



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΟΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΓΡΙΝΙΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Τεχνική Μελέτη για τη μίσθωση κτιρίου για τη στέγαση του προσωπικού και των ωφελούμενων του Ξενώνα Φιλοξενίας Γυναικών της Διεύθυνσης Κοινωνικής Προστασίας και Δημόσιας Υγείας του Δήμου Αγρινίου

Τεχνική Μελέτη

Αντικείμενο της παρούσας τεχνικής μελέτης αποτελεί η περιγραφή των προδιαγραφών που πρέπει να διαθέτει το προς μίσθωση κτίριο για τη στέγαση του προσωπικού και των ωφελούμενων του Ξενώνα Φιλοξενίας Γυναικών της Διεύθυνσης Κοινωνικής Προστασίας και Δημόσιας Υγείας του Δήμου Αγρινίου.

Εκτίμηση απαιτούμενων επιφανειών

Σύμφωνα με τις προβλέψεις του νέου Κτιριοδομικού Κανονισμού, όπως αυτός εγκρίθηκε με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/66006/2360/2023 (ΦΕΚ 3985/Β'/22.6.2023), του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012), όπως ισχύει και έχει τροποποιηθεί, καθώς και της λοιπής κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας και λαμβάνοντας υπόψη το υπ. αριθ. 50533/26.11.2025 έγγραφό σας στο οποίο αναφέρεται ο συνολικός αριθμός του προσωπικού και των ωφελούμενων καθώς και οι απαιτήσεις του Τμήματός σας, η εκτίμηση των ελάχιστων επιφανειών παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες:

Ελάχιστες απαιτούμενες επιφάνειες χώρων

| Ομάδα 1 - Ωφελούμενοι | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| A/A | Περιγραφή | Αριθμός διακριτών χώρων | Αριθμός ωφελούμενων ανά χώρο | Ελάχιστη επιφάνεια ανά ωφελούμενο | Ελάχιστη επιφάνεια ανά διακριτό χώρο |
| 1 | Θάλαμος 1 κλίνης | 1 | 1 | 12.0 m ² | 12.0 m ² |
| 2 | Θάλαμος 2 κλινών | 5 | 2 | 18.0 m ² | 90.0 m ² |
| 3 | Θάλαμος 3 κλινών | 3 | 3 | 24.0 m ² | 72.0 m ² |
| 4 | Χώρος υποδοχής | 1 | | | 6.0 m ² |
| 5 | Χώρος παραμονής φύλακα | 1 | 1 | 9.0 m ² | 9.0 m ² |
| 6 | Χώρος εστίασης και ψυχαγωγίας | 1 | 20 | 1.0 m ² /κλίνη | 20.0 m ² |
| 7 | Χώρος εκδηλώσεων και απασχόλησης παιδιών | 1 | | | 12.0 m ² |
| 8 | Κουζίνα | 1 | | | 12.0 m ² |
| 9 | W.C. Επισκεπτών | 2 | | 3.0 m ² | 6.0 m ² |
| 10 | Λινοθήκη | 1 | | | 8.0 m ² |

| | | | | | |
|----------|----------------------------|---|--|--|----------------------|
| 11 | Χώρος πλυντηρίων | 1 | | | 12.0 m ² |
| 12 | Γενική αποθήκη | 1 | | | 8.0 m ² |
| 13 | Αποθήκη ειδών καθαριότητας | 1 | | | 3.0 m ² |
| Σύνολο 1 | | | | | 270.0 m ² |

| Ομάδα 2 - Εργαζόμενοι | | | | | | |
|-----------------------|---|-------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| A/A | Περιγραφή | Αριθμός διακριτών χώρων | Αριθμός εργαζομένων ανά χώρο | Ελάχιστη επιφάνεια ανά εργαζόμενο | Ελάχιστη επιφάνεια ανά διακριτό χώρο | Συνολική ελάχιστη επιφάνεια ανά κατηγορία χώρων |
| 1 | Ανεξάρτητος χώρος εργασίας για Διοικητικό υπάλληλο | 1 | 1 | 9.0 m ² | 9.0 m ² | 9.0 m ² |
| 2 | Ανεξάρτητος χώρος εργασίας για Ψυχολόγο με ατομική συμβουλευτική | 1 | 1 | 14.0 m ² | 14.0 m ² | 14.0 m ² |
| 3 | Ανεξάρτητος χώρος εργασίας για Κοινωνικό λειτουργό με ατομική συμβουλευτική | 1 | 1 | 14.0 m ² | 14.0 m ² | 14.0 m ² |
| 4 | Ανεξάρτητος χώρος εργασίας για Παιδοψυχολόγο με ατομική συμβουλευτική | 1 | 1 | 14.0 m ² | 14.0 m ² | 14.0 m ² |
| 5 | Ανεξάρτητος χώρος παραμονής για το Βοηθητικό Προσωπικό | 1 | 2 | 4.5 m ² | 9.0 m ² | 9.0 m ² |
| 6 | Χώροι WC προσωπικού | 1 | | | 2.5 m ² | 2.5 m ² |
| 7 | Χώροι WC ΑμεΑ | 1 | | | 3.0 m ² | 3.0 m ² |
| 8 | Χώρος υποδοχής | 1 | | | 6.0 m ² | 6.0 m ² |
| 9 | Κουζίνα | 1 | | | 4.0 m ² | 4.0 m ² |
| 10 | Αποθήκη ειδών καθαριότητας | 1 | | | 4.0 m ² | 4.0 m ² |
| 11 | Γενική αποθήκη | 1 | | | 8.0 m ² | 8.0 m ² |
| Σύνολο 2 | | | | | | 87.5 m ² |

Σύμφωνα με τις ανωτέρω εκτιμήσεις, το προς μίσθωση κτίριο να είναι συνολικού εμβαδού 358 m² και να διαθέτει κατ' ελάχιστο:

Ομάδα 1 - Ωφελούμενοι

Ένα (1) μονόκλινο υπνοδωμάτιο (εξυπηρέτησης ΑμεΑ), πέντε (5) δίκλινα υπνοδωμάτια, τρία (3) τρίκλινα υπνοδωμάτια, έναν (1) χώρο υποδοχής, έναν (1) χώρο παραμονής φύλακα, έναν (1) χώρο εστίασης και ψυχαγωγίας, έναν (1) χώρο εκδηλώσεων και απασχόλησης παιδιών, μία (1) κουζίνα, δύο (2) W.C. επισκεπτών ένα εκ των οποίων να μπορεί να εξυπηρετήσει ΑμεΑ, μία (1) λινόθηκη, έναν (1) χώρο πλυντηρίων, μία (1) γενική αποθήκη και μία (1) αποθήκη ειδών καθαριότητας.

Ομάδα 2 - Εργαζόμενοι

Ένα (1) γραφείο για τον Διοικητικό υπάλληλο, ένα (1) γραφείο για τον Ψυχολόγο με χώρο ατομικών συνεδριών, ένα (1) γραφείο για τον Κοινωνικό Λειτουργό με χώρο ατομικών συνεδριών, ένα (1) γραφείο για τον Παιδοψυχολόγο με χώρο ατομικών συνεδριών, έναν (1) χώρο παραμονής για το Βοηθητικό Προσωπικό, έναν (1) χώρο υποδοχής και αναμονής κοινού, ένα (1) WC, ένα (1) διακριτό WC ΑμεΑ, δύο (2) αποθηκευτικούς χώρους και μία (1) κουζίνα.

Τα αναφερόμενα εμβαδά, αποτελούν ενδεικτικά ελάχιστα λειτουργικά μεγέθη για την αντίστοιχη χρήση. **Είναι δυνατόν να εφαρμοστεί ενδεικτική προσαύξηση της τάξης του 10-15%** για την καλύτερη λειτουργικότητα και εργονομία των χώρων καθώς και για την κάλυψη των αναγκών προσβασιμότητας και εξυπηρέτησης ΑμεΑ (π.χ. πλάτη διαδρόμων, ακτίνες ελιγμών, απαιτήσεις κίνησης) όπως επίσης και για την προσαρμογή των απαιτήσεων της Δομής στα προς προσφορά ακίνητα, εφόσον κατά την κρίση της αρμόδιας Επιτροπής Καταλληλότητας καλύπτονται οι σχετικές προδιαγραφές.

