



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ-ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΜΕΛΕΤΩΝ**

ΕΡΓΟ : **ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΡΩΗΝ
ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΚΑΧΡΑΜΑΝΟΓΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ
ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ &
ΛΟΙΠΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ**

Α.Μ.: **02/05-03-2019**
Κ.Α. : **61/7331.0012**
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ : **5.625.000,00 € (με ΦΠΑ 24%)**
ΠΙΣΤΩΣΗ 2020 : **3.100.000,00 € - (2.525.000,00€/2021)**
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ : **ΥΠ.ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι ΠΡΟΣΚΛ.
Ν Α.Π. 65574/19-11-2018 / ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ
ΠΟΡΟΙ**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: **ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ – ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ**

ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: **ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ – ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ – ΒΑΛΑΩΡΙΤΟΥ –
ΑΝΑΚΟΥΣ, Δ.Ε. ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ - ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ**

ΘΕΜΑ: **ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ
ΚΑΧΡΑΜΑΝΟΓΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΛΟΙΠΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ**

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

A. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Η παρούσα τεχνική έκθεση αναφέρεται στην περιγραφή της μελέτης εφαρμογής «Ανακατασκευή τμημάτων πρώην εργοστασίου Καχραμάνογλου για τη δημιουργία πολυχώρου πολιτισμού & λοιπών δραστηριοτήτων».

Οι απαιτούμενες κατασκευαστικές εργασίες διακρίνονται σε τέσσερις κατηγορίες, αυτές των αρχιτεκτονικών, του πρασίνου, των ηλεκτρομηχανολογικών και των στατικών.

Συγκεκριμένα, στα **αρχιτεκτονικά** περιλαμβάνονται οι εξής εργασίες:

- Χωματουργικά – Καθαιρέσεις
- Τοιχοποιίες – Επιχρίσματα – Χρωματισμοί
- Επενδύσεις – Επιστρώσεις

οι οποίες ανέρχονται στο συνολικό ποσό των **1.034.760,65€** και αντιστοιχούν στο **29,80%** του τελικού προϋπολογισμού.

Στα **ηλεκτρομηχανολογικά** περιλαμβάνονται οι εξής εργασίες:

- Εξωτερικός φωτισμός
- Ύδρευση
- Αποχέτευση
- Πυρόσβεση
- Πυρανίχνευση
- Ασθενή Ρεύματα
- Αλεξικέραυνα – Γειώσεις
- Ανελκυστήρες
- Κλιματισμός
- Ηλεκτρικά Ισχυρά

οι οποίες ανέρχονται στο συνολικό ποσό των **682.809,74€** και αντιστοιχούν στο **19,67%** του τελικού προϋπολογισμού.

Στα **στατικά** περιλαμβάνονται οι εξής εργασίες:

- Σκυροδέματα

οι οποίες ανέρχονται στο συνολικό ποσό των **850.460,08 €** και αντιστοιχούν στο **24,50%** του τελικού προϋπολογισμού.

Στις **Κατασκευές Ξύλινες-Μεταλλικές** οι εργασίες ανέρχονται στο συνολικό ποσό των **366.191,50€** και αντιστοιχούν στο **10,55%** του τελικού προϋπολογισμού.

Στο **πράσινο** οι εργασίες ανέρχονται στο συνολικό ποσό των **11.710,10 €** και αντιστοιχούν στο **0,33%** του τελικού προϋπολογισμού.

Οι **Λοιπές εργασίες** ανέρχονται στο συνολικό ποσό των **525.787,10€** και αντιστοιχούν στο **15,15%** του τελικού προϋπολογισμού.

Λαμβάνοντας υπόψη την παραπάνω ανάλυση του προϋπολογισμού, είναι φανερό πως το μεγαλύτερο ποσοστό του συνολικού ποσού δεν αφορά τα αρχιτεκτονικά του έργου, αλλά τις εργασίες των υπόλοιπων μελετών, όπως των στατικών που απαιτούνται για την παραλαβή των νέων χρήσεων του κτιρίου.

Αξιολογώντας την υφιστάμενη κατάσταση του κτηριακού συγκροτήματος, την ιστορική μνήμη της βιομηχανικής κληρονομιάς του τόπου και τις δυνατότητες αξιοποίησής του προς όφελος των πολιτών, ο Δήμος Κερατσινίου-Δραπετσώνας προχώρησε στην υλοποίηση μελέτης αποκατάστασης και επανάχρησης του πρώην εργοστασίου Καχραμάνογλου. Κύριοι άξονες σχεδιασμού είναι ο επαναπροσδιορισμός της ταυτότητας του χώρου ως δημόσιος, οι χρήσεις που επιλέγονται να απαντούν ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, ενώ παράλληλα να αναδεικνύουν την βιομηχανική πολιτιστική κληρονομιά του τόπου, και οι νέες επεμβάσεις να σέβονται τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του κτηριακού συνόλου, όπως και του περιβάλλοντος αστικού τοπίου.

Να σημειωθεί σύμφωνα με σχετική απάντηση της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών (Αρ.πρωτ.ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ/2212) ότι το εν λόγω βιομηχανικό συγκρότημα δεν εντάσσεται σε ιστορικό τόπο αρμοδιότητας της ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ, δεν έχει χαρακτηριστεί ως μνημείο με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» και δεν βρίσκεται στα άμεσο περιβάλλον ακινήτου χαρακτηρισμένου ως νεώτερο μνημείο του ΥΠΠΟΑ.

Μεμονωμένα τα κτήρια δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερη αξία από άποψη αρχιτεκτονική, δομική και τεχνική και δεν διασώζεται μηχανολογικός εξοπλισμός in situ. Ωστόσο η επιχείρηση των Αφών Καχραμάνογλου αποτέλεσε κρίσιμο πόλο ώθησης της οικονομικής ανάπτυξης του Κερατσινίου συμβάλλοντας στην επαγγελματική αποκατάσταση των προσφύγων και λόγω της κλίμακας, του μεγέθους και της συνοχής του συνόλου αποτελεί τοπόσημο στην περιοχή.

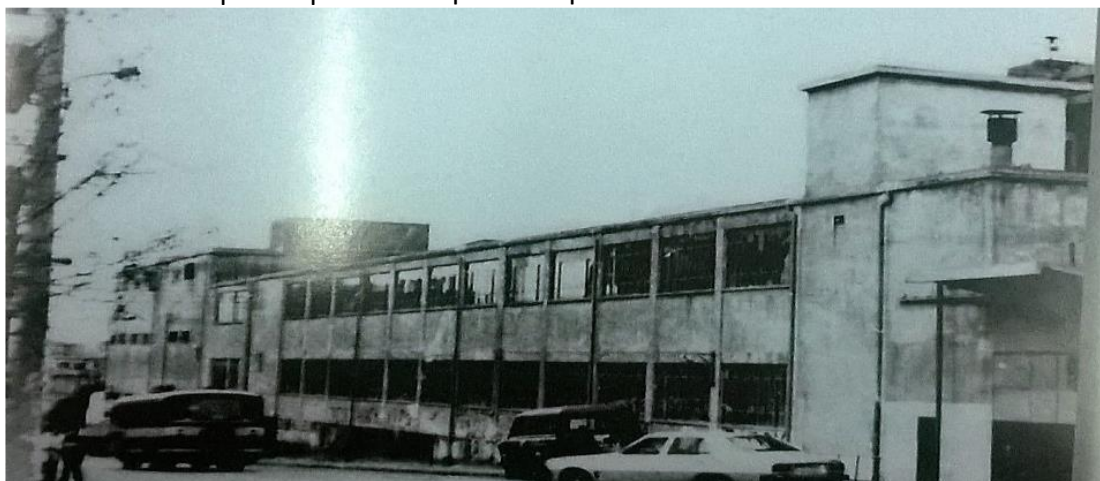
Η προτεινόμενη ένταξη νέων χρήσεων – κοινωφελών, πολιτιστικών, εκπαιδευτικών και αποθηκευτικών για τις λειτουργικές ανάγκες του Δήμου- αποσκοπεί στην

ανάδειξη της τοπικής βιομηχανικής κληρονομιάς με αξιοποίηση του μακροχρόνια εγκαταλελειμμένου κελύφους υπό το πρίσμα σεβασμού της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του και με γνώμονα τον επαναπροσδιορισμό της ταυτότητας του χώρου ως δημοσίου που θα συμβάλλει στην αναβάθμιση της περιοχής.

Η μελέτη προτείνει την αποκατάσταση των κτηρίων με τις όσο το δυνατό λιγότερες επεμβάσεις, ενώ παράλληλα προτείνεται η κατεδάφιση όλων των προσθηκών που αλλοιώνουν τον χαρακτήρα των όψεων τους και του ακάλυπτου χώρου. Με τις προτεινόμενες επεμβάσεις για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των νέων χρήσεων διατηρείται η κλίμακα, η ογκοπλασία και η συνθετική αρχή των συνεχών μετώπων των επιμέρους κτισμάτων με ένταξή τους στο αρχιτεκτονικό ύφος του βιομηχανικού συγκροτήματος και ανάδειξη του ως σημαντικού για την περιοχή τοποσήμου.

B. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Στις αρχές του 20ου αιώνα, η οικογένεια Καχραμάνογλου με καταγωγή από τα Σπάρτα της Μικράς Ασίας, ξεκίνησε να ασχολείται με την παραγωγή χειροποίητων χαλιών. Το 1922 μετέφερε τις δραστηριότητες της στην Ελλάδα και δημιούργησε μια μικρή ταπητουργική μονάδα στον Πειραιά. Τέλη δεκαετίας του '50 οι Υιοί Δ. Καχραμάνογλου έλαβαν το συγκεκριμένο οικοπέδο στο Κερατσίνι από το Υπουργείο Πρόνοιας με σκοπό την εγκατάσταση μονάδας παραγωγής ταπητουργίας (Εικ.1,2). Να σημειωθεί πως η συγκεκριμένη έκταση, φέρεται να προοριζόταν αρχικά κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, παιδική στέγη και άλλες εγκαταστάσεις προσφύγων, μέσα στη ζώνη των προσφυγικών κατοικιών. Το εργοστάσιο γνώρισε ιδιαίτερη άνθιση και αργότερα μετατράπηκε σε υφαντουργείο παραγωγής κασμιριών, τα γνωστά κασμίρια Μερινός. Παρατηρώντας την όψη της οδού Κωνσταντινουπόλεως, δεσπόζει ακόμα η παλιά πινακίδα «ΚΑΣΜΙΡΙΑ ΜΕΡΙΝΟΣ ΤREVIRA» (Εικ.3). Στα μέσα της δεκαετίας του 1970, η εταιρεία βρίσκεται σε σταδιακή ύφεση μέχρι τη χρεοκοπία της και τη λήξη της λειτουργίας του εργοστασίου το 1990. Έπειτα, ξεκίνησαν διαδικασίες εξαγοράς του ακινήτου από τον Δήμο Κερατσινίου, όπου το 2004 πέρασε οριστικά στην ιδιοκτησία του.



Εικ. 1. Εργοστάσιο Καχραμάνογλου 1960 (Πηγή: Λουκάς, Κλάδια, Μπελέζος,



Εικ. 2. Είσοδος εργοστασίου.(Πηγή:
<http://kachramanoglou.gr>)



Εικ. 3. Διαφημιστική
 αφίσα. (Πηγή:
<http://kachramanoglou.gr>)

Γ. ΘΕΣΗ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Το κτηριακό συγκρότημα βρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου Κερατσινίου-Δραπετσώνας και συγκεκριμένα καταλαμβάνει ένα ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, το οποίο ορίζεται από τις οδούς Κωνσταντινουπόλεως, Σοφοκλέους, Βαλαωρίτου και Ανακούς. Η θέση του είναι εντός κατοικημένης περιοχής πλησίον σχολικών κτηρίων, της εκκλησίας του Αγίου Παντελεήμωνος και σε απόσταση μερικών οικοδομικών τετραγώνων από το Δημαρχείο Κερατσινίου-Δραπετσώνας (Εικ.4).

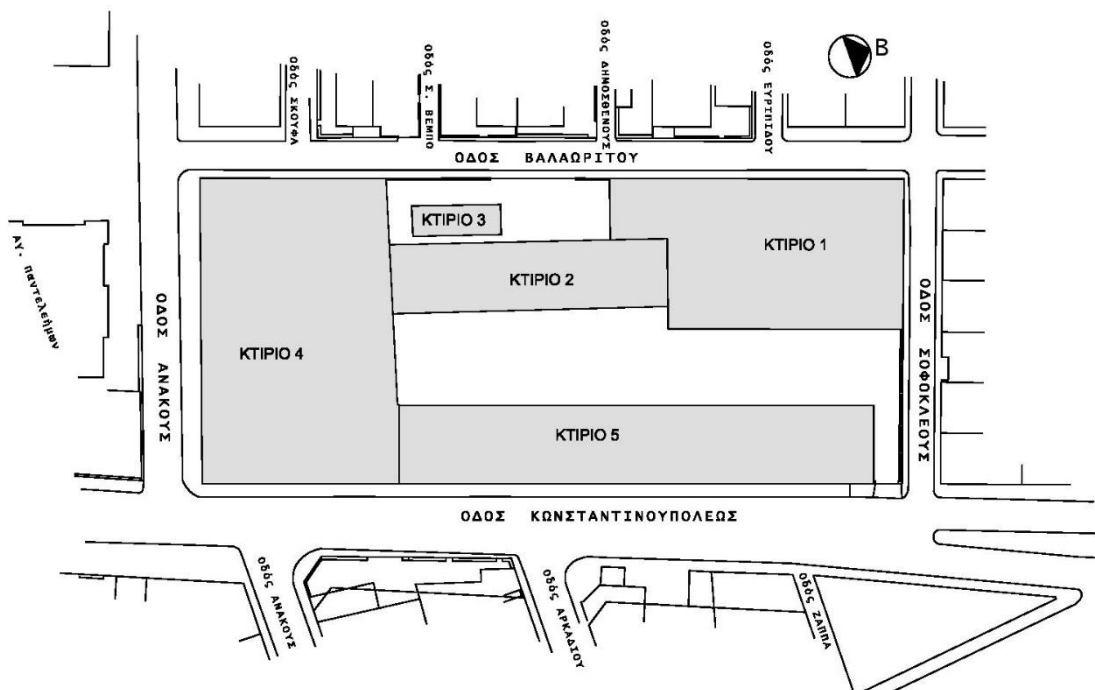
12. 13452/9-4-1973

13. 4433/7-4-1973, με την υπ' αριθμ. 160/21-2-1975

Τα επικείμενα κτίσματα και κατασκευές που αποτυπώνονται αναλυτικά στην αρχιτεκτονική μελέτη, τα οποία θα ρυθμιστούν με τον Ν.4495/17, στο πρώην εργοστάσιο Καχραμάνογλου, χρονολογούνται ότι κατασκευάστηκαν το έτος 1960, καθώς απεικονίζονται στα στελέχη των εξής οικοδομικών αδειών: α) 890/61, β) 602/62, χωρίς να έχουν νομιμοποιηθεί. Οι πρώτες οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν μέχρι και το 1952, δεν περιλαμβάνουν τα κτίσματα και τις κατασκευές αυτές. Σήμερα τα κτήρια, και κυρίως οι ισόγειοι χώροι τους, χρησιμοποιούνται ως αποθηκευτικοί χώροι, εξυπηρετώντας τις ανάγκες του Δήμου Κερατσινίου-Δραπετσώνας, χωρίς να έχουν γίνει ιδιαίτερες επεμβάσεις συντήρησής τους.



Εικ. 5. Πανοραμική άποψη υφιστάμενης κατάστασης εργοστασίου
Κανακωριών. (Πηγή: Google Earth)

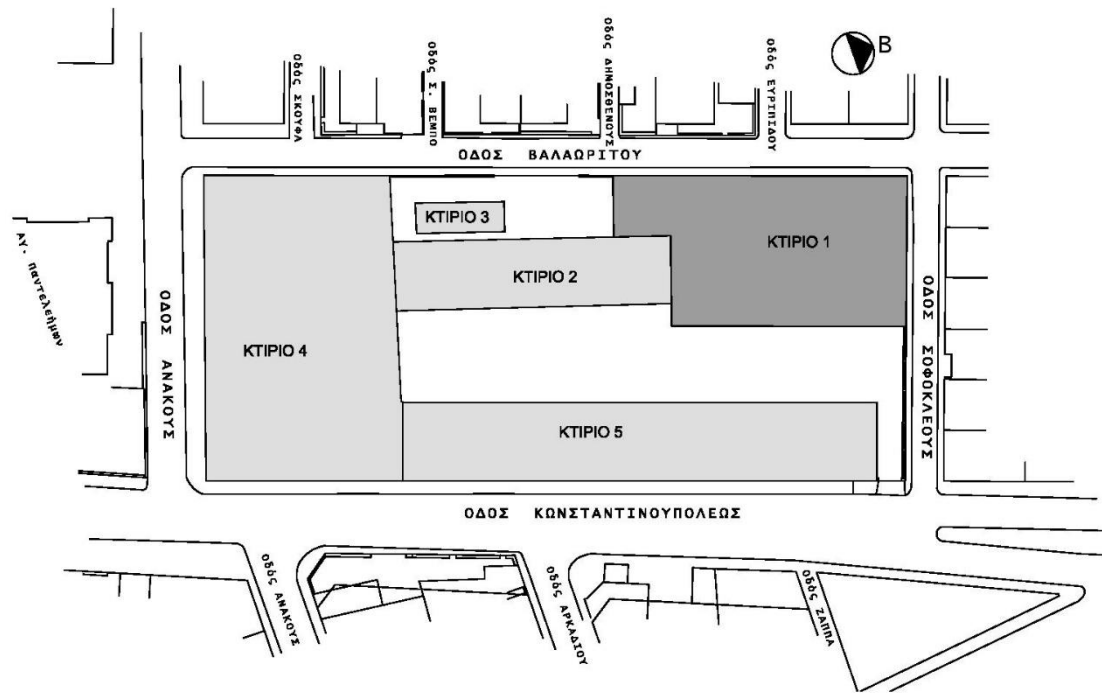


Εικ. 6. Σχέδιο υφιστάμενης χωροθέτησης των κτηρίων του εργοστασίου

Ε. ΚΤΗΡΙΟ 1

Ε1. ΘΕΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ 1

Το Κτήριο 1 βρίσκεται στην γωνία επί των οδών Σοφοκλέους και Βαλαωρίτου. Συγκεκριμένα η βόρεια όψη του είναι επί της οδού Σοφοκλέους, η δυτική όψη του είναι επί της οδού Βαλαωρίτου, η ανατολική όψη του είναι προς τον εσωτερικό κεντρικό ακάλυπτο και η νότια όψη του είναι προς τον μικρότερο ακάλυπτο, ενώ τμήμα αυτής προσαρτάται στο Κτήριο 2 (Εικ.7).



Εικ. 7. Σχέδιο υφιστάμενης χωροθέτησης του Κτηρίου 1 του εργοστασίου Καχραμάνογλου.

