

	ΕΡΓΟ:
ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΠΛΗΡΗΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΔΕΚΑ (10) ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΟΝΩΡΟΦΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ : Τακτικός Προϋπολογισμός ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ: 101.000,00 €

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗΣ

Το αντικείμενο της παρούσας αφορά στην εκτέλεση εργασιών του έργου «Πλήρης κατεδάφιση δέκα (10) παλαιών μονώροφων κτιρίων», για κτίρια αρμοδιότητας και αποκλειστικής διαχείρισης από την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε., τα οποία έχουν ανεγερθεί προ του έτους 1955. Όλα τα κτίσματα έχουν υπαχθεί και τακτοποιηθεί βάσει του Ν. 4495/2017 ως «αυθαίρετες κατασκευές».

Αναλυτικότερα το έργο περιλαμβάνει τις εργασίες όπως περιγράφονται ακολούθως.

A. Υπηρεσίες μελέτης, αδειοδότησης και επίβλεψης

A.1. Υπηρεσίες Μελέτης και Αδειοδότησης

Οι υποχρεώσεις του Αναδόχου, ήτοι:

- Αυτοψία και τεχνική αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης των κτιρίων
- Σύνταξη τεχνικής έκθεσης κατεδάφισης με τεκμηρίωση της αναγκαιότητας αυτής
- Σύνταξη και υποβολή πλήρους φακέλου για την έκδοση άδειας κατεδάφισης μέσω του πληροφοριακού συστήματος e-Άδειες
- Σύνταξη των απαιτούμενων σχεδίων (τοπογραφικό διάγραμμα ΕΓΣΑ '87⁽¹⁾, κατόψεις, όψεις, τομές και διάγραμμα κάλυψης όταν είναι υποχρεωτικό από τις προδιαγραφές)
- Σύνταξη σχεδίου μέτρων ασφάλειας και διαχείρισης προϊόντων κατεδάφισης (ΑΕΚΚ)
- Μέριμνα για τη λήψη όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων και γνωμοδοτήσεων, και ειδικότερα:
 - Έκδοση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου μέσω των αρμοδίων ΥΔΟΜ (Π.Α.Ε.Ε.Κ)⁽²⁾
 - Γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, λόγω του χαρακτήρα του κτιρίου ως προ του 1955
- Εγκρίσεις από τυχόν συναρμόδιες υπηρεσίες (Αρχαιολογία, Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων κλπ.) εφόσον απαιτηθούν⁽²⁾
- Υποστήριξη της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. μέχρι την οριστική έκδοση της άδειας κατεδάφισης.

Ο Ανάδοχος φέρει την πλήρη ευθύνη για:

- την ορθότητα και πληρότητα των μελετών και υποβαλλόμενων στοιχείων,
- τη συμμόρφωση με την πολεοδομική, περιβαλλοντική και εργατική νομοθεσία,
- σύνταξη και έγκριση Σχεδίου Ασφάλειας και Υγείας (ΣΑΥ) και λήψη όλων των απαιτούμενων μέτρων για την ασφαλή εκτέλεση των εργασιών.

Πιο συγκεκριμένα,

ο Ανάδοχος έχει την ευθύνη της οργάνωσης των διαδικασιών, τη συνεννόηση με τους εμπλεκόμενους φορείς για το χαρακτηρισμό των κτιρίων ως επικινδύνως ετοιμόρροπα⁽²⁾ και άμεσα κατεδαφιστέα, την

(1) Τοπογραφικά Διαγράμματα των γεωτεμαχίων με τα προς κατεδάφιση κτίρια συμπεριλαμβάνονται στην Προμελέτη της φάσης του Διαγωνισμού ως υπόβαθρο εκπόνησης των τελικών κατά την φάση της Οριστικής Μελέτης και Μελέτης Εφαρμογής από τον Ανάδοχο του έργου.

