

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΥΔΡΑΥΛΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΘΕΜΑ: ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑ «ΜΠΙΝΙΩΡΗ»

ΘΕΣΗ: ΑΓΙΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ 46, ΠΟΡΤΟ ΡΑΦΤΗ, ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ ΜΕΣΟΓΑΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Μετά τη διενέργεια αυτοψίας στο ακίνητο ιδιοκτησίας Επιμελητηρίου Εικαστικών Τεχνών Ελλάδος (Ε.Ε.Τ.Ε.), επί της παραλιακής Λεωφόρου Αγίας Μαρίνας 46 και Κ. Κερεστεντζή, στο Πόρτο Ράφτη Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογείας, παρουσία του Αρχιτέκτονα – Πολιτικού Μηχανικού ΕΜΠ κυρίου Γάρδα Γεωργίου, ως εκπροσώπου του Ε.Ε.Τ.Ε. όπου μου επιδόθηκαν σχέδια αποτύπωσης και μελέτης εφαρμογής για την επισκευή του ακινήτου.

Πρόκειται για κτίριο που αναπτύσσεται σε 3 επίπεδα με σοφίτα, που ακολουθούν την ανιούσα κλίση του διαμπερούς οικοπέδου. Η διαφορά στάθμης, μεταξύ της παραλιακής οδού (στάθμη ± 0.00) και της οδού Κ. Κερεστεντζή είναι περίπου 11,00 μέτρα. Κάθε επίπεδο, αποτελεί ένα ανεξάρτητο διαμέρισμα, υπογείου, ισογείου και Α' ορόφου, σύμφωνα με την ονοματολογία της μελέτης του μηχανικού Γ. Γάρδα. Ο Α' όροφος, συνδέεται με εσωτερική σκάλα με την σοφίτα, όπου υπάρχουν 2 επιπλέον υπνοδωμάτια και λουτρό.

Τα στοιχεία που προέκυψαν από την αυτοψία είναι:

A. ΥΔΡΕΥΣΗ

Ο μετρητής της ύδρευσης, βρίσκεται σε φρεάτιο στο πεζοδρόμιο της οδού Κ.Κερεστεντζή, περίπου στο μέσον της προσόψεως. Δεν ανευρέθει λογαριασμός ύδρευσης και το φρεάτιο του μετρητή ήταν γεμάτο χώματα. Η κεντρική παροχή του νερού προς το κτίριο, γίνεται με σιδεροσωλήνα διατομής 1/2", χωρίς μόνωση, ενώ το υπόλοιπο εσωτερικό δίκτυο, γίνεται με χαλκοσωλήνα, με αποτέλεσμα την παρουσία ηλεκτρόλυσης και οξείδωσης της κεντρικής παροχής. Στην κουζίνα του ισογείου, δεν υπάρχει πρόβλεψη παροχής ζεστού νερού. Στο διαμέρισμα του ισογείου, στην ανατολική πλευρά του καθιστικού, υπάρχει πρόβλεψη παροχής και αποχεύτησης για τοποθέτηση κουζίνας. Το WC του ισογείου, κάτω από την σκάλα ορόφου, έχει εξωτερικές σωληνώσεις σε κακή κατάσταση.

B. ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ

Στο ακίνητο, υπάρχουν δύο φρεάτια συγκοινωνούντων απορροφητικών βόθρων μπροστά από την βεράντα 1^{ου} επιπέδου, σε στάθμη περίπου +3.00 μέτρα από την Λεωφόρο Αγίας Μαρίνας. Η στάθμη των λυμάτων ήταν περίπου στα 80 εκατοστά κάτω από την οροφή των βόθρων. Εκτιμάται ότι τα υπάρχοντα λύματα καταλαμβάνουν περίπου τα 2/3 του συνολικού όγκου των βόθρων. Όπως ενημερωθήκαμε, δεν έχει γίνει ποτέ εκκένωση των βόθρων. Οι δύο βόθροι είναι σε επαφή και χωρίζονται με ενδιάμεσο κάθετο

χώρισμα. Ο ένας βόθρος (προς ανατολάς) έχει επένδυση με τοιχεία σκυροδέματος, ενώ ο δεύτερος, έχει διαμορφωθεί με εκσκαφή του φυσικού βραχώδους εδάφους.

Η εξωτερική στήλη αποχέτευσης (στην ανατολική πλευρά), έχει κενά και δεν καταλήγει σε εξαερισμό.

Στον ακάλυπτο χώρο του πρώτου επιπέδου καθώς και σε αυτόν της βόρειας όψης, υπάρχουν φρεάτια.

Γ. ΖΕΣΤΟ ΝΕΡΟ

Η παροχή ζεστού νερού (πλην της κουζίνας ισογείου όπου δεν υπάρχει), γίνεται με χαλκοσωλήνες Φ16 με ατομικούς θερμοσίφωνες σε κάθε χώρο, που όμως είναι παλιοί και γενικώς σε κακή κατάσταση.

Δ. ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ ΟΜΒΡΙΩΝ

Η αποχέτευση των ομβρίων γίνεται από κάθετες στήλες με ελεύθερη απορροή στον περιβάλλοντα χώρο του οικοπέδου. Στον Α' όροφο έχουν καταστραφεί οι ντερέδες (λούκια) που οδηγούν – κατευθύνουν τα όμβρια ύδατα της στέγης στις κατακόρυφες στήλες.

