



**ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΟΥ**

HELLENIC PUBLIC PROPERTIES Co

Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε.
ΒΟΥΛΗΣ 7
Τ.Κ. 10562, ΑΘΗΝΑ

ΕΡΓΟ:
**ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ
ΦΑΚΕΛΟΥ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ
ΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ SANATORIUM/HOTEL**

ΧΡΗΜ/ΤΗΣΗ:
**ΤΑΜΕΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ**
(ΣΑΤΑ 075-2022ΤΑ07500029)

CPV:
71320000 – 7 «Υπηρεσίες εκπόνησης
τεχνικών μελετών»

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΗ ΑΞΙΑ:
199.409,90 € (Άνευ Φ.Π.Α.)

ΦΑΚΕΛΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ:

«Εκπόνηση μελετών για τη σύνταξη φακέλου τεχνικών δεδομένων για την υλοποίηση της Αποκατάστασης του πρώην Sanatorium/Hotel στην Πάρνηθα»

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2022

Περιεχόμενα

A1. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	4
A2. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	5
2.1 Στοιχεία ακινήτου	5
2.1.1 Θέση	5
2.1.2 Ιστορικά στοιχεία	6
2.1.3 Υπάρχουσα κατάσταση ακινήτου	11
2.1.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς	13
2.1.5 Πολεοδομικό καθεστώς – όροι δόμησης	14
2.1.6 Περιοχές προστασίας	17
2.1.7 Υφιστάμενες μελέτες – αδειοδοτήσεις	20
2.2 ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	23
2.3 ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ - ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ	23
A3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ – ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	24
3.1. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	24
3.1.1 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη κτιρίου & περιβάλλοντα χώρου (Κατηγορία 7)	24
3.1.2 Στατική Προμελέτη κτιρίου (κατηγορία 8)	25
3.1.3 Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (κατηγορία 9)	26
3.2 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	29
A.4 ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΜΟΙΒΩΝ	30
4.1 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη (κατηγορία 7)	30
4.1.1 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη κτιρίου	30
4.1.2 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη περιβάλλοντα χώρου	31
4.2 Στατική προμελέτη (κατηγορία 8)	32
4.3 Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (κατηγορία 9)	33
4.3.1. Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κτιρίου 33	
4.3.2. Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων περιβάλλοντα χώρου	36
A.5 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ	37

A.6 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ.....	38
A.7 ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΑΝΑΘΕΣΗΣ	38

A1. ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη θα υλοποιηθεί στο πλαίσιο προετοιμασίας της διαγωνιστικής διαδικασίας για την εκτέλεση του υποέργου 4 με τίτλο: «Αποκατάσταση του πρώην Sanatorium/Hotel» της υποεπένδυσης 2 με τίτλο: «Επένδυση της Πάρνηθας» της Δράσης 6849 «Εθνικό σχέδιο αναδάσωσης και επένδυση της Πάρνηθας» του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Η μελέτη θα περιλαμβάνει όλες τις απαραίτητες προμελέτες που θα απαιτηθούν για την δημοπράτηση του έργου «Αποκατάσταση του πρώην Sanatorium/Hotel» με το σύστημα της μελετοκασκευής βάσει του Ν. 4412/2016.

Η αξιοποίηση και επανάχρηση της αρχιτεκτονικής του παρελθόντος είναι μια αρχαία τακτική που συνέβαλλε στην διάσωση σημαντικών μνημείων του παγκόσμιου πολιτισμού μεταφέροντας παράλληλα πληροφορίες για τον τεχνικό πολιτισμό της περιόδου κατά την οποία κατασκευάστηκαν. Η επανάχρηση και εκ νέου αξιοποίηση σημαντικών κτιρίων θεωρείται σε παγκόσμια κλίμακα ο πλέον ενδεδειγμένος περιβαλλοντικά τρόπος για την βιώσιμη και ισόρροπη ανάπτυξη.

Το κτίριο του Σανατορίου αποτελεί ένα από τα λίγα δείγματα κτιρίων σανατορίων στον Ελληνικό χώρο τόσο μεγάλης κλίμακας το οποίο έχει διατηρήσει πολλά στοιχεία της αρχικής του μορφής. Αποτελεί ένα από τα δείγματα της αρχιτεκτονικής του σημαντικού αρχιτέκτονα Ιωάννη Αντωνιάδη, ενώ και η μεταγενέστερη του φάση για τη χρήση του ως ξενοδοχείο έχει αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία.

Οι προηγούμενες χρήσεις του κτιρίου ως νοσοκομείο και έπειτα ως ξενοδοχείο, του προσδίδουν μια πολύ συγκεκριμένη τυπολογία. Κατά συνέπεια, οι χρήσεις που μπορεί να λάβει το κτίριο πρέπει να είναι σχετικές με τις προηγούμενες, ώστε να συνάδουν με την εν λόγω τυπολογία γι' αυτό και το κτίριο θα χρησιμοποιηθεί ως τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο).

Οι επεμβάσεις στο κτίριο θα στοχεύουν στην ανάδειξη της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας του κτίσματος, στην ενίσχυση του φέροντα οργανισμού του, στην αισθητική του αναβάθμιση αλλά και στη συνετή αξιοποίηση του.

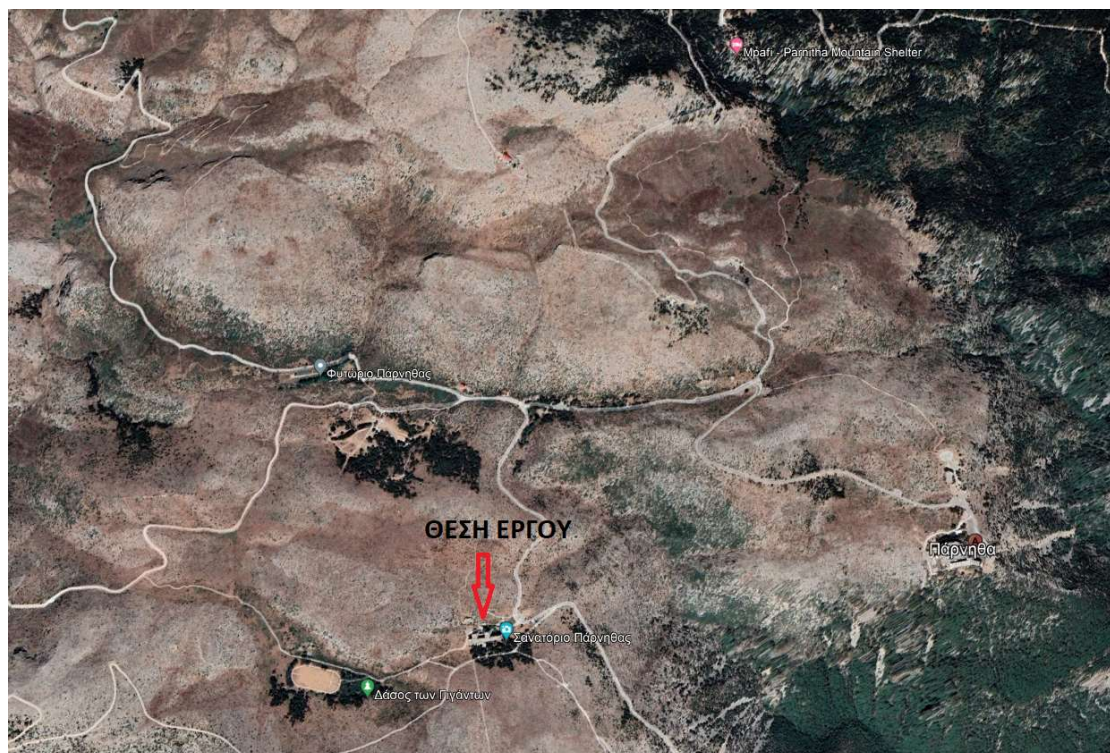
Η θέση του έργου στο βουνό της Πάρνηθας, σε υψόμετρο 1.100 μ και η γειτνίαση του με αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες πρόκειται να αναβαθμιστούν το καθιστούν ιδανικό σε εξειδικευμένο ξενοδοχείο για αθλητική χρήση.

Α2. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

2.1 Στοιχεία ακίνητου

2.1.1 Θέση

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της ξενοδοχειακής μονάδας «ΞΕΝΙΑ ΠΑΡΝΗΘΑΣ» πρώην «ΣΑΝΑΤΟΡΙΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ» βρίσκονται στην περιοχή της «Αγίας Τριάδας» στο βουνό της Πάρνηθας, σε υψόμετρο 1.100 μ σε ένα μικρό οροπέδιο στη νότια πλευρά του βουνού. Στον απέναντι λόφο βρίσκεται το καζίνο Μοντ Παρνές και στη γύρο περιοχή υπάρχουν πολλές στρατιωτικές εγκαταστάσεις. Βορειότερα βρίσκονται τα ορειβατικά καταφύγια Μπάφι και Φλαμπούρι. Η περιοχή αποτελεί τμήμα του δρυμού της Πάρνηθας.



ΕΙΚΟΝΑ 1. ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ



ΕΙΚΟΝΑ 2. ΘΕΣΗ ΕΡΓΟΥ

2.1.2 Ιστορικά στοιχεία

Το 1914, η Μονή Πετράκη δώρισε στο Νοσοκομείο Ευαγγελισμός μία συγκεκριμένη έκταση προκειμένου να δημιουργηθεί σανατόριο που θα αναλάμβανε την επιμέλεια ασθενών που έπασχαν από τη νόσο της φυματίωσης που μάστιζε εκείνη την περίοδο στην Αθήνα και ήταν η αιτία πολλών θανάτων στην περιοχή. Το Νοσοκομείο Γεωργίου Σταύρου και Γεωργίου Φουγκ, γνωστότερο ως Σανατόριο Πάρνηθας, αποτέλεσε ένα ορεινό αντιφυματικό θεραπευτήριο του νοσοκομείου «Ο Ευαγγελισμός». Το Σανατόριο της Πάρνηθας ήταν από τα πολλά νοσοκομεία «φυματιώντων» του ελλαδικού χώρου. Το 1912 αρχίζει η κατασκευή ενός πρόχειρου νοσοκομείου, το οποίο περατώθηκε και λειτούργησε το 1914 ως ορεινό αντιφυματικό περίπτερο. Το πρώτο Σανατόριο ήταν ουσιαστικά μια ξύλινη κατασκευή, με αρχική δύναμη 14 κλινών. Απαραίτητη προϋπόθεση για την ανέγερση ενός μεγάλου και σύγχρονου Σανατορίου ήταν η οδική σύνδεσή του με την Αθήνα. Το 1929 ολοκληρώθηκε η βελτίωση ενός χωματόδρομου (οδός Πάρνηθος), η οποία είχε αρχίσει το 1924, αλλά οι συχνές βροχοπτώσεις και χιονοπτώσεις καθιστούσαν το δρόμο άχρηστο για τα τροχοφόρα της εποχής. Η Διεύθυνση του Νοσοκομείου Γεωργίου Σταύρου και Γεωργίου Φουγκ κατόρθωσε τη διάνοιξη και την ασφαλτόστρωση ενός νέου δρόμου (Αχαρνών-Πάρνηθος). Το 1927 οι εγκαταστάσεις επεκτάθηκαν, με τη δημιουργία θαλάμων νοσηλείας Γ' θέσης, εκτός των Α' και Β' που προϋπήρχαν. Τη δεκαετία του 1930 πραγματοποιήθηκαν εργασίες

καθαρισμού του δάσους, καθώς και η δημιουργία μονοπατιών για τους περιπάτους των ασθενών, παρέχοντας στον περιβάλλοντα χώρο «δροσεράν και ωραίαν όψιν της οποίας στερείται η παραμελημένη εκ των ξυλοκόπων πάσχουσα μεγάλη δασική περιοχή της Πάρνηθος». Το 1931 κατέστη σαφές ότι η πρόχειρη κατασκευή στην Πάρνηθα απείχε πολύ από τις διεθνείς προδιαγραφές. Για το λόγο αυτόν, η διοίκηση του «Ευαγγελισμού» θα αποφασίσει την ανοικοδόμηση ενός νέου Σανατορίου κατά τα πρότυπα και τις προδιαγραφές των αντίστοιχων ευρωπαϊκών. Το 1934 θεμελιώνεται το νέο κτήριο, η λειτουργία του οποίου αρχίζει τον Αύγουστο του 1935. Η αρχιτεκτονική μελέτη και η επίβλεψη της κατασκευής έγιναν από τον αρχιτέκτονα Ιωάννη Αντωνιάδη, μια από τις εμβληματικές μορφές της ελληνικής αρχιτεκτονικής του Μεσοπολέμου, ο οποίος, εκείνη την περίοδο, κατείχε τη θέση του προϊσταμένου της τεχνικής υπηρεσίας του «Ευαγγελισμού».

