



ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Απαιτήσεις χώρου του προς μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση του
ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ της ΠΕ.ΔΙ. Ε.Ο.Π.Υ.Υ. Ν. Θεσσαλονίκης στην
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Το ακίνητο που θα μισθωθεί για την στέγαση του **ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ** της ΠΕ.ΔΙ. Ε.Ο.Π.Υ.Υ. Ν.Θεσσαλονίκης στην **ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ**, θα πρέπει να διαθέτει επαρκείς χώρους και κατάλληλη διαρρύθμιση, ώστε να μπορεί να εξυπηρετήσει τις απαιτήσεις που προσδιορίζονται στην παρούσα σε ότι αφορά στους χώρους αναμονής ασφαλισμένων, στο υπαλληλικό προσωπικό (αριθμός εργαζομένων σε γραφεία και σε θυρίδες γκισέ), στις υποδομές (αριθμός ψυγείων και λοιπού εξοπλισμού), στην ύπαρξη χώρων για την τοποθέτηση των προβλεπόμενων ερμαρίων και τις άλλες δραστηριότητες, κλπ. Οι απαιτήσεις προσδιορίστηκαν από τον συνημμένο ΠΙΝΑΚΑ του κτιριολογικού προγράμματος που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσης μελέτης και συνοψίζονται ως ακολούθως:

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ & ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ				
	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΟΥ	Αρ.θέσεων Εργασίας/ ποσότητες	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	
			ΑΠΟ	ΕΩΣ
A. ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ Η' ΣΕ ΟΡΟΦΟ)				
1	ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΥ (σε ιδιαίτερο χώρο μόνο για φαρμακεία με στελέχωση > 5 ατόμων)	1	11,00	14,10
2	ΧΩΡΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ (ΘΕΣΕΙΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ)	13	98,8	110,5
3	ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΕ ΓΚΙΣΣΕ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ (ΘΥΡΙΔΕΣ)	6	14,4	20,4
4	ΧΩΡΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ & ΑΝΑΜΟΝΗΣ		36,45	42,25
5	ΧΩΡΟΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΦΑΡΜΑΚΩΝ (ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓ.)	ΟΧΙ	0,00	0,00
6	ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΦΑΡΜΑΚΩΝ	ΟΧΙ	0,00	0,00
7	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΟΝΟΠΟΡΤΩΝ ΨΥΓΕΙΩΝ & ΧΩΡΟΣ	10	9,5	17
8	ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΠΟΡΤΩΝ ΨΥΓΕΙΩΝ & ΑΠΑΙΤ.ΧΩΡΟΣ	8	11,6	19,6
9	ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΑΨΥΚΤΩΝ & ΑΠΑΙΤ.ΧΩΡΟΣ	1	1,58	2,66
10	ΜΗΚΟΣ & ΑΠΑΙΤ.ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΨΗΛΩΝ ΕΡΜΑΡΙΩΝ	16	14,72	17,28
11	ΜΗΚΟΣ & ΑΠΑΙΤ.ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΑΜΗΛ. ΕΡΜΑΡΙΩΝ	4	3,92	4,60
12	ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ & ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ		9,70	16,00
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΙΤ. ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΧΩΡΩΝ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ			211,67	264,39
ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (6% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)			12,7	15,86
ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (5% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)			10,58	13,22
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ			234,95	293,47

Επομένως, η διαρρύθμιση του υπό μίσθωση φαρμακείου, μετά τις αναγκαίες συμπληρώσεις και τροποποιήσεις, θα πρέπει να εξυπηρετεί τους εξής διακεκριμένους χώρους:

- Υποδοχή-αναμονή ασφαλισμένων, έναντι των θυρίδων γκισέ εξυπηρέτησης. Στις υποδομές συμπεριλαμβάνεται και η πρίζα τροφοδοσίας για μελλοντική τοποθέτηση μηχανήματος προτεραιότητας (από τον Ε.Ο.Π.Υ.Υ.).
- Γραφείο προϊσταμένου σε ιδιαίτερο χώρο, (όπου προβλέπεται φαρμακείο με στελέχωση πλέον των 5 ατόμων, όπως εν προκειμένω)
- Θυρίδες γκισέ. Περιλαμβάνουν την κατασκευή των πάγκων εργασίας και των θυρίδων των γκισέ (6 εν προκειμένω) με τα διαχωριστικά τους κρύσταλλα, στον αριθμό που προβλέπεται στην παρούσα καθώς και τις υποδομές τους (πρίζες τηλεφώνου και δικτύου), σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές της διακήρυξης.
- Χώρο ψυγείων και καταψύκτη, στον αριθμό που προβλέπεται στην παρούσα με τις προβλεπόμενες τεχνικές προδιαγραφές (πρίζες κ.λ.π.).
- Επάρκεια χώρων για την τοποθέτηση των ερμαρίων (ψηλών και χαμηλών) για την αποθήκευση των φαρμάκων και υποδομές των χώρων στους οποίους πρόκειται να τοποθετηθεί ο βοηθητικός εξοπλισμός υποστήριξης (π.χ. πρίζες ρεύματος και δικτύων για εκτυπωτές, fax, φωτοτυπικό κ.λ.π.), στον χώρο εργασίας των υπαλλήλων και κατά προτίμηση κοντά στα γκισέ συναλλαγών. (Ο γραφειακός εξοπλισμός, τα ερμάρια και ο εξοπλισμός πληροφορικής θα τοποθετηθούν από τον Ε.Ο.Π.Υ.Υ. σε υποδομές που θα έχουν προετοιμαστεί από τον εκμισθωτή).
- Προαιρετικά, (εκτός αν ρητά περιλαμβάνεται στον παραπάνω πίνακα), θα υπάρχει (ή θα διαρρυθμιστεί) ιδιαίτερος χώρος αποθήκευσης φαρμακευτικού ή αρχειακού υλικού.
- Επίσης, μόνο αν ρητά αναφέρεται στον παραπάνω πίνακα, θα προβλεφθεί ιδιαίτερος χώρος για την τοποθέτηση πάγκου εργασίας για την συσκευασία των φαρμάκων που προορίζονται για διανομή.
- Αν ο υπό μίσθωση χώρος του φαρμακείου εξυπηρετείται από κεντρικό σύστημα κλιματισμού και εφόσον δεν διαθέτει αυτόνομο –πλήρως ανεξάρτητο- κλιματισμό σε 24ωρη βάση, θα πρέπει να τοποθετηθούν ανεξάρτητες (αυτόνομες) κλιματιστικές μονάδες που θα καλύπτουν κυρίως τους χώρους αποθήκευσης των φαρμάκων και τους χώρους των ψυγείων.
- Το computer room θα διαθέτει ιδιαίτερη μονάδα κλιματισμού π.χ. τύπου split unit 24ωρης λειτουργίας.
- Αν το κτίριο στο οποίο συμπεριλαμβάνεται ο υπό μίσθωση χώρος του φαρμακείου δεν διαθέτει κεντρική γεννήτρια που να καλύπτει κατ' ελάχιστον το σύνολο των ψυγείων και τον χώρο αποθήκευσης φαρμάκων, θα πρέπει να διατεθεί συγκεκριμένος (και σαφώς προσδιορισμένος) χώρος για την τοποθέτηση γεννήτριας ανάλογης ισχύος ώστε να αποφευχθεί ο κίνδυνος αλλοίωσης φαρμάκων σε περίπτωση διακοπής της ηλεκτροδότησης από την ΔΕΗ. Ο χώρος αυτός δεν συμπεριλαμβάνεται στις επιφάνειες της κτιριολογικής μελέτης και μπορεί να είναι στο υπόγειο, στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, στην ταράτσα ή σε οποιοδήποτε άλλο χώρο που είτε θα είναι ιδιόκτητος, είτε ο εκμισθωτής θα έχει εξασφαλίσει –με δική του ευθύνη- την έγκριση των λοιπών συνιδιοκτητών για την εγκατάσταση της γεννήτριας (αν πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο).
- Πέραν των παραπάνω, θα εξυπηρετηθεί και κάθε άλλη υποδομή που είναι αναγκαία για την λειτουργία του φαρμακείου, εφόσον προβλέπεται στις υποχρεωτικές απαιτήσεις των τεχνικών προδιαγραφών της διακήρυξης.