Ε2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 1

Το Κτήριο 1 πρόκειται για ένα κτήριο ορθογωνικής κάτοψης και αποτελείται από ισόγειο και Α όροφο συνολικού εμβαδού 1.849,06τ.μ. Η πρόσβαση στο κτήριο γίνεται από μια είσοδο στον ακάλυπτο κεντρικό χώρο του οικοπέδου, ενώ υπάρχει και μια δευτερεύουσα στην όψη της οδού Βαλαωρίτου, η οποία είναι υπερυψωμένη από τη στάθμη του πεζοδρομίου και χρησίμευε στην φορτοεκφόρτωση υλικών και σήμερα λειτουργικά έχει καταργηθεί. Επίσης η κατακόρυφη σύνδεση του ισογείου με τον Α όροφο είναι εφικτή μέσω ενός κλιμακοστασίου σπειροειδούς τύπου, το οποίο καταλήγει στο δώμα, αν και σήμερα η πρόσβασή του από το ισόγειο έχει καταργηθεί. Εσωτερικά το ισόγειο απαρτίζεται από έναν μεγάλων διαστάσεων ενιαίο χώρο που λειτουργεί ως αποθήκη, τον χώρο του κλιμακοστασίου και έναν χώρο που λειτουργεί

ως ως προσωπικού. Αντίστοιχα, εσωτερικά ο Ά όροφος αποτελείται από έναν μεγάλο ενιαίο χώρο, δύο κλειστούς χώρους οι οποίοι λειτουργούσαν ως γραφεία, τον χώρο του κλιμακοστασίου και έναν χώρο αποδυτηρίων και ως προσωπικού. Το κτήριο είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι εσωτερικοί τοίχοι του είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή και έχει μεγάλα ανοίγματα σε όλη την εσωτερική όψη του ακαλύπτου, καθώς και στις δύο πλευρές του κλιμακοστασίου με σιδηρά κουφώματα και μονούς υαλοπίνακες. Η υφιστάμενη κατάστασή του σήμερα κρίνεται κακή, ιδιαιτέρως αυτή του Ά ορόφου, εμφανίζοντας έντονες φθορές και εικόνα εγκατάλειψης (Εικ. 8-9-10-11-12-13-14-15).



Εικ. 8. Κτήριο 1 –
Ανατολική όψη. Άποψη
από εσωτερικό ακάλυπτο.



Εικ. 9. Κτήριο 1 – Νότια
και ανατολική όψη. Άποψη
από το δώμα του κτηρίου 5
προς ακάλυπτο.



Εικ. 10. Κτήριο 1 –
Ανατολική και βόρεια
όψη. Άποψη από την
οδό Σοφοκλέους.



Εικ. 11. Κτήριο 1 –
Δυτική όψη. Άποψη από
την οδό Βαλαωρίτου.



Εικ. 12. Κτήριο 1 –
Νότια και δυτική όψη.
Άποψη από την οδό
Βαλαωρίτου.



Εικ. 13. Κτήριο 1 – Άποψη
εσωτερικού Α ορόφου.



Εικ. 14. Κτήριο 1 – Άποψη εσωτερικού Α ορόφου.



Εικ. 15. Κτήριο 1-Άποψη κλιμακοστασίου σφραγισμένη πρόσβαση από το ισόγειο.

Ε3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 1

Το Κτήριο 1 διατηρεί το συνολικό εμβαδόν 1.849,06τ.μ., καθώς και την υφιστάμενη χρήση του ως κεντρική αποθήκη του Δήμου, την οποία και επεκτείνει από το ισόγειο και στον Α όροφο.

Πρόσβαση-κυκλοφορία

Στο ισόγειο διατηρούνται οι δύο υφιστάμενες εισοδοί και δημιουργούνται δύο ακόμα, η μία από τον ακάλυπτο χώρο η οποία οδηγεί στο νέο κλιμακοστάσιο και ανελκυστήρα και η άλλη από την οδό Βαλαωρίτου, η οποία οδηγεί στο υφιστάμενο κλιμακοστάσιο. Συνεπώς το κτήριο έχει δύο κύριες εισόδους από την ανατολική όψη στον ακάλυπτο χώρο, για την φορτοεκφόρτωση υλικών και μια δευτερεύουσα είσοδο-έξοδο διαφυγής προς την οδό Βαλαωρίτου. Η κατακόρυφη επικοινωνία των δύο επιπέδων ισογείου και Α ορόφου επιτυγχάνεται με τη χρήση του νέου κλιμακοστασίου

και ενός ανελκυστήρα μεταφοράς υλικών, καθώς και με τη χρήση του υφιστάμενου κλιμακοστασίου, το οποίο προσφέρει πρόσβαση έως και το δώμα.

Χώροι ισόγειου

Εσωτερικά το ισόγειο απαρτίζεται από έναν μεγάλων διαστάσεων ενιαίο χώρο, ο οποίος λειτουργεί ως αποθήκη και έχει εμβαδόν 750,99τ.μ. και τους χώρους των δύο κλιμακοστασίων. Το νέο κλιμακοστάσιο, όπου τοποθετείται και ένας ανελκυστήρας, έχει εμβαδόν 29,34τ.μ. και το υφιστάμενο κλιμακοστάσιο, όπου κατασκευάζεται ένας νέος προθάλαμος με μια κλίμακα των έξι βαθμίδων, έχει εμβαδόν 24,31τ.μ..

Χώροι Α ορόφου

Εσωτερικά ο Α όροφος, ο οποίος παραλαμβάνει κι αυτός την χρήση της αποθήκης, αποτελείται από έναν μεγάλο ενιαίο χώρο, ο οποίος λειτουργεί ως αποθήκη και έχει εμβαδόν 823,18τ.μ., τον χώρο του νέου κλιμακοστασίου με τον ανελκυστήρα εμβαδού 29,34τ.μ., τον χώρο του υφιστάμενου κλιμακοστασίου με την νέα προσθήκη προθαλάμου εμβαδού 15,08τ.μ., έναν χώρο αποδυτηρίων εμβαδού 6,57τ.μ, έναν χώρο ως ΑΜΕΑ εμβαδού 7,60τ.μ., έναν χώρο ως ανδρών εμβαδού 15,40τ.μ. και έναν χώρο ως γυναικών εμβαδού 15,30τ.μ..

Δώμα

Το δώμα του κτηρίου είναι βατό φέροντας την απαιτούμενη μόνωση και διαμόρφωση στηθαίων. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω της απόληξης του υφιστάμενου κλιμακοστασίου εμβαδού 9,23τ.μ..

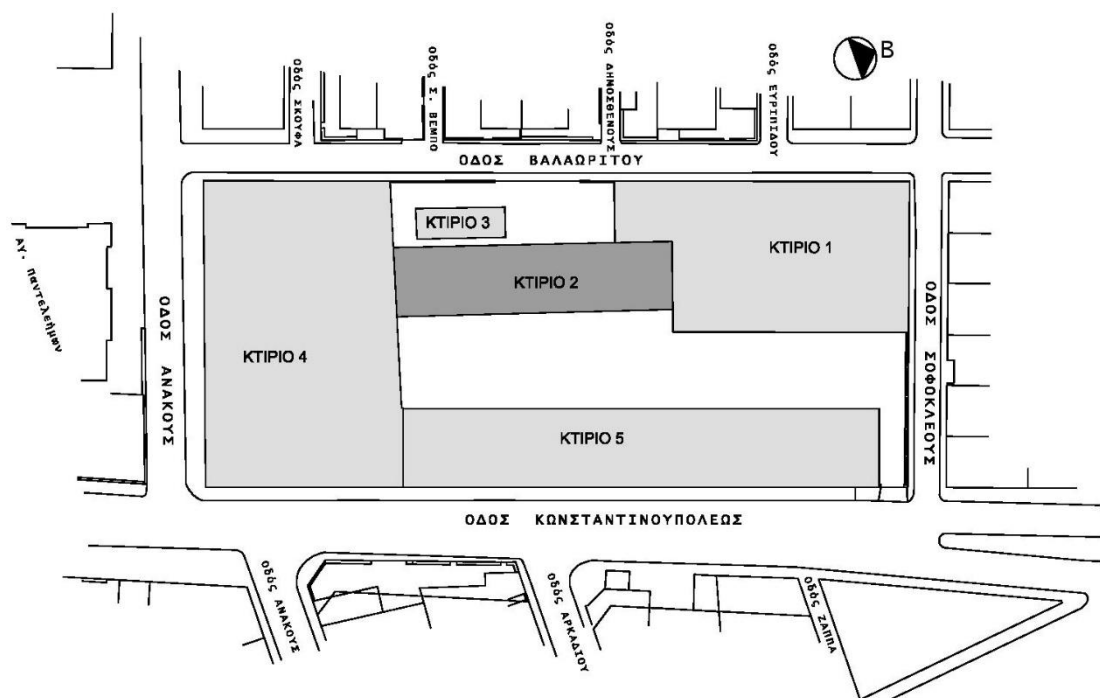
Ανοίγματα

Τα ανοίγματα διατηρούνται ως έχουν και διανοίγονται δύο νέα παράθυρα στο ισόγειο στον προθάλαμο και στην απόληξη του δώματος του υφιστάμενου κλιμακοστασίου προς την οδό Βαλαωρίτου.

Z. ΚΤΗΡΙΟ 2

Z1. ΘΕΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ 2

Το Κτήριο 2 είναι τοποθετημένο σε υποχώρηση επί της οδού Βαλαωρίτου. Συγκεκριμένα η βόρεια όψη του προσαρτάται στο κτίριο 1 έως τον Α όροφο και η νότια όψη του προσαρτάται στο κτίριο 4 έως τον Β' όροφο. Η δυτική όψη του είναι επί της οδού Βαλαωρίτου σε υποχώρηση, αφήνοντας έναν ακάλυπτο χώρο και η ανατολική όψη του είναι προς τον εσωτερικό κεντρικό ακάλυπτο (Εικ.16).



