

IBLS

CASE STUDY ΚΤΗΡΙΟΥ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟΘΗΚΕΥΣΗΣ
CONCEPTUAL DESIGN, MASTER PLAN

ΓΡΑΦΟΥΝ ΟΙ ΓΙΑΝΝΗΣ ΜΑΝΩΛΑΣ & ΒΙΒΙΑΝ ΑΝΤΩΝΑΤΟΥ

Το έργο αφορά τον σχεδιασμό μονάδας παραγωγής κι αποθήκευσης στην ευρύτερη περιοχή της Νότιας Αττικής (Μεσόγεια, Κορωπί, Μαρκόπουλο), δομήσιμες επιφάνειες της τάξης των 6.000 τ.μ. αποτελούμενο από βιομηχανικές εγκαταστάσεις παραγωγής, αποθήκευσης πρώτων υλών, τελικών προϊόντων, καθώς και διοικητικούς εμπορικούς χώρους.

Η εταιρεία δραστηριοποιείται σε ενοικιαζόμενες εγκαταστάσεις 3.000 τ.μ. και σχεδιάζει την επέκτασή της με την αγορά οικοπέδου και ανέγερση εγκαταστάσεων ή την αγορά υφιστάμενου βιομηχανικού ακινήτου και μετασχηματισμό του για την υποστήριξη της δραστηριότητάς της.

Σκοπός της μελέτης βασικού επιχειρηματικού σχεδιασμού είναι ο προσδιορισμός του βέλτιστου περιγράμματος των κτηριακών, παραγωγικών και λειτουργικών εγκαταστάσεων

(Conceptual Design, Master Plan) ώστε να επιτευχθεί:

- Η αγορά του κατάλληλου γηπέδου εγκατάστασης ή
- Η αγορά του κατάλληλου βιομηχανικού ακινήτου, με κριτήριο τη δυνατότητα ικανοποιητικού μετασχηματισμού

Σε κάθε περίπτωση στόχος μας αποτέλεσε ο προσδιορισμός της βέλτιστης λύσης «το κτήριο που θα ικανοποιούσε ιδανικά τις ανάγκες μας», ώστε με κριτήριο τη βέλτιστη λύση να αξιολογηθεί το προς αγορά οικόπεδο ή ακίνητο.

Τα βήματα που ακολουθήθηκαν είναι:

1. Συλλογή στοιχείων & οργάνωση προδιαγραφών που περιλαμβάνει: πραγματογνωμοσύνη υφιστάμενης παραγωγικής, αποθηκευτικής, λειτουργικής και διοικητικής δραστηριότητας, συλλογή νομιμοποιητικών εγγράφων έργου, παραγωγικού εξοπλισμού, αποθηκευ-

τικών διαδικασιών, στοιχεία αποθέματος (αρχείο ειδών, στάθμη, διακίνηση).

2. Ανάλυση κανονιστικού πλαισίου. Προϋποθέσεις υποδοχής δραστηριότητας, τοπογραφικά, πολεοδομικά, κτηριακά, ανάλυση κανονιστικού πλαισίου έργου (άδεια εγκατάστασης, λειτουργίας, ΚΑΔ, Περιβαλλοντικοί Όροι).

3. Διαγνωστική μελέτη & έρευνα τοποθέτησης και θέσης σε λειτουργία παραγωγικού & αποθηκευτικού εξοπλισμού.

- α) Διαγράμματα Ροής Παραγωγικών Διαδικασιών
- β) Διαγράμματα Ροής Αποθηκευτικών Διαδικασιών

4. Ανάλυση Απαιτήσεων η οποία περιλαμβάνει, προσδιορισμό των στόχων του επενδυτικού σχεδίου:

- α) Βέλτιστη παραγωγική ροή, δυνατότητα



τοποθέτησης – επέκτασης νέων γραμμών παραγωγής

- β) Δυνατότητα κατασκευής των εγκαταστάσεων σε φάσεις
- γ) Βέλτιστη διαχείριση αποθεμάτων πρώτων υλών, ενδιάμεσων και τελικών προϊόντων (Logistics internal)
- δ) Βέλτιστη υποστήριξη διοικητικών – εμπορικών λειτουργιών
- ε) Εγκαταστάσεις υψηλής εμπορικής αξίας

5. **Διαγνωστική έκθεση.** Πρόκειται για τη συγκεφαλαίωση των απαιτήσεων του έργου καθώς και των κριτηρίων σχεδιασμού της μονάδας.

6. **Βασικός Σχεδιασμός – Conceptual Design, Master Plan,** ο οποίος περιλαμβάνει:

- α) Χωροθέτηση του κτηρίου στο γήπεδο
- β) Διαχείριση περιβάλλοντος χώρου
- γ) Εργονομία παραγωγικών & αποθηκευτικών χώρων
- δ) Εργονομία διοικητικών χώρων
- ε) Επιλογή επιπέδου εμπορικότητας εγκαταστάσεων

Με την ολοκλήρωση του βασικού σχεδιασμού Conceptual Design, Master Plan, έχουμε διαθέ-

σιμη τη λύση που ανταποκρίνεται στο σύνολο των Παραγωγικών, Αποθηκευτικών, Λειτουργικών & Εμπορικών αναγκών της εταιρείας. Ακολουθεί η επιλογή των βασικών προδιαγραφών για το σύνολο των εγκαταστάσεων, Αρχιτεκτονικών, Στατικών, ΗΜ, ώστε η λύση να είναι θεσμικά εφικτή (Παθητική, Ενεργητική Πυροπροστασία, όροι δόμησης, κ.λπ.) και η κοστολόγηση του έργου σε επίπεδο Conceptual Design (η μέγιστη απόκλιση από το κόστος κατασκευής δεν υπερβαίνει το 20%), με την οριστική μελέτη το ποσοστό αυτό μειώνεται στο 2%.

Η προσέγγιση αυτή θεωρούμε πως αποτελεί το αναγκαίο πλαίσιο λήψης απόφασης πριν ακόμη την αγορά του οικοπέδου ή των προς προ-

σαρμογή κτηριακών εγκαταστάσεων, το σύνολο των παραδοχών και κριτηρίων σχεδιασμού έχουν συμφωνηθεί κοινά και η προσαρμογή τους στο νέο πλαίσιο δεν υπερβαίνει τη μία εβδομάδα. ■

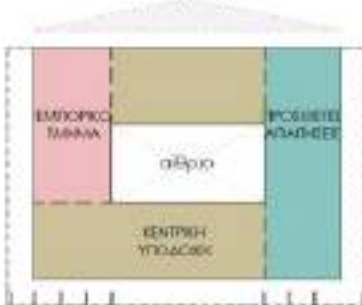


Ο Μανώλας Ιωάννης είναι Managing Director IBL



Η Βίβιαν Αντωνάτου είναι Διπλωματούχος Αρχιτέκτονας Μηχανικός Ε.Μ.Π.

σύνδεση με Κτήριο Εργοστασίου



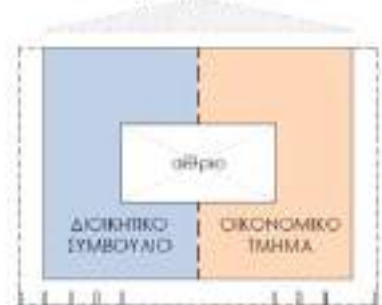
ΙΣΟΓΕΙΟ

σύνδεση με Κτήριο Εργοστασίου

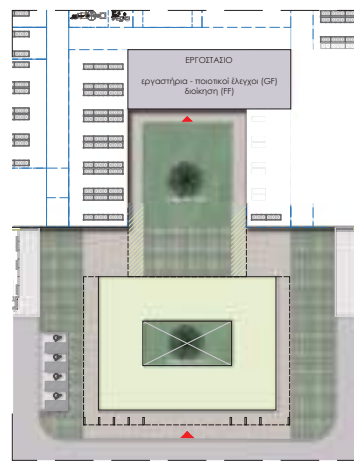
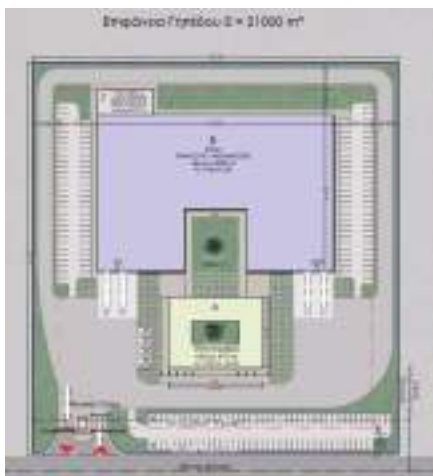


1ος Όροφος

σύνδεση με Κτήριο Εργοστασίου



2ος Όροφος



σχέση κτηρίου Γραφείων(Α) με κτήριο Εργοστασίου (Β) - SC01