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

τοιχοποιίες, προκειμένου να προκύψει η απαιτούμενη (και ΕΠΙΘΥΜΗΤΗ) συνολική ωφέλιμη επιφάνεια των χώρων του φαρμακείου. Για ισόγεια καταστήματα με παταρι ή/και υπόγειο, ισχύουν επιπροσθέτως οι περιορισμοί που αναφέρονται για την ωφέλιμη επιφάνεια στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 των τεχνικών προδιαγραφών της Διακήρυξης.

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 της κτιριολογικής.

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:

ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗ ΩΦΕΛΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ		ΕΠΙΤΡΕΠΤΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ	ΑΠΟΔΕΚΤΑ ΟΡΙΑ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	
	ΑΠΟ (MIN):	ΕΩΣ (MAX):		ΑΠΟ (MIN):	ΕΩΣ (MAX):
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	234,95	293,47	+/- 10%	(-10%=) 211 m2	(+10%=) 323 m2

Στο διαγωνισμό θα γίνουν δεκτά κτίρια με ΩΦΕΛΙΜΗ επιφάνεια που θα βρίσκεται ΑΥΣΤΗΡΑ μέσα στα παραπάνω ΑΠΟΔΕΚΤΑ ΟΡΙΑ.

Για λόγους οικονομίας πάντως, είναι επιθυμητό η προσφερόμενη επιφάνεια να κυμαίνεται –κατά το δυνατόν- μέσα ή κοντά στα όρια προσδιορισμού επιφανειών της κτιριολογικής μελέτης (χωρίς τις αποκλίσεις $\pm 10\%$).

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 του Προϊσταμένου του φαρμακείου
- (1,40 έως 1,60) x 0,80 μ για κοινά γραφεία υπαλλήλων (λοιπές περιπτώσεις)

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

Προαιρετικά είναι επιθυμητό να προσφερθούν και 5 μέχρι 6 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ ΕΟΠΥΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ:		βλ. ΧΑΡΤΗ		ΠΕ.ΔΙ. 023 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ		
7	ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ	14	ΥΠΑΛΛΗΛΩΝ		
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ: Αφορά στο φαρμακείο της ΠΕ.ΔΙ. του Ε.Ο.Π.Υ.Υ ΠΕΡΙΟΧΗΣ: βλ. ΧΑΡΤΗ ΔΕΙΤΟΥΡΓΕΙ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΤΗΣ ΠΕ.ΔΙ.ΠΕ.ΔΙ. 023 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ						
Το Φαρμακείο στεγάζεται σήμερα στη Διεύθυνση: Μ. ΚΑΛΟΥ 6 ΤΚ 54629						
ΙΔΟΚΤΗΣ.ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΟΥ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ.:		ΜΕΣΩΘΩΝ ΕΝΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΙΣΘΩΜΑ	1.250,00 €	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	159,34
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΟΥ		Σταθερότυπα		άτομα/ ποσοτητα	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	
		από	έως		ΑΠΟ	ΕΩΣ
Γραφείο Προισταμένου σε Ιδιαίτερο χώρο-(>5 ΑΤΟΜΑ)		11	14,1	1	11,00	14,10
Γραφεία Υπαλλήλων πλην προισταμένου (7,6-8,5/άτομο)		7,6	8,5	13	98,80	110,50
Θέσεις εργασίας σε θυρίδα συναλλαγών με γκισέ (σταθερότυπο 2,4 μ2 έως 3,4 μ2/ θυρίδα εκτος		2,40	3,40	6	14,40	20,40
Ιδιαίτερος Χώρος Αναμονής ασφαλισμένων Προσδιορίζεται με 2 μεθόδους (α) & (β) ως ακολούθως:						
(α)	Με βάση τις εκτιμήσεις επιφάνειας του πρίνου της ΠΕ.ΔΙ.				31,50	38,50
	Με βάση τον αριθμό των ασφαλισμένων που προκύπτει από την εκτιμηθείσα μέση ημερήσια προσέλευση (κίνηση)	μέσος αριθμός αναμονής	40			
	Με βάση τον αριθμό των ασφαλισμένων που προκύπτει από την εκτιμηθείσα μέγιστη ημερήσια προσέλευση	μέγιστος αριθμός αναμονής	48			
	Με βάση τον αριθμό των ασφαλισμένων σε αναμονή που εκτιμήθηκε για την ημέρα και ώρα μέγιστης αιχμής	αναμονή σε max αιχμή	0			
	Προσδιορισμός αριθμού ασφαλισμένων εν αναμονή, με βάση την μέση και την μέγιστη τιμή των παραπάνω	Από	Έως			
	Εκτίμηση αριθμού καθισμάτων, με την παραδοχή ότι θα ανέρχονται τουλάχιστον στα 2/3 αριθμού ασφ/νων τις ώρες αιχμής και θα καλύπτουν τον μέσο αριθμό αναμονής	καθίσματα	ορθιοι			
	Εκτίμηση της Επιφάνειας χώρου αναμονής με βάση τα σταθερότυπα και τον προσδιορισθέντα αριθμό: α) ορθίων	0,45	0,50	4	1,80	2,00
	β) καθισμάτων	0,90	1,00	44	39,60	44,00
(β)	Σύνολο Επιφάνειας Ορθίων και καθήμενων				41,40	46,00
	Μέσος όρος εκτίμησης επιφάνειας των δύο μεθόδων				36,45	42,25
	Απαιτούμενος γώρος για πάγκους συσκευασίας φαρμάκων	3,60	4,40	0	0,00	0,00
	Απαιτούμενος πρόσθετος γώρος αποθηκευσης				0,00	0,00
	Απαιτούμενος γώρος για τοποθέτ. μονόπορτων ψυγείων	0,95	1,70	10	9,50	17,00
	Απαιτούμενος γώρος για τοποθέτηση δίπορτων ψυγείων	1,45	2,45	8	11,80	19,80
	Απαιτούμενος γώρος για τοποθέτηση καταψυκτων	1,58	2,66	1	1,58	2,66
	Απαιτούμενος γώρος για νηλιά ερμάρια φαρμάκων (μ)	0,92	1,08	16	14,72	17,28
	Απαιτούμενος γώρος για γαμηλά ερμάρια φαρμάκων (μ)	0,98	1,15	4	3,92	4,60
	Απαιτούμενος γώρος για τοποθέτηση νυκτικού θαλάμου	απόσταση 65-90 cm				
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ				14	201,97	248,39
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΟΥ		Αριθμός W.C.		Σταθεροτ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ2)	
		από	έως		ΑΠΟ	ΕΩΣ
8	ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ & ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ					
α	Χώροι υγιεινής (W.C.)- Συνήθη W.C. (όχι ΑμΕΑ)	1	2			
	-για ενιαίο γώρο λεκάνης-νιπτήρα 1,9-2,1 μ2/w.c.			1,9 -2,1	1,90	(maximum)
	-για ιδιαίτερο προθάλαμο πλύσης 3,1-3,4 μ2/w.c.			3,1-3,4	(minimum)	6,80
β	Χώροι υγιεινής (W.C.)- για ΑμΕΑ (επι πλέον των κοινών)	1	1	3,8-4,2	3,80	4,20
γ	ΠΟΛΥΚΟΥΖΙΝΑΚΙΑ (επιθυμητό ένα ανα όροφο)	1	1	4,0-5,0	4,00	(maximum)
					(minimum)	5,00
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ					9,70	16,00
ΛΟΦΟΣΜΑ ΚΑΘΑΡΩΝ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΥΡΙΑΩΝ & ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ					211,67	264,39
+ ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (6% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)					12,70	15,86
+ ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΣ (5% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)					10,58	13,22
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΠΑΙΤ. ΩΦΕΛΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΑΥΤΟΤΕΛΟΥΣ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ					234,95	293,47
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 συνολ. επιφάνειας χώρων κύριας χρήσης						
Αριθμός θέσεων στάθμευσης με διαστάσεις >= 2.30X4.80		ΘΕΣΕΙΣ	5	ΕΩΣ	6	

ΣΥΝΤΑΚΤΗΣ: Παντελής Γ. Βουγιουκαλάκης,

Διπλ.Πολτικός Μηχανικός Ε.Μ.Π.