



ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Απαιτήσεις χώρου του προς μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση της ΠΕ.ΔΙ.
του Ε.Ο.Π.Υ.Υ. **ΚΑΒΑΛΑΣ** στην **ΚΑΒΑΛΑ**

Το Κτίριο που θα μισθωθεί για την στέγαση της Περιφερειακής Διεύθυνσης του ΕΟΠΥΥ στην **Καβάλα**, θα στεγάσει τις διοικητικές υπηρεσίες που θα στελεχώσουν τη Διεύθυνση και θα εξυπηρετεί συνολικά **15** θέσεις εργασίας (υπηρετούντες υπάλληλοι και μελλοντικές θέσεις). Οι θέσεις εργασίας του νέου κτιρίου, κατανέμονται σε τμήματα και δραστηριότητες σύμφωνα με το συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΧΩΡΟΥ που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσης μελέτης.

Σύμφωνα με τα στοιχεία υπολογισμών της επιφάνειας των επι μέρους χώρων που συντάχθηκε με βάση τον παραπάνω πίνακα, το κτίριο θα πρέπει να έχει (ή να αποκτήσει κατόπιν τροποποίησης της υπάρχουσας διαρρύθμισης), κατάλληλη διαρρύθμιση που θα εξυπηρετεί τις προβλεπόμενες χρήσεις ως ακολούθως:

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ				
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΟΥ	Αρ.θέσεων εργασίας	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ²)	
			ΑΠΟ	ΕΩΣ
Α. ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ Η' ΣΕ ΟΡΟΦΟ)				
1	ΥΠΟΔΟΧΗ (RECEPTION)	0	5,40	6,60
2	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	1	21,00	26,00
3	ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	2	16,20	18,20
4	ΤΜΗΜΑ ΦΑΡΜΑΚΟΥ & ΕΛΕΓΧΟΥ	2	16,20	18,20
5	ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΟΧΩΝ	7	66,90	76,10
6	ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	3	25,80	28,70
7	ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ & ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ		9,70	19,40
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΣΕ ΥΠΕΡΓΕΙΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ			161,2	193,2
ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (6% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)			9,67	11,59
ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (5% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)			8,06	9,66
Α. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΕΡΓΕΙΩΝ ΟΡΟΦΩΝ)			178,93	214,45
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΙΘΑΝΟΥ ΑΡΙΘΜ. ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΟΥΣ ΟΠΟΙΟΥΣ ΘΑ ΚΑΤΑΝΕΜΗΘΕΙ Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ, MIN-MAX):			1	1

Β. ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ (ΣΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ Η ΣΕ ΟΡΟΦΟ)

1	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΡΧΕΙΩΝ	65	78
2	ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΝΤΥΠΩΝ & ΓΡΑΦΙΚΗΣ ΥΛΗΣ	4	4,8
3	ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΙΔΩΝ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ	0	0
4	ΛΟΙΠΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΛΠ	10	12
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΒΟΗΘΗΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (ΚΑΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗ -ΕΝ ΟΛΩ Η' ΕΝ ΜΕΡΕΙ- ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ)		79,00	94,80
ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ: 6% x Καθαρή Επιφάνεια		4,74	5,69
ΤΟΙΧΟΠΟΙΙΕΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ : 5% x Καθαρή Επιφάνεια		3,95	4,74
Β. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΩΦΕΛΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΥΠΟΓΕΙΑ Η' ΜΗ)		87,69	105,23

ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΘΥΜΗΤΗΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ & ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (Α+Β)	266,62	319,68
--	---------------	---------------

Γ. ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΕΝΤΟΣ Η ΠΛΗΣΙΟΝ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ)

Ο υπολογισμός των θέσεων στάθμευσης γίνεται με την αναλογία:
Μία (1) θέση στάθμευσης ανά 50 μ² συνολικής επιφάνειας χώρων κύριας χρήσης

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Η προσφορά θέσεων στάθμευσης είναι προαιρετική και μπορεί να είναι στο ίδιο ακίνητο ή και σε γειτονικό (σε μικρή απόσταση πάντως από το εκμισθούμενο)

Αριθμός θέσεων στάθμευσης με διαστάσεις >= 2.30X4.80	ΑΠΟ:	4	ΕΩΣ	4
--	-------------	----------	------------	----------

Επομένως, η διαρρύθμιση του υπο μίσθωση κτιρίου, μετά τις αναγκαίες συμπληρώσεις και τροποποιήσεις, θα πρέπει να εξυπηρετεί τους παραπάνω διακεκριμένους χώρους των 4 Τμημάτων της υπηρεσίας και των λοιπών χώρων:

- Υποδοχή-Reserption (και γραφείο κλητήρων/φωτοτυπικού, αν αναφέρεται)
- Γραφείο Διευθυντή (και της γραμματείας του, αν αναφέρεται)
- Τμήμα Λογιστήριου
- Τμήμα Φαρμάκου & Ελέγχου
- Τμήμα Παροχών (με θυρίδες συναλλαγών και χώρο αναμονής)
- Τμήμα Γραμματείας (με θυρίδες συναλλαγών και χώρο αναμονής) καθώς και τους λοιπούς βοηθητικούς χώρους του Πίνακα Α δηλαδή χώρους υγιεινής για το προσωπικό και ΑΜΕΑ και κουζίνακι
- Επι πλέον, θα διαμορφωθεί κατάλληλος χώρος για το Computer Room της υπηρεσίας, στον οποίο θα τοποθετηθεί ανεξάρτητη τοπική κλιματιστική μονάδα και θα αποτελέσει το κέντρο της δομημένης καλωδίωσης και θα ικανοποιεί τις ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 1 της διακήρυξης.

Η κτιριολογική μελέτη καθορίζει τις ελάχιστες και μέγιστες καθαρές επιφάνειες προτύπων του σχεδιασμού της διαρρύθμισης, ανάλογα με τον αριθμό ατόμων που θα στελεχωθούν κάθε διακεκριμένο χώρο. Στη συνέχεια οι καθαρές επιφάνειες σχεδιασμού προσαυξάνονται κατά 11% για τους χώρους κυκλοφορίας και τοιχοποιίες,

προκειμένου να προκύψει η απαιτούμενη (και ΕΠΙΘΥΜΗΤΗ) ωφέλιμη επιφάνεια των χώρων κύριας χρήσης του κτιρίου.

Με ανάλογο τρόπο έχουν προσδιοριστεί οι χώροι βοηθητικής χρήσης που θα χρησιμοποιηθούν κυρίως για αποθήκευση μεγάλων όγκων αρχείου και θα πρέπει κατά προτίμηση να βρίσκονται σε υπόγειους χώρους, στο σύνολο ή εν μέρει (και γενικά σε χώρους μειωμένης αξίας και κατά συνέπεια μειωμένου μισθώματος).

Στην επιθυμητή ωφέλιμη επιφάνεια δεν συνυπολογίζεται η επιφάνεια των κοινοχρήστων χώρων, ήτοι της κεντρικής εισόδου, των κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και του προθαλάμου των καθώς και τυχόν χώροι υπογείου (αποθήκες, εγκαταστάσεις κλπ)

Ως αποδεκτή απόκλιση από τα παραπάνω όρια της επιθυμητής ωφέλιμης επιφάνειας, καθορίζουμε ποσοστά $\pm 10\%$ στις παραπάνω τιμές.

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία υπολογισμών, τα ελάχιστα και μέγιστα όρια των αποδεκτών ωφέλιμων επιφανειών των προσφερόμενων ακινήτων που θα γίνουν δεκτά στον διαγωνισμό, καθορίζονται ως ακολούθως:

ΩΦΕΛΙΜΕΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ		ΕΠΙΤΡΕΠΤΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ	ΑΠΟΔΕΚΤΑ ΟΡΙΑ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	
	ΑΠΟ (MIN):	ΕΩΣ (MAX):		ΑΠΟ (MIN):	ΕΩΣ (MAX):
A. ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ	178,93	214,45	+/- 10%	161 m ²	236 m ²
B. ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	87,69	105,23		79 m ²	116 m ²
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	266,62	319,68		240 m ²	352 m ²
ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΑ):	Αριθμός θέσεων στάθμευσης με διαστάσεις $\geq 2.30 \times 4.80$			ΑΠΟ: 4	ΕΩΣ: 4

Στην προσφορά είναι επιθυμητό να περιλαμβάνονται οι παραπάνω θέσεις στάθμευσης που αποτελεί όμως προαιρετική απαίτηση (θα συνεκτιμηθεί θετικά).

Στο διαγωνισμό θα γίνουν δεκτά κτίρια με ΩΦΕΛΙΜΗ επιφάνεια που θα βρίσκεται μέσα στα παραπάνω ΑΠΟΔΕΚΤΑ ΟΡΙΑ, με ή χωρίς τον επιθυμητό αριθμό θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Ο σχεδιασμός της προτεινόμενης διαρρύθμισης θα γίνει με ενδεικτική τοποθέτηση των θέσεων εργασίας σε γραφεία και θυρίδες, με τυπικές διαστάσεις γραφείων:

- 1,80 x 1,40 για γωνιακά γραφεία εργασίας υπαλλήλων με χρήση Η/Υ
- (1,40 έως 1,60) x 0,80 μ για κοινά γραφεία υπαλλήλων (λοιπές περιπτώσεις)
- 1,80 x 1,60 για γωνιακά γραφεία εργασίας προισταμένων τμημάτων
- (2,00 έως 2,20) x (1,80 έως 2,10 μ για το γωνιακό γραφείο διευθυντή

Οι επιμέρους επιφάνειες και ο αριθμός των ατόμων προκύπτει από τους πίνακες της συνημμένης στην παρούσα κτιριολογικής μελέτης.

Ο συντάκτης

Παντελής Βουγιουκαλάκης
Διπλ.Πολιτ.Μηχανικός Ε.Μ.Π.