Ε. ΘΕΡΜΑΝΣΗ

Στο πρώτο επίπεδο του ακινήτου υφίσταται λεβητοστάσιο, χωρίς εξαερισμό, κάτω από την σκάλα κεντρικής εισόδου του ισογείου. Ο λέβητας είναι της εταιρείας Buderus, κατασκευής 1990, με μέγιστη απόδοση 58.000 θερμίδες και καυστήρα Thyssen (Γερμανίας). Δεν υπάρχει καμία σύνδεση στον καυστήρα και τον λέβητα, ωστόσο υπάρχει συνδεδεμένη καπνοδόχος και κατακόρυφος σωλήνας παροχής προς κολεκτέρ διατομής Φ28. Το εσωτερικό δίκτυο των διαμερισμάτων (μονοσωλήνιο) εντός του δαπέδου είναι με χαλκοσωλήνες διατομής από Φ16 ή Φ18 και καταλήγουν σε κολεκτέρ στο ισόγειο και στον Α' όροφο στις θέσεις που προβλέπονται στα σχέδια του Μηχανικού. Δεν ανευρέθει καλεκτέρ στο υπόγειο, ούτε δεξαμενή καυσίμων. Τέλος δεν υπάρχουν θερμομαντικά σώματα με όλα τα παρελκόμενα τους.

ΣΤ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

i) ΥΔΡΕΥΣΗ

Η εγκατάσταση ύδρευσης είναι αρκετά παλιά, με πολλές δυσλειτουργίες στην χρήση. Η εμπιστοσύνη στην υφιστάμενη κατάσταση δικτύου, ίσως επιφέρει προβλήματα βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα.

Επιβάλλεται η αντικατάσταση της κεντρικής παροχής νερού, είτε με χαλκοσωλήνες με μόνωση, είτε με πολυστρωματική σωλήνα αλουμινίου με μόνωση.

Τέλος προτείνεται η πλήρης αντικατάσταση των παροχών στο WC ισογείου που βρίσκεται κάτω από την σκάλα Α' ορόφου.

ii) ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ

Δεν υπάρχει εμφανές πρόβλημα δυσλειτουργίας του οριζόντιου (εντός εδάφους) αποχετευτικού δικτύου.

Πρέπει να γίνει επισκευή και αντικατάσταση της κεντρικής στήλης αποχέτευσης στην ανατολική πλευρά του κτιρίου, με προέκταση της έως την στέγη και τοποθέτηση εξαεριστικού καπέλου.

Τέλος πρέπει να γίνουν μετατροπές των υφιστάμενων φρεατίων υπογείου και ισογείου, για την υποδοχή των νέων εγκαταστάσεων της μελέτης εφαρμογής (νέο WC υπογείου, νέα κουζίνα και εξωτερικό WC ισογείου και εξωτερικής γούρνας).

iii) ΖΕΣΤΟ ΝΕΡΟ

Προτείνεται η σταδιακή αντικατάσταση των παλαιών θερμοσιφώνων που, όπως αναφέραμε, δεν είναι σε καλή κατάσταση, με νέους τριπλής ενέργειας ή εναλλακτικά, κεντρική παροχή από μπόϊλερ που θα εγκατασταθεί στο λεβητοστάσιο του υπογείου.

iv) ΟΜΒΡΙΑ ΥΔΑΤΑ

Επιβάλλεται η αντικατάσταση των κατεστραμμένων ντερέδων που οδηγούν τα όμβρια ύδατα της στέγης στις κατακόρυφες στήλες αποχέτευσης.

v) ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΘΕΡΜΑΝΣΗΣ

Η υπάρχουσα εγκατάσταση, θεωρείται καλή στο σύνολο της, με την επιφύλαξη όμως της σωστής λειτουργίας αυτής, όταν ολοκληρωθεί η εγκατάσταση, λόγω της μακρόχρονης έλλειψης αυτής. Θα πρέπει να ελεγχθούν: α) οι υποδαπέδιες σωληνώσεις αφού αυτές πρεσαριστούν και β) η σημερινή κατάσταση του λέβητα και καυστήρα, αφού όπως ειπώθηκε, δεν έχουν τεθεί ποτέ σε λειτουργία και να συμπληρωθεί η όλη εγκατάσταση θέρμανσης με τα απαιτούμενα κολεκτέρ, διακόπτες, θερμοστάτες, ηλεκτροβάνες κοκ. Στα κολεκτέρ κάθε ορόφου, πρέπει να τοποθετηθούν βάνες αυτονομίας, για την δυνατότητα ανεξαρτησίας στην θέρμανση των επί μέρους χώρων του κτιρίου.

Τέλος, όπως ήδη αναφέρθηκε, προτείνεται η τοποθέτηση μπόϊλερ για την παροχή ζεστού νερού σε όλους του χώρους του κτιρίου. Η εγκατάσταση μπόϊλερ είναι σαφώς η οικονομικότερη λύση, εφ' όσον υπάρχει συνεχής κατοίκηση σε όλα τα διαμερίσματα του κτιρίου.

ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΤΗΣ ΥΔΡΑΥΛΙΚΟΣ
Α.Φ.Μ.: 075216087 Δ.Ο.Υ: ΑΙΓΙΟΥ

ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ Γ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΥΔΡΑΥΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΛΙΑΝ. ΕΜΠΟΡΙΟ ΥΔΡΑΥΛΙΚΩΝ ΕΙΔΩΝ
ΥΠ/ΜΑ: Δ. Δ. ΡΟΔΙΑΣ ΔΙΑΚΟΠΤΟΥ
ΚΕΝΤΡΙΚΟ: Δ. Δ. ΡΟΔΙΑΣ ΔΙΑΚΟΠΤΟΥ
ΚΙΝΗΤΟ: 6937 603 309
Α.Φ.Μ. 075216087 - ΔΟΥ ΑΙΓΙΟΥ