Εικ. 16. Σχέδιο υφιστάμενης χωροθέτησης του Κτηρίου 2 του εργοστασίου Καχραμάνογλου.

Ζ2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 2

Το κτήριο 2 πρόκειται για ένα κτήριο ορθογωνικής κάτοψης και αποτελείται από υπόγειο ($E=171,75\tau.μ.$), ισόγειο, Α όροφο και Β' όροφο συνολικού εμβαδού $1.348,38\tau.μ.$. Η πρόσβαση στο κτήριο γίνεται από δύο εισόδους στον ακάλυπτο κεντρικό χώρο του οικοπέδου, ενώ υπάρχει και μια μεταλλική κλίμακα εξωτερικά που οδηγεί στον Α όροφο και με τη βοήθεια προβόλων από οπλισμένο σκυρόδεμα προσεγγίζει κανείς την είσοδο. Επίσης η κατακόρυφη εσωτερική επικοινωνία των επιπέδων επιτυγχάνεται με τη χρήση δύο κλιμάκων από οπλισμένο σκυρόδεμα και μιας μεταλλικής. Στον Α και Β' όροφο εντοπίζονται στις πλάκες οπές που έχουν γίνει μεταγενέστερα, καθώς και στους εσωτερικούς και εξωτερικούς τοίχους. Εσωτερικά το ισόγειο είναι ένας ενιαίος χώρος. Ο Α και Β' όροφος εσωτερικά διαχωρίζονται σε δύο χώρους που επικοινωνούν μέσω ενός ανοίγματος. Στον Β' όροφο υπάρχει μια θύρα, η οποία οδηγεί σε ένα μεταλλικό εξωτερικό κλιμακοστάσιο που συνδέει το κτήριο 2 και το κτήριο 3. Επίσης ο ένας χώρος του Β' ορόφου έχει μεγαλύτερο εσωτερικό ύψος από τον άλλον, φτάνοντας εξωτερικά στο ύψος του δώματος. Επίσης πρέπει να επισημανθεί πως πάνω από το δώμα υπάρχει ένας σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα και δύο πλάκες, χωρίς να μπορεί να προσδιοριστεί σαφώς η λειτουργία του. Το κτήριο είναι

κατασκευασμένο από λιθοδομή, οπλισμένο σκυρόδεμα, οι εσωτερικοί τοίχοι του είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή και έχει ανοίγματα σε όλη την εσωτερική όψη του ακαλύπτου και στην όψη της οδού Βαλαωρίτου, με σιδηρά κουφώματα και μονούς υαλοπίνακες. Σε αυτό το σημείο πρέπει να σημειωθεί ότι τα περισσότερα ανοίγματα έχουν σφραγιστεί με αφρώδες υλικό. Η υφιστάμενη κατάστασή του σήμερα κρίνεται κακή, εμφανίζοντας έντονες φθορές και εικόνα εγκατάλειψης (Εικ. 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27).



Εικ. 17. Κτήριο 2 –
Ανατολική όψη. Άποψη
από τον εσωτερικό
ακάλυπτο.



Εικ. 18. Κτήριο 2 –
Ανατολική όψη. Άποψη
από τον εσωτερικό
ακάλυπτο.



Εικ. 19. Κτήριο 2 –
Ανατολική όψη. Άποψη
από το δώμα του
Κτηρίου 4 προς
ακάλυπτο.



Εικ. 20. Κτήριο 2 –
Ανατολική όψη. Άποψη
από το δώμα του
Κτηρίου 5 προς
ακάλυπτο.



Εικ. 21. Κτήριο 2 – Δυτική
όψη. Άποψη από την οδό
Βαλαωρίτου.



Εικ. 22. Κτήριο 2 –
Άποψη εσωτερικού Α
ορόφου.



Εικ. 23. Κτήριο 2 –
Άποψη εσωτερικού Α
ορόφου.



Εικ. 24. Κτήριο 2 –
Άποψη εσωτερικού Α
ορόφου. Μεταλλική
κλίμακα επικοινωνίας με
Β' όροφο.



Εικ. 25. Κτήριο 2 –
Άποψη εσωτερικού Β'
ορόφου.



Εικ. 26. Κτήριο 2 –
Άποψη εσωτερικού Β'
ορόφου.



Εικ. 27. Κτήριο 2 – Άποψη εσωτερικού Β'
ορόφου. Θύρα επικοινωνίας με εξωτερική
μεταλλικά κλίμακα σύνδεσης με το Κτήριο 3.

Z3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 2

Το Κτήριο 2 μετατρέπεται σε εκθεσιακό χώρο στον οποίο θα γίνονται προγραμματισμένες εκδηλώσεις ακολουθώντας σχεδιαστικά τις παρακάτω αλλαγές, αλλά διατηρώντας το συνολικό εμβαδόν 1.348,38τ.μ.. Συγκεκριμένα, ο υπόγειος χώρος καταργείται λειτουργικά και το υφιστάμενο δώμα, καθώς και ο σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα άνωθεν του δώματος αυτού κατεδαφίζονται. Επίσης κατεδαφίζονται όλοι οι πρόβολοι από οπλισμένο σκυρόδεμα που βρίσκονται στην όψη του εσωτερικού ακαλύπτου, καθώς και τα δύο κτήρια που προσαρτώνται στην όψη αυτή, τα οποία θα αναφερθούν αναλυτικότερα στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου. Συνεπώς η εσωτερική όψη του κτηρίου απελευθερώνεται, δίνοντας τη δυνατότητα της αποκατάστασης των ανοιγμάτων του ισόγειου, των περισσότερων εισόδων που κρίνονται αναγκαίες για την ασφαλή λειτουργία του χώρου.

Πρόσβαση-κυκλοφορία

Στο ισόγειο, από την πλευρά του κεντρικού εσωτερικού ακαλύπτου, διατηρείται η θέση υφιστάμενης θύρας, αλλά διαπλατύνεται για να έχει το απαιτούμενο πλάτος των 2,00μ., ενώ παράλληλα διανοίγονται δύο νέες εισοδοί ίδιου πλάτους, δίνοντας τη δυνατότητα πρόσβασης από όλα τα επίπεδα του ακαλύπτου με τις δύο από αυτές να οδηγούν σε νέα κλιμακοστάσια και ανελκυστήρα. Επίσης στο επίπεδο του ισόγειου, στην όψη από τον ακάλυπτο χώρο της οδού Βαλαωρίτου διανοίγεται μια επιπλέον είσοδος, εξυπηρετώντας την επικοινωνία και με αυτόν τον χώρο. Η προτεινόμενη λύση καταργεί όλες τις υφιστάμενες κλίμακες και δημιουργεί δύο νέα κλιμακοστάσια και έναν ανελκυστήρα που εξασφαλίζουν την κατακόρυφη επικοινωνία όλων των ορόφων. Και τα δύο κλιμακοστάσια έχουν πρόσβαση έως τον Β' όροφο, ενώ το ένα οδηγεί μέχρι και την απόληξη του δώματος. Δημιουργούνται όλες οι απαραίτητες διαμορφώσεις (ράμπες) εξωτερικά και εσωτερικά για τη βέλτιστη πρόσβαση των ατόμων ΑΜΕΑ.

Χώροι ισόγειου

Εσωτερικά το ισόγειο κυρίως είναι ένας ενιαίος εκθεσιακός χώρος τριών διαφορετικών επιπέδων, τα οποία συνδέονται μεταξύ τους με τη βοήθεια βαθμίδων και ραμπών. Συγκεκριμένα, το ισόγειο αποτελείται από τον παραπάνω εκθεσιακό χώρο που έχει εμβαδόν 285,42τ.μ., ένα νέο κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα εμβαδού 48,44τ.μ., ένα δεύτερο νέο κλιμακοστάσιο εμβαδού 32,25τ.μ., έναν χώρο αποθήκης εμβαδού 1,94τ.μ., έναν χώρο wc ΑΜΕΑ εμβαδού 6,46τ.μ., έναν χώρο wc ανδρών εμβαδού 13,65τ.μ. και έναν χώρο wc γυναικών εμβαδού 14,78τ.μ..

Χώροι Α ορόφου

Ο Α όροφος πρόκειται, κυρίως, για έναν ενιαίο εκθεσιακό χώρο δύο διαφορετικών επιπέδων συνολικού εμβαδού 279,27τ.μ., τα οποία συνδέονται μεταξύ τους με τη βοήθεια μιας κλίμακας πέντε βαθμίδων και μιας ράμπας, ένα νέο κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα εμβαδού 48,53τ.μ. και ένα δεύτερο νέο κλιμακοστάσιο εμβαδού 32,25τ.μ..

Χώροι Β' ορόφου

Ο Β' όροφος ακολουθεί παρόμοια διάταξη με τον Α όροφο. Συγκεκριμένα, αποτελείται από έναν ενιαίο εκθεσιακό χώρο δύο διαφορετικών επιπέδων συνολικού εμβαδού 299,57τ.μ., τα οποία συνδέονται μεταξύ τους με τη βοήθεια μιας βαθμίδας και μιας ράμπας, ένα νέο κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα εμβαδού 52,13τ.μ. και ένα δεύτερο νέο κλιμακοστάσιο εμβαδού 34,91τ.μ.. Επίσης, στο Β' όροφο διατηρείται η θύρα επικοινωνίας με την μεταλλική κλίμακα που οδηγεί στον πάνω χώρο του κτηρίου 3 – ΣΙΛΟ, ενώ είναι σημαντικό να επισημανθεί πως το ένα επίπεδο του εκθεσιακού χώρου έχει πολύ μεγαλύτερο ύψος φτάνοντας σε όψη το ύψος της απόληξης του κλιμακοστασίου στο δώμα.