Παρατηρήσεις

1. Για την καλύτερη εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων, η είσοδος στο ακίνητο προς μίσθωση, προτείνεται να γίνεται απρόσκοπτα από τον περιβάλλοντα χώρο ή το παρακείμενο πεζοδρόμιο. Σε διαφορετική περίπτωση πρέπει να τηρούνται οι όροι και προϋποθέσεις προσβασιμότητας ΑμεΑ για την πρόσβαση στο κτίριο που αναλύονται αναλυτικά στο *ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: Τεχνικές Οδηγίες, Άρθρο 2 Προσβάσιμη Είσοδος* της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/65826/699/2020 (ΦΕΚ 2998/Β' 20.7.2020).
2. Επιπρόσθετα, στην Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/65826/699/2020 (ΦΕΚ 2998/Β'/20.7.2020) καθορίζονται οι απαιτήσεις προσβασιμότητας σχετικά με την οριζόντια και κατακόρυφη κυκλοφορία εντός του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων των ελάχιστων πλατών διαδρόμων, των απαιτήσεων χώρου περιστροφής αναπηρικού αμαξιδίου, των προδιαγραφών ραμπών και ανελκυστήρων, καθώς και των τεχνικών προδιαγραφών διαμόρφωσης προσβάσιμων χώρων υγιεινής. Ειδικότερα αναφέρονται τα ελάχιστα πλάτη κυκλοφορίας, οι ελεύθερες ζώνες κίνησης, οι διαστάσεις των πλατύσκαλων, τα τεχνικά χαρακτηριστικά των ανελκυστήρων για την εξυπηρέτηση ΑμεΑ και οι ελάχιστες απαιτήσεις για την χωροθέτηση και εξοπλισμό WC ΑμεΑ, όπως αυτά περιγράφονται στα σχετικά άρθρα του ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ Β της προαναφερόμενης Υπουργικής Απόφασης.

Συγκεκριμένα, για τον χώρο υγιεινής εξυπηρέτησης ατόμων με αναπηρία, οι ελάχιστες αποδεκτές διαστάσεις είναι $1,50 \times 2,10$ μ., ενώ οι προτεινόμενες διαστάσεις είναι $2,00 \times 2,25$ μ. Σε περιπτώσεις υφιστάμενων κτιρίων όπου δεν είναι εφικτή η ικανοποίηση των ανωτέρω διαστάσεων, το WC ΑμεΑ δύναται κατ' εξαίρεση να διαθέτει ελάχιστες διαστάσεις $1,50 \times 1,50$ μ., υπό την προϋπόθεση εξασφάλισης του απαραίτητου κύκλου ελιγμού $\varnothing 1,50$ μ. και της ασφαλούς πρόσβασης.

3. Για τους χώρους υγιεινής πρέπει να τηρούνται οι προδιαγραφές της Υγειονομικής Διάταξης Υ1γ/Γ.Π/οικ.47829/2017 (ΦΕΚ 2161/Β` 23.6.2017), η οποία αποτελεί σήμερα το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και η οποία, με το άρθρο 18 παρ. 1 αυτής, κατήργησε ρητά την Υ1γ/Γ.Π. οικ. 96967/2012 (ΦΕΚ 2718/Β`/8-10-2012). Η δε προγενέστερη Υγειονομική Διάταξη Α1β/8577/1983 (ΦΕΚ 526/Β` 8.9.1983) είχε ήδη καταργηθεί από την Υ1γ/Γ.Π. οικ. 96967/2012.
4. Για την ενίσχυση της ασφάλειας και ομαλής λειτουργίας της Δομής, κρίνεται απαραίτητη η πρόβλεψη ανεξάρτητης εισόδου, η οποία θα επιτρέπει τον άμεσο και αποτελεσματικό έλεγχο των εισερχομένων ατόμων.
5. Η πρόβλεψη τουλάχιστον μίας (1) θέσης στάθμευσης οχημάτων εντός ιδιωτικού προαύλιου χώρου θεωρείται επιθυμητή και αποτελεί πρόσθετο χαρακτηριστικό, χωρίς η απουσία της να συνιστά λόγο αποκλεισμού.

Στο προς μίσθωση κτίριο πρέπει να πληρούνται επίσης οι παρακάτω όροι:

1. Συμμόρφωση με την Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/65826/699/2020 (ΦΕΚ 2998/Β`/20.7.2020) σχετικά με τις απαιτούμενες προδιαγραφές προσβασιμότητας και την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ).
2. Κατάθεση Οικοδομική άδειας, θεωρημένης από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε επικυρωμένο φωτοαντίγραφο. Σε περίπτωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, απαιτείται η κατάθεση της αντίστοιχης δήλωσης τακτοποίησης, σύμφωνα με τον Ν. 4495/2017, όπως ισχύει και έχει τροποποιηθεί.
3. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ), σύμφωνα με την Υ.Α. Δ6/Β/οικ. 5825/2010 (ΦΕΚ 407/Β`/9-4-2010) όπως ισχύει και έχει τροποποιηθεί, στο πλαίσιο εφαρμογής του Κανονισμού Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (ΚΕΝΑΚ). Η αποδεκτή ενεργειακή κατηγορία του κτιρίου ορίζεται μεταξύ Α και Δ.
4. Πιστοποιητικό Πυροπροστασίας της αρμόδιας Πυροσβεστικής Υπηρεσίας, σύμφωνα με την ισχύουσα πυροσβεστική νομοθεσία (ΚΥΑ 13/2018), όπως ισχύει και έχει τροποποιηθεί, σχετικά με τη λήψη των απαιτούμενων μέτρων ενεργητικής πυροπροστασίας.
5. Υπεύθυνη Δήλωση του Ν. 1599/1986, όπως ισχύει, με θεώρηση γνησίου υπογραφής, από Διπλωματούχο Μηχανικό κατάλληλης ειδικότητας, ότι το κτίριο πληροί όλες τις προϋποθέσεις καταλληλότητας από άποψη: φωτισμού, ασφάλειας ηλεκτρολογικής εγκατάστασης, αερισμού και εξαερισμού, μέσων σκίασης, θέρμανσης, ψύξης και κλιματισμού σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες κανονισμούς.
6. Το οίκημα πρέπει να παραδοθεί με όλες τις απαραίτητες τεχνικές υποδομές, συμπεριλαμβανομένων των ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων και των δικτύων πληροφορικής και επικοινωνιών καθώς επίσης και σύγχρονων εγκαταστάσεων κλιματισμού (ψύξη-θέρμανση).
Τα ηλεκτρονικά δίκτυα πρέπει να είναι σύμφωνα με τα Ελληνικά και Ευρωπαϊκά τεχνικά πρότυπα ELOT και ISO αντίστοιχα. Ενδεικτικά σε κάθε θέση εργασίας απαιτείται:

- Τουλάχιστον μία (1) πρίζα ηλεκτροδότησης schuko 16A, και
- Δύο (2) πρίζες RJ45 κατηγορίας τουλάχιστον Cat5e, συνδεδεμένες σε δύο ανεξάρτητα καλώδια UTP 4 ζευγών, εκ των οποίων το ένα προορίζεται για χρήση data και το άλλο για τηλεφωνική σύνδεση.

Στην περίπτωση κατά την οποία απαιτείται η διαμόρφωση του προσφερόμενου ακινήτου, ώστε αυτό να πληροί τις προαναφερόμενες τεχνικές προδιαγραφές, ο προσφέρων υποχρεούται να υποβάλει πλήρη τεχνική περιγραφή της πρότασης διαμόρφωσης. Στην τεχνική περιγραφή θα πρέπει να περιγράφεται λεπτομερώς, και να αποτυπώνεται σε σχετικά διαγράμματα, σχέδια κατόψεων και τομών, καθώς και σε διάγραμμα κάλυψης, το τελικό αποτέλεσμα της διαμόρφωσης, το οποίο οφείλει να πληροί τους όρους της παρούσας. Η τεχνική περιγραφή θα συνοδεύεται υποχρεωτικά από χρονοδιάγραμμα υλοποίησης των προτεινόμενων εργασιών.

Στην περίπτωση κατά την οποία απαιτείται διαμόρφωση του κτιρίου, ο προσφέρων υποχρεούται να προσκομίσει Υπεύθυνη Δήλωση της παρ. 4 του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986 (ΦΕΚ Α' 75/1986), με θεώρηση γνησίου της υπογραφής, στην οποία θα δηλώνει ότι θα μεριμνήσει για την έκδοση της απαιτούμενης οικοδομικής άδειας για την τυχόν απαιτούμενη διαμόρφωση, διαρρύθμιση ή τροποποίηση του κτιρίου, με δική του επιμέλεια και αποκλειστικά δικές του δαπάνες. Σε περίπτωση που απαιτείται αλλαγή χρήσης, αυτή θα πραγματοποιηθεί με δαπάνη του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Οι οριστικές απαιτήσεις και προδιαγραφές καθορίζονται από τη σχετική απόφαση που περιλαμβάνει τους όρους του διαγωνισμού μίσθωσης.

Συντάχθηκε

Ο Συντάξας

Ελέγχθηκε

Η Προϊσταμένη

Τμήματος

Θεωρήθηκε

Ο Προϊστάμενος Διεύθυνσης

Τεχνικών Υπηρεσιών

Ιωάννης Μοσχονάς
Αρχιτέκτονας Μηχανικός – Π.Ε.

Θεοδώρα Τσιλιγιάννη
Πολιτικός Μηχανικός Π.Ε.

Χαράλαμπος Νταλιάνης
Πολιτικός Μηχανικός - Π.Ε.

Εσωτερική Διανομή:

1. Χ.Α.

2. Φ.Ε.

3. Γ. Μοσχονά