(2) Πριν την υπογραφή της Σύμβασης, ο Ανάδοχος σε συνεργασία με την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. θα μεριμνήσουν για:

- την έκδοση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου (Π.Α.Ε.Ε.Κ) από τις αρμόδιες κατά τόπου ΥΔΟΜ και
- την έγκριση Εργασιών από τις αρμόδιες κατά τόπου Εφορείες Αρχαιοτήτων, για την κατεδάφιση των κτιρίων (Φάκελος Ωριμότητας Έργου Α.2 §3 και Α.3)

έκδοση των απαιτούμενων αδειών κατεδάφισης, τον καθορισμό των προδιαγραφών της κατεδάφισης και την επίβλεψη αυτής.

Οι απαραίτητες εργασίες που πρέπει να εκτελέσει ή να επιβλέψει ο Ανάδοχος είναι οι κάτωθι:

- Διαδικασίες έκδοσης πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου (Π.Α.Ε.Ε.Κ)⁽²⁾ μέσω των αρμοδίων ΥΔΟΜ και παντός άλλης ενέργειας που απαιτείται για την έκδοση της άδειας κατεδάφισης:
 - Έλεγχος νομιμότητας/τακτοποίησης του κτιρίου.
 - Έλεγχος αν είναι διατηρητέο/νεότερο μνημείο ή σε προστατευόμενη ζώνη.
 - Για πολύ παλιά κτίρια ή σε αρχαιολογικές/προστατευόμενες περιοχές απαιτούνται εγκρίσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες⁽²⁾.
- Σύνταξη προϋπολογισμού των εργασιών και επίβλεψης του έργου.
- Έκδοση αδειών κατεδάφισης μέσω του πληροφοριακού συστήματος e-άδειες και υποβολή ηλεκτρονικού φακέλου που θα περιλαμβάνει:
 - Αίτηση και δηλώσεις ανάθεσης-ανάληψης μελέτης και επίβλεψης (ιδιοκτήτης/φορέας ΚτΕ - Ανάδοχος)
 - Τοπογραφικό διάγραμμα⁽¹⁾ και φωτογραφίες όλων των όψεων
 - Κάτοψη του κατεδαφιστέου (κλίμακα $\geq 1:100$) και των γύρω κτισμάτων
 - Σχηματικές τομές
 - Διάγραμμα κάλυψης όταν δεν κατεδαφίζονται όλα τα κτίσματα του οικοπέδου/γηπέδου, εφόσον απαιτείται
 - Τυχόν εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών⁽²⁾ (Αρχαιολογία, Δασαρχείο, Αιγιαλός, Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής κ.λπ.)
 - Ασφάλεια εργοταξίου
 - ΣΑΥ-ΦΑΥ (Σχέδιο & Φάκελος Ασφάλειας και Υγείας).

A.2. Υπηρεσίες Επίβλεψης

Επίβλεψη, Συντονισμός, Διαχείριση και Διοίκηση Έργου συμπεριλαμβανομένης της εξεύρεσης συνεργείου κατεδάφισης (υπεργολάβος).

Ο Ανάδοχος επιβλέπων φέρει την πλήρη ευθύνη για την:

- Εξασφάλιση του φορέα διαχείρισης των Αποβλήτων Εκσκαφών Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ). Προκειμένου να εκκινήσει η εργολαβία, απαραίτητη διαδικασία για την υλοποίηση αποτελεί η εξεύρεση του φορέα διαχείρισης των Αποβλήτων Εκσκαφών Κατασκευών και Κατεδαφίσεων (ΑΕΚΚ) των εν λόγω κτιρίων και η σύνταξη σχεδίου διαχείρισης. Ο αδειοδοτημένος φορέας που θα αναλάβει τη συγκεκριμένη εργασία θα πρέπει να πληροί τους όρους, τις

(1) Τοπογραφικά Διαγράμματα των γεωτεμαχίων με τα προς κατεδάφιση κτίρια συμπεριλαμβάνονται στην Προμελέτη της φάσης του Διαγωνισμού ως υπόβαθρο εκπόνησης των τελικών κατά την φάση της Οριστικής Μελέτης και Μελέτης Εφαρμογής από τον Ανάδοχο του έργου.

(2) Πριν την υπογραφή της Σύμβασης, ο Ανάδοχος σε συνεργασία με την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. θα μεριμνήσουν για:

- την έκδοση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου (Π.Α.Ε.Ε.Κ) από τις αρμόδιες κατά τόπου ΥΔΟΜ και
- την έγκριση Εργασιών από τις αρμόδιες κατά τόπου Εφορείες Αρχαιοτήτων, για την κατεδάφιση των κτιρίων (Φάκελος Ωριμότητας Έργου Α.2 §3 και Α.3)

προϋποθέσεις και τους στόχους, που περιγράφονται στις διατάξεις της ΚΥΑ 36259/1757/Ε103-24/08/2010 και του Ν. 4819/2021 και να είναι πάντα σε απόλυτη συνεργασία με τον επιβλέποντα Ανάδοχο μηχανικό του έργου.

- Συνεννόηση με τον υπεργολάβο που θα υλοποιήσει την κατεδάφιση σχετικά με το οργανόγραμμα, τα απαιτούμενα μέτρα ασφάλειας, εστίαση σε τυχόντα επικίνδυνα σημεία του πεδίου.

Β. Εργασίες κατεδάφισης (καθαιρέσεις-χωματουργικά)

Οι εργασίες κατεδάφισης υπολογίζονται σύμφωνα με τα άρθρα του Αναλυτικού Τιμολογίου Οικοδομικών Εργασιών βάσει όγκου (m^3) και αφορούν στα παρακάτω:

Έξι (6) κτίρια τα οποία έχουν φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και τέσσερα (4) από φέρουσα λιθοδομή.

Το μέσο ύψος των κτιρίων εκτιμάται σε 3,00 m.

Οι εργασίες κατεδάφισης θα εκτελεστούν σύμφωνα με τα άρθρα του Αναλυτικού Τιμολογίου Οικοδομικών Εργασιών.

Στο αντικείμενο της σύμβασης περιλαμβάνονται επίσης μικρής κλίμακας επεμβάσεις, μέτρα ασφάλειας και υγείας, περίφραξη εργοταξίου και καθαρισμός του χώρου.

Στις υποχρεώσεις του Αναδόχου περιλαμβάνονται:

- προετοιμασία και οργάνωση του εργοταξίου,
- εφαρμογή όλων των απαιτούμενων μέτρων ασφάλειας και προστασίας εργαζομένων, τρίτων και όμορων κατασκευών,
- διαλογή, φόρτωση, μεταφορά και νόμιμη διαχείριση των προϊόντων κατεδάφισης (ΑΕΚΚ),
- καθαρισμός και αποκατάσταση του χώρου μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

Οι ανωτέρω εργασίες θα εκτελεστούν σύμφωνα με την εκδοθείσα άδεια κατεδάφισης, τη σχετική νομοθεσία και τους όρους που τυχόν τίθενται από τις αρμόδιες υπηρεσίες.

Ο Ανάδοχος έχει την υποχρέωση και φέρει την πλήρη ευθύνη για την:

- εξεύρεση συνεργείου-υπεργολάβου κατεδάφισης με τα απαραίτητα πιστοποιημένα μηχανήματα (φορτηγά, εκσκαφέας, ψαλίδι ή σφυρί κατεδάφισης κλπ.) και με τα νόμιμα έγγραφα που τα συνοδεύουν (άδεια κυκλοφορίας, ασφάλεια κλπ) καθώς και τους κατάλληλους οδηγούς και χειριστές με τις απαραίτητες άδειες
- ασφαλή και σύννομη εκτέλεση των εργασιών κατεδάφισης
- λήψη μέτρων πέραν της κατεδάφισης που πιθανώς επηρεάζουν τη γενικότερη λειτουργία της σιδηροδρομικής υποδομής

(1) Τοπογραφικά Διαγράμματα των γεωτεμαχίων με τα προς κατεδάφιση κτίρια συμπεριλαμβάνονται στην Προμελέτη της φάσης του Διαγωνισμού ως υπόβαθρο εκπόνησης των τελικών κατά την φάση της Οριστικής Μελέτης και Μελέτης Εφαρμογής από τον Ανάδοχο του έργου.

