδιασμός κόμβων
- Ευρωκώδικας 2 : Σχεδιασμός φορέων από Σκυρόδεμα, Μέρος 1-1: Γενικοί Κανόνες και Κανόνες για κτίρια
- Λοιποί Ευρωκώδικες: για όλους τους ανωτέρω κανονισμούς θα ληφθούν υπόψη οι τελευταίες ισχύουσες εκδόσεις κατά την χρονική περίοδο εκπόνησης των μελετών, καθώς και οι εγκύκλιοι και αποφάσεις που τους συμπληρώνουν. Εφόσον κατά την περίοδο εκπόνησης της μελέτης εφαρμογής έχουν τεθεί σε ισχύ οι Ευρωκώδικες, η μελέτη θα εκπονηθεί με βάση αυτούς τους Κανονισμούς. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει σχετική πρόβλεψη στους ανωτέρω Ελληνικούς Κανονισμούς, θα ισχύουν οι Ευρωπαϊκοί Κανονισμοί.

Για την σύνταξη των Η/Μ Μελετών, ο Μελετητής θα πρέπει να λάβει υπόψη, τους πιο κάτω ειδικούς κανονισμούς και αποφάσεις για κτιριακά έργα:

- Τον Ν.Ο.Κ. και τον Κτιριοδομικό Κανονισμό.

- Τις Προδιαγραφές Οικοδομικών, Κτιριακών Μελετών του Π.Δ. 696/1974.
- Τον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης των Κτιρίων και τις ΤΟΤΕΕ για την ενεργειακή απόδοση των κτιρίων.
- 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 (ΕΛΟΤ Ηΰ384) και το πρότυπο ΕΛΟΤ EN 60364.
- Τις Διατάξεις της Δ. Ε. Η.
- Τον Κανονισμό εσωτερικών δικτύων ηλεκτρονικών επικοινωνιών ΥΑ 41020/2012 (ΦΕΚ 2776/Β/2012).
- Τα ΕΙΑ/ΤΙΑ 568Α, ΕΙΑ/ΤΙΑ 569.
- Τα πρότυπα ΕΛΟΤ EN 62305 που αφορούν την αντικεραυνική προστασία
- Τους Κανονισμούς εγκαταστάσεων και λειτουργίας ανελκυστήρων.
- Τους Κανονισμούς Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων.
- Τον Κανονισμό πυροπροστασίας κτιρίων και τις ισχύουσες Πυροσβεστικές Διατάξεις.
- Τα πρότυπα ΕΛΟΤ.
- Τις εγκεκριμένες ΕΤΕΠ.

Για όλους τους παραπάνω κανονισμούς (πρότυπα και προδιαγραφές) θα ληφθούν υπόψη οι τελευταίες ισχύουσες εκδόσεις κατά την χρονική περίοδο εκπόνησης των μελετών, καθώς και οι εγκύκλιοι και αποφάσεις που τους συμπληρώνουν.

## VIII. ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ

Ποσοτικά στοιχεία για τον υπολογισμό των αμοιβών

ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΕΜΒΑΔΑ	ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΕΞΩΣΤΕΣ	ΗΜΙ/ΘΡΟΙΟΙ	ΠΑΤΑΡΙΑ	ΣΥΝΟΛΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟΥ
ΘΕΜΕΛΙΩΣΗ	570,00	0	0	0	285,00
Β. ΥΠΟΓΕΙΟ	570,00	0	0	0	570,00
Α. ΥΠΟΓΕΙΟ	570,00	0	0	0	570,00
ΙΣΟΓΕΙΟ	263,76	0	63,07	0	326,83
1 <sup>ος</sup>	308,95	70,67	0	0	379,62
2 <sup>ος</sup>	314,08	99,65		20,69	434,42
3 <sup>ος</sup>	292,25	109,04		32,01	433,30
4 <sup>ος</sup>	280,69	94,72		20,69	396,10
5 <sup>ος</sup>	252,07	89,47		32,01	373,55
6 <sup>ος</sup>	230,00	89,47		20,69	340,16
7 <sup>ος</sup>	211,78	86,40		32,01	330,19
8 <sup>ος</sup>	211,94	86,40		30,28	328,62
9 <sup>ος</sup>	211,78	86,40		32,01	330,19
10 <sup>ος</sup>	87,64	48,15	12,04		147,83
ΕΠΙΦ ΔΩΜΑΤΟΣ	193,87	120,42			314,29
ΕΠΙΚ ΑΙΘΡΙΟΥ	82,30				82,30
ΣΥΝΟΛΑ	4651,11	980,79	75,11	220,39	5642,40

Η αποτύπωση του φέροντα οργανισμού η σύνταξη νέων σχεδίων όπως επίσης και η συνολική ανάλυση και διαστασιολόγηση του κτιρίου και οι πραγματοποιούμενοι έλεγχοι αφορούν το εμβαδόν: 5642,40 μ<sup>2</sup>.