Το Σανατόριο θα διακόψει την παροχή των υπηρεσιών του την περίοδο 1942–1946 λόγω της Κατοχής και του Εμφυλίου Πολέμου, ενώ θα συνεχίσει τη λειτουργία του έως το 1960.

Το 1965, το κτίριο αλλάζει την ιδιοκτησία του και η διαχείρισή του δίνεται στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού, ο οποίος το μετατρέπει σε ξενοδοχείο με το όνομα Ξενία. Ωστόσο λόγω της λειτουργίας του μόνο τους καλοκαιρινούς μήνες και ίσως λόγω της γεινίασης με το «Μον Παρνές», το 1967 ο Οργανισμός Τουριστικής Εκπαίδευσης και κατάρτισης μεταφέρθηκε και εγκαταστάθηκε στο κτίριο παράλληλα με το ξενοδοχείο. Οι τουριστικές σχολές λειτούργησαν μέχρι το 1984. Το 1985 το κτίριο εγκαταλείπεται και παραμένει ανεκμετάλλευτο μέχρι σήμερα.¹

Φάσεις – Δομή κτιρίου

Το κτίριο σχεδιάστηκε ολοκληρωμένο από τον Αρχιτέκτονα Ιωάννη Αντωνιάδη αλλά κατασκευάστηκε σε 3 φάσεις. Το γεγονός ότι κατασκευάζεται σε φάσεις οφείλεται στο προϋπάρχον κτίριο και στη χρηματοδότηση. Για το λόγο αυτό, οι διαφορετικές φάσεις κατασκευής έχουν κυρίως δομική και λειτουργική σημασία και όχι τόσο μορφολογική.

Η κατασκευή του σανατορίου ξεκινά το 1934 και ολοκληρώνεται λίγο πριν το 1940. Η λειτουργία του ξεκινά το 1935. Το πρώτο ξύλινο σανατόριο συνεχίζει τη λειτουργία του ενώ εκατέρωθεν αυτού κατασκευάζονται οι 2 πρώτες πτέρυγες του νέου κτιρίου ύψους τεσσάρων ορόφων. Στη συνέχεια οι ασθενείς μεταφέρονται στο νέο κτίριο και το παλιό ξύλινο κτίριο κατεδαφίζεται. Κατασκευάζεται στη συνέχεια η

¹ Πηγή: «Τα πεπραγμένα του Σανατορίου Πάρνηθας (Νοσοκομείο Γεωργίου Σταύρου και Γεωργίου Φουγκ) ως πηγή ιατρικής και δημογραφικής προσέγγισης της φυματίωσης κατά το Μεσοπόλεμο, Χ. Δημοπούλου, Κ. Τσιάμης, Μ. Μάνδουλα-Κουσουνή, Ε. Πουλάκου-Ρεμπελάκου, Δ. Ανωγιάτης-Pele

δεύτερη φάση του κτιρίου και στην ανατολική εγκάρσια πτέρυγα τοποθετείται η είσοδος.

Η δομή της δεύτερης φάσης είναι ακριβώς η ίδια με την προηγούμενη. Οι εξωτερικοί τοίχοι προς το βορρά είναι κατασκευασμένοι από ντόπια ακατέργαστη πέτρα καλυμμένη με επίχρισμα όπως και όλοι οι εξωτερικοί τοίχοι του υπογείου. Αντίθετα όλος ο υπόλοιπος φέρων οργανισμός είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα, επιτρέποντας μεγάλα ανοίγματα προς το νότο. Τα τσιμεντένια υποστυλώματα αυτής της φάσης είναι ελαφρώς μεγαλύτερα από αυτά της προηγούμενης και υπάρχει μια πρόσθετη σειρά υποστυλωμάτων στη μια πλευρά του διαδρόμου. Ο άξονας ανατολής-δύσης είναι μετατοπισμένος προς το νότο κατά 1,20 μ. και έτσι οι άξονες των υποστυλωμάτων των διαφορετικών φάσεων δεν εφάπτονται. Το τμήμα του κεντρικού κορμού της δεύτερης φάσης είναι το μόνο που φτάνει τους 5 ορόφους.

Τέλος, κατασκευάζεται η τρίτη και τελευταία φάση του κτιρίου, στη νοτιοδυτική πλευρά. Η φάση αυτή είναι κατασκευασμένη εξ ολοκλήρου από σκυρόδεμα και ο φέρων οργανισμός εφάπτεται με το περίγραμμα του κτιρίου χωρίς να δημιουργεί προβόλους. Στη φάση αυτή κατασκευάζεται και ένας ημικυκλικός χώρος που αρχικά είχε σχεδιαστεί ώστε να γίνει τριώροφος, όμως τελικά υλοποιήθηκε μόνο ο ένας όροφος. Έτσι ολοκληρώνεται το κτίριο.

Η πιο χαρακτηριστική όψη του κτιρίου είναι η νοτιοανατολική όψη, η οποία αναπτύσσεται καθ' ύψος κλιμακωτά, με σταδιακή υποχώρηση των ορόφων προς τα πάνω, ώστε να δέχονται όλοι απρόσκοπτα τις ηλιακές ακτίνες. Πρόκειται, ίσως, για τη μοναδική εφαρμογή της κλιμακωτής όψης σε ελληνικό санаторίο, μια επιλογή που, στα γαλλικά παραδείγματα, εφαρμόστηκε σε санаторία πολύ μεγαλύτερης κλίμακας.

Η βορειοδυτική όψη, παρόλη την εναλλαγή των όγκων που προκαλείται από τις δύο εγκάρσιες πτέρυγες, είναι πιο στατική και βαριά και δεν ακολουθεί την οριζοντιότητα της νοτιοανατολικής όψης. Δημιουργείται η αίσθηση δύο διαφορετικών χειρισμών, σαν να είχαμε δύο διαφορετικά κτίρια. Μιας οριζόντιας χειρονομίας στο νότο και μιας κατακόρυφης χειρονομίας στο βορρά. Το κτίριο δένει συνολικά με τη, χαρακτηριστική για την εποχή, κτιστή πέργκολα στα δώματα του πέμπτου ορόφου.

Η κύρια είσοδος βρίσκεται στην ανατολική πλευρά της βορειοανατολικής εγκάρσιας πτέρυγας και είναι στραμμένη προς το δρόμο που έρχεται από την Αθήνα. Υπάρχουν τρεις πυρήνες κλιμακοστασίων, οι δύο εκ των οποίων διαθέτουν φρεάτια ανελκυστήρα.

Τα δωμάτια των ασθενών βρίσκονται στη νότια πλευρά του κτιρίου ενώ, τα δωμάτια του προσωπικού στο ισόγειο. Τα δωμάτια των ασθενών χωρίζονταν σε τρεις κατηγορίες, ανάλογα με την κοινωνική τάξη και την

οικονομική κατάσταση του καθενός. Οι πιο οικονομικά ευκατάστατοι ασθενείς τοποθετούνταν στους πάνω ορόφους που βρίσκονταν τα μονόκλινα δωμάτια ενώ, οι ασθενέστεροι τοποθετούνταν στους χαμηλότερους ορόφους όπου τα δωμάτια ήταν δίκλινα, τρίκλινα και τετράκλινα. Όμως, γενικότερα, το σανατόριο της Πάρνηθας απευθύνονταν σε εύπορους ανθρώπους ενώ οι οικονομικά ασθενέστερες τάξεις νοσηλεύονταν σε σανατόρια όπως το Σωτηρία.

Το σανατόριο Πάρνηθας, μαζί με όλα τα υπόλοιπα ελληνικά σανατόρια, σταματάει τη λειτουργία του το 1960.

Το 1965 το κτίριο διαμορφώνεται ως ξενοδοχείο «ΞΕΝΙΑ» δυναμικότητας 200 κλινών από τον ΕΟΤ. Ο ΕΟΤ έκανε πολλές αλλαγές και προσθήκες στο κέλυφος. Η μελέτη και κατασκευή έγιναν από τον Αρχιτέκτονα Σπύρο Μπονάτο.

Η πρώτη και σημαντικότερη αλλαγή που πραγματοποιήθηκε είναι η μεταφορά της κύριας εισόδου. Μεταφέρθηκε ανάμεσα στους δύο εγκάρσιους όγκους και τοποθετήθηκε στον πρώτο όροφο. Λόγω αυτής της αλλαγής στάθμης από το ισόγειο στον πρώτο όροφο, οδηγούμαστε στο νέο χώρο υποδοχής μέσω ενός κλιμακοστασίου. Πρόκειται για μία εντελώς νέα κατασκευή, για έναν πρόσθετο όγκο μπροστά από τον κεντρικό κορμό του κτιρίου.

Εξίσου σημαντική αλλαγή είναι η προσθήκη ορόφων με στόχο όλος ο όγκος του κτιρίου να φτάνει το μέγιστο ύψος των πέντε ορόφων. Επίσης, για την εξυπηρέτηση των αναγκών της νέας λειτουργίας προστέθηκαν κάποια βοηθητικά δωμάτια στο βορειοδυτικό τμήμα του κτιρίου. Όλες οι εσοχές του βορεινού τμήματος που σχημάτιζαν μπαλκόνια έκλεισαν, ενώ παράλληλα, η όψη της τρίτης φάσης μετατοπίστηκε πιο μέσα για τη δημιουργία μπαλκονιών τα οποία έκλεισαν με κάθετες μπετονένιες περσίδες. Οι ίδιες περσίδες χρησιμοποιήθηκαν ώστε να κλείσουν οι δύο φωταγωγοί που υπήρχαν στον κύριο όγκο του κτιρίου, ένας δίπλα σε κάθε μία από τις εγκάρσιες πτέρυγες.

