

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΘΗΝΩΝ
ΔΗΜΟΣ ΒΥΡΩΝΑ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ
Πληροφορίες : Αναστ. Βαλλιανάτος
Αρχιεπ. Μακαρίου 76, 162 33, Βύρωνας
Τηλ: 2107608920-2107608653
Fax: 2107608619

Βύρωνας 2/12/2009
Αρ. Πρωτ. : 34979

ΠΡΟΣ: ΣΑΤΕ
Πανελλήνιος Σύνδεσμος
Ανωνύμων, Περιορισμένης
Ευθύνης & Προσωπικών
Τεχνικών Εταιρειών
Φειδίου 14-16
106 78 , ΑΘΗΝΑ
Υπόψη κ. Βλάχου, Προέδρου ΣΑΤΕ

**ΘΕΜΑ : «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ 2^{ΟΥ} ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ
ΔΗΜΟΥ ΒΥΡΩΝΑ»**

Κύριε Πρόεδρε,

Κατόπιν των δημοσιευμάτων στον ημερήσιο τύπο, αλλά και της δικής σας παρέμβασης στην συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Βύρωνας στις 30-11-09, με θέμα την εκτίμηση του ΣΑΤΕ για "υπερβολικό" προϋπολογισμό του έργου μας που αφορά στην «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ 2^{ΟΥ} ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΥΡΩΝΑ», σας αποστέλλουμε τον αναλυτικό προϋπολογισμό που έχει συντάξει η Τεχνική μας Υπηρεσία με βάση την προμελέτη και τις τεχνικές προδιαγραφές – απαιτήσεις του έργου.

Επισημαίνουμε ότι το τελικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο που αναφέρεστε (2.700,00€/m²), υπολογίζεται (μάλλον εκ παραδρομής) από την απόδοση του συνολικού προεκτιμώμενου κόστους στην επιφάνεια μόνο της ανωδομής (888,72μ²). Επίσης η σύγκριση με τα κοστολόγια κτιρίων του ΟΣΚ ή

άλλων συμβατικών κατασκευών παραβλέπει τις ιδιαιτερότητες του κάθε έργου και τις ιδιαιτερότητες του συνόλου των απαιτήσεων που το συνοδεύουν.

Για πληρέστερη ενημέρωσή σας και συγκεκριμένα για το έργο του Δήμου μας αναφέρουμε τις παρακάτω ιδιαιτερότητες - παρατηρήσεις :

1) Πέραν της ανωδομής, το έργο περιλαμβάνει την κατασκευή ενός υπογείου επιφανείας $350\mu^2$ που περιλαμβάνει εκτός των χώρων εγκαταστάσεων και στάθμευσης, λειτουργικούς χώρους του σταθμού (σε υπέργειο φωτιζόμενο τμήμα λόγω της έντονης διαμήκου κλίσης) με υψηλές απαιτήσεις κατασκευής: επενδύσεων, δαπέδων, υαλοστασίων, εξοπλισμού, αποχετεύσεων, κλπ (πλυντήριο – στεγνωτήρα, λινοθήκες, κλπ).

Προεκτιμώμενο κόστος για το υπόγειο $350,00\mu^2 \times 850\text{€}/\mu^2 = 297.500,00\text{€}$.

2) Το οικόπεδο που διατίθεται για τον σταθμό έχει εντονότατη κλίση (υψομετρική διαφορά $7,00\mu$) και πλήρως βραχώδες έδαφος (όπως φαίνεται στην γεωτεχνική έρευνα).

Η χωροθέτηση του σταθμού απαιτεί κατά συνέπεια σημαντικές εκσκαφές (ύψους μέχρι και $7,00\mu$) και σοβαρή παρέμβαση στο περιμετρικό έδαφος ώστε να προκύψουν οι ωφέλιμοι χώροι (υπαίθριοι) για την εξυπηρέτηση των αναγκών του σταθμού.

Θα πρέπει επίσης να ληφθεί υπόψη ότι οι όμορες κατασκευές είναι παλιές και σαθρές, επιβάλλοντας επιπλέον δυσκολίες στα χωματουργικά αλλά και στην διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου.

Σε σχέση λοιπόν με μια συμβατική κατασκευή με σύνηθες οικόπεδο και έδαφος, υπάρχει σημαντική επιβάρυνση για την μεγάλη κλίση και το βραχώδες έδαφος, η οποία προεκτιμήθηκε σε **165.000,00€**.

3) Στην εκτίμηση σας του κόστους ανά τ.μ. κτιρίου δεν υπολογίζεται η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, η οποία πέραν της διαμόρφωσης των τελικών επιφανειών, περιλαμβάνει φυτοτεχνική διαμόρφωση (φυτεύσεις-αρδεύσεις), υψηλών απαιτήσεων και αισθητικής εξοπλισμό: παιδικής χαράς, κλπ & πλήρη διαμόρφωση με νέα εξ αρχής κατασκευή των πέριξ πεζοδρομίων.

Προεκτιμώμενο κόστος για διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου 350m^2 (περίπου) $\times 450\text{€}/\text{m}^2 = 157.500,00\text{€}$

4) Με στόχο την υλοποίηση στην πράξη μιας συνεπούς ενεργειακής πολιτικής από την διακήρυξη του έργου απαιτείται η εφαρμογή γεωθερμίας για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών του σταθμού σε θέρμανση και ψύξη.

Σε συνάρτηση με τα προαναφερθέντα στην παρ. 2 περί του εδάφους αλλά και με την περιορισμένη επιφάνεια του οικοπέδου, η εφαρμογή γεωθερμίας απαιτεί είτε μια σημαντική αύξηση στο ύψος της εκσκαφής, είτε πολλαπλές γεωτρήσεις για κατακόρυφη διάταξη.

Εδώ πρέπει επιπρόσθετα να τονιστεί ότι για τον συγκεκριμένο σταθμό (σε αντίθεση με τις συμβατικές κατασκευές με τις οποίες συγκρίνετε τα κοστολόγια) προβλέπεται η εγκατάσταση κλιματισμού στους λειτουργικούς χώρους, ώστε να εξασφαλίζεται η άνεση των χρηστών καθόλη την διάρκεια του έτους.

Προεκτιμώμενο κόστος εφαρμογής γεωθερμίας στο συγκεκριμένο οικόπεδο και εγκαταστάσεων κλιματισμού : 230.000,00€ (περίπου).

5) Για τον 2^ο Βρεφονηπιακό σταθμό του Δήμου Βύρωνας προβλέπεται πλήρης βιοκλιματική αντιμετώπιση τόσο με παθητικά συστήματα όσο και με ενεργητικά. Η εφαρμογή τέτοιων λύσεων, όπως: φυτεμένα δώματα, δεξαμενή συλλογής ομβρίων και σύστημα διαχείρισης αυτών, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών πάνελ, ηλιακών συστημάτων, κλπ. αποτελεί ένα πρόσθετο κόστος, το οποίο δεν θα πρέπει να παραβλέπεται.

Προεκτιμώμενο κόστος βιοκλιματικών συστημάτων : 120.000,00€ (περίπου).

Θα πρέπει επίσης να επισημάνουμε ότι οι παραπάνω επιλογές, τόσο για την βιοκλιματική αντιμετώπιση του έργου, όσο και για την εφαρμογή γεωθερμίας αποσκοπούν σε σημαντικότερη μείωση του επέκεινα λειτουργικού κόστους του σταθμού.

Κατά συνέπεια, λαμβανομένων υπόψη των παραπάνω, και προκειμένου οι συγκρίσεις να είναι ουσιαστικές και δίκαιες το κοστολόγιο διαμορφώνεται ως εξής :

Πρόσθετο (λόγω ειδικών προϋποθέσεων - απαιτήσεων) συνολικό κόστος :

Υπόγειο.....	297.500,00€
Ειδικές εκσκαφές σε βραχώδες έδαφος με κλίση.....	165.000,00€
Διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου.....	157.500,00€
Γεωθερμία – Κλιματισμός.....	230.000,00€
Βιοκλιματική αντιμετώπιση	<u>120.000,00€</u>
	970.000,00€

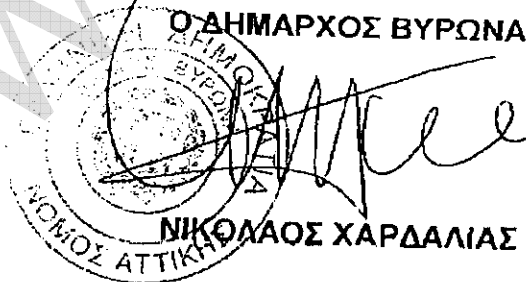
Πρόσθετο κόστος ανηγμένο ανά τετραγωνικό μέτρο κατασκευής (ανωδομής) : $970.000 / 888,22 = 1.092,07\text{€/m}^2$ ήτοι 1.100€/m^2 περίπου επιπλέον κόστος από τις συμβατικές κατασκευές στις οποίες αναφέρεστε.

Το συμβατικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο κατασκευής (ανωδομής) στην περίπτωση του σταθμού του Δήμου μας προκύπτει, σύμφωνα με την μέθοδο υπολογισμού που εφαρμόζετε, από την πράξη : $2.700.00\text{€/m}^2 - 1.100,00\text{€/m}^2 = \mathbf{1.600,00\text{€/m}^2}$, ποσό που κρίνεται εύλογο και στα πλαίσια εκτέλεσης συμβατικών έργων με ανάλογο υψηλό επίπεδο προδιαγραφών και απαιτήσεων.

Παρακαλούμε, μετά την εξέταση των στοιχείων του αναλυτικού προϋπολογισμού της Τεχνικής μας Υπηρεσίας και αφού λάβετε υπόψη τις παρατηρήσεις και ιδιαιτερότητες που αναφέρονται παραπάνω, να μας ενημερώσετε για την εκτίμησή σας σχετικά με το ύψος του προϋπολογισμού του έργου : «ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ 2^{ΟΥ} ΒΡΕΦΟΝΗΠΙΑΚΟΥ ΣΤΑΘΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΥΡΩΝΑ».

Είμαστε στην διάθεση σας για κάθε περαιτέρω διευκρίνιση.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΒΥΡΩΝΑ



ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΧΑΡΔΑΛΙΑΣ