



## ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

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

Το Κτίριο που θα μισθωθεί για τη στέγαση της Περιφερειακής Διεύθυνσης **Ανατολικής Αθήνας** του ΕΟΠΥΥ [στην **Αθήνα**], θα στεγάσει τις διοικητικές υπηρεσίες που θα στελεχώσουν τη Διεύθυνση και θα εξυπηρετεί συνολικά **38** θέσεις εργασίας (υπηρετούντες υπάλληλοι και μελλοντικές θέσεις). Επιπλέον στο ίδιο κτίριο θα στεγαστεί και το **Φαρμακείο** της Διεύθυνσης, με τον προβλεπόμενο αριθμό υπαλλήλων **12**, 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 επιμέρους 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 (μ <sup>2</sup> )	
			ΑΠΟ	ΕΩΣ
<b>A. ΧΩΡΟΙ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ Η' ΣΕ ΟΡΟΦΟ)</b>				
1	ΥΠΟΔΟΧΗ (RECEPTION)	0	12,60	14,60
2	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	1	23,00	28,00
3	ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	3	37,30	43,20
4	ΤΜΗΜΑ ΦΑΡΜΑΚΟΥ & ΕΛΕΓΧΟΥ	3	23,80	26,70
5	ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΟΧΩΝ	28	259,30	292,10
6	ΤΜΗΜΑ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ	3	40,00	45,70
7	ΦΑΡΜΑΚΕΙΟ	12	269,88	334,62
8	ΧΩΡΟΙ ΥΓΙΕΙΝΗΣ & ΚΟΥΖΙΝΑΚΙ		28,90	70,80
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΣΕ ΥΠΕΡΓΕΙΟΥΣ ΟΡΟΦΟΥΣ</b>			<b>694,78</b>	<b>855,72</b>
<b>ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (6% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)</b>			<b>41,69</b>	<b>51,34</b>
<b>ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (5% X ΚΑΘΑΡΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ)</b>			<b>34,74</b>	<b>42,79</b>
<b>A. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΕΡΓΕΙΩΝ ΟΡΟΦΩΝ)</b>			<b>771,21</b>	<b>949,85</b>
ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΙΘΑΝΟΥ ΑΡΙΘΜ. ΟΡΟΦΩΝ ΣΤΟΥΣ ΟΠΟΙΟΥΣ ΘΑ ΚΑΤΑΝΕΜΗΘΕΙ Η ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΑ, MIN-MAX):			<b>2</b>	<b>4</b>

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

1	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΑΡΧΕΙΩΝ	90	108
2	ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΝΤΥΠΩΝ & ΓΡΑΦΙΚΗΣ ΥΛΗΣ	3	3,6
3	ΑΠΟΘΗΚΗ ΕΙΔΩΝ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ	3	3,6
4	ΛΟΙΠΟΙ ΑΠΟΘΗΚΕΥΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΚΛΠ	3	3,6
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΒΟΗΘΗΤ. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ (ΚΑΤΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗ -ΕΝ ΟΛΩ Η' ΕΝ ΜΕΡΕΙ- ΣΤΟ ΥΠΟΓΕΙΟ)</b>		<b>99,00</b>	<b>118,80</b>
ΧΩΡΟΙ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΒΟΗΘ. ΧΩΡΩΝ: 6% x Καθαρή Επιφάνεια		5,94	7,13
ΤΟΙΧΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ : 5% x Καθαρή Επιφάνεια		4,95	5,94
<b>Β. ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΩΦΕΛΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (ΥΠΟΓΕΙΑ Η' ΜΗ)</b>		<b>109,89</b>	<b>131,87</b>

<b>ΑΘΡΟΙΣΜΑ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΠΙΘΥΜΗΤΗΣ ΩΦΕΛΙΜΗΣ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΧΩΡΩΝ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ &amp; ΧΩΡΩΝ ΒΟΗΘΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ (Α+Β)</b>	<b>881,10</b>	<b>1.081,72</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> 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)

<b>Αριθμός θέσεων στάθμευσης με διαστάσεις &gt;= 2.30X4.80</b>	<b>ΑΠΟ:</b>	<b>15</b>	<b>ΕΩΣ</b>	<b>19</b>
--	-------------	-----------	------------	-----------

Επομένως, η διαρρύθμιση του υπο μίσθωση κτιρίου, μετά τις αναγκαίες συμπληρώσεις και τροποποιήσεις (που προβλέπονται στην Τεχνική Περιγραφή του Παραρτήματος 1), θα πρέπει να εξυπηρετεί αφενός μεν τους παραπάνω διακεκριμένους χώρους των Τμημάτων των Διοικητικών Υπηρεσιών με τη οργανωτική δομή που προκύπτει από τους αναλυτικούς πίνακες της κτιριολογικής μελέτης –ευρισκόμενους σε ένα ή περισσότερους συνεχόμενους ορόφους, αφετέρου τον διακεκριμένο χώρο του Φαρμακείου με λειτουργική αυτοτέλεια που μπορεί να βρίσκεται σε οποιοδήποτε όροφο του κτιρίου και κατά προτίμηση στο ισόγειο ή στον Α' όροφο (όχι απαραίτητα συνεχόμενο με τις διοικητικές υπηρεσίες) και τέλος τους λοιπούς βοηθητικούς χώρους υποστήριξης που θα περιλαμβάνουν τους χώρους υγιεινής και πολυκουζινάκια, των λοιπών χώρων:

- Υποδοχή-Reserption (και γραφείο κλητήρων/φωτοτυπικού, αν αναφέρεται)
- Γραφείο Διευθυντή (και της γραμματείας του, αν αναφέρεται)
- Τμήμα Λογιστηρίου
- Τμήμα Φαρμάκου & Ελέγχου
- Τμήμα Παροχών (με θυρίδες συναλλαγών και χώρο αναμονής αν προβλέπεται)
- Τμήμα Γραμματείας (με θυρίδες συναλλαγών και χώρο αναμονής, αν προβλέπεται) καθώς και τους λοιπούς βοηθητικούς χώρους του Πίνακα Α δηλαδή χώρους υγιεινής για το προσωπικό και ΑΜΕΑ και κουζινάκι
- Φαρμακείο σε διακεκριμένο χώρο (σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές)
- Επιπλέον, θα διαμορφωθεί κατάλληλος χώρος για το Computer Room της υπηρεσίας (και του φαρμακείου της), 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 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, 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 (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>771,21</b>	<b>949,85</b>	<b>+/- 10%</b>	<b>694 m2</b>	<b>1.045 m2</b>
α1. Γραφείων ΠΕ.ΔΙ.	471,64	578,42		424 m2	636 m2
α2. Φαρμακείου	299,57	371,43		270 m2	409 m2
<b>B. ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ</b>	<b>109,89</b>	<b>131,87</b>		<b>99 m2</b>	<b>145 m2</b>
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ</b>	<b>881,10</b>	<b>1.081,72</b>		<b>793 m2</b>	<b>1.190 m2</b>
<b>ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ (ΠΡΟΑΙΡΕΤΙΚΑ):</b>	Αριθμός θέσεων στάθμευσης με διαστάσεις $\geq 2.30 \times 4.80$			<b>ΑΠΟ: 15</b>	<b>ΕΩΣ: 19</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.

Ο συντάκτης

ΤΜΗΜΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