Εσωτερικά, προστέθηκε ένα νέο κλιμακοστάσιο που εξυπηρετούσε από τον πρώτο όροφο μέχρι και τον πέμπτο, ενώ, ένα μικρότερο οδηγούσε στο παλιό ισόγειο του κτιρίου. Στη στάθμη της νέας εισόδου προστέθηκε ένα δωμάτιο που αποτελούσε το μπαρ του ξενοδοχείου προκαλώντας μαζί με το νέο κλιμακοστάσιο πολλές αλλαγές στο φέροντα του κτιρίου. Τέλος, προστέθηκε ένα στέγαστρο στη νότια όψη του, καθώς και ένα στέγαστρο στη νότια αυλή, κυρίως για την εκτόνωση του μπαρ.²

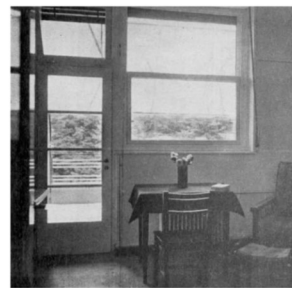
² Πηγή: ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΗ ΚΛΙΝΙΚΗ ΣΤΟ ΣΑΝΑΤΟΡΙΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ, ΔΕΡΜΙΤΖΑΚΗ ΒΑΣΙΛΙΚΗ | ΤΣΙΤΣΙΒΑ ΚΑΤΕΡΙΝΑ



ΕΙΚΟΝΑ 3. ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΣΑΝΑΤΟΡΙΟΥ (Ι. ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ)/ ΠΗΓΗ ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ



ΕΙΚΟΝΑ 4. ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΣΑΝΑΤΟΡΙΟΥ (Ι. ΑΝΤΩΝΙΑΔΗΣ) / ΠΗΓΗ ΤΕΧΝΙΚΑ ΧΡΟΝΙΚΑ



ΕΙΚΟΝΑ 5. ΕΙΚΟΝΕΣ ΑΠΟ ΤΟ ΣΑΝΑΤΟΡΙΟ

2.1.3 Υπάρχουσα κατάσταση ακινήτου

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της ξενοδοχειακής μονάδας «ΞΕΝΙΑ ΠΑΡΝΗΘΑΣ» πρώην «ΣΑΝΑΤΟΡΙΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ», έχουν δομημένη επιφάνεια 10.536τ.μ., σε οικόπεδο 3.100τ.μ. Σήμερα, οι εγκαταστάσεις του εντάσσονται σε οικόπεδο 25στρ.

Το ξενοδοχείο είναι κλειστό εδώ και αρκετές δεκαετίες. Παρόλα αυτά, κατά την περίοδο λειτουργίας του αφορούσε σε ξενοδοχείο Β' κατηγορίας, δυναμικότητας 233 κλινών, και αποτελούνταν από ισόγειο χώρο και τέσσερις ορόφους.

Από το 1985 οι εγκαταστάσεις του ΞΕΝΙΑ παραμένουν σε πλήρη εγκατάλειψη.

Μετά από τον σεισμό του 1999 που είχε ως επίκεντρο την Πάρνηθα, το κτίριο κρίθηκε ως ακατάλληλο προς επίσκεψη για λόγους ασφαλείας.

Η φωτιά του 2007 έκαψε ένα μικρό κομμάτι του κτιρίου, στο ανατολικό τμήμα, χωρίς να το καταστρέψει ολοσχερώς, αλλά έκτοτε ξεκίνησε η σταδιακή λεηλασία του κτιρίου.



ΕΙΚΟΝΑ 6. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



ΕΙΚΟΝΑ 7. ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Απέναντι από το ερειπωμένο κτίριο, βρίσκεται το «Πάρκο των Ψυχών» το οποίο δημιουργήθηκε από τον γλύπτη Σπυρίδωνα Ντασιώτη. Τα σκαλιστά του έχουν ως στόχο να θυμίσουν στον κόσμο τον πόνο και τα συναισθήματα των ανθρώπων που νοσηλεύτηκαν στο κτίριο στα χρόνια της φυματίωσης.



ΕΙΚΟΝΑ 8. ΤΟ ΠΑΡΚΟ ΤΩΝ ΨΥΧΩΝ



ΕΙΚΟΝΑ 9. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Οι κτιριακές εγκαταστάσεις της ξενοδοχειακής μονάδας «ΞΕΝΙΑ ΠΑΡΝΗΘΑΣ» πρώην «ΣΑΝΑΤΟΡΙΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ», εντάσσονται σε οικόπεδο 25στρ., το οποίο μεταβιβάστηκε από την ΕΤΑΔ Α.Ε. στην "ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε." με το Ν.3139/2003, ενώ

αναμένεται η παραχώρηση κατά χρήση των εγκαταστάσεων από την “ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΑΖΙΝΟ ΠΑΡΝΗΘΑΣ Α.Ε.” στην ΕΤΑΔ Α.Ε.

2.1.5 Πολεοδομικό καθεστώς – όροι δόμησης

Η περιοχή Ξενοδοχείου ΞΕΝΙΑ βρίσκεται εντός του Δήμου Αχαρνών, όμως εκτός ορίων του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δ.Ε. Αχαρνών το οποίο εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 145/Δ'/1989 και ΦΕΚ 394/Δ'/1992 και τελευταία τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 93/ΑΑΠ/2009.

Για το ξενοδοχείο έχει εκδοθεί από τον ΕΟΤ η υπ' αριθμ. 505384/15.05.1997 Διαπιστωτική πράξη νομιμότητας βάσει του Ν.2160/1993 (ΦΕΚ 118/Α'/19.07.1993) σύμφωνα με την οποία κρίνονται νόμιμες οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας 10.535,80 m² που αναλύονται ως εξής:

ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΤΙΡΙΩΝ	Δομημένες Επιφάνειες (τ.μ.)
Υπόγειο	2.686,90
Ισόγειο	2.431,00
Α' όροφος	1.836,76
Β' όροφος	1.790,57
Γ' όροφος	1.790,57
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	10.535,80

Με τον Ν.3139/2003 (ΦΕΚ 100/Α'/30.4.2003), η έκταση 25 στρεμμάτων όπου βρίσκεται το ξενοδοχείο «ΞΕΝΙΑ», **εκτός πυρήνα του Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας**, διατηρείται ως χώρος τουρισμού και αναψυχής κατά την έννοια του ΠΔ 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ'), όπως έχει τροποποιηθεί και επιτρέπονται μόνο:

1. Ξενώνες ξενοδοχεία και λοιπές εγκαταστάσεις.
2. Κατοικία.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Εστιατόρια.
5. Αναψυκτήρια.
6. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής.
7. Χώροι συνάθροισης κοινού.
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Θρησκευτικοί χώροι.
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
12. Πρατήρια βενζίνης.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

14. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
15. Συνεδριακά κέντρα.
16. Ελικοδρόμια.
17. Καζίνα.
18. Γήπεδα Γκόλφ.
19. Τουριστικοί Λιμένες.
20. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακά κέντρα.
21. Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών - ψυχαγωγικών" παιγνίων.

Ειδικότερα, ορίζονται οι κάτωθι όροι και περιορισμοί δόμησης:

Στην έκταση εμβαδού 25στρ., όπου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του ξενοδοχείου «Ξενία» στη θέση Σανατόριο του όρους Πάρνηθα με στοιχεία Α,Β,Γ,...Θ,Α (υπ. Αριθμ. 44.1), ισχύουν:

- **Μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,22**
- **Μέγιστη κάλυψη 12%**
- **Μέγιστος συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης 1,25**
- **Μέγιστο ύψος κτιρίων 20 μέτρα. Πέρα του μέγιστου ύψους, επιτρέπεται η κατασκευή στεγών, μέγιστης κλίσης 45 μοιρών.**

Στην παραπάνω έκταση, επιτρέπεται η ανακατασκευή, η αναδιάταξη και ο εκσυγχρονισμός των προ του 1993 κτιριακών εγκαταστάσεων (υπ' αριθμ. 505384/15.5.1997 απόφαση Γ.Γ. ΕΟΤ και δημοσιεύθηκε με το Ν.2160/1993 (ΦΕΚ 118/Α').

Επίσης σύμφωνα με το ΦΕΚ, ισχύουν:

- Στον υπολογισμό των θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.960/1979 (ΦΕΚ 194 Α'), περιλαμβάνονται και οι θέσεις στάθμευσης του κάτω σταθμού τελεφερίκ.
- Οι υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, δεν προσμετρώνται στην κάλυψη γηπέδων.
- Επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου στάθμευσης εκτός του περιγράμματος των κτιρίων, αλλά μέσα στα όρια των εκτάσεων 90 και 25στρ. Σε περίπτωση επέκτασης του υπόγειου χώρου, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρ.3, άρθ.3, ΠΔ 1987 (ΦΕΚ749/Δ'), όπως τροποποιήθηκε με παρ. 2, άρθ.2, ΠΔ 1989 (ΦΕΚ 253/Δ').
- Επιτρέπεται επίσης η διατήρηση και λειτουργία των υφιστάμενων υδατοδεξαμενών και αγωγών ύδρευσης και οι εργασίες επισκευής, συντήρησης και αναβάθμισης αυτών, καθώς και η αναβάθμιση και ο εκσυγχρονισμός των δικτύων ΟΚΩ, ου εξυπηρετούν τις ανάγκες λειτουργίας των κτιρίων και εγκαταστάσεων που βρίσκονται εντός των παραπάνω εκτάσεων.

Για τη βελτίωση της εξυπηρέτησης και ασφάλειας της πρόσβασης στο καζίνο Πάρνηθας, στο ξενοδοχείο Mont Parnes και στο ξενοδοχείο «Ξενία», επιτρέπεται:

- Η αναβάθμιση της μεταφορικής ικανότητας του τελεφερίκ με επισκευή, επέκταση και εκσυγχρονισμό, των υπάρχουσών εγκαταστάσεων ή και με τροποποίηση της υφιστάμενης χάραξης, στην οποία περιλαμβάνεται η σύσταση ή τροποποίηση των αναγκαιών δουλειών διέλευσης. Επιτρέπεται η αλλαγή της θέσης των υπάρχοντων πυλώνων και η προσθήκη νέων. Ο συνολικός αριθμός πυλώνων δεν πρέπει να υπερβαίνει τους πέντε (5). Για την κατασκευή του χώρου έδρασης των πυλώνων του κάτω σταθμού τελεφερίκ και των υπόγειων και υπαίθριων χώρων στάθμευσης εντός των 51στρ. επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων εφόσον αυτά δεν ανήκουν κατά κυριότητα στο Δήμο Αχαρνών και με δαπάνη της ΕΚΠΑ Α.Ε. Επίσης, μπορούν να συνιστώνται εμπράγματα δικαιώματα σε βάρος των ακινήτων πάνω από τα οποία διέρχεται το τελεφερίκ με δαπάνη της ΕΚΠΑ Α.Ε.

Το κτίριο του Σανατορίου χαρακτηρίστηκε ως Διατηρητέο στην από 14.04.2022 Συνεδρίαση του ΚΕΣΑ σε συνέχεια πρότασης της Δ/ΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ του ΥΠΕΝ. (Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κτιρίου του πρώην Σανατορίου που βρίσκεται στο όρος της Πάρνηθας στο Δήμο Αχαρνών (ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού - ΑΠ: οικ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/46952/1672/21.07.2022 - ΑΔΑ: 61904653Π8-ΟΔΘ - Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως)

1. Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο του πρώην Σανατορίου που βρίσκεται στο όρος της Πάρνηθας στο Δήμο Αχαρνών (ν. Αττικής).
2. Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτίριο όπως υφίστατο μέχρι το έτος 1965 και όχι οι μεταγενέστερες προσθήκες καθ' ύψος ή κατ' επέκταση και οι εν γένει επεμβάσεις που αλλοίωσαν τον χαρακτήρα του. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων και των μεταγενέστερων επεμβάσεων καθώς και η τυχόν απομάκρυνσή τους, ως κατασκευές που αλλοιώνουν το διατηρητέο κτίριο, ή η διατήρησή τους, ως αξιόλογες και αρμονικά εντασσόμενες κατασκευές σε αυτό, πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).
3. Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο, απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επιμέρους αρχιτεκτονικών

ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του, όσο και του κτιρίου συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων του κτιρίου, για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς του διατηρητέου κτιρίου και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

5.α. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κτίριο.

β. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου.

6. Αιτήσεις για προσθήκες στο ακίνητο αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) για ειδικούς όρους δόμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. γ παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 (Α' 79), εφόσον δεν παραβλάπεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.

7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.).

2.1.6 Περιοχές προστασίας³

Η υπό μελέτη έκταση εντάσσεται στον **Εθνικό Δρυμό Πάρνηθας** (ΦΕΚ 155/Α'/1961), περιοχή πολύ σημαντική για τη βιοποικιλότητα, κατάλληλη για να λειτουργήσει ως καταφύγιο προστασίας και συντήρησης της χλωρίδας και πανίδας.

Το 1969 με το ΦΕΚ Β'/236 κηρύσσεται ο ορεινός όγκος Πάρνηθας ως **Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους** (ΤΙΦΚ), μαζί με τα όρη Υμηπτού, Πεντέλης, Κορυδαλλού και Αιγάλεω, με την υπ' αριθμ. 25638/27.3.1969 απόφαση Υφυπουργού Προεδρίας της Κυβερνήσεως.

Επίσης, οι παραπάνω εγκαταστάσεις και υποδομές, χωροθετούνται εντός των ορίων του

Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) "Δασόκτημα Τατοΐου - Σαλονίκης Λοιμικού - Συνιδιόκτητο Δάσος Γκούρα - Πάρνηθας", έκτασης 10.670,00 εκταρίων με κωδικό Κ404 (ΦΕΚ 446/Δ'/1988).

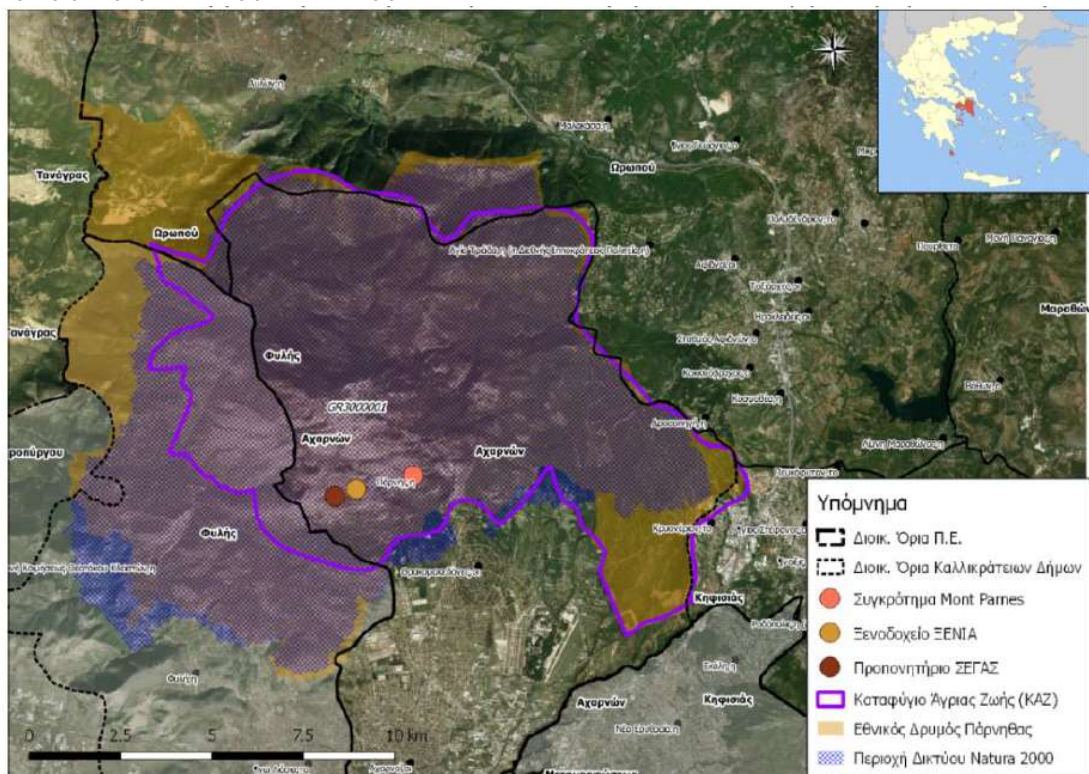
Σύμφωνα με τις διατάξεις Ν.3937/2011 «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 60/Τ.Α'/31.3.2011) και συγκεκριμένα της παρ. 1 του άρθρου 3, της παρ. 3 του άρθρου 4, και της παρ. 4.3. του άρθρου

³ Πηγή: Μελέτη Αξιοποίησης Ακινήτων στην Πάρνηθα, ΑΣ.Π.Α. Α.Ε.

5, τα Καταφύγια άγριας Ζωής περιλαμβάνονται πλέον στο Εθνικό Σύστημα Προστατευόμενων Περιοχών και ισχύουν καταρχήν οι όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις που τίθενται στα εδάφια β και γ της παρ. 4.3. του άρθρου 5 του Ν.3937/2011.

Επιπλέον, η μελετώμενη έκταση βρίσκεται εντός της **Ειδικής Ζώνης Διατήρησης (Ε.Ζ.Δ)** με την ονομασία "ΟΡΟΣ ΠΑΡΝΗΘΑ» με Κ.Α. «GR 3000001» έκτασης 14.902,43ha, του οικολογικού δικτύου ειδικών ζωνών **NATURA 2000**, στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ (Habitats Directive). Στην ΕΖΔ διασφαλίζεται ότι η οριοθέτηση, η πιθανή ζώνωση και οι θεσμοθετούμενες ρυθμίσεις, απαγορεύσεις, όροι και περιορισμοί συνάδουν με το στόχο προστασίας τους. Επίσης, εντάσσονται σε **Ζώνη Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π)** της άγριας ορνιθοπανίδας στο πλαίσιο του άρθρου 4.4. της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ (Birds Directive). Στη ΖΕΠ, διασφαλίζεται ότι η οριοθέτηση, η ζώνωση και οι θεσμοθετούμενες ρυθμίσεις, απαγορεύσεις, όροι και περιορισμοί συνάδουν με το στόχο προστασίας τους. Σε άλλη περίπτωση, είναι δυνατός ο καθορισμός ειδικότερων όρων και περιορισμών δόμησης, χρήσεων γης, καθώς και

κάθε άλλου ζητήματος που αφορά στην προστασία και οικολογική διαχείριση των ΖΕΠ με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σε εφαρμογή ειδικής έκθεσης.



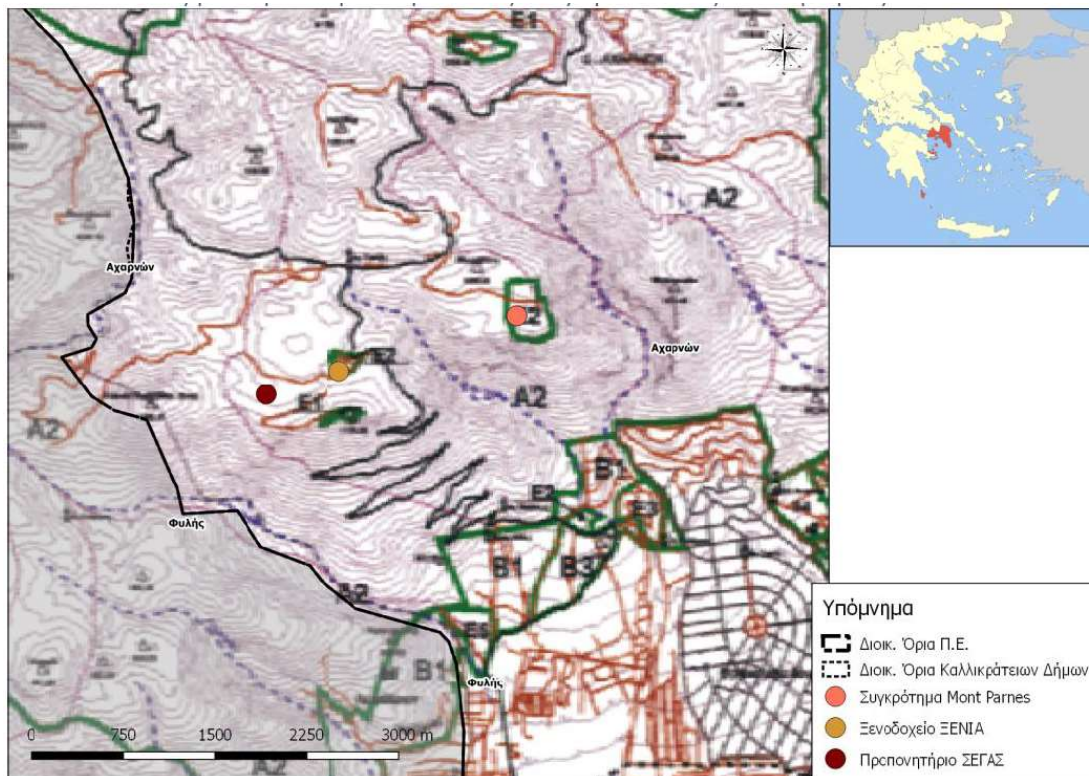
ΕΙΚΟΝΑ 10. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Με το από 24/7/2007 Π.Δ (ΦΕΚ 336/Δ/2007), όπως τροποποιήθηκε με το 40707/2008/4.12.2008 Π.Δ. (ΦΕΚ 619//19.12.2008), καθορίζονται δεκαοκτώ (18) **ζώνες προστασίας** με συγκεκριμένους όρους, περιορισμούς και απαγορεύσεις για την προστασία των ιδιαίτερων οικολογικών χαρακτηριστικών τους κατά ζώνη.

Σύμφωνα με το ως άνω Π.Δ., το ξενοδοχείο «ΞΕΝΙΑ», εντάσσονται στη **Ζώνη Ε2**, που αφορά σε «ζώνη τουρισμού, οι εγκαταστάσεις των οποίων έχουν καθορισθεί με τον Ν.3139/2003 (Α' 100) και για τις οποίες καθώς και για τις συνοδές υποδομές αυτών, ισχύουν οι διατάξεις του παραπάνω νόμου».

Εντός της ζώνης Ε2 επιτρέπονται επίσης και τα παρακάτω:

- Δημόσια έργα που εξασφαλίζουν την επιβίωση και την προστασία της χλωρίδας και της πανίδας.
- Έργα αντιπυρικής προστασίας.
- Τα απολύτως απαραίτητα έργα τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση των χρήσεων του Εθνικού Δρυμού.
- Υπόγειες υδατοδεξαμενές και υπόγεια αντλιοστάσια, μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, ως προς την αναγκαιότητα και την χωρητικότητά τους, για την προστασία της περιοχής.
- Οι απαραίτητες εγκαταστάσεις μετεωρολογικών και γεωδυναμικών σταθμών που εγκρίνονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και των συναρμόδιων Υπουργών.



ΕΙΚΟΝΑ 11. ΖΩΝΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ Π.Δ. ΠΑΡΝΗΘΑΣ

Δασικές εκτάσεις:

Η έκταση των 25 στρεμμάτων όπου βρίσκεται το πρώην ξενοδοχείο ΞΕΝΙΑ, σύμφωνα και με το άρθρο 3, παρ.1 του Ν.3139/2003, βρίσκονται **εκτός πυρήνα του Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας**. Με το ΦΕΚ 337/Δ'/25.07.2007 "Κήρυξη ως αναδασωτέων των δασών και των δασικών εκτάσεων συνολικού εμβαδού 36.158,942στρ., οι οποίες κήκον από την πυρκαγιά της 28ης Ιουνίου 2007", εξαιρείται και δεν κηρύσσεται ως αναδασωτέα έκταση συνολικού εμβαδού 62,59στρ. ως εμπύπτουσα στις διατάξεις του άρθ.3 του Ν. 3139/2003 σχετικά με ρυθμίσεις για το Καζίνο της Πάρνηθας.

2.1.7 Υφιστάμενες μελέτες – αδειοδοτήσεις

Για το ακίνητο έχουν εκπονηθεί ήδη οι παρακάτω μελέτες: **(βλ. Παράρτημα)**

- **«Τοπογραφική μελέτη και αποτύπωση ακινήτου στην Πάρνηθα και αποτύπωση της κτιριακής εγκατάστασης του πρώην Sanatorium/Hotel»** η οποία περιλαμβάνει:

Τοπογραφική μελέτη και αποτύπωση ακινήτου στην Πάρνηθα έκτασης περίπου 25 στρεμμάτων, βάσει των διατάξεων και τεχνικών προδιαγραφών της ισχύουσας νομοθεσίας για την έκδοση αδειών δόμησης (Π.Δ. 696/74, Ν.

4030/2011, Ν. 4495/2017 ως ισχύουν με τις όποιες διορθώσεις, συμπληρώσεις και τροποποιήσεις).

Στο αντικείμενο της μελέτης περιλαμβάνεται η αποτύπωση της υφιστάμενης κτιριακής εγκατάστασης και των συνοδών υποδομών στον περιβάλλοντα χώρο αυτής.

Τοπογραφική απόδοση σε κλίμακα 1:1.000 για το σύνολο της επιφάνειας των 25 στρ. του ακινήτου. Το σύστημα συντεταγμένων του τοπογραφικού διαγράμματος είναι το κρατικό σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ '87.

Επιπλέον πραγματοποιήθηκε αποτύπωση των κτιριακών εγκαταστάσεων και διαμορφώσεων. Η Τοπογραφική αποτύπωση έχει ως παραδοτέα τη Πλήρη Αρχιτεκτονική Αποτύπωση της Υφιστάμενης Κατάστασης των κτιρίων, των κατασκευών και των διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου τους. Το παραδοτέο περιλαμβάνει τρισδιάστατο μοντέλο των κτιρίων και επιπλέον αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων, όψεων και τομών.

Η Αποτύπωση συμπληρώνεται με πλήρη φωτογραφική τεκμηρίωση.

Οι εργασίες των τοπογραφικών αποτυπώσεων περιλαμβάνουν:

1. Την υλοποίηση φωτοσταθερών σημείων και τη μέτρησή τους με σταθμό GPS
2. Την αεροφωτογράφιση του συνόλου της περιοχής με χρήση μη επανδρωμένου πτητικού μέσου.
3. Αποτύπωση με τρισδιάστατο σαρωτή (laser scanner) του συνόλου των κτιρίων (εσωτερικό και εξωτερικό) με σκοπό την καταγραφή της υφιστάμενης εγκατάστασης "as built"
4. Την φωτογραμμετρική επίλυση και τη παραγωγή νέφους σημείων των κτιρίων και του περιβάλλοντα χώρου
5. Τη παραγωγή ψηφιακού μοντέλου εδάφους
6. Σύνταξη τοπογραφικού υποβάθρου σε κλίμακα 1:1.000 για το σύνολο της περιοχής και 1:500 για τη περιοχή των κτιριακών εγκαταστάσεων.
7. Παραγωγή αρχιτεκτονικών σχεδίων τεκμηρίωσης σε 2D

- **«Στατικός προέλεγχος του πρώην Sanatorium/Hotel στην Πάρνηθα και κοστολόγηση (εκτίμηση προϋπολογισμού) των προτεινόμενων επεμβάσεων - εργασιών ενίσχυσης»** η οποία περιλαμβάνει:

- 1) Μελέτη στατικού προελέγχου της κτιριακής εγκατάστασης του πρώην Sanatorium/Hotel.

- Τεχνική Έκθεση (αποτύπωση - στοιχεία τεκμηρίωσης - αποτίμηση φέρουσας ικανότητας - φωτογραφική τεκμηρίωση)
 - Σχέδια και τεύχος παθολογίας του κτιρίου όπου επισημαίνονται οι κάθε είδους βλάβες και φθορές του
 - Λήψη δοκιμίων, τεύχη υπολογισμών, διενέργεια ελέγχων και αναλύσεων
- 2) Τεχνική περιγραφή και ανάλυση των απαιτούμενων επεμβάσεων και εργασιών ενίσχυσης βάσει των αποτελεσμάτων του στατικού προελέγχου.
- 3) Κοστολόγηση (προϋπολογισμός) των εργασιών ενίσχυσης που προτείνει η τεχνική περιγραφή των απαιτούμενων επεμβάσεων και εργασιών ενίσχυσης βάσει των αποτελεσμάτων του στατικού προελέγχου.

2.2 ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Τα παραδοτέα των μελετών θα είναι σύμφωνα με το ΦΕΚ Β 1047/29.3.2019 «Εξειδίκευση του είδους των παραδοτέων στοιχείων ανά στάδιο και ανά κατηγορία μελέτης σε ό,τι αφορά τα συγκοινωνιακά (οδικά) έργα, τα υδραυλικά, τα λιμενικά και τα κτιριακά έργα».

Οι μελέτες θα πρέπει να είναι σύμφωνες με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς που προτείνονται για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέο.

Σημειώνεται ότι το κτίριο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΠΕΝ.

2.3 ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ - ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Επειδή πρόκειται για κτίριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο (ΑΔΑ:61904653Π8-ΟΔΘ) η προμελέτη θα πρέπει καταρχήν να εγκριθεί από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Α3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΩΝ – ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

3.1. ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

Οι μελέτες που θα απαιτηθούν είναι:

3.1.1 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη κτιρίου & περιβάλλοντα χώρου (Κατηγορία 7)

Αρχιτεκτονική προμελέτη του διατηρητέου κτιρίου του Σανατορίου. Για την επανάχρηση του κτιρίου θα γίνει ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης (περιγραφή - παθολογία), η πλήρης αποτύπωση των δεδομένων και η διατύπωση πρότασης αποκατάστασης του κτιρίου και της επίλυσης σχετικών τεχνικών, μορφολογικών και λειτουργικών προβλημάτων.

Αποτύπωση (ως διακριτό στάδιο της Προμελέτης)

Θα ληφθούν υπόψη τα παραδοτέα της μελέτης «Τοπογραφική μελέτη και αποτύπωση ακινήτου στην Πάρνηθα και αποτύπωση της κτιριακής εγκατάστασης του πρώην Sanatorium/Hotel» και θα συμπληρωθούν με στόχο να προωθηθεί η προμελέτη και να ολοκληρωθεί βάσει των απαιτήσεων του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Πρόταση αποκατάστασης / λειτουργικός σχεδιασμός

Η προμελέτη αφορά στην πρόταση αποκατάστασης του κτιρίου βασισμένης στα ιδιαίτερα προβλήματα και μορφολογικά χαρακτηριστικά του και περιλαμβάνει:

Τα παραδοτέα της προμελέτης αρχιτεκτονικών είναι :

α) Τεχνική Έκθεση που αναλύει:

- το πρόγραμμα του έργου,
- την τοπογραφική αποτύπωση του χώρου,
- τα εδαφολογικά και κλιματολογικά δεδομένα της περιοχής,
- τις δεσμεύσεις που προκύπτουν από τα ως άνω καθώς και από τα πολεοδομικά δεδομένα κατά το τυχόν εγκεκριμένο σχέδιο ανάπτυξης του ευρύτερου χώρου (υφιστάμενες ή προβλεπόμενες οδοί, όροι δόμησης, χαρακτήρας της περιοχής κλπ.),
- την αιτιολόγηση της προτεινόμενης λύσης, των ειδικών απαιτήσεων και εναλλακτικών λύσεων,
- τη διάταξη στο χώρο με διαγράμματα λειτουργίας και προσπελάσεων,
- την περιγραφή των μορφολογικών επιλογών,
- τη συνοπτική τεχνική περιγραφή τρόπου κατασκευής και προτεινόμενων υλικών,
- παρουσίαση με τρισδιάστατη απεικόνιση της πρότασης με ανάλογη λεπτομερειακή απόδοση ώστε να καταστεί σαφής και κατανοητή η προτεινόμενη λύση.

β) Προσχέδια αρχιτεκτονικής λύσης που περιλαμβάνουν:

- Σχέδια Καθαιρέσεων και Προσθηκών επί των σχεδίων της Αποτύπωσης
- κατόψεις όλων των επιπέδων συμπεριλαμβανομένων αυτών των υπογείων και δωματίων,
- τουλάχιστον δύο τομές (εγκάρσια και διαμήκη),
- όλες τις γενικές όψεις,
- τοπογραφικό σχέδιο όπου εμφανίζεται η υφιστάμενη κατάσταση της άμεσης περιοχής καθώς και η χωροθέτηση του κτιρίου στο γήπεδο,
- σχέδιο γενικής διάταξης και περιβάλλοντος χώρου με τις προβλεπόμενες προσπελάσεις και τις απαραίτητες διαμορφώσεις.

γ) Τη σύνταξη προσεγγιστικού προϋπολογισμού δαπάνης για το σύνολο του έργου

δ) Σχέδια φωτορεαλιστικής τρισδιάστατης απεικόνισης

στ) Χρονικό Προγραμματισμό του έργου

Κατά την εκπόνηση της μελέτης θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι απαιτήσεις της νομοθεσίας όσον αφορά την παθητική πυροπροστασία του κτιρίου.

3.1.2 Στατική Προμελέτη κτιρίου (κατηγορία 8)

Θα ληφθούν υπόψη τα παραδοτέα της μελέτης «Στατικός προέλεγχος του πρώην Sanatorium/Hotel στην Πάρνηθα και κοστολόγηση (εκτίμηση προϋπολογισμού) των προτεινόμενων επεμβάσεων - εργασιών ενίσχυσης» και θα συμπληρωθούν με βάση τα ελάχιστα παραδοτέα για την πληρότητα της μελέτης.

Στατική προμελέτη φέρουσας κατασκευής του υπό χαρακτηρισμό ως διατηρητέου κτιρίου του Σανατορίου και προμελέτη νέων επεμβάσεων.

Αντικείμενο της μελέτης φέρουσας κατασκευής (στατικής μελέτης) είναι η αξιολόγηση της στατικής λειτουργίας του μνημείου στη σημερινή του ή και στην αρχική του μορφή, η αποτίμηση της φέρουσας ικανότητάς του και η διατύπωση πρότασης επεμβάσεων, επισκευών ή ενισχύσεων για την στερέωση, αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντος οργανισμού ή τμημάτων αυτού.

Η στατική προμελέτη θα περιλαμβάνει:

α) Τεχνική έκθεση που περιλαμβάνει αποτίμηση και έλεγχο του υφισταμένου μνημείου ή διατηρητέου κτηρίου και γενική περιγραφή των προτεινόμενων επεμβάσεων επί της φέρουσας κατασκευής. Περιλαμβάνει τη μελέτη μηχανικής συμπεριφοράς και αποτίμηση της φέρουσας ικανότητας, η οποία εμπεριέχει την (μέσω απλών ή προηγμένων υπολογιστικών προσομοιωμάτων του συνόλου του μνημείου καθώς και τμημάτων του, για την διαπίστωση τοπικών μηχανισμών αστοχίας) επαλήθευση και διάγνωση των αιτίων των βλαβών του μνημείου, τον έλεγχο και την υπολογιστική

τεκμηρίωση των ασθενών δομικών χαρακτηριστικών του, την εκτίμηση της φέρουσας ικανότητάς του στην υφιστάμενη κατάσταση και τον σχολιασμό των αποτελεσμάτων των αναλύσεων (υπό μορφή εντατικών μεγεθών και μετακινήσεων), καθώς και των αποτελεσμάτων των ελέγχων ανά δομικό στοιχείο ή ανά περιοχή του μνημείου, ώστε να συσχετίζονται τα αποτελέσματα των ελέγχων με τις βασικές παρατηρούμενες βλάβες. Συμπεριλαμβάνονται τεύχη υπολογισμών και ελέγχων, γενική τεχνική περιγραφή των προτεινόμενων επεμβάσεων επί της φέρουσας κατασκευής, προτάσεις και προδιαγραφές υλικών επεμβάσεων επί της φέρουσας κατασκευής, καθώς και προσεγγιστικός προϋπολογισμός δαπάνης του μελετώμενου έργου.

β) Σχέδια προτάσεων, τα οποία αποδίδουν γραφικώς τα αναφερόμενα στην έκθεση και στα οποία γίνεται σαφής αναφορά σε άλλες μελέτες που τυχόν χρησιμοποιήθηκαν. Στα σχέδια περιλαμβάνονται κατόψεις, όψεις και τομές φέρουσας κατασκευής, όπου παρουσιάζονται αναλυτικά τυχόν φθορές ή βλάβες, καθώς και σχέδια προτεινόμενων επεμβάσεων.

3.1.3 Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (κατηγορία 9)

Ηλεκτρομηχανολογική προμελέτη του υπό χαρακτηρισμό ως διατηρητέου κτιρίου του Σανατορίου. Αντικείμενο της μελέτης ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων είναι η διατύπωση προτάσεων για τις απαιτούμενες Η/Μ εγκαταστάσεις. Θα λαμβάνεται μέριμνα έτσι ώστε ο σχεδιασμός και το είδος των Η/Μ εγκαταστάσεων να μην επιβαρύνει το κτίριο.

Τα **παραδοτέα** της προμελέτης Η/Μ εγκαταστάσεων είναι:

α) Τεύχος Στοιχείων Έρευνας Τοπικών Συνθηκών και Δεδομένων το οποίο περιέχει τεχνική έκθεση, σχέδια αποτύπωσης όπου θα απεικονίζονται οι θέσεις συνδέσεων των δικτύων με το κτίριο με υπόμνημα συμβολισμών, καθώς και αλληλογραφία με τους εμπλεκόμενους φορείς (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κτλ.). Η Τεχνική Έκθεση περιλαμβάνει:

- Προσδιορισμό δυνατότητας παροχών.
- Προσδιορισμό δυνατότητας απορροών.
- Διερεύνηση συνδεσιμότητας για κάθε δίκτυο με το οποίο απαιτείται να συνδεθεί το υπό κατασκευή κτίριο και στην συνέχεια να προσδιορισθούν τα τεχνικά δεδομένα της σύνδεσης (π.χ. βάθος σύνδεσης, πίεση του δικτύου υδροδότησης, τάση ηλεκτρικής παροχής, πίεση δικτύου φυσικού αερίου κ.λπ.). Κατ' ελάχιστο πρέπει να διερευνηθεί η συνδεσιμότητα κ.λπ. των ακολούθων δικτύων:
 - Ύδρευσης
 - Αποχέτευσης-Λυμάτων
 - Ομβρίων
 - Πυρόσβεσης

- Φυσικού αερίου
 - Ηλεκτρικού ρεύματος
 - Απορριμμάτων
 - Τηλεπικοινωνιακών δικτύων,
- Καθορισμό κλιματολογικών συνθηκών του τόπου κατασκευής του έργου (θερμοκρασία, υγρασία, ένταση και ύψος βροχής, ανεμολόγιο, κλπ).

β) Τεύχος Προγραμματικής Τεχνικής Έκθεσης που περιλαμβάνει:

- Καθορισμό προδιαγραφών σχεδιασμού των διαφόρων εγκαταστάσεων. Τα στοιχεία θα ληφθούν από τους ισχύοντες κανονισμούς και προδιαγραφές που προαναφέρθηκαν.
- Καθορισμός εγκαταστάσεων όπου ο μελετητής καθορίζει με βάση την κατηγορία του κτιρίου τις εγκαταστάσεις που απαιτούνται για το συγκεκριμένο κτίριο και την περιοχή του κτιρίου που καλύπτει.

Για κάθε εγκατάσταση που θα μελετηθεί θα πρέπει να γίνουν τα ακόλουθα:

- Εκτιμήσεις βασικών μεγεθών (απαιτήσεις, δίκτυα, εξοπλισμός)
- Βασική δομή της εγκατάστασης που θα αποτυπώνεται και σε προκαταρκτικό διάγραμμα
- Καθορισμός των απαιτούμενων χώρων για την χωροθέτηση των μηχανημάτων (προσεγγιστικός)
- Εναλλακτικές λύσεις. Για τις εγκαταστάσεις από άποψη λειτουργίας, κόστους, επιπτώσεων στον σχεδιασμό του κτιρίου κ.λπ. είναι αναγκαίο να διατυπωθούν εναλλακτικές λύσεις, να κοστολογηθούν, να αξιολογηθούν και με πλήρη τεκμηρίωση να προταθεί η πλέον κατάλληλη,
- Ομαδοποιημένοι πίνακες όπου θα αναφέρονται οι ανάγκες σε εγκαταστάσεις, ανά χώρο με αναφορά στα αντίστοιχα σχέδια.

γ) Σχέδια Εγκαταστάσεων που περιλαμβάνουν κατ' ελάχιστον:

- Τοπογραφικό σχέδιο με την θέση του κτιρίου και τις θέσεις σύνδεσης με τα δίκτυα.
- Σχέδια κατόψεων (στην κλίμακα της αρχιτεκτονικής προμελέτης) στα οποία θα σημειώνονται οι ανάγκες σε εγκαταστάσεις σε κάθε χώρο με υπόμνημα συμβολισμών.
- Σχέδια κατόψεων των χώρων των κεντρικών εγκαταστάσεων με αιτιολόγηση της επιφάνειας που καταλαμβάνουν (π.χ. ηλεκτροστάσιο, λεβητοστάσιο, μηχανοστάσιο πυρόσβεσης, κλπ.)

Γενικά προσδιορίζονται οι κεντρικοί χώροι εγκαταστάσεων, οι απαιτήσεις σχεδιασμού των χώρων, οι θέσεις κεντρικών στοιχείων κάθε εγκατάστασης (π.χ. ηλεκτρικών πινάκων, κατανεμητών τηλεφώνων/data κ.λπ.) με υπόμνημα συμβολισμών.

δ) Σύνταξη προσεγγιστικού προϋπολογισμού δαπάνης ανά είδος εγκατάστασης και συνολικά.

Επισημαίνεται ότι στο αντικείμενο της παρούσας σύμβασης περιλαμβάνεται και η προετοιμασία των απαραίτητων φακέλων αλλά και η υποστήριξη της μελέτης για την έγκριση από το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής. Ο Ανάδοχος είναι υποχρεωμένος να επικαιροποιήσει τη μελέτη σε περίπτωση που απαιτηθούν αλλαγές κατά την διαδικασία.

3.2 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Ο συνολικός καθαρός χρόνος υλοποίησης των μελετών ορίζεται σε ενενήντα (90) ημέρες.

ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ				
α/α	Μελέτη	ΜΗΝΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ		
		1 ^{ος}	2 ^{ος}	3 ^{ος}
1.	Ειδική Αρχιτεκτονική Μελέτη			
2.	Στατική μελέτη			
3.	Η/Μ μελέτη			

A.4 ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΟΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΑΜΟΙΒΩΝ

4.1 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη (κατηγορία 7)

4.1.1 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη κτιρίου

Η αμοιβή για την σύνταξη της ειδικής αρχιτεκτονικής προμελέτης του κτιρίου υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο ΟΙΚ.1 του κανονισμού προεκτιμώμενων μελετών (ΦΕΚ 2519/Β/2017):

1. Η αμοιβή σύνταξης της αρχιτεκτονικής μελέτης υπολογίζεται σύμφωνα με τη σχέση (Άρθρο ΟΙΚ.1Α, παρ. 1):

$$A = \kappa + \frac{\mu}{\sqrt[3]{\frac{E \cdot (TAo) \cdot \Sigma Bv \cdot 100}{178,3 \cdot \tau\kappa}}} \cdot 1,06 \cdot E \cdot (TAo) \cdot \Sigma Bv \cdot \Sigma A \cdot \tau\kappa$$

όπου:

E = Επιφάνεια Κτιρίου ή Έργου σε τετραγωνικά μέτρα (μ²) που εκφράζει το φυσικό αντικείμενο

TAo = Βασική ενιαία Τιμή Αφετηρίας αμοιβών ανά μ² κτιρίου ή έργου.

ΣBv = Συντελεστής Βαρύτητας επί της ενιαίας Τιμής Αφετηρίας Αμοιβών ανά μ² συγκεκριμένου κτιρίου ή έργου.

ΣA = Συντελεστής Αρχιτεκτονικής Μελέτης

κ και μ = συντελεστές σύμφωνα με την κατηγορία της μελέτης

τκ = ο συντελεστής του άρθρου του ΓΕΝ.3 του παρόντος κανονισμού.

2. Οι συντελεστές ΣBv, ΣA, κ και μ ορίζονται στον πίνακα I α της παρ.7.
 2. Τα κτιριακά έργα εντάσσονται σε πέντε (5) βασικές κατηγορίες, σύμφωνα με τον Πίνακα Iα της παρ. 7 του άρθρου αυτού. Τα έργα διαμόρφωσης ελευθέρων χώρων εντάσσονται στην κατηγορία V του ως άνω πίνακα.
3. Η βασική ενιαία Τιμή Αφετηρίας αμοιβών (TA0) δηλαδή η αμοιβή ανά μονάδα φυσικού αντικειμένου, E ως παραπάνω, ορίζεται για όλες τις κατηγορίες σε 9,75 €/μ².
4. Ο Συντελεστής Βαρύτητας (ΣBv) για κάθε είδος κτιρίου ή έργου ορίζεται λαμβάνοντας ως μονάδα (1) τον συντελεστή των κατοικιών μέσης κατηγορίας του πίνακα Iα.
5. Η κατηγοριοποίηση των έργων και ο καθορισμός του ΣBv γίνεται με βάση τους αντικειμενικούς παράγοντες που καθορίζουν τον βαθμό δυσκολίας κάθε μελέτης (μέγεθος κτιρίου, κατηγορία, είδος ανά κατηγορία, ποιότητα).
6. Ο συντελεστής ΣA ορίζεται στον πίνακα Iα της παρ. 7. του κανονισμού προεκτεινόμενων μελετών.

Επίσης σύμφωνα με το άρθρο ΟΙΚ.5 Γενικές & Ειδικές Διατάξεις ισχύουν τα εξής :

- Ο Συντελεστής Βαρύτητας (Σβν) όπου δεν υπάρχει, θα υπολογίζεται ως το πηλίκο της δαπάνης ανά μ2 κτιρίου, ή έργου, (διαιρούμενης δια 100) προς τη βασική ενιαία Τιμή Αφετηρίας ΤΑο. Η διάταξη αυτή ισχύει και στις περιπτώσεις επισκευών, διαρρυθμίσεων ή μεταρρυθμίσεων υφισταμένων κτηρίων.
- Η κατανομή, κατά στάδιο, των αμοιβών των Μελετών, γίνεται ως ακολούθως:

Στάδιο μελέτης	Μελέτες		
	Αρχιτεκτονική	Στατική	Η/Μ
Προμελέτη	35%	35%	35%
Οριστική μελέτη	25%	25%	25%
Μελέτη εφαρμογής (χωρίς τεύχη δημοπράτησης)	40%	40%	40%

- Σε περίπτωση που παραλειφθούν ένα ή περισσότερα στάδια μελέτης, η μελέτη του εκπονούμενου σταδίου προσαυξάνεται κατά το 50% των παραλειπόμενων σταδίων.

Για έργο κατηγορίας V, ΟΙΚ.1.1, παρ. 7:

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΕΝΩΝ ΩΣ ΜΝΗΜΕΙΩΝ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ Η' ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ / ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ-ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ Η ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΕΝΑ ΩΣ ΜΝΗΜΕΙΑ, ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΑ

Για:

$\kappa=2,90$, $\mu=63$, $E= 10.535,80 \text{ m}^2$, $\text{T}\text{A}\text{o}=9,75$,
 $\text{S}\text{B}\text{v}=10.000.000,00/10.535,80/100/9,75=0,97$, $\text{S}\text{A}=1$, $\text{t}\text{K}=1,26$

A = 622.795,99 €

Στην συγκεκριμένη περίπτωση θα εκπονηθεί μόνο η προμελέτη.

A_{ΕΙΔ.ΑΡΧΙΤ.ΚΤ.} = A*35% = 622.795,99*35%=217.978,59 €

4.1.2 Ειδική Αρχιτεκτονική προμελέτη περιβάλλοντα χώρου

Η αμοιβή για την σύνταξη της ειδικής αρχιτεκτονικής προμελέτης του κτιρίου υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο ΟΙΚ.1 του κανονισμού προεκτιμώμενων μελετών (ΦΕΚ 2519/Β/2017).

Για έργο κατηγορίας V, ΟΙΚ.1.1, παρ. 7:

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΤΟΠΙΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΠΛΑΤΕΙΩΝ, ΚΗΠΩΝ, ΠΑΡΚΩΝ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ) ΑΝΑ ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΧΩΡΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

Για:

$\kappa=2,90$, $\mu=63$, $E=4.000,00 \text{ m}^2$, $TAo=9,75$, $\Sigma Bv=0,14$, $\Sigma A=1$, $\tau\kappa=1,26$

A = 42.410,12 €

Στην συγκεκριμένη περίπτωση θα εκπονηθεί μόνο η προμελέτη.

A_{ΕΙΔ.ΑΡΧΙΤ.ΠΕΡ.ΧΩΡ.} = A * 35% = 42.410,12 * 35% = 14.843,54 €

Σύνολο Ειδικής Αρχιτεκτονικής Μελέτης:

A_{ΕΙΔ.ΑΡΧΙΤ.ΚΤ.} + A_{ΕΙΔ.ΑΡΧΙΤ.ΠΕΡ.ΧΩΡ.} =

217.978,59 + 14.843,54 = 232.822,14 €

4.2 Στατική προμελέτη (κατηγορία 8)

Η προεκτιμώμενη αμοιβή υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο ΟΙΚ.2 του κανονισμού προεκτιμώμενων αμοιβών.

1. Η προεκτιμώμενη αμοιβή A για την εκπόνηση των Στατικών Μελετών υπολογίζεται από τον τύπο:

$$A = \left\{ \kappa + \frac{\mu}{\sqrt[3]{\frac{E \cdot (TAo) \cdot \Sigma \sigma\tau \cdot \Sigma Bv \cdot 100}{178,3 \cdot \tau\kappa}}} \right\} \cdot 1,06 \cdot E \cdot (TAo) \cdot \Sigma Bv \cdot \Sigma \sigma\tau \cdot \tau\kappa$$

Η ως άνω προκύπτουσα αμοιβή, εφόσον είναι μεγαλύτερη από την οριζόμενη στη παρ. ΟΙΚ 1.1.1., αποτελεί και την προεκτιμώμενη αμοιβή Αρχιτεκτονικής μελέτης.

2. Στον τύπο της προηγούμενης παρ.1 έχει εισαχθεί ο συντελεστής $\Sigma \sigma\tau$, ο οποίος είναι ο συντελεστής Στατικής Μελέτης και είναι το ποσοστό συμμετοχής του φέροντα οργανισμού στην τιμή μονάδας του φυσικού αντικειμένου (TA0), που έχει ορισθεί στην παρ. 3 του άρθρου ΟΙΚ.1. Ο Συντελεστής $\Sigma \sigma\tau$, ορίζεται στον Πίνακα Ιβ.
3. Οι στατικές μελέτες για κάθε είδος κτιρίου θα κατατάσσονται αναλόγως του είδους της φέρουσας κατασκευής στις κατηγορίες του Πίνακα Ιγ της παρ.6 του κανονισμού προεκτιμώμενων αμοιβών, για τον ορισμό των συντελεστών κ και μ .

4. Οι συντελεστές ΣΒν, Ε, τκ και ΤΑ0 είναι οι ίδιοι του Πίνακα Ια και ορίζονται στη παρ. ΟΙΚ 1.1.1. του κανονισμού
5. Όπου απαιτείται αποτύπωση του Φέροντος Οργανισμού υφισταμένου κτιρίου, το οποίο δεν είναι χαρακτηρισμένο ως μνημείο ή διατηρητέο ή παραδοσιακό, η προεκτιμώμενη αμοιβή της, είναι ίση με το 75% της αμοιβής προμελέτης που αντιστοιχεί στο υπόψη κτίριο, θεωρουμένου ως νέου.

Για έργο κατηγορία ΙΙΙ & για ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ Ή ΣΤΕΡΕΩΣΗΣ ΣΕ ΚΤΙΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΕΝΑ ΩΣ ΜΝΗΜΕΙΑ, ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ & ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Για:

$\kappa=3$, $\mu=37$, $E= 10.535,80 \text{ m}^2$, $T\Lambda_0=9,75$, $\Sigma B\nu=0,97$, $\Sigma \sigma\tau=0,28$, $\tau\kappa=1,26$

A= 171.326,09 €

Ακόμη σύμφωνα με το Άρθρο ΟΙΚ.2.2 σε περίπτωση έργων για τα οποία απαιτούνται υπολογισμοί σε δυναμικές ενέργειες, όπως αντισεισμικών και άλλων αναλόγων:

1. Η αμοιβή της μελέτης του άρθρου ΟΙΚ.2.1 προσαυξάνεται κατά 80%.
2. Η αμοιβή μελέτης των κατηγοριών Ι & ΙΙ υπάγεται στην κατηγορία ΙΙΙ

Άρα **A=80%*171.326,09= 308.386,97 €**

Στην συγκεκριμένη περίπτωση θα εκπονηθεί μόνο η προμελέτη.

A = A*35%=308.386,97*35%=107.935,44 €

Επειδή έχει ήδη εκπονηθεί ο Στατικός προέλεγχος του κτιρίου η αμοιβή απομειώνεται κατά 30%.

Επομένως

A_{στ.} = 107.935,44*70%= 75.554,81 €

4.3 Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (κατηγορία 9)

4.3.1. Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων κτιρίου

Η προεκτιμώμενη αμοιβή υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο ΟΙΚ.3 του κανονισμού προεκτιμώμενων αμοιβών.

1. Η προεκτιμώμενη αμοιβή Α για την εκπόνηση της κάθε επί μέρους μελέτης Η/Μ Εγκατάστασης υπολογίζεται από τον τύπο:

$$A = \left\{ \kappa + \frac{\mu}{\sqrt[3]{\frac{E \cdot (TAo) \cdot \Sigma HM \cdot \Sigma Bv \cdot 100}{178,3 \cdot \tau\kappa}}} \right\} \cdot 1,06 \cdot E \cdot (TAo) \cdot \Sigma Bv \cdot \Sigma HM \cdot \tau\kappa$$

2. Οι συντελεστές ΣBv , E , $\tau\kappa$ και TA είναι οι ίδιοι του πίνακα Ια και ορίζονται στην παρ. ΟΙΚ.1.1.1.
3. Ο συντελεστής ΣHM είναι συντελεστής κάθε επί μέρους μελέτης εγκατάστασης και είναι το ποσοστό συμμετοχής της εγκατάστασης αυτής στη τιμή μονάδας του φυσικού αντικειμένου (TA) που έχει ορισθεί στη παρ. 3 του άρθρου ΟΙΚ.1. Οι συντελεστές ΣHM ορίζονται στον πίνακα Ιδ. Στον ΠΙΝΑΚΑ Ιδ έχει ορισθεί το άθροισμα των επί μέρους συντελεστών του ΠΙΝΑΚΑ Ιδ, που είναι το μέγιστο ποσοστό συμμετοχής των Η/Μ εγκαταστάσεων στην τιμή TAo εφ' όσον μελετώνται όλες.
4. Οι μελέτες Η/Μ εγκαταστάσεων κατατάσσονται σε κατηγορίες, αναλόγως του είδους κάθε επί μέρους εγκατάστασης σύμφωνα με τον πίνακα Ιε για τον ορισμό των συντελεστών κ και μ .
5. Για κατηγορίες έργων αρχιτεκτονικών μεγαλύτερες της ΙΙΙ η αμοιβή μελέτης Η/Μ εγκαταστάσεων προσαυξάνεται κατά 20%.