Δώμα

Το δώμα του κτηρίου διαχωρίζεται σε δύο επίπεδα, το ένα βατό και το άλλο άβατο, φέροντας και τα δύο την απαιτούμενη μόνωση και διαμόρφωση στηθαίων. Η πρόσβαση στο βατό επίπεδο επιτυγχάνεται μέσω της απόληξης του νέου κλιμακοστασίου εμβαδού 48,22τ.μ., η οποία δύναται να λειτουργήσει παράλληλα και ως αποθηκευτικός χώρος.

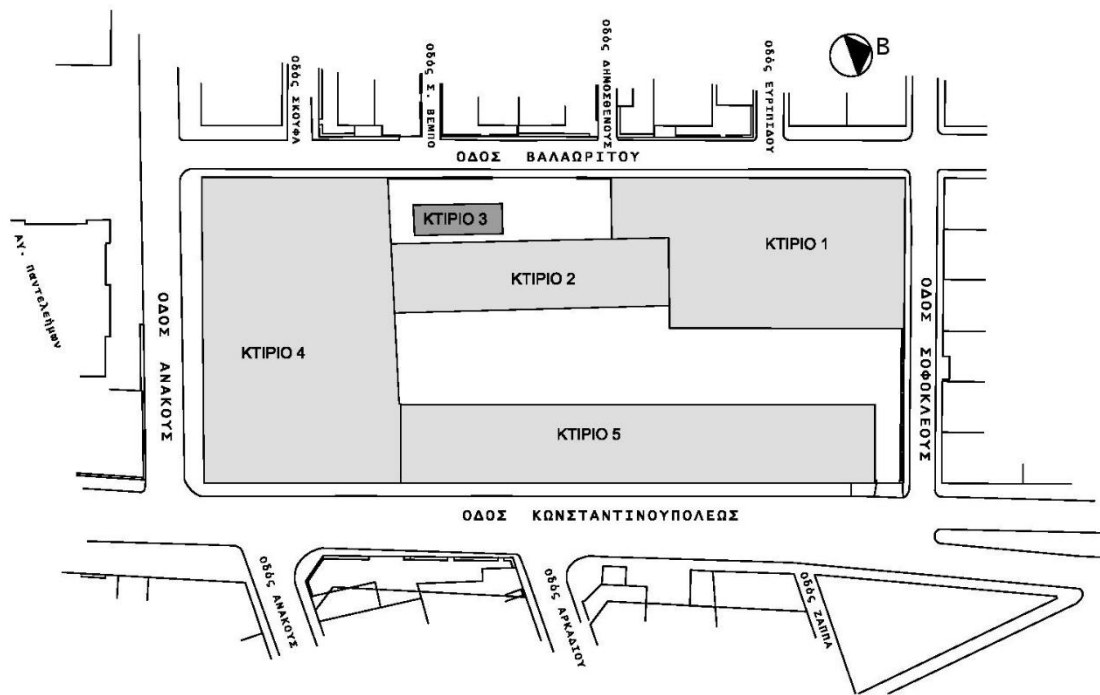
Ανοίγματα

Στις όψεις διανοίγονται όλα τα υφιστάμενα ανοίγματα που είχαν πληρωθεί καθώς και νέα όπου κρίνεται αναγκαίο για λόγους φωτισμού και αερισμού, διατηρώντας πάντα τα ίδια μορφολογικά στοιχεία.

Η. ΚΤΗΡΙΟ 3

Η1. ΘΕΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ 3

Το Κτήριο 3 είναι τοποθετημένο σε υποχώρηση επί της οδού Βαλαωρίτου και μπροστά από την δυτική όψη του Κτηρίου 2. Συγκεκριμένα η βόρεια και νότια όψη του στρέφεται προς τον ακάλυπτο χώρο. Η δυτική όψη του είναι επί της οδού Βαλαωρίτου σε υποχώρηση, αφήνοντας έναν ακάλυπτο χώρο και η ανατολική όψη του βρίσκεται σε εγγύτητα με τη δυτική όψη του Κτηρίου 2 (Εικ.28).



Εικ. 28. Σχέδιο υφιστάμενης χωροθέτησης του Κτηρίου 3 του εργοστασίου Καχραμάνογλου.

Η2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 3

Το Κτήριο 3 πρόκειται για το ψηλότερο κτήριο του συγκροτήματος, καθώς πρόκειται για το κτήριο του ΣΙΛΟ, το οποίο λειτουργούσε ως χώρο συγκέντρωσης πρώτων υλών. Πρόκειται για ένα κτήριο ορθογωνικής κάτοψης και ύψους 29,37μ.. Σε ύψος 26,17μ. υπάρχει ένας όροφος συνολικού εμβαδού 71,79τ.μ., και η πρόσβασή του επιτυγχάνεται μέσω μιας μεταλλικής εξωτερικής κλίμακας που βρίσκεται μεταξύ των κτηρίων 2 και 3. Επίσης σε αυτόν τον όροφο εντοπίζονται τα μοναδικά ανοίγματα του κτηρίου. Το κτήριο είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα. (Εικ. 29).



Εικ. 29. Κτήριο 3 – Άποψη από την οδό Βαλαωρίτου.

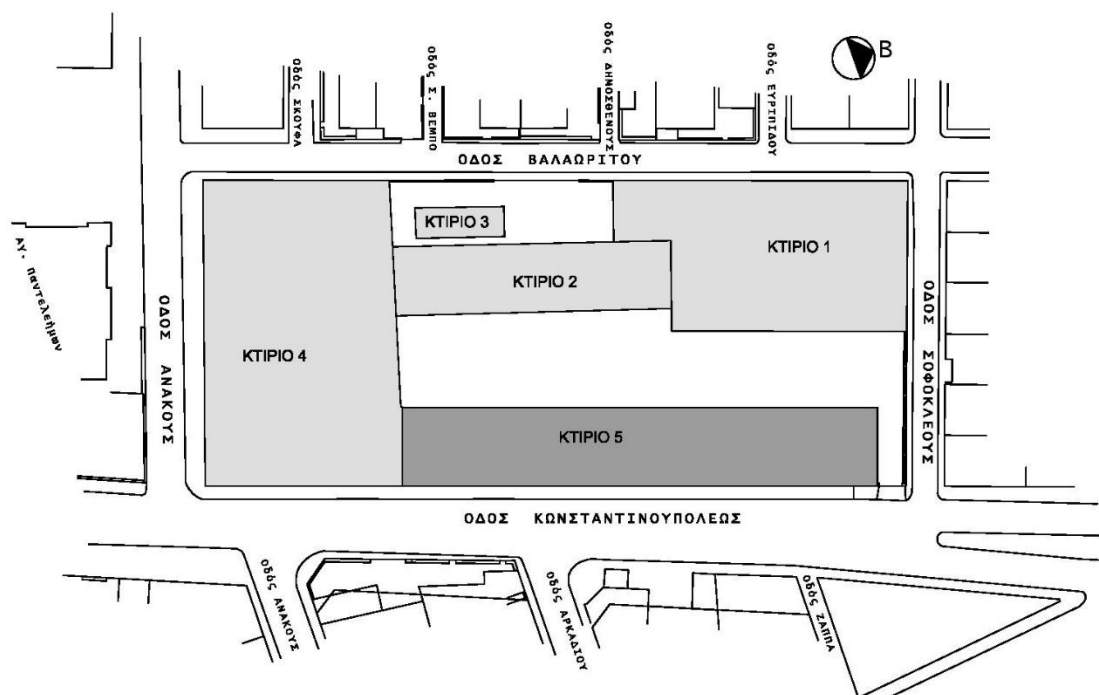
Η3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 3

Το κτήριο 3 - ΣΙΛΟ διατηρείται ακριβώς όπως υφίσταται με ύψος 29,37μ. συνολικό εμβαδόν 71,79τ.μ.. Οπότε στην προτεινόμενη λύση κατεδαφίζονται δύο μεταγενέστερα στέγαστρα από οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία αλλοιώνουν την ογκοπλασία του κτηρίου και συντηρείται το υπόλοιπο κτήριο ως έχει. Να διευκρινιστεί ότι ο χώρος δεν θα είναι επισκέψιμος από το κοινό, και πλέον η λειτουργία του είναι καθαρά συμβολική.

Θ. ΚΤΗΡΙΟ 5

Θ1. ΘΕΣΗ ΚΤΗΡΙΟΥ 5

Το Κτήριο 5 χωροθετείται επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως. Συγκεκριμένα, η ανατολική όψη του καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα της όψης του οικοδομικού τετραγώνου επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως. Επίσης, η βόρεια όψη του είναι σε υποχώρηση επί της οδού Σοφοκλέους και η δυτική στρέφεται προς τον κεντρικό εσωτερικό ακάλυπτο. Τέλος η νότια όψη του προσαρτάται στο Κτίριο 4 (Εικ.30).



Εικ. 30. Σχέδιο υφιστάμενης χωροθέτησης του Κτηρίου 5 του εργοστασίου Καχραμάνογλου.

