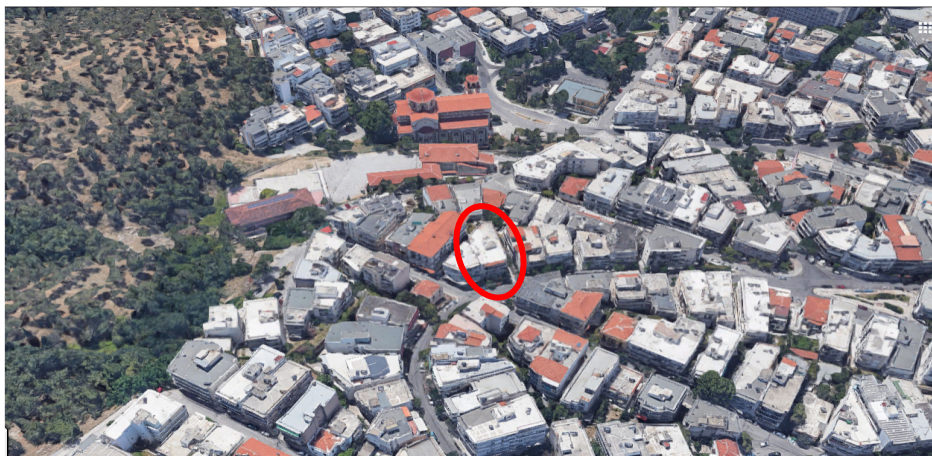




**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ**



ΣΥΝΘΕΤΟΣ ΑΝΟΙΚΤΟΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΧΕΔΙΩΝ ΕΝΟΣ ΣΤΑΔΙΟΥ

**“ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΑΙΔΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ
στην περιοχή 40 Εκκλησιών του Δήμου Θεσσαλονίκης”**

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

**ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Φεβρουάριος 2021**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ.....

1. **Αντικείμενο του Διαγωνισμού**
2. **Στόχοι του Διαγωνισμού**
3. **Όροι Δόμησης- Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης**
4. **Αναλυτικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα**
5. **Ειδικότερες κατευθύνσεις για τις προτάσεις των διαγωνιζομένων:**
6. **Απαιτούμενες Μελέτες**
7. **Χρόνος εκπόνησης μελετών υπό ανάθεσης σύμβασης**
8. **Πρόσθετα δεδομένα**
 - 8.1 **Ιδιοκτησιακό καθεστώς**
 - 8.2 **Δεδομένα Ευρύτερης Περιοχής**
9. **Διαθέσιμα στοιχεία**

II. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ.....

I. ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

1. Αντικείμενο του Διαγωνισμού

Ο παρών Σύνθετος Ανοικτός Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός Προσχεδίων Ενός Σταδίου έχει ως αντικείμενο τη «ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΠΑΙΔΙΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ στην περιοχή 40 Εκκλησιών του Δήμου Θεσσαλονίκης» για την αξιοποίηση του κληροδοτήματος Χρυσικού, στην οδό Σκεπαστού 10, και στοχεύει στην κατασκευή ενός σύγχρονου κτιρίου για την εξυπηρέτηση κοινωφελών χρήσεων σε ακίνητο που κληροδοτήθηκε στο Δήμο Θεσσαλονίκης από τον Χρήστο - Σπύρο Χρυσικό του Γεωργίου (Εικ. 1,2), σύμφωνα με τους όρους της υπ' αριθ. 1330/ 1992 Δημόσιας Διαθήκης, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν με την υπ' αριθ. 1739/ 2019 Απόφαση Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου.

Το έργο εντάσσεται στο πλαίσιο του στρατηγικού σχεδιασμού του Δήμου Θεσσαλονίκης, στους βασικούς άξονες του οποίου συμπεριλαμβάνεται η βελτιστοποίηση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τον πολίτη στον τομέα της πρόνοιας και κοινωνικής πολιτικής, η εν γένει αναβάθμιση των υποδομών του Δήμου και η αναβάθμιση του φυσικού, πολιτιστικού και αστικού περιβάλλοντος της πόλης.

Το οικόπεδο έχει εμβαδόν 314 μ² και βρίσκεται στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Σκεπαστού - Ινιάδος – Ελευθερών - Θ. Κωνσταντινίδη. Το υφιστάμενο σήμερα κτίσμα προβλέπεται να κατεδαφιστεί. Σύμφωνα με τους όρους της διαθήκης (έτους 1992) το ακίνητο κληροδοτήθηκε προκειμένου να αξιοποιηθεί για συγκεκριμένες χρήσεις πολιτισμού και πρόνοιας (Παιδικού Σταθμού, ΚΑΠΗ και Βιβλιοθήκης), με τον πρόσθετο όρο αυτές να εγκατασταθούν στο υφιστάμενο κτίριο. Ωστόσο η παλαιότητα του κτίσματος, το οποίο ανεγέρθηκε το 1934 και δέχθηκε σειρά μεταγενέστερων προσθηκών, δεν πληροί τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές για την εγκατάσταση κοινωφελών χρήσεων, ειδικά όσον αφορά τις προϋποθέσεις στατικής επάρκειας, πυρασφάλειας, προσβασιμότητας ΑμΕΑ, αλλά και δυνατότητας εγκατάστασης του απαραίτητου μηχανολογικού εξοπλισμού. Για τον λόγο αυτό, το Δ' τμήμα Τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης με την υπ' αριθμ. 1739/2019 απόφασή του, έκανε δεκτή την αίτηση του Δήμου Θεσσαλονίκης για απαλοιφή του όρου αυτού, κρίνοντας ως επωφελέστερο τρόπο αξιοποίησης της περιουσίας του διαθέτη την κατεδάφιση του υφιστάμενου κτιρίου και την ανέγερση νέου, με αποκλειστικό σκοπό τη στέγαση πολιτιστικού κέντρου που θα περιλαμβάνει στους ορόφους του **Παιδικό Σταθμό, ΚΑΠΗ, και Βιβλιοθήκη**. Στο πλαίσιο αυτό, εκδόθηκε εν συνεχεία η υπ' αριθμ. 218 / 23-03-2020 ΑΔΣ για την αξιοποίηση του κληροδοτήματος Χρυσικού για την ανέγερση νέου κτιρίου Παιδικού Σταθμού και Κοινωφελών Λειτουργιών με τις ανωτέρω χρήσεις.

Για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των τριών διακριτών χρήσεων, το εμβαδόν του νέου κτιρίου δύναται να εξαντλήσει τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του ακινήτου, βάσει των θεσμοθετημένων όρων δόμησης, με ανάπτυξη σε μέγιστο αριθμό 3 ορόφων (ισόγειο και δύο όροφοι),

με δυνατότητα αξιοποίησης μέρους του 1^{ου} υπογείου για χώρους κύριας χρήσης, κατά την κρίση των διαγωνιζόμενων. Προβλέπεται η δημιουργία δύο υπόγειων επιπέδων με χρήση βοηθητικών – αποθηκευτικών χώρων, ενώ παράλληλα θα πρέπει να εξασφαλιστούν οι απαραίτητοι χώροι στάθμευσης (όπως αυτές προβλέπονται κατ' ελάχιστον, από την ισχύουσα νομοθεσία) είτε στο υπόγειο ή /και στο ισόγειο. Ο υπαίθριος χώρος του κτιρίου θα πρέπει να καλύπτει τις ανάγκες του βρεφονηπιακού σταθμού, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, ενώ είναι επιθυμητό να υπάρχει ανεξάρτητος υπαίθριος / ημιυπαίθριος χώρος για την εξυπηρέτηση του ΚΑΠΗ, ενδεχομένως με ειδική διαμόρφωση του δώματος για τον σκοπό αυτό.

2. Στόχοι του Διαγωνισμού

Ο κύριος στόχος του Διαγωνισμού είναι η επιλογή της βέλτιστης πρότασης από λειτουργική, αισθητική, τεχνική και οικονομική άποψη για τη δημιουργία «Νέου κτιρίου Παιδικού Σταθμού και Κοινωνικών Λειτουργιών», συμπεριλαμβανομένης της κατάλληλης διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου, με βάση τις σύγχρονες απαιτήσεις της τέχνης και της επιστήμης, καθώς και τις αρχές του βιοκλιματικού - περιβαλλοντικού σχεδιασμού.