(2) Πριν την υπογραφή της Σύμβασης, ο Ανάδοχος σε συνεργασία με την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. θα μεριμνήσουν για:

- την έκδοση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου (Π.Α.Ε.Ε.Κ) από τις αρμόδιες κατά τόπου ΥΔΟΜ και
- την έγκριση Εργασιών από τις αρμόδιες κατά τόπου Εφορείες Αρχαιοτήτων, για την κατεδάφιση των κτιρίων (Φάκελος Ωριμότητας Έργου Α.2 §3 και Α.3)

- κατεδάφιση των επικινδύνων κτηρίων με τήρηση κανόνων ασφαλείας (ειδική σήμανση, ικριώματα -όπου απαιτούνται, έλεγχος σκόνης και θορύβου)
- απομάκρυνση και νόμιμη διάθεση μπαζών και αποβλήτων
- τοποθέτηση προσωρινών περιφράξεων όπου απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση των εργασιών και σήμανση του χώρου για την ασφάλεια εργαζομένων και περαστικών
- τήρηση των ατομικών μέτρων προστασίας: κράνη, γιλέκα, γάντια, γυαλιά προστασίας κλπ.
- έλεγχο σκόνης/θορύβου
- αποσύνδεση παροχών, διακοπή ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεπικοινωνιών αν υπάρχουν
- απομάκρυνση επικινδύνων στοιχείων & καθαίρεση μη φερόντων στοιχείων (κουφώματα, εσωτερικά διαχωριστικά, επικίνδυνα στοιχεία που μπορούν να πέσουν)
- φόρτωση και μεταφορά προϊόντων κατεδάφισης σε αδειοδοτημένο χώρο διαχείρισης αποβλήτων
- τελικό καθαρισμό και διαμόρφωση του οικοπέδου με απομάκρυνση μπαζών και ισοπέδωση του εδάφους.

Ακολούθως αναλύονται τα προς καθαίρεση δέκα (10) ακίνητα καθώς και τα πλήρη περιγραφικά τους στοιχεία:

1. Κτίριο με κωδικό 06032302, εντός γεωτεμαχίου 060323 στο Δ.Δ. Λιτοχώρου, στον Δήμο Δίου – Ολύμπου του Νομού Πιερίας, εμβαδού 24,81 τ.μ. – Ισόγειο χωρίς στέγη, υπό κατάρρευση, με σοβαρά στατικά προβλήματα.
2. Κτίριο με κωδικό 06041801, εντός γεωτεμαχίου 060418 στο Δ.Δ. Αιγινίου, στον Δήμο Πύδνας - Κολινδρού του Νομού Πιερίας, εμβαδού 157,08 τ.μ. – Ισόγειο χωρίς στέγη, υπό κατάρρευση, με σοβαρά στατικά προβλήματα.
3. Κτίριο με κωδικό 01034602, εντός γεωτεμαχίου 010346 στο Δ.Δ. Κορίνθου, στον Δήμο Κορίνθου του Νομού Κορινθίας, εμβαδού 7,41 τ.μ. – Ισόγειο χωρίς στέγη, υπό κατάρρευση, με σοβαρά στατικά προβλήματα.
4. Κτίριο με κωδικό 01034605, εντός γεωτεμαχίου 010346 στο Δ.Δ. Κορίνθου, στον Δήμο Κορίνθου του Νομού Κορινθίας, εμβαδού 7,17 τ.μ. – Ισόγειο χωρίς στέγη, υπό κατάρρευση, με σοβαρά στατικά προβλήματα.
5. Κτίριο με κωδικό 01035602, εντός γεωτεμαχίου 010356 στο Δ.Δ. Ζευγολατιού, στον Δήμο Βέλου - Βόχας του Νομού Κορινθίας, εμβαδού 48,46 τ.μ. – Ισόγειο χωρίς στέγη, υπό κατάρρευση, τμήμα τοιχοποιίας κατεστραμμένο.
6. Κτίριο με κωδικό 01036102, εντός γεωτεμαχίου 010361 στο Δ.Δ. Ζευγολατιού, στον Δήμο Βέλου - Βόχας του Νομού Κορινθίας, εμβαδού 47,12 τ.μ. – Ισόγειο χωρίς στέγη, υπό κατάρρευση, τμήμα τοιχοποιίας κατεστραμμένο.

(1) Τοπογραφικά Διαγράμματα των γεωτεμαχίων με τα προς κατεδάφιση κτίρια συμπεριλαμβάνονται στην Προμελέτη της φάσης του Διαγωνισμού ως υπόβαθρο εκπόνησης των τελικών κατά την φάση της Οριστικής Μελέτης και Μελέτης Εφαρμογής από τον Ανάδοχο του έργου.

(2) Πριν την υπογραφή της Σύμβασης, ο Ανάδοχος σε συνεργασία με την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. θα μεριμνήσουν για:

- την έκδοση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου (Π.Α.Ε.Ε.Κ) από τις αρμόδιες κατά τόπου ΥΔΟΜ και
- την έγκριση Εργασιών από τις αρμόδιες κατά τόπου Εφορείες Αρχαιοτήτων, για την κατεδάφιση των κτιρίων (Φάκελος Ωριμότητας Έργου Α.2 §3 και Α.3)

7. Κτίριο με κωδικό 01034603, εντός γεωτεμαχίου 010346 στο Δ.Δ. Κορίνθου, στον Δήμο Κορίνθου του Νομού Κορινθίας εμβαδού 54,62 τ.μ. – Ισόγειο με στέγη υπό κατάρρευση και με σοβαρά στατικά προβλήματα.
8. Κτίριο με κωδικό 02029601, εντός γεωτεμαχίου 020296 στο Δ.Δ. Αιγίου, στον Δήμο Αιγιαλείας του Νομού Αχαΐας, εμβαδού 10,07 τ.μ. – Ισόγειο υπό κατάρρευση, τμήμα τοιχοποιίας κατεστραμμένο.
9. Κτίριο με κωδικό 02029802, εντός γεωτεμαχίου 020298 Δ.Δ. Αιγίου, στον Δήμο Αιγιαλείας του Νομού Αχαΐας, εμβαδού 42,47 τ.μ. – Ισόγειο υπό κατάρρευση.
10. Κτίριο με κωδικό 02015101, εντός γεωτεμαχίου 020151 στο Δ.Δ. Γαστούνης, στον Δήμο Πηνειού του Νομού Ηλείας, εμβαδού 2,95 τ.μ. – Ισόγειο υπό κατάρρευση, με σοβαρά στατικά προβλήματα.

Αθήνα, 07-07-2026

ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ

**Ο Συντάξας
Ιωάννης Φωτόπουλος
Διευθυντής Μητρώου
Ακινήτων**

ΕΛΕΓΧΘΗΚΕ & ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

**Ιωάννης Φωτόπουλος
Διευθυντής Μητρώου Ακινήτων**

ΕΓΚΡΙΘΗΚΕ

Με την αριθμό πρωτ. 454/Α8/1.7.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε

-
- (1) Τοπογραφικά Διαγράμματα των γεωτεμαχίων με τα προς κατεδάφιση κτίρια συμπεριλαμβάνονται στην Προμελέτη της φάσης του Διαγωνισμού ως υπόβαθρο εκπόνησης των τελικών κατά την φάση της Οριστικής Μελέτης και Μελέτης Εφαρμογής από τον Ανάδοχο του έργου.
 - (2) Πριν την υπογραφή της Σύμβασης, ο Ανάδοχος σε συνεργασία με την ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. θα μεριμνήσουν για:
 - την έκδοση πρωτοκόλλου επικινδύνως ετοιμόρροπου κτιρίου (Π.Α.Ε.Ε.Κ) από τις αρμόδιες κατά τόπου ΥΔΟΜ και
 - την έγκριση Εργασιών από τις αρμόδιες κατά τόπου Εφορείες Αρχαιοτήτων, για την κατεδάφιση των κτιρίων (Φάκελος Ωριμότητας Έργου Α.2 §3 και Α.3)