Θ2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 5

Το κτήριο 5 πρόκειται για ένα κτήριο ορθογωνικής κάτοψης και αποτελείται από 1ο υπόγειο (E=824,95τ.μ.), 2ο υπόγειο (E=84,50τ.μ.), ισόγειο και Ά όροφο συνολικού εμβαδού 1.762,68τ.μ. Η πρόσβαση στο κτήριο γίνεται από πέντε εισόδους με δύο από αυτές κύριες, από τον ακάλυπτο χώρο. Επίσης υπάρχει μια είσοδος από την οδό Κωνσταντινουπόλεως που οδηγεί στο χώρο του θυρωρείου. Η κατακόρυφη εσωτερική επικοινωνία του ισογείου με τον Ά όροφο επιτυγχάνεται με τη χρήση μιας κλίμακας από οπλισμένο σκυρόδεμα. Η πρόσβαση στο υπόγειο εξασφαλίζεται μέσω δύο εισόδων στο διαμορφωμένο cour-anglaise προς τον ακάλυπτο. Επίσης πρόσβαση στον Ά όροφο γίνεται μέσω εξωτερικής κλίμακας από τον χώρο του ακαλύπτου. Εσωτερικά το ισόγειο απαρτίζεται κυρίως από ένα ενιαίο χώρο μεγάλων διαστάσεων, το χώρο του θυρωρείου, τους χώρους wc ανδρών-γυναικών, και χώρου γραφείων. Ο Ά όροφος εσωτερικά απαρτίζεται από έναν ενιαίο χώρο, τον χώρο του κλιμακοστασίου, χώροι γραφείων και wc προσωπικού. Το κτήριο είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα, οι εσωτερικοί τοίχοι του είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή και έχει ανοίγματα προς τον ακάλυπτο και στην όψη προς την οδό Κωνσταντινουπόλεως, με σιδηρά κουφώματα και μονούς υαλοπίνακες (Εικ. 31-32-33-34-35-36).



Εικ. 31. Κτήριο 5 –
Άποψη από την οδό
Κωνσταντινουπόλεως.



Εικ. 32. Κτήριο 5 –
Άποψη από την οδό
Κωνσταντινουπόλεως.



Εικ. 33. Κτήριο 5 –
Άποψη από εσωτερικό
ακάλυπτο.



Εικ. 34. Κτήριο 5 –
Ισόγειο.



Εικ. 35. Κτήριο 5 – Α
όροφος.



Εικ. 36. Κτήριο 5 –
Δώμα.

Θ3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 5

Το Κτήριο 5 μετατρέπεται σε πολυχώρο πολιτισμού και λοιπών δραστηριοτήτων, στο ισόγειο και στον Α όροφο, αντιστοιχώς, διατηρώντας το συνολικό εμβαδόν 1.762,68τ.μ.. Σύμφωνα με την προτεινόμενη λύση το 2^ο υπόγειο καταργείται λειτουργικά, ενώ τμήματα του υφιστάμενου cour anglaise μπαζώνονται και διατηρούνται τα τμήματα με τις δύο νέες κλίμακες πρόσβασης, σε αντικατάσταση των υφισταμένων, από τον περιβάλλοντα χώρο του ακάλυπτου προς το υπόγειο. Επίσης, κατεδαφίζεται η εξωτερική κλίμακα πρόσβασης από τον ακάλυπτο χώρο προς τον Α όροφο, καθώς και η υφιστάμενη εσωτερική κλίμακα κατακόρυφης επικοινωνίας του ισογείου έως και το δώμα.

Πρόσβαση-κυκλοφορία

Η πρόσβαση στο κτήριο γίνεται από τέσσερις εισόδους με δύο από αυτές κύριες, από τον ακάλυπτο χώρο. Συγκεκριμένα διατηρείται η θέση των δύο υφιστάμενων θυρών μετατρέποντας μόνο το πλάτος τους, σύμφωνα με τους κανονισμούς ασφαλείας. Και στη συνέχεια διανοίγονται δύο νέες θύρες εισόδου και εξόδου διαφυγής, οι οποίες οδηγούν άμεσα στα δύο κλιμακοστάσια. Η μια χωροθετείται στην δυτική όψη του ακάλυπτου και η άλλη επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως. Η πρόσβαση στο υπόγειο εξασφαλίζεται μέσω δύο εισόδων στο διαμορφωμένο cour-anglaise από τον ακάλυπτο. Η κατακόρυφη εσωτερική επικοινωνία του ισογείου με τον Α όροφο επιτυγχάνεται με τη χρήση δύο κλιμακοστασίων και ενός ανελκυστήρα. Το ένα κλιμακοστάσιο οδηγεί μέχρι και το δώμα. Δημιουργούνται όλες οι απαραίτητες διαμορφώσεις (ράμπες) εξωτερικά και εσωτερικά για τη βέλτιστη πρόσβαση των ατόμων ΑΜΕΑ.

Χώροι 1^{ου} υπογείου

Το υπόγειο σύμφωνα με την πρόταση μετατρέπεται κυρίως σε αποθηκευτικό χώρο, και ένα τμήμα του λειτουργεί ως υποσταθμός της ΔΕΔΔΗΕ. Συγκεκριμένα, αποτελείται από έναν ενιαίο χώρο συνολικού εμβαδού 654,62τ.μ. που λειτουργεί ως

αποθήκη, έναν χώρο κλιμακοστασίου με ανελκυστήρα εμβαδού 43,68τ.μ. και έναν χώρο, ο οποίος βρίσκεται σε χαμηλότερο επίπεδο, και λειτουργεί ως υποσταθμός της ΔΕΔΔΗΕ συνολικού εμβαδού 105,78τ.μ. ενσωματώνοντας όλες τις απαιτούμενες προδιαγραφές ασφαλούς λειτουργίας του.

Χώροι ισόγειου

Εσωτερικά το ισόγειο απαρτίζεται κυρίως από έναν ενιαίο χώρο μεγάλων διαστάσεων εμβαδού 612,04τ.μ., ο οποίος θα λειτουργεί ως χώρος εκδηλώσεων, έναν χώρο νέου κλιμακοστασίου εμβαδού 57,27τ.μ., που συνδέει το ισόγειο μέχρι το δώμα, έναν χώρο νέου κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα εμβαδού 63,98τ.μ., ο οποίος συνδέει το ισόγειο με τον Α όροφο, έναν χώρο αναψυκτήριου εμβαδού 23,37τ.μ., έναν χώρο αποθήκης εμβαδού 1,16τ.μ., έναν χώρο wc ΑΜΕΑ εμβαδού 5,15τ.μ., έναν χώρο wc ανδρών εμβαδού 9,99τ.μ. και έναν χώρο wc γυναικών εμβαδού 7,77τ.μ..

Χώροι Α ορόφου

Στον Α όροφο εσωτερικά κατεδαφίζονται όλοι οι υφιστάμενοι διαχωριστικοί τοίχοι και δημιουργείται ένας ενιαίος χώρος, ο οποίος λειτουργεί ως χώρος φιλοξενίας των πολιτιστικών και καλλιτεχνικών τμημάτων του δήμου με εμβαδόν 511,61τ.μ.. Ο συγκεκριμένος χώρος διαχωρίζεται σε επιμέρους χώρους με κινητά διαχωριστικά και πάγκους εργασίας. Επίσης διαμορφώνεται ένας εκθεσιακός χώρος των προϊόντων που θα παράγονται με εμβαδόν 135,92τ.μ.. Τέλος στον Α όροφο χωροθετούνται ένας χώρος νέου κλιμακοστασίου με ανελκυστήρα εμβαδού 37,40τ.μ., ένας δεύτερος χώρος νέου κλιμακοστασίου με εμβαδόν 29,01τ.μ., ένας χώρος γραφείων διοίκησης εμβαδού 51,21τ.μ., ένας χώρος αποθήκης εμβαδού 1,22τ.μ., ένας χώρος wc ΑΜΕΑ εμβαδού 5,15τ.μ., ένας χώρος wc ανδρών εμβαδού 9,99τ.μ. και ένας χώρος wc γυναικών εμβαδού 8,02τ.μ..

Δώμα

Το δώμα του κτηρίου είναι βατό φέροντας την απαιτούμενη μόνωση και διαμόρφωση στηθαίων. Η πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω της απόληξης ενός από τα δύο νέα κλιμακοστάσια εμβαδού 11,57τ.μ.. Επίσης διατηρείται η απόληξη του παλιού ανελκυστήρα εμβαδού 10,20τ.μ., η οποία μετατρέπεται σε χώρο αποθήκευσης μηχανολογικών εγκαταστάσεων.

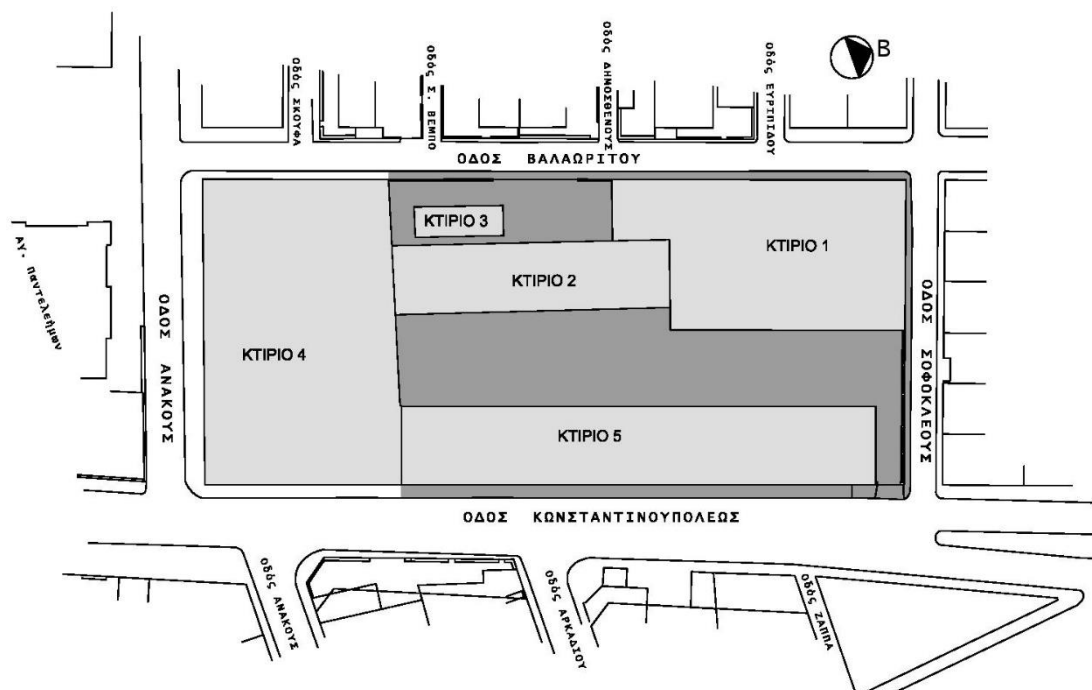
Ανοίγματα

Τα ανοίγματα των όψεων διατηρούνται με μικρές διαφοροποιήσεις, με αποτέλεσμα η εμβληματική όψη επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως, να διατηρεί τα μορφολογικά της στοιχεία και κατ' επέκταση τη φυσιογνωμία του κτηρίου.