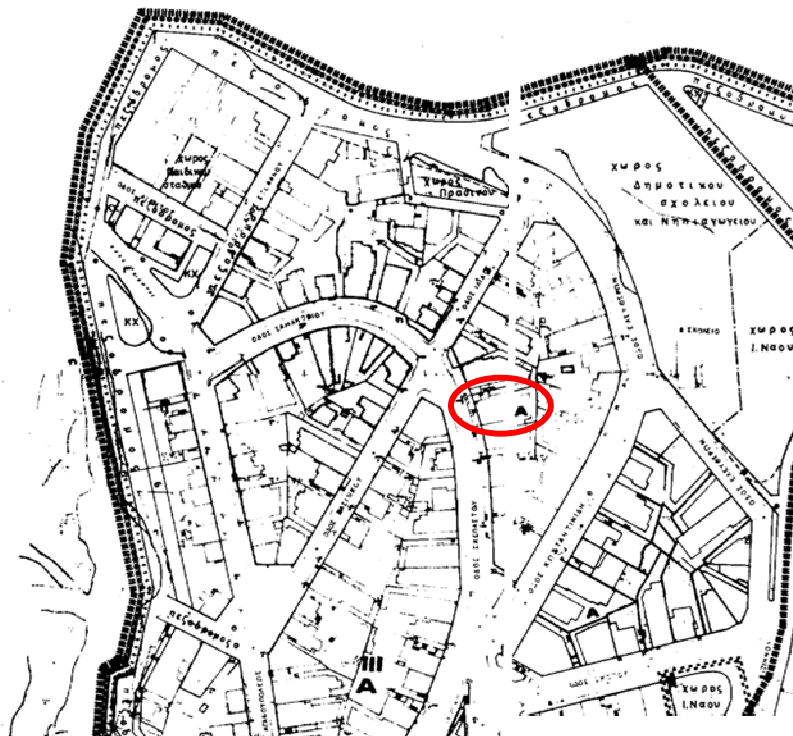
Επιδιώκεται να προκύψει συνολικό αποτέλεσμα υψηλής ποιοτικής στάθμης, με σύγχρονο αρχιτεκτονικό χαρακτήρα, το οποίο θα ικανοποιεί τις εξής επιδιώξεις:

1. Τη δημιουργία ενός άρτιου λειτουργικά και αισθητικά κτιριακού συνόλου, που θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες των κατοίκων σε κοινωφελείς χρήσεις και θα αποτελέσει σημείο αναφοράς για τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής.
2. Την επίλυση του κτιριολογικού προγράμματος με αρχιτεκτονικούς χειρισμούς που θα εξασφαλίζουν τη χωροθέτηση των χρήσεων με τρόπο λειτουργικό και τη δημιουργία αντίστοιχων αναγνωρίσιμων προσβάσεων.
3. Την ανάδειξη της ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας του κτιρίου δίνοντας ιδιαίτερη σημασία στα στοιχεία της γενικής αρχιτεκτονικής σύνθεσης, όπως η θέση του κτιρίου στο χώρο, η σχέση του με το περιβάλλον, η ογκοπλασία και η οργάνωση των όψεών του.
4. Τον σχεδιασμό του περιβάλλοντα χώρου με ειδική μέριμνα για την άρτια λειτουργική εξυπηρέτηση του βρεφονηπιακού σταθμού.
5. Τη δημιουργία ενός νέου κτιρίου σχεδόν μηδενικής ενεργειακής κατανάλωσης, με χρήση μεθόδων εξοικονόμησης ενέργειας.
6. Τον ειδικό σχεδιασμό για άτομα με αναπηρία και εμποδιζόμενα άτομα.
7. Τη χρήση καινοτόμων, ποιοτικών και με μικρή απαίτηση συντήρησης δομικών υλικών.

3. Όροι Δόμησης- Επιτρεπόμενες Χρήσεις Γης

Σύμφωνα με το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420/Δ'/27-04-1993), το υπό μελέτη ακίνητο εμπίπτει σε Ο.Τ. για το οποίο προβλέπεται ως χρήση γης η «ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ», με περιεχόμενο που προκύπτει από το άρθρο 2 του από 23-02-1987 Π. Διατάγματος (ΦΕΚ 166 / Δ'/ 06-03-1987), σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ. ΙΒ του Γ.Π.Σ. Κατά συνέπεια οι χρήσεις πρόνοιας και πολιτισμού που θα φιλοξενηθούν σε αυτό είναι απολύτως συμβατές με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Στη Μελέτη Αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. Θεσσαλονίκης, η οποία βρίσκεται σε στάδιο ελέγχου και έγκρισης από το ΥΠΕΝ, το ακίνητο θα προβλέπεται πλέον με χρήση «ειδικού πλαισίου κοινωνικών εξυπηρετήσεων», που αποτελεί υποκατηγορία του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 και περιλαμβάνει μόνον κοινωφελείς και κοινόχρηστες χρήσεις, όπου εμπεριέχονται οι χρήσεις που θα φιλοξενηθούν στο νέο κτίριο.

Όσον αφορά τις προβλέψεις της ισχύουσας ρυμοτομίας, με την υπ' αριθ. ΔΠ/ΠΜ/οικ./48889/14-9-1994 (ΦΕΚ 1094 Δ/ 20-10- '94) Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης, το Ο.Τ. στο οποίο εμπίπτει το ακίνητο/οικόπεδο του διαγωνισμού, εμβαδού 314 τ.μ., χαρακτηρίστηκε ως οικοδομήσιμος χώρος, κατά συνέπεια δύνανται να φιλοξενηθούν σε αυτό όλες οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης σύμφωνα με τις προβλέψεις του ΓΠΣ.



ΕΙΚΟΝΑ 5: Τοπογραφικό διάγραμμα ισχύουσας ρυμοτομίας-ΦΛ 73-74 (ΦΕΚ 1094/τ.Δ/20-10-1994)

Οι εγκεκριμένοι **όροι δόμησης** στο Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Σκεπαστού – Ινιάδος - Ελευθερών - Θ. Κωνσταντινίδη, σύμφωνα με την ισχύουσα ρυμοτομία, είναι οι ακόλουθοι:

- Συντελεστής Δόμησης: 1,8 (Πινακίδα:06, Τομέας:49)

- Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 12,00 μ.
- Σύστημα Δόμησης προ ΓΟΚ/85: Μικτό
- Μέγιστο Ποσοστό Κάλυψης: 60% (Δ/γμα Ποσοστού κάλυψης: 14-9-1994 -ΦΕΚ1094/Δ/20-10-1994 και ΝΟΚ/2012 -ΦΕΚ 79/Α'/2012)

Ειδικότερα, για το ακίνητο του διαγωνισμού τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης, είναι τα εξής:

- Κάλυψη: 188 τ.μ. (314 * 60%)
- Δόμηση: 565 τ.μ. (314 * 1,8)

4. Αναλυτικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα

Οι χρήσεις που θα στεγαστούν στο ακίνητο, σύμφωνα με τους όρους του κληροδοτήματος και την υπ' αρ. 218 / 23-03-2020 ΑΔΣ, εξειδικεύονται ως εξής:

A. ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

- Βρεφονηπιακός Σταθμός, δυναμικότητας 40 – 50 βρεφών - νηπίων
- Κέντρο Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων (ΚΑΠΗ)

B. ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

- Δημοτική Βιβλιοθήκη / Αναγνωστήριο

Η ενότητα του Βρεφονηπιακού Σταθμού θα εξυπηρετεί τις ανάγκες της Συνοικίας 40 Εκκλησιών, η οποία δεν διαθέτει κανέναν παιδικό σταθμό σήμερα, και πρέπει να έχει άμεση πρόσβαση από την οδό Σκεπαστού για την διευκόλυνση της προσβασιμότητας σε αυτόν, αλλά και της εξασφάλισης της συνέχειας με τον αύλειο χώρο. Για την κάλυψη των λειτουργικών απαιτήσεων, προβλέπεται να αναπτυχθεί σε σύνολο επιφάνειας που αντιστοιχεί περίπου στα 2/3 της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου και κατά προτίμηση στα δύο πρώτα επίπεδα του νέου κτιρίου.

Οι χρήσεις του ΚΑΠΗ και της Δημοτικής Βιβλιοθήκης – Αναγνωστηρίου προβλέπεται να αναπτυχθούν σε σύνολο επιφάνειας που αντιστοιχεί περίπου στο υπόλοιπο 1/3 της επιτρεπόμενης δόμησης του κτιρίου και κατά προτίμηση στον τελευταίο όροφο του νέου κτιρίου.

Επισημαίνεται ότι παρέχεται στους μελετητές α) η δυνατότητα διαφορετικής διάρθρωσης των επιμέρους χρήσεων ως προς τους ορόφους του νέου κτιρίου και β) η δυνατότητα ευελιξίας ως προς το τελικό εμβαδόν των επιμέρους χρήσεων του προτεινόμενου κτιριολογικού προγράμματος, προκειμένου να διευκολυνθούν ιδιαίτεροι αρχιτεκτονικοί χειρισμοί, υπό την προϋπόθεση ότι εξασφαλίζονται όλες οι προϋποθέσεις λειτουργικότητας όλων των χρήσεων, σύμφωνα πάντα με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Το κτίριο προβλέπεται να διαθέτει δύο υπόγεια επίπεδα για τους απαιτούμενους βοηθητικούς και αποθηκευτικούς χώρους που θα εξυπηρετούν τις τρεις επιμέρους χρήσεις. Μπορεί να διερευνηθεί η δυνατότητα χωροθέτησης χώρων κύριας χρήσης στο 1^ο υπόγειο (εν είδει 2^{ου} ισογείου προς τον πίσω αύλειο χώρο), σε περίπτωση που το επιτρέπουν οι κλίσεις του εδάφους. Επίσης μπορεί να διερευνηθεί η δυνατότητα χρήσης μέρους του 1^{ου} υπογείου για την κάλυψη των αναγκαίων θέσεων στάθμευσης του νέου κτιρίου, αν αυτό δεν είναι εφικτό στο επίπεδο της οδού.

