



## ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

Απαιτήσεις χώρου του προς μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση της ΠΕ.ΔΙ.  
Ε.Ο.Π.Υ.Υ. **Ν. Μαγνησίας** και του Φαρμακείου της

Το Κτίριο που θα μισθωθεί για την στέγαση της Περιφερειακής Διεύθυνσης **Ν. Μαγνησίας** του ΕΟΠΥΥ **στο Βόλο** θα στεγάσει τις διοικητικές υπηρεσίες που θα στελεχώσουν τη Διεύθυνση και θα εξυπηρετεί συνολικά **16** θέσεις εργασίας (υπηρετούντες υπάλληλοι και μελλοντικές θέσεις). Επιπλέον στο ίδιο κτίριο θα στεγαστεί και το Φαρμακείο της Διεύθυνσης, με τον προβλεπόμενο αριθμό υπαλλήλων **6**, των ψυγείων του και των λοιπών εγκαταστάσεών του. 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:

<b>ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΩΝ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>				
	<b>ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΧΩΡΟΥ</b>	Αρ.θέσεων εργασίας	<b>ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (μ<sup>2</sup>)</b>	
			<b>ΑΠΟ</b>	<b>ΕΩΣ</b>
<b>Α. ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ Η' ΣΕ ΟΡΟΦΟ)</b>				
1	<b>ΥΠΟΔΟΧΗ (RECEPTION)</b>	0	6,80	7,80
2	<b>ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ</b>	1	21,00	26,00
3	<b>ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ</b>	2	23,00	27,00
4	<b>ΤΜΗΜΑ ΦΑΡΜΑΚΕΥΤΙΚΗΣ</b>	2	23,00	27,00
5	<b>ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΟΧΩΝ</b>	9	85,00	97,00
6	<b>ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ</b>	2	26,00	30,00
7	<b>ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ</b>	6	133,13	164,21
8	<b>ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ &amp; ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ</b>		15,40	35,40
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΣΕ ΥΠΕΡΓΕΙΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ</b>			<b>333,33</b>	<b>414,41</b>
<b>ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (6% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)</b>			<b>20,00</b>	<b>24,86</b>
<b>ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (5% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)</b>			<b>16,67</b>	<b>20,72</b>
<b>Α. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΕΡΓΕΙΩΝ ΟΡΟΦΩΝ)</b>			<b>370,00</b>	<b>460,00</b>
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΙΘΑΝΟΥ ΑΡΙΘΜ. ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΟΥΣ ΟΠΟΙΟΥΣ ΘΑ ΚΑΤΑΝΕΜΗΘΕΙ Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ, MIN-MAX):			<b>1</b>	<b>2</b>

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

1	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΡΧΕΙΩΝ	75,59	82,595
2	ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΝΤΥΠΩΝ & ΓΡΑΦΙΚΗΣ ΥΛΗΣ	0	0
3	ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΙΔΩΝ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ	0	0
4	ΛΟΙΠΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΛΠ	10	12
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΒΟΗΘΗΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (ΥΠΟΓΕΙΑ Η' ΥΠΕΡΓΕΙΑ)</b>		<b>85,59</b>	<b>94,60</b>
<b>ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ (6% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)</b>		<b>5,14</b>	<b>5,68</b>
<b>ΤΟΙΧΟΠΟΠΕΣ ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ (5% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)</b>		<b>4,28</b>	<b>4,73</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΥΠΟΓΕΙΑ Η' ΜΗ)</b>		<b>95,00</b>	<b>105,00</b>

<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΧΩΡΟΥΣ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ</b>	<b>465,00</b>	<b>565,00</b>
--	---------------	---------------

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

Ο υπολογισμός των θέσεων στάθμευσης γίνεται με την αναλογία:

Μία (1) θέση στάθμευσης ανά 50 μ<sup>2</sup> συνολ. επιφάνειας χώρων κύριας χρήσης

<b>Αριθμός θέσεων στάθμευσης με διαστάσεις &gt;= 2.30X4.80</b>	<b>ΘΕΣΕΙΣ</b>	<b>8</b>	<b>ΕΩΣ</b>	<b>9</b>
--	---------------	----------	------------	----------

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

- Υποδοχή-Resception (και γραφείο κλητήρων/φωτοτυπικού, αν αναφέρεται)
- Γραφείο Διευθυντή (και της γραμματείας του, αν αναφέρεται)
- Τμήμα Λογιστηρίου
- Τμήμα Φαρμακευτικής
- Τμήμα Παροχών (με **δύο** θυρίδες συναλλαγών και χώρο αναμονής)
- Τμήμα Γραμματείας
- Λοιποί βοηθητικοί χώροι του Πίνακα Α δηλαδή χώροι υγιεινής για το προσωπικό (**πλήθος 4**) και ΑΜΕΑ (**πλήθος 1**) και κουζινάκι
- Φαρμακείο σε διακεκριμένο χώρο (σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές)
- Επί πλέον, θα διαμορφωθεί κατάλληλος χώρος για το Computer Room της υπηρεσίας.

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. 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, των ανελκυστήρων και του προθαλάμου τους καθώς και τυχόν χώροι υπογείου (αποθήκες, εγκαταστάσεις κλπ.)

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 (μικτές/με τοιχοπ.& διαδρ.)	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ		ΕΠΙΤΡΕΠΤΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ	ΑΠΟΔΕΚΤΑ ΟΡΙΑ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ	
	ΑΠΟ (MIN):	ΕΩΣ (MAX):		ΑΠΟ (MIN):	ΕΩΣ (MAX):
<b>A. ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ</b>	<b>370,00</b>	<b>460,00</b>	<b>ΣΤΡΟΓΓΥΛΟ- ΠΟΙΗΣΗ</b>	<b>370 m2</b>	<b>460 m2</b>
α1. Γραφείων ΠΕ.ΔΙ.	222,22	277,72		222 m2	278 m2
α2. Φαρμακείου	147,77	182,27		148 m2	182 m2
<b>B. ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>	<b>95,00</b>	<b>105,00</b>		<b>95 m2</b>	<b>105 m2</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>	<b>465,00</b>	<b>565,00</b>		<b>465 m2</b>	<b>565 m2</b>
<b>ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΑ):</b>	Αριθμός θέσεων στάθμευσης με διαστάσεις $\geq 2.30 \times 4.80$			<b>ΑΠΟ: 8</b>	<b>ΕΩΣ: 9</b>

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.**

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

Τμήμα Τεχνικών Υπηρεσιών