I. ΠΕΡΙΒΑΛΛΩΝ ΧΩΡΟΣ ΚΤΗΡΙΩΝ 1, 2, 3 & 5

II. ΘΕΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ ΚΤΗΡΙΩΝ 1, 2, 3 & 5

Ο περιβάλλοντας χώρος αποτελείται από τον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο που ορίζεται από τα Κτήρια 1, 2, 4 και 5, τον ακάλυπτο χώρο που ορίζεται από τα Κτήρια 1, 2, 3 και 4 και το πεζοδρόμιο περιμετρικά των Κτηρίων 1, 2, 3 και 5 και επί των οδών Κωνσταντινουπόλεως, Σοφοκλέους και Βαλαωρίτου (Εικ.37).



Εικ. 37. Σχέδιο υπόδειξης περιβάλλοντα χώρου Κτηρίων 1, 2, 3 & 5 του εργοστασίου Καχραμάνογλου.

Ι2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ ΚΤΗΡΙΩΝ 1, 2, 3 & 5

Ο εσωτερικός ακάλυπτος χώρος είναι διαστρωμένος με σκυρόδεμα, και σήμερα χρησιμοποιείται κυρίως ως χώρος στάθμευσης οχημάτων. Προσαρτημένα στην εσωτερική ανατολική όψη του κτηρίου 2 παρατηρούνται δύο ισόγεια κτίσματα που λειτουργούν το ένα ως υποσταθμός της ΔΕΗ και το άλλο ως αποθήκη. Επίσης παρατηρείται μια μεταλλική δεξαμενή με βάση. Στον ακάλυπτο χώρο από την πλευρά της οδού Βαλαωρίτου εντοπίζεται στέγαστρο από οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο εξυπηρετούσε τις ανάγκες του κτηρίου 3 – ΣΙΛΟ. Ο ακάλυπτος χώρος οριοθετείται με έναν ψηλό μαντρότοιχο στις οδούς Βαλαωρίτου και Σοφοκλέους και έχει μια κεντρική

είσοδο από την οδό Κωνσταντινουπόλεως, και μια είσοδο από την οδό Βαλαωρίτου. Το πεζοδρόμιο επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως έχει πλάτος 2,00μ., είναι κατασκευασμένο από σκυρόδεμα και ανά διαστήματα είναι τοποθετημένα δέντρα. Στο ύψος της κεντρικής εισόδου του εργοστασίου υποβαθμίζεται ώστε να ταυτιστεί με το επίπεδο του δρόμου. Το πεζοδρόμιο επί της οδού Σοφοκλέους έχει πλάτος 1,00μ. και είναι κατασκευασμένο από σκυρόδεμα. Τέλος το πεζοδρόμιο επί της οδού Βαλαωρίτου έχει πλάτος 1,25μ., είναι κατασκευασμένο από σκυρόδεμα και ανά διαστήματα είναι τοποθετημένα δέντρα. (Εικ. 38-39-40-41-42-43-44).



Εικ. 38. Ακάλυπτος εσωτερικός χώρος. Άποψη προς Νότο.



Εικ. 39. Ακάλυπτος εσωτερικός χώρος.
Άποψη από το κτήριο 5.



Εικ. 40. Ακάλυπτος εσωτερικός χώρος.
Άποψη προς Βορρά.



Εικ. 41. Ακάλυπτος εσωτερικός
χώρος. Αποθήκη.



Εικ. 42. Μαντρότοιχος εσωτερικού ακαλύπτου και πεζοδρόμιο επί της οδού Σοφοκλέους.



Εικ. 43. Μαντρότοιχος ακαλύπτου και πεζοδρόμιο επί της οδού Βαλαωρίτου.



Εικ. 44. Κεντρική είσοδο εσωτερικού ακαλύπτου και πεζοδρόμιο επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως.

Ι3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ ΚΤΗΡΙΩΝ 1, 2, 3 & 5

Η πρόταση διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου βασίζεται σε τρεις βασικούς άξονες σχεδιασμού, οι οποίοι αφορούν την ενδυνάμωση του δημόσιου χαρακτήρα του συγκροτήματος, με την μετατροπή του εσωτερικού ακαλύπτου σε ένα είδος εσωτερικής πλατείας, την εύκολη και ασφαλή πρόσβαση των πεζών και των ατόμων ΑΜΕΑ στον

χώρο, με τις απαραίτητες διαμορφώσεις και την αισθητική αναβάθμισή του. Υπό το πρίσμα των παραπάνω αξόνων προτείνεται η κατεδάφιση των δύο ισόγειων κτισμάτων που λειτουργούν το ένα ως υποσταθμός της ΔΕΗ και το άλλο ως αποθήκη, καθώς και του στεγάστρου που προσαρτάται στο κτήριο 3 – ΣΙΛΟ, με απώτερο σκοπό την απελευθέρωση του ακάλυπτου χώρου και της επίτευξης της ισορροπίας μεταξύ κενού και πλήρους.

Πρόσβαση-κυκλοφορία

Η υφιστάμενη είσοδος στον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο διατηρείται, αλλά μετατρέπεται σε είσοδο μόνο για πεζούς, με τη βοήθεια περιστρεφόμενων μεταλλικών θυρών. Αντίθετα, η πρόσβαση των οχημάτων στο χώρο του εσωτερικού ακαλύπτου μεταφέρεται από την οδό Σοφοκλέους. Τα οχήματα έχουν πρόσβαση στο χώρο με τη βοήθεια ράμπας κατάλληλης κλίσης. Επίσης η πρόσβαση οχημάτων και πεζών στον μικρότερο ακάλυπτο χώρο επιτυγχάνεται μέσω δύο εισόδων επί της οδού Βαλαωρίτου.

Εσωτερικός ακάλυπτος χώρος

Ο εσωτερικός ακάλυπτος χώρος διαμορφώνεται έτσι ώστε να είναι φιλικός προς τους επισκέπτες του συγκροτήματος (παγκάκια, σκίαση, φύτευση κλπ), ενώ σχεδιάζονται ελεγχόμενες θέσεις στάθμευσης οχημάτων και οχημάτων ΑΜΕΑ. Συγκεκριμένα, στον χώρο διενεργούνται οι απαιτούμενες εκσκαφές και επιχώσεις, ώστε να διαμορφωθούν πέντε επίπεδα διαφορετικών υψομετρικών στάθμεων ακολουθώντας την υφιστάμενη κλίση του εδάφους, η οποία είναι καθοδική από Βορρά προς Νότο. Τα παραπάνω επίπεδα συνδέονται μεταξύ τους με τη βοήθεια κλιμάκων, αναβαθμών και ραμπών. Προϊόν αυτών των επιπέδων και των συνδέσεών τους είναι ο σχηματισμός καθιστικών σημείων. Η σκίαση αυτών των σημείων εξασφαλίζεται με τη φύτευση δέντρων. Επιπροσθέτως, προβλέπεται και χαμηλή φύτευση στο χώρο. Επίσης εξασφαλίζονται έξι θέσεις στάθμευσης οχημάτων, με τις τέσσερις από αυτές να είναι ΑΜΕΑ. Καταργείται ο υφιστάμενος μαντρότοιχος και στη θέση του προτείνεται η τοποθέτηση ψηλού μεταλλικού κιγκλιδώματος, ώστε να υπάρχει οπτική σύνδεση του ακαλύπτου με τον περιβάλλοντα αστικό χώρο, και κατ' αυτόν τον τρόπο ο χώρος να “ανοίξει” προς το δημόσιο.

Ακάλυπτος χώρος επί της οδού Βαλαωρίτου

Ο ακάλυπτος χώρος επί της οδού Βαλαωρίτου λειτουργεί ως δευτερεύων βοηθητικός χώρος, και η κύρια λειτουργία του είναι χώρος στάθμευσης οχημάτων. Συγκεκριμένα, προβλέπονται δύο θέσεις στάθμευσης ΑΜΕΑ. Γίνονται λιτές παρεμβάσεις στη διαμόρφωσή του, με κύρια παρέμβαση αυτή της κατάργησης του

υφιστάμενου μαντρότοιχου και αντικατάστασής του με ένα ψηλό μεταλλικό κιγκλίδωμα, ίδιου τύπου με αυτό του εσωτερικού ακαλύπτου.