<b>Κανονισμός προεκτιμώμενων αμοιβών μελετών κ υπηρεσιών του Ν. 4412/2016 (ΦΕΚ 2519 Β/2017)</b>	
<b>Παράμετροι υπολογισμού για μελέτες κτιρίων (κεφάλαιο Ζ)</b>	
Κατ	Κατηγορία μελέτης. Στατική μελέτη: άρθρο ΟΙΚ.2.1 §7 πίνακας Ιγ
Ε	Επιφάνεια κτιρίου ή έργου σε μ <sup>2</sup> , που εκφράζει το φυσικό αντικείμενο
ΤΑο	Βασική ενιαία τιμή αφετηρίας αμοιβών ανά μ <sup>2</sup> κτιρίου ή έργου. Στατική μελέτη: άρθρο ΟΙΚ.2.1 §6 πίνακας Ιβ
ΣΒν	Συντελεστής βαρύτητας επί της βασικής ενιαίας τιμής αφετηρίας αμοιβών. Στατική μελέτη: άρθρο ΟΙΚ.2.1 §6 πίνακας Ιβ
Σστ	Συντελεστής στατικής μελέτης: άρθρο ΟΙΚ.2.1 §6 πίνακας Ιβ
κ, μ	Στατική μελέτη: άρθρο ΟΙΚ.2.1 §7 πίνακας Ιγ ΣΑΥ-ΦΑΥ: κ=0,4 & μ=8,0 ανεξαρτήτως κατηγορίας έργου: άρθρο ΓΕΝ.6 §2
τκ	Συντελεστής τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, άρθρο ΓΕΝ.3

Κανονισμός προεκτιμώμενων αμοιβών μελετών κ υπηρεσιών, Ν. 4412/2016 (ΦΕΚ 2519 Β/2017)									
Αμοιβές μελετών αναλυτικά									
Έλεγχος στατικής επάρκειας, άθροισμα α) + β) + γ) ως κατωτέρω									
α) Αποτύπωση φέροντος οργανισμού. Αν δεν υπάρχουν σχέδια, συντάσσονται εξ αρχής. Αν υπάρχουν, γίνεται επιβεβαίωση αν έχουν τηρηθεί κατά την κατασκευή. Αμοιβή = 75% της αμοιβής προμελέτης του κτιρίου, ως νέου, άρθρο ΟΙΚ.2.1 §5									
$A = \{κ + [(μ/κυβική \text{ρίζα}[(E \cdot T_{Ao} \cdot \Sigma_{στ} \cdot \Sigma_{Bv} \cdot 100)/(178,3 \cdot \tau_k))]]\} \cdot 1,06 \cdot E \cdot T_{Ao} \cdot \Sigma_{Bv} \cdot \Sigma_{στ} \cdot \tau_k$									
Είδος κτιρίου	Κατ	κ	μ	Ε	T <sub>Ao</sub>	Σ <sub>στ</sub>	Σ <sub>Bv</sub>	τ <sub>κ</sub>	Αμοιβή (Α)
Τουριστικές Εγκαταστάσεις Πολυτελείας	IV	3,7	35,0	5642,40	9,75	0,28	2,17	1,435	263.683,35
Προσαύξηση 80% λόγω αντισεισμικού υπολογισμού, άρθρο ΟΙΚ.2.2 §1									210.946,68
Αμοιβή με αντισεισμικό υπολογισμό									474.630,03
Προμελέτη 35%, άρθρο ΟΙΚ.5 §5									166.120,51
<b>Αποτύπωση φέροντος οργανισμού 75% προμελέτης, άρθρο ΟΙΚ.2.1 §5 (Α' φάση)</b>									<b>124.590,38</b>

