

ΕΡΓΟ: «ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΤΗΣ Γ.Γ.ΑΙ. & Ν.Π. ΣΤΗ ΜΥΤΙΛΗΝΗ»

ΤΕΧΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Το συγκρότημα κτιρίων της Γ.Γ.ΑΙ. & Ν.Π. έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με το ΦΕΚ 731Δ' 13-12-1985, «Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως της Μυτιλήνης (Ιστορικό Κέντρο), χαρακτηρισμός ως διατηρητέων κτιρίων και επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.»

Βρίσκεται στο Βόρειο Παραδοσιακό τμήμα της πόλης της Μυτιλήνης, στον τομέα 13 «Κουλμπάρα» με αρ. 81, διαθέτει καρτέλα της ΕΠΑ με αρ. 14/19, 12/19, 13/19 και περιγράφεται ως «Μεγάλο συγκρότημα διόροφων και μονόροφων κτιρίων που σχηματίζουν εσωτερική αυλή».

Σύμφωνα με το από 29/5.12.1998 Π.Δ. (ΦΕΚ 869 Δ') επιτρέπεται η χρήση «Διοίκηση» για το συγκεκριμένο συγκρότημα.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Το έργο αφορά κυρίως την επισκευή του υφιστάμενου διόροφου κεντρικού κτηρίου του κτηριακού συγκροτήματος στο οποίο στεγάζεται η Γ.Γ.ΑΙ. & Ν.Π. Συγκεκριμένα, στο εν λόγω κτήριο, λόγω παλαιότητας και λόγω προβλημάτων υγρασίας, παρατηρούνται φθορές στα επιχρίσματα, στα κουφώματα και στους χρωματισμούς τόσο στις εξωτερικές όψεις και κυρίως στην πρόσοψη αυτού, όσο και εσωτερικά, οι οποίες χρήζουν αποκατάστασης με σκοπό να αποφευχθεί η περαιτέρω επιδείνωση τους και η εμφάνιση σοβαρότερων προβλημάτων.

Πιο αναλυτικά :

- Σε μεγάλο τμήμα της αριστερής πλευράς της πρόσοψης του κτηρίου παρατηρούνται έντονες αποκολλήσεις των επιχρισμάτων και μεγάλες ρωγματώσεις.
- Σε πολλά σημεία των οριζόντιων περιζωμάτων (κορνίζες και μπορντούρες) της πρόσοψης και στα τραβηχτά επιχρίσματα του γείσου της στέγης παρατηρούνται,

λόγω της υγρασίας, φουσκώματα, ρωγματώσεις και σημειακές αποκολλήσεις των επιχρισμάτων τα οποία επιβάλλεται να καθαιρεθούν και να αποκατασταθούν.

- Επίσης, στην πρόσοψη και στα τριγωνικά αετώματα των δύο προσθηκών που ενώνονται με το κεντρικό κτήριο, παρατηρούνται σημειακές αποκολλήσεις των επιχρισμάτων, σε εκτεταμένο βάθος, ώστε να αποκαλύπτεται και ο διαβρωμένος σιδηρούς οπλισμός.
- Σημαντικός αριθμός των εξωτερικών κουφωμάτων του κτηρίου εμφανίζει φθορές λόγω υγρασίας. Ταυτόχρονα, αρκετές από τις εσωτερικές ξύλινες ποδιές των κουφωμάτων έχουν σαπίσει λόγω εισροής όμβριων υδάτων και υγρασίας και χρήζουν αντικατάστασης.
- Στην πρόσοψη του κτηρίου, ο μεταλλικός ορθογωνικός σωλήνας που καλύπτει τις εξωτερικές σωληνώσεις έχει σκουριάσει και χρήζει αντικατάστασης.
- Εσωτερικά, στον όροφο του κτηρίου, στο γραφείο του Γενικού Γραμματέα, στο σημείο της ένωσης εξωτερικής λιθοδομής με εσωτερικό ξυλόπηκτο τοίχο (μπαγδατί), παρατηρείται μεγάλη διαμήκης ρωγμάτωση, λόγω της διαφορετικής συμπεριφοράς των υλικών στις διάφορες καταπονήσεις.
- Επίσης σε τμήμα της τοιχοποιίας της νότιας πλευράς του διαδρόμου του ορόφου, έχουν αποκολληθεί σε σημαντικό βαθμό τα επιχρίσματα λόγω εισροής υγρασίας, και έχουν εμφανιστεί οι διαβρωμένοι οπλισμοί των πλεγμάτων ενίσχυσης της τοιχοποιίας που είχαν τοποθετηθεί κατά την διάρκεια κάποιας παλαιότερης επισκευής του κτηρίου.
- Τέλος στον όροφο του κτηρίου, στους χώρους υγιεινής, λόγω χρήσης και παλαιότητας παρατηρούνται φθορές τόσο σε πλακίδια όσο και στα είδη υγιεινής. Απαιτείται η αντικατάστασή τους.

Επίσης, στο αντικείμενο του έργου περιλαμβάνεται και ο εξωτερικός χρωματισμός της βόρειας και δυτικής όψης του κτηρίου Α. Στο εν λόγω κτήριο για να αντιμετωπιστούν διάφορα προβλήματα υγρασίας που υπήρχαν, πραγματοποιήθηκαν τα τελευταία χρόνια εργασίες μονώσεων του δώματος και των κουφωμάτων. Όμως, επειδή οι εξωτερικές τοιχοποιίες εμφανίζουν φθορές στα χρώματα και μικρορωγματώσεις, υπάρχει ο κίνδυνος τα σημεία αυτά να αποτελέσουν την εστία από την οποία υγρασία θα εισχωρήσει ξανά στο εσωτερικό του κτηρίου, με αποτέλεσμα την εμφάνιση φθορών στους ήδη επισκευασμένους χώρους.

B. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Προκειμένου να επισκευαστούν οι φθορές που υπάρχουν και να αποφευχθούν φαινόμενα περαιτέρω φθοράς και διάβρωσης του κεντρικού κτιρίου επιβάλλεται να γίνουν οι ακόλουθες εργασίες:

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΚΤΗΡΙΟ

A. Εξωτερικές εργασίες

A1. Τριγωνικά αετώματα σκυροδέματος προσθηκών.

1. Αποξήλωση του σκυροδέματος στα τμήματα των κορνιζών που έχουν υποστεί βλάβη με ελαφρό κρουστικό μηχάνημα ή με καλέμι μέχρι να αποκαλυφθεί ο οξειδωμένος τους οπλισμός.

2. Καθαρισμός του οξειδωμένου οπλισμού με αμμοβολή και επάλειψη του με ανάλογο αναστολέα διάβρωσης.
3. Στην επιφάνεια θα εφαρμοστεί ενισχυτικό πρόσφυσης ρητινούχο γαλάκτωμα τύπου SYNTECO LAB.
4. Αποκατάσταση του σχήματος της διατομής που αποξηλώθηκε στις αρχικές του διαστάσεις μετά την συμπλήρωση των ρωγματωμένων τμημάτων που αφαιρέθηκαν με ρητινοκονίαμα σταθερού όγκου τύπου ΕΜΑΚΟ.
5. Με το ίδιο κονίαμα και τεχνική θα αποκατασταθούν οι απομειώσεις των ακμών, οι γωνίες και οι τυχόν κοιλότητες στο σώμα των δομικών στοιχείων.
6. Η τελειωμένη επιφάνεια θα επιχρισθεί με τραβηχτό επίχρισμα τριών στρώσεων εκ των οποίων **οι δύο πρώτες από τσιμεντοκονίαμα των 600 kg τσιμέντου** με ίνες πολυπροπυλενίου και κατάλληλο βελτιωτικό πρόσφυσης τύπου REVINEX ή ανάλογου τύπου γαλάκτωμα, η δε τρίτη επιφανειακή από ασβεστο-τσιμεντομαρμαροκονίαμα, χωρίς διακοπή της συνεχείας (αρμοί), σποραδικά στα σημεία που απαιτείται, και θα ενισχυθεί με πλαστικό πλέγμα στα σημεία αποκατάστασης των κορνιζών στις θέσεις σύνδεσης αυτών με την παλιά κορνίζα για την ελαχιστοποίηση των ρωγμών και την καλύτερη συνάφεια παλαιού και νέου επιχρίσματος. Στις θέσεις του αετώματος που υπάρχει ασφαλτόπανο και είναι φθαρμένο λόγω παλαιότητας, θα αντικατασταθεί.

A2. Επιχρίσματα

1. Απομάκρυνση των σαθρών επιχρισμάτων της πρόσοψης του κτηρίου καθώς και στις θέσεις της εσωτερικής τοιχοποιίας του ορόφου, όπου υπάρχουν βλάβες προσεκτικά με σκαπτικό εργαλείο χειρός.
2. Καθαρισμός των σημείων και αποκατάσταση επιχρισμάτων με νέα τριπτά τριβιδιστά επιχρίσματα με τσιμεντοκονίαμα των 600 kg τσιμέντου, πάχους 2,5 cm, εις τρεις στρώσεις πλην της τελευταίας η οποία θα εκτελεσθεί με μαρμαροκονίαμα 1:2 των 150 kg τσιμέντου, σποραδικά στα σημεία που απαιτείται.
3. Επιβάλλεται η ανάμιξη στο κονίαμα με ενισχυτικό γαλάκτωμα τύπου revinex με σκοπό την αύξηση της συγκολλητικής και υδροφοβικής ικανότητας του νέου κονιάματος.
4. Μετά την πρώτη στρώση του επιχρίσματος θα τοποθετείται συνθετικό υαλόπλεγμα με σκοπό την ενίσχυση του νέου επιχρίσματος και την καλύτερη σύνδεσή του με το παλιό.
5. Στα σημεία όμως των εξωτερικών και εσωτερικών τοίχων που παρατηρείται έντονο πρόβλημα με εμφάνιση ρωγματώσεων μέχρι την τοιχοποιία (κατόπιν εντολής της επίβλεψης) καθώς και στην θέση της ένωσης λιθοδομής με ξηλόπηκτο τοίχο, πριν την πρώτη στρώση του **τσιμεντοκονιάματος των 600 kg τσιμέντου** θα τοποθετείται επί της τοιχοποιίας ειδικό γαλβανισμένο πλέγμα, για το δέσιμο αυτής.

A3. Κορνίζες - Περιζώματα πρόσοψης - Τριγωνικά αετώματα λιθόκτιστου κτηρίου

1. Απομάκρυνση των σαθρών τμημάτων των περιζωμάτων – κορνιζών της πρόσοψης του κτηρίου καθώς και του γείσου της οροφής, όπου υπάρχουν βλάβες, φθορές και φουσκώματα.
2. Καθαρισμός των σημείων και αποκατάσταση των τραβηχτών επιχρισμάτων με νέα σε τρεις στρώσεις, εκ των οποίων **οι δύο πρώτες από τσιμεντοκονίαμα των 600 kg τσιμέντου** με ίνες πολυπροπυλενίου και κατάλληλο στεγανωτικό μάζας, η δε τρίτη επιφανειακή από ασβεστο-τσιμεντο-μαρμαροκονίαμα, χωρίς διακοπή της συνεχείας (αρμοί),σποραδικά στα σημεία που απαιτείται.
3. Επιβάλλεται η εφαρμογή ενισχυτικού πρόσφυσης κονιαμάτων σύμφωνα με τις οδηγίες του προμηθευτή.
4. Μετά την πρώτη στρώση του επιχρίσματος θα τοποθετείται συνθετικό υαλόπλεγμα με σκοπό την ενίσχυση του νέου επιχρίσματος και την καλύτερη σύνδεσή του με το παλιό.
5. Θα ακολουθεί η πρόσθετη μόρφωση ακμών, γωνιών, σημείων σύγκλισης κλπ των τραβηχτών επιχρισμάτων καθώς και τα μερεμέτιστα που πιθανόν να απαιτηθούν.
6. Μεγάλη προσοχή θα δοθεί στην κατασκευή εκ νέου του υδροσταλλάκτη στο κάτω μέρος των περιζωμάτων και του γείσου, όπου αυτά ανακατασκευάζονται, καθώς και στην διάνοιξη του στις θέσεις που δεν θα ανακατασκευαστούν τα τραβηχτά επιχρίσματα, αλλά αυτός είναι κατεστραμμένος.
7. Στο πάνω μέρος του περιζώματος της πρόσοψης που διαχωρίζει το ισόγειο με τον όροφο, θα αποξηλωθεί η φθαρμένη τσιμεντοκονία όπου απαιτείται, και θα διαστρωθεί εκ νέου πατητή τσιμεντοκονία, αφού πρώτα γίνει επάλειψη με ειδικό primer για την καλύτερη συνάφεια. Το ίδιο θα γίνει και σε όσες ποδιές παραθύρων υπάρχουν ανάλογες φθορές.

B. Ξυλουργικά

1. Όσα κουφώματα εμφανίζουν φθορές λόγω υγρασίας θα επισκευαστούν επί τόπου του έργου, με όλες τις απαραίτητες εργασίες τριψίματος, αντικατάστασης τμημάτων τους, καρφώματα, ανανέωση στα λάστιχα, υδρολόγους, μόνωση με ειδικές μαστίχες κ.λ.π. Η εργασία θα καλυφθεί με απολογιστικό τρόπο.
2. Όσες ξύλινες εσωτερικές ποδιές είναι σάπιες λόγω υγρασίας, θα αντικατασταθούν με νέες ομοίου τύπου με τις υφιστάμενες.
3. Θα αντικατασταθεί το μεγάλο παράθυρο της νότιας πλευράς του διαδρόμου του ισογείου με νέο ομοίου σχεδίου εκ ξυλείας τύπου Σουηδίας.

Γ. Χρωματισμοί

Εξωτερικά του κεντρικού κτηρίου θα χρωματιστούν η βόρεια, δυτική και νότια όψη. Επίσης στο εσωτερικό του κτηρίου θα χρωματιστούν με σπατουλαριστά χρώματα, οι επιφάνειες των τοίχων ισογείου και ορόφου στις οποίες γίνεται επισκευή των επιχρισμάτων. Πιο αναλυτικά θα γίνουν οι ακόλουθες εργασίες :

1. Εκ νέου χρωματισμοί στα σημεία της τοιχοποιίας που γίνεται επισκευή των επιχρισμάτων, με πέρασμα αρχικά με ειδικό ακρυλικό σιλικονούχο αστάρι νερού σε δυο στρώσεις και έπειτα βάψιμο με ειδικό ελαστομερές ακρυλικό μονωτικό χρώμα.
2. Εκ νέου χρωματισμοί στα σημεία της τοιχοποιίας που είναι φουσκωμένα τα παλιά χρώματα. Ήτοι: επιμελές τρίψιμο και καθάρισμα των παλιών χρωμάτων,

στοκάρισμα και κλείσιμο των αρμών με primer ενισχυμένο με κόλλα πλακιδίων, πέρασμα εν συνεχεία με ειδικό ακρυλικό σιλικονούχο αστάρι νερού σε δυο στρώσεις και τέλος βάψιμο με ειδικό ελαστομερές ακρυλικό μονωτικό χρώμα .

3. Ανακαίνιση των χρωματισμών των υπολοίπων τμημάτων της τοιχοποιίας της πρόσοψης, με το ίδιο ειδικό ελαστομερές ακρυλικό μονωτικό χρώμα, αφού γίνει η σχετική προεργασία σύμφωνα με το άρθρο ΝΕΤ ΟΙΚ3/77.91 "Ανακαίνιση παλαιών χρωματισμένων επιφανειών...".
4. Ανακαίνιση των χρωματισμών των ξύλινων κουφωμάτων των όψεων του κεντρικού κτηρίου που επισκευάζονται και των λοιπών κουφωμάτων της ανατολικής όψης που επισκευάζονται, καθώς και των νέων ξύλινων ποδιών, αφού γίνει η κατάλληλη προεργασία και το πέρασμα πρώτα με ειδικό αντιδιαβρωτικό αστάρι.
5. Ανακαίνιση των χρωμάτων των σιδηρών κιγκλιδωμάτων των ανοιγμάτων, των όψεων του κεντρικού κτηρίου που επισκευάζονται, αφού γίνει η κατάλληλη προεργασία και το πέρασμα πρώτα με ειδικό αντιδιαβρωτικό μίνιο.

Δ. Ανακαίνιση χώρων υγιεινής- Επενδύσεις – Επιστρώσεις

Στους χώρους υγιεινής του ορόφου του κτηρίου θα γίνουν οι ακόλουθες εργασίες :

1. Καθαίρεση των πλακιδίων τοίχου του εσωτερικού χώρου wc (γενικού γραμματέα).
2. Αποξήλωση όλων των ειδών υγιεινής και τοποθέτηση νέων, τύπου και σχεδίου επιλογής της επίβλεψης.
3. Επίστρωση νέων κεραμικών πλακιδίων δαπέδου, κολλητών πάνω από τα υφιστάμενα, χρώματος και σχεδίου επιλογής της επίβλεψης.
4. Επένδυση τοίχων με κεραμικά πλακίδια, σύμφωνα με τις οδηγίες της επίβλεψης.
5. Στα δύο παράθυρα του χώρου θα αντικατασταθούν οι υαλοπίνακες με νέους αδιαφανείς απλούς πάχους 3 mm.
6. Θα γίνει ανανέωση των χρωματισμών των τοίχων, της οροφής και των εσωτερικών και εξωτερικών ξύλινων κουφωμάτων.

Στο γραφείο του Γενικού Διευθυντή θα τοποθετηθούν δύο μαρμαροποδιές στα εσωτερικά ράφια από λιθοδομή, όπου παρατηρούνται φαινόμενα υγρασίας.

Στο πλακόστρωτο που υπάρχει μεταξύ της βορινής πλευράς των κτηρίων και του γειτονικού γηπέδου ποδοσφαίρου έχουν αποκολληθεί σε μερικά σημεία οι λίθοι. Προκειμένου να αποφευχθεί η περαιτέρω καταστροφή του λιθοστρώτου, θα γίνει αποκατάσταση των σημείων αυτών, με τους ίδιους λίθους που υπάρχουν επί τόπου, και με συμπλήρωση αυτών που υπολείπονται.

Ε. Απολογιστικές Εργασίες

Με απολογιστικό τρόπο θα καλυφθούν οι κάτωθι εργασίες :

- α) Η αντικατάσταση του μεταλλικού ορθογωνικού σωλήνα που καλύπτει τις εξωτερικές σωληνώσεις με νέο πλαστικό, στην πρόσοψη.
- β) Η επισκευή των κουφωμάτων που παρουσιάζουν φθορές (1 στη βόρεια όψη, 4 στην πρόσοψη και 8 στην ανατολική όψη) στα σημεία που κρίνεται απαραίτητο, σύμφωνα με τις οδηγίες της επίβλεψης.

- γ) Η μείωση του ύψους των θυρών των χώρων υγιεινής κατά 1,5 cm περίπου ή όσο απαιτηθεί, μετά την ανύψωση του δαπέδου από την κόλληση των νέων πλακιδίων δαπέδου πάνω από τα υφιστάμενα.
- δ) Η τοποθέτηση νέου ριχτιού από μάρμαρο στο εξωτερικό κατώφλι των χώρων υγιεινής, καθώς με την ανύψωση του δαπέδου αλλάζει το πλάτος του καθώς και η επανατοποθέτηση στη σωστή στάθμη του μαρμάρου στο κατωκάσι της πόρτας.
- ε) Η καθαίρεση και η απομάκρυνση των προϊόντων καθαίρεσης των υφιστάμενων ειδών υγιεινής (λεκάνες-νιπτήρες) που θα αντικατασταθούν.

ΚΤΗΡΙΟ Α

Χρωματισμοί

Στην βόρεια και δυτική όψη θα γίνουν οι ακόλουθες εργασίες :

1. Εκ νέου χρωματισμοί στα σημεία της τοιχοποιίας που γίνεται επισκευή των επιχρισμάτων, με πέρασμα αρχικά με ειδικό ακρυλικό σιλικονούχο αστάρι νερού σε δυο στρώσεις και έπειτα βάψιμο με ειδικό ελαστομερές ακρυλικό μονωτικό χρώμα .
2. Ανακαίνιση των χρωματισμών των υπολοίπων τμημάτων της τοιχοποιίας της πρόσοψης, με το ίδιο ειδικό ελαστομερές ακρυλικό μονωτικό χρώμα, αφού γίνει η σχετική προεργασία σύμφωνα με το άρθρο ΝΕΤ ΟΙΚ3/77.91 "Ανακαίνιση παλαιών χρωματισμένων επιφανειών...".

Για την κατασκευή του έργου έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 5047/12-10-2016 Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Λέσβου.

Η συνολική δαπάνη εργασιών προϋπολογίζεται στο ποσό των 57.564 € συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ 17% και θα καλυφθεί από πιστώσεις της ΣΑΕ 033 του Π.Δ.Ε. 2016 της Γ.Γ.ΑΙ.&Ν.Π.

23/11/2016

Οι Συντάξαντες Μηχανικοί

Ροδάνθη Βαλαβάνη
Πολιτικός Μηχανικός με βαθμό Α'

Σάββας Δημήτριος
Αρχιτέκτων Μηχανικός