Ο υπαίθριος χώρος θα διαμορφωθεί κατάλληλα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών του βρεφονηπιακού σταθμού ενώ θα πρέπει να υπάρξει πρόβλεψη υπαίθριου/ ημιυπαίθριου χώρου και για το ΚΑΠΗ.

Με βάση τα παραπάνω, το κτιριολογικό πρόγραμμα του νέου κτιρίου διαμορφώνεται ως εξής:

	ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ	Εμβαδόν Μικτό τ.μ.
1	Βρεφονηπιακός Σταθμός 40-50 παιδιών βάσει ΠΔ 99/2017 (σε 2 επίπεδα)-τουλάχιστον με 1 βρεφικό τμήμα	300 – 375 τ.μ.
2	Κέντρα Ανοιχτής Προστασίας Ηλικιωμένων- Κ.Α.Π.Η.) (σε 1 επίπεδο με Δημ. Βιβλιοθήκη-Αναγνωστήριο)	75 – 100 τ.μ.
3	Δημοτική Βιβλιοθήκη – Αναγνωστήριο (σε 1επίπεδο με ΚΑΠΗ)	60 – 90 τ.μ.
	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ (προσμετράται στον σ.δ.)	565 τ.μ.
4	ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (2 επίπεδα)	
4α	Χώρος στάθμευσης για τις τρεις χρήσεις βάσει προδιαγραφών (ΠΔ 350/1996)	
4β	Υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι +H/M εγκαταστάσεις-λεβητοστάσιο	
4γ	Ενδεχόμενο τμήμα του 1 ^{ου} υπογείου να φιλοξενήσει χώρους κύριας χρήσης	
	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΔΟΜΗΣΗ (δεν προσμετράται στον σ.δ.)	έως 376 τ.μ.

Στις μικτές επιφάνειες του παραπάνω πίνακα περιλαμβάνονται οι επιφάνειες των τοίχων και των κατακόρυφων πυρήνων επικοινωνίας.

Ακολουθεί περαιτέρω ανάλυση των λειτουργικών απαιτήσεων ανά χρήση :

A. Κτιριολογικές απαιτήσεις Βρεφονηπιακού Σταθμού

Ο σταθμός θα περιλαμβάνει τουλάχιστον ένα τμήμα βρεφών. Κατά τα λοιπά, οι απαραίτητοι χώροι του Βρεφονηπιακού Σταθμού για τη φιλοξενία συνολικά 40-50 παιδιών (ή/και παραπάνω, αν

καταστεί δυνατό από τους μελετητές) στο ακίνητο του διαγωνισμού, θα χωροθετηθούν οργανωθούν βάσει του κτιριολογικού προγράμματος του ΠΔ 99/2017 (ΦΕΚ 141/Α/28.09.2017), είναι οι παρακάτω:

ΧΩΡΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ-ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

- Χώρος εισόδου-αναμονής (12 τ.μ.): αφορά χώρο για τα καροτσάκια όταν είναι Βρεφικός ή Βρεφονηπιακός Σταθμός με λιγότερα από 25 βρέφη ή όταν έχει αυτοκίνητα για τη μεταφορά των παιδιών.
- Ιδιαίτερος (επιπλέον) χώρος για καροτσάκια (3 τ.μ.): απαιτείται μόνο όταν ο βρεφικός /βρεφονηπιακός σταθμός εξυπηρετεί περισσότερα από 25 βρέφη και δεν έχει αυτοκίνητο για τη μεταφορά τους.
- Γραφείο Διεύθυνσης (7 τ.μ.)
- Γραφείο Πολλαπλών Χρήσεων (9 τ.μ.) : απαιτείται στην περίπτωση που ο σταθμός έχει παραπάνω από 20 βρέφη ή όταν ο ΒΝ.Σ. έχει παραπάνω από 30 παιδιά και χρησιμοποιείται σαν εξεταστήριο από τον γιατρό ή σαν χώρος συνάντησης του ειδικού προσωπικού με τους γονείς.
- Χώρος Προσωπικού (7 τ.μ.): απαιτείται όταν στο σταθμό εργάζονται περισσότερα από 6-7 άτομα προσωπικό (το οποίο ορίζεται με την Υ.Α. Κανονισμού Λειτουργίας των Παιδικών Σταθμών (ΦΕΚ4249/Α/2017),για κάθε τμήμα νηπίων και βρεφών) και περιλαμβάνει πάγκο για παρασκευή ροφήματος.
- Χώρος μόνωσης (6 τ.μ.): απαιτείται όταν ο-ΒΝ.Σ. έχει περισσότερα από 35 παιδιά και είναι ο χώρος όπου παραμένει κάποιο παιδί όταν αρρωστήσει ξαφνικά μέχρι να το παραλάβουν οι γονείς του και πρέπει να επιβλέπεται άνετα από το προσωπικό και να είναι κατάλληλα σχεδιασμένος (με τρόπο που να μη φοβίζει ή κάνει το παιδί να αισθάνεται απομονωμένο).
- Χώρος WC/DS προσωπικού-κοινού (6 τ.μ.): περιλαμβάνει 1 WC με νιπτήρα ανά 8 άτομα προσωπικού, ένα DS ανά 12 άτομα και αποδυτήρια (Locker) για κάθε εργαζόμενο. Μόνο όταν ο σταθμός φιλοξενεί περισσότερα από 50 παιδιά, απαιτείται ιδιαίτερος χώρος υγιεινής (WC με νιπτήρα) για το κοινό. Οι χώροι υγιεινής που περιλαμβάνουν πάνω από δύο WC με νιπτήρες, δύναται να αναπτυχθούν και σε παραπάνω του ενός σημείου του σταθμού.

ΧΩΡΟΙ ΝΗΠΙΩΝ

- Αίθουσα-εξ απασχόλησης νηπίων (με ελάχιστη επιφάνεια αίθουσας 25 τ.μ., και με αναλογία 1,80 τ.μ.έως 2 τ.μ./ νήπιο: αναλογα εάν σε κάποιες περιπτώσεις χρησιμοποιείται και σαν τραπεζαρία, εφόσον δεν υπάρχει ιδιαίτερος χώρος για τη λειτουργία αυτή): Εάν ο σταθμός έχει περισσότερες από μια αίθουσες απασχόλησης νηπίων, καλό είναι να υπάρχει η δυνατότητα να ενοποιούνται ανά δύο.
- Αίθουσα-εξ ύπνου νηπίων (με ελάχιστη επιφάνεια αίθουσας 9 τ.μ. και με 1,70 τ.μ./θέση ύπνου 4-5 νηπίων): περιλαμβάνει κρεβατάκια και ράφια ή ερμάρια ή κρεμάστρες με τη δυνατότητα άλλων παιδαγωγικών δραστηριοτήτων.
- Χώρος τραπεζαρίας (με ελάχιστη επιφάνεια αίθουσας 15 τ.μ. και με 1,40 τ.μ. / νήπιο): είναι προαιρετικός και απαιτείται μόνο στην περίπτωση που δεν χρησιμοποιείται ως τέτοιος η αίθουσα απασχόλησης των νηπίων. Περιλαμβάνει τραπέζια και καθισματάκια και θα πρέπει να έχει καλή σύνδεση με την κουζίνα (και αν είναι δυνατόν να μπορεί να ενοποιείται με την αίθουσα των νηπίων που εξυπηρετεί). Η τραπεζαρία μπορεί να εξυπηρετεί δύο αίθουσες νηπίων.

- Χώρος WC/Λουτρού νηπίων (12 τ.μ.) που πρέπει να βρίσκεται κοντά στις αίθουσες των νηπίων που εξυπηρετεί και περιλαμβάνει παιδικά είδη υγιεινής. Σε σταθμό με περισσότερες από δύο αίθουσες απασχόλησης νηπίων, οι χώροι WC λουτρού μπορούν να ομαδοποιούνται ώστε να είναι κοινόι για δύο το πολύ αίθουσες

ΧΩΡΟΙ ΒΡΕΦΩΝ

- Αίθουσα ύπνου βρεφών (με ελάχιστη επιφάνεια 15 τ.μ. και 2,50 τ.μ./ βρέφος): περιλαμβάνει κρεβατάκια ύπνου, ράφια ή ερμάρια για προσωπικά είδη των παιδιών και χώρο για παιχνίδια στο πάτωμα και η οποία σχεδιάζεται για 10-12 το πολύ βρέφη
- Αίθουσα απασχόλησης βρεφών (με ελάχιστη επιφάνεια 15 τ.μ. και 1,20 τ.μ./βρέφος): χρησιμοποιείται από τα μεγαλύτερα βρέφη και περιλαμβάνει πάγκα, καθισματάκια, τραπεζάκια και ράφια. Ο χώρος μπορεί να χρησιμοποιείται και σαν τραπεζαρία και η οποία σχεδιάζεται για 12-14 το πολύ βρέφη.
- Χώρος Αλλαγών- Λουτρού-Βρεφών (με 2,50 τ.μ. ανά 1 θέση αλλαγής που αντιστοιχεί σε 6 βρέφη και με ελάχιστη επιφάνεια χώρου 5 τ.μ. για 2/θέσεις): έχει άμεση σχέση με τις αίθουσες ύπνου και διημέρευσης βρεφών και πρέπει να έχει οπτική επαφή με αυτές, ώστε να επιβλέπονται όλα τα παιδιά κατά τη διάρκεια της αλλαγής. Περιλαμβάνει μεγάλους νιπτήρες ή παιδικά λουτρά, πάγκους για αλλαγμα και ερμάρια για τη φύλαξη ρουχισμού (και με πρόβλεψη για την εύκολη αποκομιδή απορριμμάτων, όχι όμως μέσω των χώρων παραμονής και σίτισης των παιδιών).
- Χώρος παρασκευής γάλακτος (κατ' ελαχιστο 4 τ.μ.): που πρέπει να βρίσκεται κοντά στους χώρους των βρεφών. Περιλαμβάνει πάγκο με νεροχύτη, ηλεκτρικές εστίες, ηλεκτρικό ψυγείο και ντουλάπια και μπορεί να συνδυαστεί με την κουζίνα στον ίδιο χώρο σε διακεκριμένη όμως περιοχή χρήσης και με ανάλογη αύξηση της επιφάνειάς της.

ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

- Κουζίνα (8 τ.μ.) : όταν δεν παρασκευάζεται φαγητό, πρέπει να υπάρχει η ελάχιστη επιφάνεια (που αντιστοιχεί σε ελάχιστη εγκατάσταση για τη φύλαξη και το ζέσταμα φαγητού όταν το φαγητό δηλαδή διανέμεται από σταθμό- κεντρικό μαγειρείο) που θα περιλαμβάνει πάγκο με νεροχύτη, ηλεκτρικά μάτια, ψυγείο και ερμάρια. Εάν παρασκευάζεται φαγητό, οι διαστάσεις προσαρμόζονται αναλόγως.
- Χώρος πλυντηρίου – σιδερωτήριο (7 τ.μ.): απαιτείται έστω και με την αυτή ελάχιστη επιφάνεια και πρέπει να περιλαμβάνει ηλεκτρικό πλυντήριο ρούχων, ηλεκτρικό στεγνωτήριο (προαιρετικό), νεροχύτη, ηλεκτρικό σιδερωτήριο (προαιρετικό) και ράφια - ερμάρια. Οι χώροι «πλυντήριο (σιδερωτήριο)» και «ακάθαρτα - είδη καθαριότητας» μπορούν να αποτελούν ενιαίο χώρο.
- Χώρος Ακάθαρτων και ειδών καθαριότητας (3 τ.μ.): Για τον χώρο αυτό απαιτείται άμεση βοηθητικής έξοδος
- Γενική αποθήκη (5 τ.μ.)
- Λεβητοστάσιο : η ύπαρξη του χώρου, οι διαστάσεις του κλπ εξαρτώνται από το σύστημα θέρμανσης

B. Κτιριολογικές απαιτήσεις Κ.Α.Π.Η.

Το ΚΑΠΗ θα προσφέρει ψυχο-συναισθηματική στήριξη, κοινωνική φροντίδα και οργανωμένη ψυχαγωγία στα άτομα της τρίτης ηλικίας. Λόγω του περιορισμένου εμβαδού του ακινήτου, το ΚΑΠΗ θα είναι μικρού μεγέθους, το εμβαδόν του θα κυμαίνεται μεταξύ 75 – 100 τ.μ., ανάλογα με την κτιριολογική επίλυση των διαγωνιζόμενων σε σχέση πάντα και με τον χώρο Βιβλιοθήκης. Είναι επιθυμητό να προβλέπεται και ένας μικρός χώρος (γραφείο – ιατρείο) για φυσικοθεραπεία, εργοθεραπεία και ιατροφαρμακευτική περίθαλψη. Οι βοηθητικοί χώροι θα προβλέπονται στο υπόγειο.

ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΚΗΣΗΣ-ΥΠΟΔΟΧΗΣ-ΔΙΗΜΕΡΕΥΣΗΣ/ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

- Αίθουσα ψυχαγωγίας (45 - 70 τ.μ.):
περιλαμβάνει πάγκο κουζίνας με ντουλάπια πάνω και κάτω από τον πάγκο, με θέσεις για ηλεκτρική κουζίνα, φουρνάκι μικροκυμάτων και νεροχύτη.
- Ιατρείο (περίπου 10 τ.μ.):
περιλαμβάνει μια θέση εργασίας,
- Γραφείο: (περίπου 10 τ.μ.):
περιλαμβάνει δύο θέσεις εργασίας
- Χώρος WC προσωπικού-κοινού (10 τ.μ.):
ένας ανδρών και ένας γυναικών (και για ΑΜΕΑ)

ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ

- Γενική αποθήκη (5 τ.μ.)
- Λεβητοστάσιο : η ύπαρξη του χώρου, οι διαστάσεις του κλπ εξαρτώνται από το σύστημα θέρμανσης

Γ. Κτιριολογικές απαιτήσεις ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ - ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΡΙΟΥ

(σύμφωνα με τις κατευθυντήριες οδηγίες για κτίρια λαϊκών βιβλιοθηκών του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΚΤ/ΕΙΕ) 2004)

Η Δημοτική Βιβλιοθήκη θα προσφέρει σε συνδυασμό με την υπάρχουσα Δημοτική Περιφερειακή Βιβλιοθήκη στην οδό Γ. Βιζυηνού 57, τη δυνατότητα δανεισμού βιβλίων και θα λειτουργεί τόσο ως χώρος εκδηλώσεων - δράσεων όσο και ως αναγνωστήριο, σύμφωνα με την επιθυμία του κληροδότη. Λόγω του περιορισμένου εμβαδού του ακινήτου, θα είναι μικρού μεγέθους, το εμβαδόν της θα κυμαίνεται μεταξύ 60 – 90 τ.μ., ανάλογα με την επίλυση του κτιριολογικού των διαγωνιζόμενων σε σχέση και με τον χώρο ΚΑΠΗ. Οι βοηθητικοί χώροι θα προβλέπονται στο υπόγειο. Αναλυτικότερα οι χώροι που απαιτούνται είναι οι εξής:

ΚΥΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΥΠΟΔΟΧΗΣ, ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ (ΔΡΑΣΕΩΝ-ΔΑΝΕΙΣΜΟΥ-ΑΝΑΓΝΩΣΗΣ)

- Αίθουσα υποδοχής-γραμματείας: περιλαμβάνει μια θέση εργασίας

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Χώρος Εκθέσεων – Δράσεων και Αναγνωστήριο για παιδιά και για ενήλικες (40-50 τ.μ.):</u> είναι ο χώρος δημιουργικής απασχόλησης που περιλαμβάνει χώρο βιβλιοστασίων (βιβλιοθήκες) και τραπεζάκια με καρέκλες (με 3 θέσεις εργασίας με Η/Υ για παιδιά και 3 θέσεις εργασίας με Η/Υ για ενήλικες) και αναγνωστήριο
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Χώρος παραλαβής επεξεργασίας & συντήρησης του υλικού της Βιβλιοθήκης (10-12 τ.μ.):</u> περιλαμβάνει δύο θέσεις εργασίας
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Χώρος WC προσωπικού-κοινού (10 τ.μ.):</u> ένας ανδρών και ένας γυναικών (και για ΑΜΕΑ)
ΒΟΗΘΗΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Γενική αποθήκη (70 τ.μ.):</u> για την αποθήκευση αναλώσιμων υλικών κ.α.
<ul style="list-style-type: none"> • Λεβητοστάσιο : η ύπαρξη του χώρου, οι διαστάσεις του κλπ εξαρτώνται από το σύστημα θέρμανσης

Το αποτέλεσμα του διαγωνισμού και η μελέτη που θα προκριθεί θα αξιολογηθεί περαιτέρω ως προς τα τεχνικά δεδομένα από το Δήμο Θεσσαλονίκης, στο στάδιο της ανάθεσης της μελέτης, ο οποίος δύναται να τα τροποποιήσει μερικώς (και με βάση τις ανάγκες του εκείνη τη χρονική περίοδο).

Οι μελέτες θα εκπονηθούν σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς και τις προδιαγραφές εκπόνησης μελετών (πχ. Τεχνικές Προδιαγραφές ΠΔ 696/74, ισχύων ΝΟΚ, Κτιριοδομικός Κανονισμός κλπ), σε τρία στάδια: προμελέτη, οριστική μελέτη και μελέτη εφαρμογής. Στο στάδιο της οριστικής μελέτης θα εκπονηθεί η μελέτη του ΚΕΝΑΚ, οι μελέτες ενεργητικής και παθητικής πυροπροστασίας καθώς και το ΣΑΥ-ΦΑΥ του έργου που θα δημοπρατηθεί.

5. Ειδικότερες κατευθύνσεις για τις προτάσεις των διαγωνιζομένων:

- Παρέχεται στους μελετητές η δυνατότητα προσαρμογής των χρήσεων και η επιλογή ελαφρώς διαφοροποιημένων μεγεθών από αυτά που αναφέρονται στην προκήρυξη (με προσθαφαίρεση των τ.μ. μεταξύ των τριών χρήσεων) σύμφωνα βέβαια με τις προδιαγραφές και τα ελάχιστα απαιτητά μεγέθη που επιβάλλονται από το κείμενο θεσμικό πλαίσιο για κάθε χρήση καθώς και σύμφωνα με τους γενικούς κανόνες της επιστήμης, προκειμένου να διευκολυνθούν ιδιαίτεροι αρχιτεκτονικοί χειρισμοί, χωρίς όμως τη δυνατότητα μεταβολής της αμοιβής της μελέτης.
- Η μελέτη κάθε επιμέρους χρήσης θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τους όρους, τις προϋποθέσεις και τις **προδιαγραφές για την ίδρυση και λειτουργία** της, σύμφωνα με τις ισχύουσες σχετικές διατάξεις, ώστε να μην υπάρξουν κωλύματα στην έκδοση άδειας λειτουργίας των επιμέρους χρήσεων από τους αρμόδιους φορείς. Επισημαίνονται ειδικότερα τα εξής:

- i. Ο Βρεφονηπιακός Σταθμός θα πρέπει να σχεδιαστεί με τις προδιαγραφές του ΠΔ 99/2017 (ΦΕΚ 141/Α'/28-09-2017), με την επισήμανση να προβλέπεται ανεξάρτητη είσοδος και περιφραγμένος υπαίθριος χώρος αποκλειστικής χρήσης, με βάση τις προδιαγραφές.
- ii. Για τον σχεδιασμό της Δημοτικής Βιβλιοθήκης-Αναγνωστηρίου να ληφθούν υπόψη οι Κατευθυντήριες Οδηγίες για τα Κτίρια Λαϊκών Βιβλιοθηκών του Υπουργείου Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων (ΕΚΤ/ΕΙΕ) 2004.
- iii. Για τις χρήσεις που δεν διέπονται από ειδικό νομικό πλαίσιο ειδικών προδιαγραφών, ο επιμερισμός του εμβαδού κάθε χρήσης στους εσωτερικούς χώρους του κτιρίου θα προταθεί από τους μελετητές βάσει των γενικότερων κανόνων σχεδίασης.
- iv. Το υπόγειο θα καλύψει ανάγκες αποθήκευσης (φύλαξη αρχείου) και λοιπών βοηθητικών χώρων του κτιρίου, ενώ δύναται να διερευνηθεί η χωροθέτηση σε αυτό θέσεων στάθμευσης ή χώρων κύριας χρήσης κατά τα προαναφερθέντα. Σε κάθε περίπτωση, κατά την εκπόνηση της πλήρους μελέτης, οι μελετητές θα πρέπει να λάβουν υπόψη τα εδαφοτεχνικά χαρακτηριστικά του οικοπέδου για τον σχεδιασμό του υπόγειου χώρου.
- v. Λόγω της προβλεπόμενης από το κτιριολογικό πρόγραμμα συνύπαρξης διαφόρων χρήσεων, με διαφοροποιήσεις ως προς το πρόγραμμα λειτουργίας και τις απαιτήσεις σε θέρμανση / ψύξη / φωτισμό, είναι επιθυμητή η αυτονομία της λειτουργίας των Η/Μ εγκαταστάσεων για κάθε χρήση του κτιρίου. Στο σημείο αυτό, επισημαίνεται ότι δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση εξωτερικών μονάδων Η/Μ εγκαταστάσεων στις όψεις του κτιρίου.
- vi. Είναι επιθυμητή η χρήση στοιχείων βιοκλιματικού σχεδιασμού, όπως ενδεικτικά η επιστέγαση τμημάτων του κτιρίου με φυτεμένο δώμα και η διερεύνηση κάλυψης μέρους των ενεργειακών αναγκών του κτιρίου από Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ).

6. Απαιτούμενες Μελέτες

Οι επιμέρους μελέτες που θα απαιτηθούν στο πλαίσιο της υπό ανάθεση σύμβασης της μελέτης, είναι οι εξής:

A. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	
A.1	Αρχιτεκτονική μελέτη κτιρίου
A.2	Αρχιτεκτονική μελέτη περιβάλλοντα χώρου κτιρίου
A.3	Παθητική πυροπροστασία
A.4	Ενεργειακή μελέτη ΚΕΝΑΚ
B. ΣΤΑΤΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	
B.1	Στατική μελέτη κτιρίου

B.2	Στατική μελέτη στοιχείων αύλειου χώρου
Γ. ΜΕΛΕΤΕΣ Η/Μ ΕΡΓΩΝ	
Γ.1	Μελέτη Η/Μ Κτιρίου
Γ.2	Μελέτη καύσιμου αερίου
Γ.3	Μελέτη ενεργητικής Πυροπροστασίας
Γ.4	Ενεργειακή μελέτη ΚΕΝΑΚ
Γ.5	Μελέτη Η/Μ περιβάλλοντα χώρου
Δ. ΓΕΩΤΕΧΝΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ	
Δ.1	Γεωτεχνικές Εργασίες Υπαιθρου – Εργαστηριακές Δοκιμές
Δ.2	Γεωτεχνικές Μελέτες
Ε. ΣΑΥ - ΦΑΥ	
E.1	ΣΑΥ – ΦΑΥ για κάθε κατηγορία μελέτης
ΣΤ. ΤΕΥΧΗ ΔΗΜΟΠΡΑΤΗΣΗΣ	
ΣΤ.1	Σύνταξη Τευχών Δημοπράτησης

Ο ανάδοχος της μελέτης θα αμειφθεί για το σύνολο των μελετών (αρχιτεκτονική, στατική, Η/Μ, γεωτεχνική), για την σύνταξη του ΣΑΥ-ΦΑΥ και των Τευχών Δημοπράτησης, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο άρθρο 3.3 της προκήρυξης του Διαγωνισμού. Θα εκπονηθούν όλα τα στάδια μελετών: α) Προμελέτη, β) Οριστική Μελέτη (με ΚΕΝΑΚ και ΣΑΥ-ΦΑΥ), γ) Μελέτη Εφαρμογής μετά των Τευχών Δημοπράτησης, σύμφωνα με τις ισχύουσες Τεχνικές Προδιαγραφές.

7. Χρόνος εκπόνησης μελετών υπό ανάθεση σύμβασης

Η συνολική προθεσμία για την περαίωση του αντικειμένου της σύμβασης ορίζεται σε **12 μήνες** από την υπογραφή του ιδιωτικού συμφωνητικού, στον οποίο περιλαμβάνεται και ο χρόνος για την έκδοση της απαιτούμενης άδειας δόμησης. Ο καθαρός χρόνος για την εκπόνηση του μελετητικού αντικειμένου (Προμελέτη, Οριστική μελέτη με ΚΕΝΑΚ και ΣΑΥ- ΦΑΥ, Μελέτη Εφαρμογής με Τεύχη Δημοπράτησης) ορίζεται σε **6 μήνες**.

8. Πρόσθετα δεδομένα

8.1 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Το οικόπεδο βρίσκεται εντός των ορίων της Α' Δημοτικής Κοινότητας του Δήμου Θεσσαλονίκης, και ως δημοτικό ακίνητο (που περιήλθε στην περιουσία του Δήμου ως κληροδότημα με την παραπάνω διαθήκη), έχει καταχωρισθεί / εγγραφεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο με ΚΑΕΚ 190443749005. Το Ο.Τ. εντός του οποίου εμπίπτει το ακίνητο έχει χαρακτηριστεί οικοδομήσιμος χώρος σύμφωνα με την υπ'

αριθ. ΔΠ/ΠΜ/οικ./48889/ 14-9-1994 (ΦΕΚ 1094 Δ/ 20-10- '94) Απόφαση Νομάρχη Θεσσαλονίκης για την «Αναθεώρηση πολεοδομικού σχεδίου και τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης των συνοικισμών 40 Εκκλησιών, Π. Τσαλδάρη και Στρωμνισιωτών του Δήμου Θεσσαλονίκης».

Σχετικά με το κληροδότημα και την τροποποίηση των όρων της διαθήκης αναφέρονται εν συντομία τα εξής:

Το 2016 περιήλθε στην περιουσία του Δήμου Θεσσαλονίκης ως κληροδότημα, οικόπεδο και τριώροφο κτίσμα επί αυτού, στην οδού Σκεπαστού 10. Αρχικά, στη διαθήκη (έτους 1992) οριζόταν η υποχρεωτική εγκατάσταση συγκεκριμένων χρήσεων πολιτισμού και πρόνοιας στο υφιστάμενο κτίριο του κληροδοτήματος (Παιδικού Σταθμού, ΚΑΠΗ και Βιβλιοθήκης). Για τις συγκεκριμένες, ωστόσο, χρήσεις και προκειμένου να καταστεί δυνατή η νόμιμη αλλαγή χρήσης του κτιρίου (από κατοικία στη νέα χρήση), έπρεπε να πληρούνται συγκεκριμένες τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές (σχετικά με την στατική επάρκεια, τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις, την πυροπροστασία, και την προσβασιμότητα ΑμεΑ). Ειδικότερα, δε, για τα κτίρια που στεγάζουν χρήσεις συνάθροισης κοινού (όπως οι πολιτιστικές χρήσεις και οι χρήσεις κοινωνικής πρόνοιας) επισημαίνεται ότι έχουν αυξημένες απαιτήσεις σε στατική επάρκεια. Με γνώμονα τα παραπάνω, η στατική ενίσχυση του τριώροφου κτιρίου του κληροδοτήματος (το οποίο ανεγέρθηκε με σειρά προσθηκών επί αρχικού κτίσματος του 1934) κρίθηκε από τις Τεχνικές Υπηρεσίες του Δήμου ασύμφορη, διότι αφενός θα είχε ιδιαίτερα υψηλό κόστος και δε θα αντιμετώπιζε τα προβλήματα παλαιότητας των υλικών του κτιρίου, και αφετέρου δε θα εξασφάλιζε τη βέλτιστη λειτουργικότητα των χώρων.

Με βάση τα παραπάνω κρίθηκε σκόπιμη η κατεδάφιση του υφιστάμενου κτιρίου και η αξιοποίηση του ακινήτου με την ανέγερση νέου κτιρίου επί του οικοπέδου που περιήλθε στην περιουσία του Δήμου, ώστε να εξασφαλιστούν εξ αρχής όλες οι απαιτούμενες προδιαγραφές που ορίζονται για τις χρήσεις που προβλέπονται από τους όρους της διαθήκης, προκειμένου να παραδοθεί τελικά προς χρήση στους ωφελούμενους κατοίκους της περιοχής ένα κτίριο ασφαλές, λειτουργικό και σύγχρονο (χωρίς επιβάρυνση του κόστους). Με το παραπάνω σκεπτικό (κατόπιν σχετικής απόφασης της Εκτελεστικής Επιτροπής του Δήμου που ενέκρινε την τροποποίηση του όρου της διαθήκης περί μη κατεδάφισης του κτιρίου και κατάθεσης σχετικής αίτησης της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου με σκοπό την εξάλειψη του όρου), το Δ' τμήμα Τριμελούς Εφετείου Θεσσαλονίκης με απόφασή του, το 2019 κάνει δεκτή την αίτηση του Δήμου και επιτρέπει ως επωφελέστερο τρόπο αξιοποίησης της περιουσίας του διαθέτη, την κατεδάφιση του κτιρίου για την ανέγερση καινούριου με αποκλειστικό σκοπό τη στέγαση πολιτιστικού κέντρου που θα περιλαμβάνει στους ορόφους του ΚΑΠΗ, Παιδικό Σταθμό και Βιβλιοθήκη. (Εικ. 2).

Με την υπ' αριθ. 218 / 23-03-2020 ΑΔΣ αποφασίστηκε η κατεδάφισή του κτιρίου (λόγω των στατικών και λοιπών ζητημάτων που ήδη αναφέρθηκαν) και εγκρίθηκε ομόφωνα η ανέγερση νέου

κτιρίου Παιδικού Σταθμού και Κοινωνικών Λειτουργιών στο οικοπέδο του κληροδήματος της οδού Σκεπαστού 10.

Υπογραμμίζεται ότι το υφιστάμενο κτίριο δεν έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο και, επομένως, δύναται να κατεδαφιστεί για τους σκοπούς της προτεινόμενης αξιοποίησης του δημοτικού ακινήτου.



Εικ.1



Εικ.2

ΕΙΚΟΝΕΣ 1,2: Πανοραμική άποψη του οικοπέδου-Ο.Τ. και του κτιρίου του κληροδήματος

8.2 Δεδομένα Ευρύτερης Περιοχής

Οι Σαράντα Εκκλησίες, όπου βρίσκεται το ακίνητο του διαγωνισμού, αποτελούν συνοικία του Δήμου Θεσσαλονίκης, η οποία υπάγεται στην 1η Δημοτική Κοινότητα. Ο συνοικισμός δημιουργήθηκε μετά την ανταλλαγή πληθυσμών τη δεκαετία του 1920 από πρόσφυγες των Σαράντα Εκκλησιών της Ανατολικής Θράκης, εξ ου και η ονομασία της. Αυτή η προσφυγική συνοικία έχει τη δική της ιστορία που την κάνει να ξεχωρίζει. Τα οδωνύμια της περιοχής είναι αφιερωμένα σε πόλεις της Ανατολικής Θράκης και της Ανατολικής Ρωμυλίας (Βόρειας Θράκης) όπως: Σκοπού, Ραιδεστού, Κεσσάνης, Αγαθουπόλεως, Βασιλικού, Αγίου Στεφάνου. Άλλα οδωνύμια είναι αφιερωμένα σε προσωπικότητες της Ανατολικής Θράκης και της Ανατολικής Ρωμυλίας (Βόρειας Θράκης) όπως: Γεωργίου Βιζυηνού (πεζογράφος, ποιητής και λόγιος) και Στίλπωνος Κυριακίδου (καθηγητή λαογραφίας του Α.Π.Θ

Η Συνοικία 40 Εκκλησιών βρίσκεται μεταξύ της Πανεπιστημιούπολης και του δάσους του Σείχ Σου και σε απόσταση μόλις 15 λεπτών περπατήματος από το αστικό κέντρο. Πλησίον του ακινήτου του διαγωνισμού διέρχονται οδικοί άξονες της πόλης και, συγκεκριμένα, η οδός Αγαθουπόλεως και η οδός Σκουφά, που συνδέονται με βασικούς οδικούς άξονες της πόλης (τη Λεωφόρο Όχι και την οδό Κατσιμίδη) που αποτελούν και βασικές εξόδους της περιφερειακής οδού της Θεσσαλονίκης.

Στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου συναντώνται τα ακόλουθα:

1. Ο νέος ιερός Ναός Κοιμησεως της Θεοτόκου 40 Εκκλησιών: (σε άμεση γειτνίαση με τον παλαιό Ναό Κοιμησεως της Θεοτοκου που κτίστηκε από τους πρόσφυγες και το παρεκκλήσι του Αγίου Θεοδώρου. Πρόκειται για το κεντρικότερο σημείο της περιοχής.
2. Η Πλατεία Μαρτύρων (ως διαπλάτυση κοινόχρηστου χώρου σε συμβολή των οδών, στην οποία αναπτύσσεται η λαϊκή αγορά της περιοχής), καθώς και οι πλατείες Παύλου Μελά, Πετρίδη και Ανατολικής Θράκης, με διαμορφωμένο τον κοινόχρηστο χώρο.



ΕΙΚΟΝΑ 3: Πλατεία Ανατολικής Θράκης- I.N. Κοιμήσεως της Θεοτόκου

3. Το 31^ο Δημοτικό Σχολείο Θεσσαλονίκης:
4. Η Περιφερειακή Βιβλιοθήκη 40 Εκκλησιών (Δημοτική Βιβλιοθήκη): Η Περιφερειακή Βιβλιοθήκη 40 Εκκλησιών ιδρύθηκε τον Αύγουστο του 1978 και αρχικά στεγάστηκε στο εντευκτήριο του Συλλόγου της

Πνευματικής Κίνησης Νέων 40 Εκκλησιών. Το 1983 μεταφέρθηκε σε καταλληλότερο οίκημα (Γ. Βιζυηνού 65). Το 2002 ενοποιήθηκε με την Παιδική Βιβλιοθήκη 40 Εκκλησιών και μεταφέρθηκε σε νέο ακίνητο, σε κατάσταση οικοδομής επί της οδού Γ. Βιζυηνού 57, το οποίο μισθώνει ο Δήμος Θεσσαλονίκης. Η συλλογή της στο τέλος του 2016 ανερχόταν 10.433 τόμους βιβλίων καταχωρημένους σε ηλεκτρονική μορφή οι οποίοι και μπορούν να αναζητηθούν μέσω του διαδικτύου.



ΕΙΚΟΝΑ 4: Άποψη της Δημοτικής Περιφερειακής Βιβλιοθήκης 40 Εκκλησιών

5. Το περιαστικό δάσος (Σειχ-Σου) και ο Ζωολογικός Κήπος
6. Το Εθνικό Κολυμβητήριο
7. Οι τρεις από τις πέντε Φοιτητικές Εστίες του ΑΠΘ
8. Το τμήμα Σεισμολογίας του ΑΠΘ
9. Το Τελλόγλειο Ίδρυμα Τεχνών
10. Το Θέατρο Γης

9. Διαθέσιμα στοιχεία

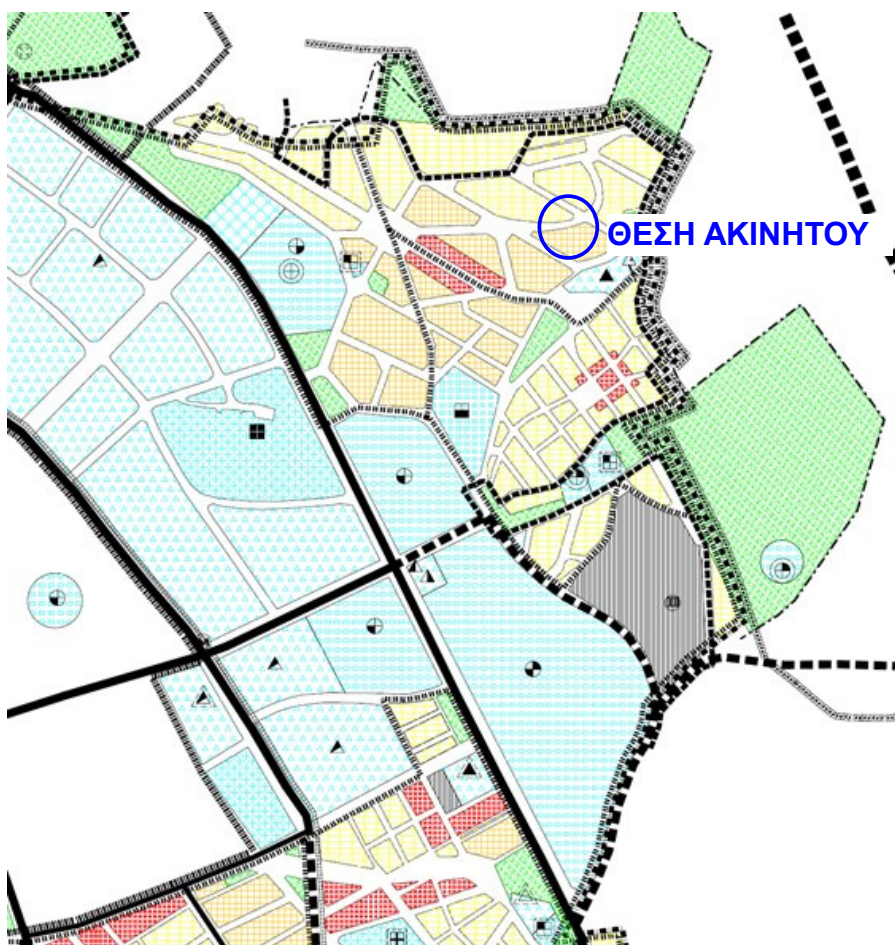
Για το υπό μελέτη έργο είναι διαθέσιμα τα ακόλουθα στοιχεία:

1. Μελέτη τοπογραφικής αποτύπωσης του Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Σκεπαστού-Ινιάδος – Ελευθερών - Θ. Κωνσταντινίδη στις 40 Εκκλησιές του Δήμου Θεσσαλονίκης, που συντάχθηκε από την αρμόδια Διεύθυνση Δόμησης & Πολεοδομικών Εφαρμογών του Δήμου Θεσσαλονίκης σε ψηφιακή μορφή (αρχεία .dwg και .pdf).
2. Η υπ' αριθ. 1739/2019 Απόφαση Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Απαλοιφή όρου διαθήκης περί μη κατεδάφισης του κτιρίου στην οδό Σκεπαστού 10, και αξιοποίηση του ακινήτου με την ανέγερση νέου κτιρίου
3. Η υπ' αριθ. 218 / 23-03-2020 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Θεσσαλονίκης για την ανέγερση νέου κτιρίου Παιδικού Σταθμού και Κοινωφελών Λειτουργιών στην οδό Σκεπαστού 10 στις 40 Εκκλησιές της Α΄ Κοινότητας

II. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Η σκοπιμότητά του έργου προκύπτει καταρχήν από το αρχικό περιεχόμενο της διαθήκης και τους όρους του διαθέτη, με τη σαφή δέσμευση ως προς τις χρήσεις του κτιρίου. Ακόμη και μετά την υπ' αριθ. 1739/2019 Απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου, για την εξάλειψη του όρου της διαθήκης περί μη κατεδάφισης του κτιρίου στην οδό Σκεπαστού 10 και την αξιοποίηση του ακινήτου με την ανέγερση νέου κτιρίου, εξασφαλίζεται και πάλι η αρχική πρόθεση του διαθέτη και διατηρείται η δέσμευση-υποχρέωση του Δήμου για την χωροθέτηση των συγκεκριμένων χρήσεων στο νέο κτίριο της οδού Σκεπαστού 10. Πέραν τούτου, ωστόσο, η επιλογή των χρήσεων προκύπτει από την καταγραφή των πολεοδομικών αναγκών και τις διαπιστωμένες ανάγκες της περιοχής.

Σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420Δ/27-4-1993), το οικόπεδο βρίσκεται στην Πολεοδομική Ενότητα/Γειτονιά 20 της 1ης Δημοτικής Κοινότητας για την οποία προκύπτει ότι οι ανάγκες σε τ.μ. γης για την κάλυψη σε χώρους Παιδικών- Βρεφονηπιακών σταθμών ανέρχονται στα 1.312 τ.μ. (με προγραμματικό μέγεθος 3.288 κατ. και με σταθερότυπο γης 0,22 τ.μ./κάτοικο) και ως εκ τούτου τμήμα αυτών μπορεί να καλυφθεί από τη χωροθέτηση Παιδικού Σταθμού-ΒΝΣ σε αυτό.



Απόσπασμα χάρτη Π.1.2.3 ισχύοντος ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420Δ/27-04-1993)

Επιπλέον, από το ισχύον ΓΠΣ προκύπτει ότι οι ανάγκες σε τ.μ. γης για την κάλυψη σε χώρους/αίθουσες πολιτιστικών και κοινωνικών εκδηλώσεων είναι 658 τ.μ. (με προγραμματικό μέγεθος 3.288 κατ. και με σταθερότυπο γης 0,22 τ.μ./κάτοικο), τμήμα των οποίων μπορεί να καλυφθεί από τις χρήσεις στο κτίριο του διαγωνισμού (επισημαίνεται ότι η υφιστάμενη Δημοτική Περιφερειακή Βιβλιοθήκη 40 Εκκλησιών, στην οδό Γ. Βιζυηνού 57, δεν έχει ληφθεί υπόψη στους παραπάνω υπολογισμούς, επειδή λειτουργεί σε μισθωμένο ακίνητο).

Ειδικότερα, για τη Γειτονιά 20, όπου βρίσκεται το δημοτικό ακίνητο παρατίθεται στη συνέχεια ο αντίστοιχος πίνακας του ισχύοντος ΓΠΣ με τα σημαντικά ελλείμματα των χρήσεων που προτείνονται για το κτίριο του διαγωνισμού, με υπολογισμό των αναγκών βάσει σταθερότυπου τ.μ. γης.

ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Πολεοδομική Ενότητα
ΠΙΝΑΚΑΣ Α-11.2.2 ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ Τ.μ. ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ-ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ 1 ΓΕΙΤΟΝΙΑ 20	Προγραμματικό μέγεθος	Σταθερότυπο γης	Σύνολο γης	Αποδεκτή γη	Αναγκαία νέα γη	Αριθμός μονάδων
	(1)	(2)	(3)=(1)χ(2)	(4)	(5)=(3)-(4)	(6)
1. ΕΔΡΕΣ ΤΟΠΙΚΩΝ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ		-		-		
2. ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ	3.288	0,75 τ.μ./κατ.	2.466	-	2.466	
3. ΤΟΠΙΚΑ ΠΑΡΚΑ	3.288	1,00 τ.μ./κατ.	3.288	3.750	2.488	
4. ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝ.ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	3.288	0,22 τ.μ./κατ.	658	-	658	
5. ΓΥΜΝΑΣΙΑ	3.288χ0,05=164	11,00 τ.μ./μαθ.	1.804	3.800	- 544	
6. ΛΥΚΕΙΑ	3.288χ0,04=132	11,00 τ.μ./μαθ.	1.452			
7α. ΔΗΜΟΤΙΚΑ	3.288χ0,10=329	11,00 τ.μ./μαθ.	3.619		3.619	
7β. ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ	3.288χ0,02= 66	15,00 τ.μ./μαθ.	990		990	
8. ΙΑΤΡΕΙΑ ΙΚΑ ή ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	3.288	-	-		-	
9. ΠΑΙΔΙΚΟΙ-ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	3.288χ0,05=164	8,00 τ.μ./χρ.	1.312		1.312	
10. ΤΟΠΙΚΑ ΑΘΛΗΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ	3.288	2,00 τ.μ./κατ.	6.576	1.200	5.376	
11. ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ	3.288	0,5-0,75 τ.μ./κατ.	2.466		2.466	
12. ΕΠΟΡΙΑΚΟΙ ΝΑΟΙ	3.288	1,5 τ.μ./κατ.	4.932		4.932	

ΠΗΓΕΣ: Α-5.5.2 και Α-11.1.3

Ανάγκες για κοινωνική υποδομή-πολιτιστικές εγκαταστάσεις και παιδικούς σταθμούς βάσει του ισχύοντος ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (ΦΕΚ 420Δ/27-04-1993)

Σύμφωνα με τις προτάσεις της μελέτης αναθεώρησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Θεσσαλονίκης, η οποία ολοκληρώθηκε ως προς το στάδιο Β2 και επικαιροποιεί τις εκτιμήσεις αναγκών βάσει πρόσφατων δεδομένων, για την περιοχή διαπιστώνονται αντίστοιχης κλίμακας ελλείμματα αναγκών όπως και στο ισχύον ΓΠΣ.

Βάσει της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης και των πινάκων αναγκών της μελέτης (παρατίθενται στη συνέχεια), προκύπτει ότι για τη Συνοικία 6, στην οποία εντάσσεται το εν λόγω ακίνητο (περιοχή 40 Εκκλησιών), διαπιστώνονται σημαντικές ελλείψεις σε ποικίλες χρήσεις

κοινοφελών χώρων. Επισημαίνεται δε ότι λόγω της θέσης της, η Συνοικία 6 (ως «αποκομμένη» από τις λοιπές κοντινές-όμορες συνοικίες), για την κάλυψη των παραπάνω αναγκών πρέπει να έχει αυτοτέλεια.

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ "40 ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ" (Σ.6)
χρήσεις με υπολογισμό αναγκών βάσει σταθεροτύπου τ.μ. γης

χρήση	πληθυσμός σχεδιασμού	Σταθερό- τυπο γης	αναγκαία γη	υφιστα- μενα	μερικός έλεγχος	προβλε- πόμενα	Πλεόνασμα / έλλειμμα
	κάτοικοι	τ.μ./κάτ.	τ.μ.	τ.μ.	τ.μ.	τ.μ.	τ.μ.
Νηπιαγωγεία-Δημοτικά	7.000	0,8	5.600	6.268	668	614	1.282
Γυμνάσια-Λύκεια	7.000	0,5	3.500	5.823	2.323	0	2.323
Παιδικό Σταθμοί	7.000	0,2	1.400	0	-1.400	325	-1.075
Ελεύθεροι χώροι, Υπαίθριος Αθλητισμός, Στάθμευση*	7.000	2,5	17.500		12.097		-5.403

χρήσεις με υπολογισμό αναγκών βάσει σταθεροτύπου αριθμού μονάδων

χρήση	πληθυσμός σχεδιασμού	Σταθερό- τυπο	αναγκαίος αριθμ.	υφιστα- μένες	Πλεόνασμα / έλλειμμα	παρατηρήσεις
	κάτοικοι	μονάδ./κάτ.	μονάδες	μονάδες	μονάδες	
Ιερόι ναοί	7.000	1/10.000	1	1	0	
ΚΑΠΗ	7.000	1/10.000	1	0	-1	
Παιδικό Σταθμοί	7.000	1/5.000	1	0	-1	
Κέντρα Απασχόλησης Παιδιών	7.000	1/συνοικία	1	0	-1	
Τοπικοί Πολιτιστικοί πυρήνες*	7.000	1/Π.Ε.	1	0	-1	μισθωμένος
Δημοτικά Γυμναστήρια	7.000	1/5.000	1	0	-1	

Ανάγκες για κοινωνική υποδομή-πολιτιστικές εγκαταστάσεις και παιδικούς σταθμούς βάσει της Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Δήμου Θεσσαλονίκης (πρόταση Β2 σταδίου)

Ειδικότερα ως προς τη χρήση παιδικού-βρεφονηπιακού σταθμού, σύμφωνα με πρόσφατα επικαιροποιημένα δεδομένα της Υπηρεσίας μας, οι ιδιόκτητοι και μισθωμένοι Παιδικό Σταθμοί του Δ.Θ. με δυνατότητα πλήρους αδειοδότησης σύμφωνα με τις νέες προδιαγραφές (Π.Δ. 99/2017- ΦΕΚ 141/ Α/ 2017 : «Καθορισμός προϋποθέσεων αδειοδότησης και λειτουργίας των παιδικών και βρεφονηπιακών σταθμών που λειτουργούν εντός νομικών προσώπων των Δήμων ή υπηρεσίας των Δήμων») έχουν δυναμικότητα της τάξης των 1.300 παιδιών, κατά συνέπεια δύνανται να καλύψουν μόλις το 1/3 των αναγκών.

Ειδικότερα στις Συνοικίες του ιστορικού κέντρου (Σ1-Σ4) και των 40 Εκκλησιών (Σ6) διαπιστώνεται πλήρης έλλειψη παιδικών σταθμών, δεδομένου ότι ο μοναδικός ιδιόκτητος δημοτικός παιδικός σταθμός σε λειτουργία σήμερα, δεν δύναται να λάβει οριστική αδειοδότηση και να συνεχίσει τη λειτουργία του, καθώς δεν πληροί τις νέες προδιαγραφές λειτουργίας του ΠΔ 99/2017 λόγω έλλειψης αύλειου χώρου.

Πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή 40 Εκκλησιών (Σ6) σήμερα δεν λειτουργεί κανένας Παιδικός Σταθμός του Δήμου, ενώ ο μοναδικός χώρος που προβλέπεται από την ισχύουσα ρυμοτομία στο βόρειο άκρο της περιοχής, στην οδό Αίαντος, που θα μπορούσε να καλύψει στο μέλλον τις ανάγκες της

(και ο μοναδικός θεσμοθετημένος χώρος εντός της 1ης Δ.Κ.), αφορά σε ένα μικρό οικόπεδο (περίπου 300 τ.μ.), το οποίο όμως έχει δύσκολη πρόσβαση και ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο (ενώ υπάρχει το ενδεχόμενο διεκδικήσεών του και από πλευράς ιδιωτών).

Με τα παραπάνω δεδομένα, το ακίνητο στην οδό Σκεπαστού 10 κρίνεται ιδανικό, προκειμένου να αξιοποιηθεί για την κάλυψη των αναγκών της περιοχής αλλά ενδεχομένως και της ευρύτερης περιοχής της 1ης Δ.Κ. σε χώρους Παιδικών Σταθμών, δεδομένου ότι διαθέτει κατάλληλο εμβαδόν για την εξασφάλιση των απαιτούμενων χώρων για την ανέγερση ενός βρεφονηπιακού σταθμού με εκτιμώμενη δυναμικότητα από 40-50 νηπίων-βρεφών, ενώ βρίσκεται σε κεντρική θέση εντός της συνοικίας 40 Εκκλησιών, με εύκολη πρόσβαση.

Τέλος, η αξιοποίηση του συγκεκριμένου δημοτικού ακινήτου θα εξασφαλίσει τη μεταστέγαση της Δημοτικής Περιφερειακής Βιβλιοθήκης 40 Εκκλησιών σε μόνιμες εγκαταστάσεις, καθώς σήμερα στεγάζεται σε μισθωμένο κτίριο, επιβαρύνοντας τον προϋπολογισμό του Δήμου.

Η λειτουργία χώρου ΚΑΠΗ στο νέο κτίριο, ομοίως, θα παρέχει στους ηλικιωμένους κατοίκους των 40 Εκκλησιών την ευκαιρία να κάνουν πλέον και οι ίδιοι χρήση των προσφερόμενων υπηρεσιών της εν λόγω προνοιακής δομής, η οποία δυστυχώς σήμερα δεν υφίσταται στην περιοχή τους.

Θεσσαλονίκη, Φεβρουάριος 2021

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

**Η Αν. Προϊσταμένη του
Τμήματος Μελετών
Δημοτικών Κτιρίων &
Κοινόχρηστων Χώρων**

**Η Αν. Προϊσταμένη της
Δ/σης
Αστικού Σχεδιασμού &
Αρχιτεκτονικών Μελετών**

Άννα Δημούλη

Βασιλική Δαμάσκου

Αικατερίνη Δαναδιάδου