β) Ερευνητικές εργασίες ως κατωτέρω για τη διαπίστωση της ποιότητας των υλικών του φέροντος οργανισμού, άρθρα ως κατωτέρω.						
A/A	Ερευνητικές Εργασίες	A/T	Μονάδα	Ποσό-τητα	Τιμή	Αμοιβή (Α)
1	Προσδιορισμός περιεκτικότητας σε ανθρακικό ασβέστιο	ΓΤΕ.2.55	τεμ	18	30,00	540,00
2	Επιπέδωση των βάσεων κυλινδρικού ή κυβικού δοκιμίου σκυροδέματος με ειδική κονία επιπεδώσεως ή με λείανση	ΓΤΕ.2.77	τεμ	18	10,00	180,00
3	Αποκοπή και έλεγχος αντοχής σε θλίψη κυλινδρικού δοκιμίου	ΓΤΕ.2.78	τεμ	18	34,00	612,00
4	Αποτύπωση υπεδάφους με χρήση γεωραντάρ GPR	ΓΛΕ 21.3	θέση μέτρησης	4*	261,09	1.044,36
5	Ανιχνεύσεις με συσκευή υπερήχων - τομογράφο	ΓΤΕ 2.82 (σχετ. x16)	θέση μέτρησης	33	352,00**	11.616,00
6	GPR σκυροδέματος 2GHz και 3Δ οπλισμοί	ΓΛΕ 21.3(σχετ.)	θέση μέτρησης	60	55,11***	3.306,60
Μερικό άθροισμα 1						17.298,96
Συντελεστής αναθεώρησης τκ						1,435
Αναθεωρημένη αμοιβή 1						24.824,00

\*: υπόθεση 2 20m ανιχνεύσεων εδάφους x 2 συχνότητες, βάθος εφαρμογής 1<x<10

\*\*:: 16 (αναλογία κρυστάλλων 32 / 2 που θεωρεί το άρθρο)

\*\*\*: 10 θέσεις μήκους 0,50m με βάθος εφαρμογής x<1



ΜΕΛΕΤΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ						
ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ						
7	Μετρήσεις επιταχύνσεων , επεξεργασία και εξαγωγή δυναμικών χαρακτηριστικών κτιρίου	Εμπειρική τιμή	θέση μέτρησης	8	2.441,00	19.528,00
8	Διερευνητικές τομές αποκάλυψης οπλισμού	Εμπειρική τιμή	τεμ	16	64.94	1.039,04
9	Αποκατάσταση οπών πυρήνων σκυροδέματος	Εμπειρική τιμή	τεμ	18	25,00	450,00
10	Αποκατάσταση περιοχών ερευνητικών εργασιών	Εμπειρική τιμή	τεμ	1	2.245,49	2.245,49
Μερικό άθροισμα 2						23.262,53
Συντελεστής αναθεώρησης τκ						1,000
Αναθεωρημένη αμοιβή 2						23.262,53
Αναθεωρημένη αμοιβή 1 + αναθεωρημένη αμοιβή 2 = Γ						48.086,53
<b>Συνολική αμοιβή (Α' φάση)</b>						<b>48.086,53</b>

γ) Στατική μελέτη με τα δεδομένα που προκύπτουν από την αποτύπωση και τις ερευνητικές εργασίες και σύμφωνα με τους ισχύοντες για την περίπτωση κανονισμούς.									
$A = \{κ + [(μ/κυβική \text{ρίζα}[(E \cdot T_{Ao} \cdot \Sigma_{στ} \cdot \Sigma_{Bv} \cdot 100)] / (178,3 \cdot τκ)]\} \cdot 1,06 \cdot E \cdot T_{Ao} \cdot \Sigma_{Bv} \cdot \Sigma_{στ} \cdot τκ$									
Είδος κτιρίου	Κατ	κ	μ	E	T <sub>Ao</sub>	Σ <sub>στ</sub>	Σ <sub>Bv</sub>	τκ	Αμοιβή (Α)
Τουριστικές Εγκαταστάσεις Πολυτελείας	IV	3,7	35,0	5.642,40	9,75	0,28	2.17	1,435	263.683,35
Προσαύξηση 80% λόγω αντισεισμικού υπολογισμού, άρθρο ΟΙΚ.2.2 §1									210.946,68
Αμοιβή με αντισεισμικό υπολογισμό									474.630,03
Προμελέτη 35%, άρθρο ΟΙΚ.5 §5									166.120,51
Οριστική μελέτη 25%, άρθρο ΟΙΚ.5 §5									118.657,51
Αμοιβή με παράλειψη προμελέτης (γίνεται αποτ. Φ.Ο.) και παράλειψη οριστικής μελέτης (προσαύξηση κατά το 50% του παραλειπομένου σταδίου) άρθρο ΟΙΚ.5 §15									249.180,77
Έλεγχος στατικής επάρκειας, 80% της παραπάνω Αμοιβής ( άρθρο 83 παρ. 7 του Π.Δ. 696/74 όπως ισχύει)									<b>199.344,62</b>
Μελέτη ενοργάνωσης, 6% της συνολικής προεκτιμώμενης αμοιβής της μελέτης άρθρο ΤΕΧ.6 §11									<b>28.477,80</b>
<b>Έλεγχος στατικής επάρκειας με αποτύπωση του Φ.Ο., ερευνητικές εργασίες και μελέτη ενοργάνωσης</b>									<b>400.499,33</b>

<b>ΜΕΛΕΤΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ</b>	
<b>ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ</b>	
<b>Σύνολο όλων των μελετών</b>	
Έλεγχος στατικής επάρκειας με αποτύπωση του Φ.Ο.,ερευνητικές εργασίες και μελέτη ενοργάνωσης	<b>400.499,33</b>
H/M Μελέτες	
Εκτιμώνται 43 ημέρες εργασίας επιστήμονα 10ετους εμπειρίας 300€/ημ*τκ=300*43*1,435=	18.511,50
Εκτιμώνται 43 ημέρες εργασίας επιστήμονα 20ετους εμπειρίας 450€/ημ*τκ= 450*43*1,435=	27.767,25
<b>ΣΥΝΟΛΟ Η/Μ (Α φάση το ήμιση)</b>	<b>46.278,75</b>
Σύνολο	<b>446.778,08</b>
ΣΑΥ-ΦΑΥ (συναρτήσει του μερικού αθροίσματος ως στο άρθρο ΓΕΝ.6)	6.795,94
Άθροισμα των μελετών για τις οποίες συντάσσονται τεύχη δημοπράτησης	446.778,08
Τεύχη δημοπράτησης (8% του ως άνω αθροίσματος, άρθρο ΓΕΝ.7).	35.742,25
<b>Σύνολο όλων των μελετών</b>	<b>489.316,27</b>
<b>Απρόβλεπτα (15%)</b>	<b>73.397,44</b>
<b>Πριμ (5%)</b>	<b>24.465,81</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>587.179,52</b>
<b>ΦΠΑ (24%)</b>	<b>140.923,09</b>
<b>Σύνολο με ΦΠΑ</b>	<b>728.102,61</b>

<b>ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΩΜΕΝΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ ΑΝΑ ΦΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>	
	Αμοιβή
<b>Α ΦΑΣΗ</b>	
Αποτύπωση φέροντος οργανισμού 75% προμελέτης, άρθρο ΟΙΚ.2.1 §5	124.590,38
Ερευνητικές εργασίες για τη διαπίστωση της ποιότητας των υλικών του φέροντος οργανισμού	48.086,53
Έλεγχος στατικής επάρκειας, 80% της Αμοιβής ( άρθρο 83 παρ. 7 του Π.Δ. 696/74 όπως ισχύει) Τμηματική Παράδοση 1	39.398,77
H/M Μελέτες Α φάσης	23.139,38
Μερικό Άθροισμα	235.215,06
Απρόβλεπτα (15%)	35.282,25
Πριμ Α φάσης (5%)	11.760,75
<b>Σύνολο Α φάσης χωρίς ΦΠΑ</b>	<b>282.258,06</b>
<b>ΦΠΑ</b>	<b>67.741,94</b>
<b>Σύνολο Α φάσης με ΦΠΑ</b>	<b>350.000,00</b>

<b>Β ΦΑΣΗ</b>	
Έλεγχος στατικής επάρκειας, 80% της Αμοιβής ( άρθρο 83 παρ. 7 του Π.Δ. 696/74 όπως ισχύει) Τμηματική Παράδοση 2	159.945,85
Μελέτη ενοργάνωσης, 6% της συνολικής προεκτιμώμενης αμοιβής της μελέτης άρθρο ΤΕΧ.6 §11	28.477,80
Η/Μ Μελέτες Β φάσης	23.139,38
ΣΑΥ-ΦΑΥ	6.795,94
Τεύχη δημοπράτησης	35.742,25
Μερικό Άθροισμα	254.101,22
Απρόβλεπτα (15%)	38.115,18
Πριμ Β φάσης (5%)	12.705,06
<b>Σύνολο Β φάσης χωρίς ΦΠΑ</b>	<b>304.921,46</b>
ΦΠΑ	73.181,15
<b>Σύνολο Β φάσης με ΦΠΑ</b>	<b>378.102,61</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ Α &amp; Β ΦΑΣΗΣ ΧΩΡΙΣ Φ.Π.Α.</b>	<b>587.179,52</b>
ΦΠΑ	140.923,09
<b>ΣΥΝΟΛΟ Α &amp; Β ΦΑΣΗΣ ΜΕ Φ.Π.Α.</b>	<b>728.102,61</b>

Νέο Ψυχικό  
Απρίλιος 2025

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ  
Η Συντάξασα

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ & ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ  
Η Τμηματάρχης

Δ. Μιχάλογλου

Σ. Λεκάτη

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ

Με την υπ' αριθμ. πρωτ. 21391/07-04-2025 απόφαση του ασκούντος καθήκοντα Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής