



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)	12	91,20	102
3	ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΕ ΓΚΙΣΕ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ (ΘΥΡΙΔΕΣ)	8	19,20	27,20
4	ΧΩΡΟΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ & ΑΝΑΜΟΝΗΣ		67,50	78,75
5	ΧΩΡΟΣ ΣΥΣΚΕΥΑΣΙΑΣ ΦΑΡΜΑΚΩΝ (ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓ.)	8	28,80	35,20
6	ΧΩΡΟΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ ΦΑΡΜΑΚΩΝ	ΝΑΙ	54,00	66,00
7	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΜΟΝΟΠΟΡΤΑ ΨΥΓΕΙΑ	19	18,05	32,30
8	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΔΙΠΟΡΤΑ ΨΥΓΕΙΑ	12	17,40	29,40
9	ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΟΣ ΧΩΡΟΣ ΓΙΑ ΚΑΤΑΨΥΚΤΕΣ	4	6,32	10,64
10	ΜΗΚΟΣ & ΑΠΑΙΤ.ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΨΗΛΩΝ ΕΡΜΑΡΙΩΝ	31	28,52	33,48
11	ΜΗΚΟΣ & ΑΠΑΙΤ.ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΑΜΗΛ. ΕΡΜΑΡΙΩΝ	4	3,92	4,60
12	ΑΠΑΙΤ. ΧΩΡΟΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΨΥΚΤΙΚΟΥ ΘΑΛΑΜΟΥ		39,69	46,24
13	ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ & ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ		9,70	16,00
14	ΧΩΡΟΙ ΚΙΒΩΤΙΩΣΗΣ / ΦΟΡΤΩΣΗΣ/ ΠΑΡΑΛΑΒΗΣ		120,00	140,00
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΑΙΤ. ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΧΩΡΩΝ ΦΑΡΜΑΚΕΙΟΥ			515,30	635,91
ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (6% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)			23,72	29,75
ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (5% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)			19,77	24,80

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 >= 2.30Χ4.80**

ΑΠΟ:

11

ΕΩΣ

14

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 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, 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 διαρρυθμιστεί ιδιαίτερος χώρος αποθήκευσης φαρμακευτικού ή αρχειακού υλικού.
- Αν ρητά αναφέρεται στον παραπάνω πίνακα, θα προβλεφθεί ιδιαίτερος χώρος για την τοποθέτηση πάγκου εργασίας για την συσκευασία των φαρμάκων που προορίζονται για διανομή.
- Επίσης, μόνο αν ρητά αναφέρεται στον παραπάνω πίνακα, θα προβλεφθεί ιδιαίτερος χώρος για την τοποθέτηση ψυκτικού θαλάμου για την συντήρηση των φαρμάκων.
- 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. 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).

- ο 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 πατάρι 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 ± 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	558,78	690,46	+/- 10%	(-10%=) 503m2	(+10%=) 760m2

Στην προσφορά είναι επιθυμητό να περιλαμβάνονται από **11** έως **14** θέσεις στάθμευσης που αποτελεί 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.

Τμήμα Τεχνικών Υπηρεσιών