Οι μελέτες που θα εκπονηθούν είναι:

1. Ύδρευσης - Κατηγορία ΙΙ - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E= 10.535,80 \text{ m}^2$, $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,035$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
2. Αποχέτευσης - Κατηγορία ΙΙ - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E= 10.535,80 \text{ m}^2$, $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,03$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
3. Πυρόσβεση - Κατηγορία ΙΙ - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E=10.535,80 \text{ m}^2$, $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,015$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
4. Πυρανίχνευση - Κατηγορία ΙΙ - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E=10.535,80 \text{ m}^2$, $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,015$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,227$
5. Κλιματισμός - Αερισμός - Κατηγορία ΙV - $\kappa=2,5$, $\mu=45$, $E=10.535,80 \text{ m}^2$, $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,11$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
6. Ηλεκτρικά ισχυρά - Κατηγορία ΙΙΙ - $\kappa=2,3$, $\mu=45$, $E=10.535,80 \text{ m}^2$, $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,065$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$

7. Υποσταθμός - Κατηγορία III - $\kappa=2,3$, $\mu=45$, $E=10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,02$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
8. Τηλέγωνα - Data - Κατηγορία II - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E= 10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,01$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
9. Tv - Κατηγορία II - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E= 10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,01$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
10. Μεγάφωνα - Κατηγορία II - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E= 10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,005$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
11. BMS - Κατηγορία II - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E= 10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,01$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
12. Ανελκυστήρες - Κατηγορία II - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E=10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,04$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
13. Γειώσεις- Αλεξικέραυνα - Κατηγορία II - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E=10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,01$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$
14. Λοιπά Ασθενή - Κατηγορία II - $\kappa=2$, $\mu=35$, $E=10.535,80$ m², $TAo=9,75$, $\Sigma\eta\mu=0,01$, $\Sigma Bv=0,97$, $\tau\kappa=1,26$

Επειδή το Έργο είναι κατηγορίας αρχιτεκτονικών V η αμοιβή μελέτης Η/Μ εγκαταστάσεων προσαυξάνεται κατά 20%.

Άρα οι αμοιβές των μελετών είναι:

Μελέτη	A	ΠΡΟΣΑΥΞΗΣΗ 20%
Υδρευση	23.395,45	28.074,54
Αποχέτευση	20.689,56	24.827,47
Πυρόσβεση	11.995,88	14.395,06
Πυρανίχνευση	11.995,88	14.395,06
Κλιματισμός - Αερισμός	75.438,35	90.526,02
Ηλεκτρικά ισχυρά	47.246,46	56.695,75
Υποσταθμός	18.587,36	22.304,83
Τηλέφωνα - Data	8.769,39	10.523,27
T.V.	8.769,39	10.523,27
Μεγάφωνα	5.178,46	6.214,15
BMS	8.769,39	10.523,27
Ανελκυστήρες	26.037,14	31.244,57
Γειώσεις - Αλεξικέραυνα	8.769,39	10.523,27
Λοιπά Ασθενή	8.769,39	10.523,27
Σύνολο	284.411,50	341.293,80

Στην συγκεκριμένη περίπτωση θα εκπονηθεί προμελέτη.

$$A_{\text{ΗΜ.ΚΤ.}} = A * 35\% = 341.293,80 * 35\% = 119.452,83 \text{ €}$$

4.3.2. Προμελέτη Ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων περιβάλλοντα χώρου

Επειδή δεν υπάρχει τρόπος υπολογισμού της αμοιβής στον Κανονισμό Προεκτιμώμενων Αμοιβών Μελετών και Υπηρεσιών η αμοιβή θα υπολογιστεί σύμφωνα με το άρθρο ΓΕΝ.4 του κανονισμού.

1. Η προεκτιμώμενη αμοιβή σε Ευρώ για την παροχή ανεξάρτητων υπηρεσιών μηχανικού ή άλλου επιστήμονα που δεν αφορούν στην εκπόνηση μελέτης αμειβόμενης βάσει ειδικών προβλέψεων του παρόντος υπολογίζεται ανάλογα με το χρόνο απασχόλησης ανά ημέρα ή κλάσμα ημέρας ως εξής:

α- Για επιστήμονα εμπειρίας μέχρι 10 έτη: 300*τκ

β- Για επιστήμονα εμπειρίας από 10 έως 20 έτη: 450*τκ

γ- Για επιστήμονα εμπειρίας μεγαλύτερης των 20 ετών: 600*τκ, όπου τκ είναι ο συντελεστής του άρθρου ΓΕΝ 3.

2. Οι αποζημιώσεις της παραγράφου 1 νοούνται για απασχόληση εντός ή εκτός έδρας (στο εσωτερικό) περισσότερων της μιας ημερών, ή, σε περίπτωση μίας μόνο ημέρας για απασχόληση πέντε (5) τουλάχιστον ωρών. Για απασχόληση μικρότερη των 5 ωρών, η ωριαία απασχόληση ορίζεται ίση προς το 0,20 των παραπάνω ημερήσιων αποζημιώσεων με ελάχιστη αμοιβή όχι μικρότερη των 150*τκ. Στην ανωτέρω αμοιβή νοείται ότι περιλαμβάνεται το σύνολο των άμεσων και έμμεσων, γενικών και ειδικών υποστηρικτικών και λειτουργικών δαπανών του.
3. Η αποζημίωση ανθρωπομήνα νοείται ως αποζημίωση 22 ανθρωποημερών.
4. Η προεκτιμώμενη αμοιβή σε ευρώ για την παροχή ανεξάρτητων υπηρεσιών μηχανικού ή άλλου επιστήμονα, εγνωσμένου κύρους και με αποδεδειγμένα εξειδικευμένες γνώσεις στην οργάνωση ή σε μεθόδους κατασκευής ειδικών, σύνθετων ή πολύπλοκων έργων μπορεί να εκτιμηθεί έως το διπλάσιο των προεκτιμώμενων αμοιβών που ορίζονται στην παραγρ. 1, πάντα ανάλογα του χρόνου της αποδεδειγμένης εμπειρίας και εφόσον η απασχόληση είναι περιορισμένης διάρκειας. Ως τέτοιες εξειδικευμένες γνώσεις ενδεικτικά αναφέρονται, η εμπειρία σε γραμμές και σταθμούς μετρό, σήραγγες, ειδικές αντιστηρίξεις σε αστικές και δομημένες περιοχές, γέφυρες με προβλήματα θεμελίωσης, ή γέφυρες ειδικής μορφής όπως κρεμαστές, καλωδιωτές, προβολοδομήσεις, με προώθηση, ειδικά

λιμενικά έργα με προβλήματα έδρασης, υποθαλάσσια έργα, μεγάλα ή με ειδικά προβλήματα θεμελίωσης φράγματα, διάδρομοι , τροχόδρομοι ή δάπεδα στάθμευσης αερολιμένων θεμελιούμενοι σε θαλάσσιες εκτάσεις, ειδικά οικοδομικά έργα με ιδιαίτερες αρχιτεκτονικές απαιτήσεις όπως διατηρητέα νεοκλασικά κτίρια, μνημεία κλπ.

Για απασχόληση ενός μηχανικού εμπειρίας από 10 έως 20 έτη για 10 ημέρες η αμοιβή θα είναι:

$$A_{\text{ΗΜ.ΠΕΡ.ΧΩΡΟΥ}} = 10 * 450 * 1,26 = 5.670,00 \text{ €}$$

Σύνολο Η/Μ Μελέτης:

$$A_{\text{ΗΜ.ΚΤ.}} + A_{\text{ΗΜ.ΠΕΡ.ΧΩΡΟΥ}} =$$

$$119.452,83 + 5.670,00 = 125.122,83 \text{ €}$$

Στις παραπάνω αμοιβές θα εφαρμοστεί μέση έκπτωση 60%, σύμφωνα με τα δεδομένα της αγοράς.

Συγκεντρωτικός πίνακας αμοιβών μελετών

α/α	Κατηγορία	Μελέτη	Κόστος μελέτης χωρίς ΦΠΑ	Εφαρμογή ποσοστού έκπτωσης 60%
1	7	Ειδική Αρχιτεκτονική μελέτη	232.822,14	93.128,85
2	8	Στατική Μελέτη	75.554,81	30.221,92
3	9	Ηλεκτρομηχανολογική μελέτη	125.122,83	50.049,13
Σύνολο αμοιβών μελετών:				173.399,91
Προστίθεται ποσοστό απροβλέπτων 15%:				26.009,99
ΣΥΝΟΛΟ:				199.409,90
Προστίθεται Φ.Π.Α. 24%:				47.858,37
Γενικό σύνολο:				247.268,27

A.5 ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Η μελέτη έχει ενταχθεί στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας με την ΑΔΑ: ΨΨΟΒΗ-Π36/29.08.2022 απόφαση της Ειδικής Υπηρεσίας Συντονισμού Ταμείου Ανάκαμψης, στο πλαίσιο του έργου με τίτλο: «SUB2. ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΔΑΣΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΗΗΘΑΣ - ΥΠΟΕΡΓΟ 4: ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΡΩΗΝ SANATORIUM/HOTEL - ΤΕΧΝΙΚΗ ΒΟΗΘΕΙΑ» (ΣΑΤΑ 075 - κωδικός εναριθμού 2022ΤΑ07500029) και χρηματοδοτείται

από την Ευρωπαϊκή Ένωση – Next Generation EU με κωδικό έργου στο ΟΠΣ ΤΑ 5176101 στο Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

A.6 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ

Η ανάθεση της μελέτης θα γίνει μέσω διαγωνιστικής διαδικασίας βάσει των Κανονισμών της ΕΤΑΔ ΑΕ καθώς βάσει του άρθρου 3 παρ. 2 του κανονισμού ανάθεσης και εκτέλεσης συμβάσεων προμήθειας προϊόντων, παροχής υπηρεσιών και εκπόνησης μελετών της ΕΤΑΔ Α.Ε. πρόκειται για μελέτη η εκτιμώμενη αξία της οποίας εκτός ΦΠΑ είναι κατώτερη των 215.000,00 € (κατώτατο όριο των άρθρων 5 (Βιβλίο Ι) και 235 (Βιβλίο ΙΙ) του ν.4412/2016, κατά τον Κανονισμό (ΕΕ) 2021/1952 της Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2021 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2021/1953 της Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2021 που εφαρμόζονται για τη διετία 1.1.2022 – 31.12.2023).

A.7 ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΑΝΑΘΕΣΗΣ

Κριτήριο ανάθεσης της σύμβασης είναι η «πλέον συμφέρουσα από οικονομική άποψη προσφορά» μόνο βάσει τιμής (χαμηλότερη τιμή).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