Διαμόρφωση πεζοδρομίου

Τα πεζοδρόμια επί των οδών Κωνσταντινουπόλεως, Σοφοκλέους και Βαλαωρίτου διαπλατύνονται, αποκτώντας ικανό πλάτος ώστε να εφαρμοστούν οι οδεύσεις τυφλών και να διευκολύνεται η διέλευση των πεζών. Συγκεκριμένα, το πεζοδρόμιο της οδού Κωνσταντινουπόλεως διαπλατύνεται στα 2,55μ., ενώ τα πεζοδρόμια των οδών Σοφοκλέους και Βαλαωρίτου έχουν τελικό πλάτος 1,70μ.. Επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως στο ύψος της κύριας εισόδου η στάθμη του πεζοδρομίου ταυτίζεται με την εσωτερική στάθμη της εισόδου στο Κτήριο 5, με τη βοήθεια ράμπας και τη βοήθεια κλίμακας τριών βαθμίδων. Επίσης, από την οδό Σοφοκλέους το πεζοδρόμιο διαμορφώνεται κατάλληλα έτσι ώστε να είναι εφικτή η πρόσβαση οχημάτων στον εσωτερικό ακάλυπτο. Το πεζοδρόμιο κατασκευάζεται από θραπναριστό ή σκαπιτσαριστό σκυρόδεμα και επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως τοποθετούνται κατά μήκος της δέντρα. Επίσης σημαντικό είναι να επισημανθεί πως προβλέπεται η χωροθέτηση μιας διάβασης πεζών με μάτια γάτας επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως κοντά στο ύψος της εισόδου προς τον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο, ενώ επί της οδού Σοφοκλέους προβλέπονται τέσσερις διαβάσεις πεζών με μάτια γάτας. Τέλος επί της οδού Βαλαωρίτου χωροθετείται διάβαση πεζών με μάτια γάτας στο ύψος της εισόδου του μικρότερου ακαλύπτου χώρου.

Κ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 1

Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται οι απαιτούμενες εργασίες για την ανακατασκευή του Κτηρίου 1, το οποίο παραλαμβάνει τη χρήση της γενικής αποθήκης του Δήμου Κερατσινίου-Δραπετσώνας, όπως περιγράφεται παραπάνω.

Κ1. ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής καθαιρούνται όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι, οι οποίοι είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή. Επίσης μέσω αδιατάρακτης κοπής διανοίγονται νέες οπές στις υφιστάμενες πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα, για την κατασκευή του νέου κλιμακοστασίου και ανελκυστήρων. Τέλος καθαιρούνται υφιστάμενες μεταλλικές κατασκευές, καθώς και κατασκευές από αμιάντο, σύμφωνα πάντα με το εγκεκριμένο πρωτόκολλο αφαίρεσης αμιάντου.

K2. ΝΕΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ

Η νέα εσωτερική τοιχοποιία, που χρησιμοποιείται για τους χώρους των πυροδιαμερισμάτων κατασκευάζεται από οπτοπλινθοδομή, και συγκεκριμένα είναι διπλή δρομική με εσωτερική μόνωση, από πλάκες αφρώδης εξηλασμένης πολυστερίνης πάχους 7cm. Οι εσωτερικοί τοίχοι κατασκευάζονται από διπλή γυψοσανίδα με πετροβάμβακα και μεταλλικό σκελετό στερέωσης. Στους χώρους των wc οι διαχωριστικοί τοίχοι κατασκευάζονται από άνθυγη γυψοσανίδα.

K3. ΔΑΠΕΔΑ-ΠΑΤΩΜΑΤΑ

Η υπόβαση των δαπέδων κατασκευάζεται από κισηρόδεμα και τσιμεντοκονία, ενώ η τελική επίστρωση των δαπέδων διαφοροποιείται σύμφωνα με τη χρήση του χώρου. Συγκεκριμένα χρησιμοποιείται επένδυση μαρμάρου, επιλογής της υπηρεσίας, στους χώρους εισόδου και κλιμακοστασίων. Αντίθετα στους βοηθητικούς χώρους και στα wc χρησιμοποιούνται κεραμικά πλακίδια, επιλογής της υπηρεσίας, ενώ ο χώρος της αποθήκης του Α ορόφου επιστρώνεται με βιομηχανικό δάπεδο. Το δάπεδο του ισόγειου χώρου της αποθήκης διατηρείται ως έχει. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως εφαρμόζεται μαρμαροποδιά σε όλους τους χώρους που εντοπίζεται αλλαγή υλικού επίστρωσης.

K4. ΟΡΟΦΕΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται ψευδοροφή.

K5. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής στους χώρους των wc χρησιμοποιείται ο τύπος πρεσαριστής ξύλινης θύρας. Το είδος του ξύλου και ο χρωματισμός θα είναι κατ' επιλογή της υπηρεσίας. Επίσης, στους χώρους των πυροδιαμερισμάτων εφαρμόζονται πυράντοχες θύρες ασφαλείας των 90'. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως η διάσταση του πλάτους των θυρών αντιπροσωπεύει το καθαρό άνοιγμα της θύρας εσωτερικά του θυρόφυλλου έως το κούφωμα.

K6. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής τα εξωτερικά κουφώματα κατασκευάζονται από θερμοδιακοπόμενο κούφωμα αλουμινίου, πιστοποιημένο κατά CE, προερχόμενο από πιστοποιημένη κατά ISO παραγωγική διαδικασία, με θερμοδιακοπή σε φύλλο και κάσα. Η επιλογή του προφίλ αλουμινίου θα γίνει σε συνεννόηση με την υπηρεσία. Το κούφωμα αλουμινίου είναι ένχρωμο με εφαρμογή υπερανθεκτικών χρωμάτων πούδρας σε RAL αποχρώσεις επιλογής της Υπηρεσίας, με υφή αμμοβολισμένης επιφάνειας που συνδυάζει την εξαιρετική συμπεριφορά στις εξωτερικές συνθήκες με τις υψηλές

μηχανικές αντοχές και την άψογη εμφάνιση. Τα κουφώματα αποτελούνται από σταθερά και από ανοιγόμενα τμήματα. Τέλος, χρησιμοποιούνται διπλοί ενεργειακοί - θερμομονωτικοί - ηχομονωτικοί - ανακλαστικοί υαλοπίνακες ασφαλείας, απλοί ή πολλαπλοί (LAMINATED), οποιωνδήποτε διαστάσεων, απόχρωσης, βαθμού φωτοδιαπερατότητας και βαθμού φωτοανάκλασης σύμφωνα με την μελέτη με πλήρωση με αέριο argon, πλήρως τοποθετημένοι με ελαστικά παρεμβύσματα και σιλικόνη και κατασκευή με διπλή σφράγιση. Οι υαλοπίνακες έχουν πάχος 6 χιλ. κρύσταλλο - 15χιλ αέριο argon- 3 χιλ.κρύσταλλο + μεμβράνη + 3χιλ. κρύσταλλο.

Στην εξωτερική παρειά των ανοιγμάτων τοποθετείται προστατευτικό μεταλλικό κιγκλίδωμα, βαμμένο με χρώμα επιλογής της υπηρεσίας, όμοιας μορφολογίας με τα υφιστάμενα σιδηρά κουφώματα. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως στους χώρους του ισογείου όπου υπάρχουν ανοίγματα, συντηρούνται τα υφιστάμενα κουφώματα και προστατευτικά κιγκλιδώματα.

Οι εξωτερικές θύρες εισόδου είναι μεταλλικές και διαχωρίζονται σε ανοιγόμενες και συρόμενες ανάλογα με τις ανάγκες του χώρου.

K7. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ-ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ

Εφαρμογή νέων επιχρισμάτων τριών στρώσεων γίνεται σε όλους τους νέους εσωτερικούς τοίχους των πυροδιαμερισμάτων. Αντίθετα στους υφιστάμενους εξωτερικούς τοίχους του ισογείου και του Ά ορόφου το επίχρισμα επισκευάζεται, όπου κρίνεται απαραίτητο, και γίνεται εφαρμογή μόνο της τελικής στρώσης. Τέλος εφαρμόζονται οι χρωματισμοί, σε αποχρώσεις επιλογής της υπηρεσίας. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως εσωτερικά στο ισόγειο εκτός των νέων τοίχων που κατασκευάζονται, οι υπόλοιποι διατηρούνται ως έχουν.

K8. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΟΨΕΩΝ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται επένδυση στις όψεις.

K9. ΔΩΜΑΤΑ

Το είδος της θερμομόνωσης-υγρομόνωσης που εφαρμόζεται στα δώματα διαφοροποιείται ανάλογα με τη χρήση τους. Συγκεκριμένα, στα επισκέψιμα δώματα τοποθετείται με την παρακάτω σειρά, το φράγμα υδρατμών, η θερμομόνωση, το ελαφροσκυρόδεμα, το ασφατόπανο, το γεωφάσμα και ως τελική επιφάνεια επίστρωσης τοποθετούνται πλάκες. Ομοίως, και στα βατά και μη βατά δώματα τοποθετείται το φράγμα υδρατμών, η θερμομόνωση, το ελαφροσκυρόδεμα, ενώ στη θέση του ασφατόπανου, του γεωφάσματος και των πλακών τοποθετείται μεμβράνη

οπλισμένη με πολυεστερικό πλέγμα με επικάλυψη ορυκτών ψηφίδων. Στα τελειώματα εφαρμόζεται λαμαρίνα προστασίας.

K10. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Όλες οι παραπάνω εργασίες θα υλοποιηθούν σύμφωνα με τις κατάλληλες προδιαγραφές ασφαλείας και από εξειδικευμένα συνεργεία. Επίσης γίνεται χρήση ικριωμάτων, όπου κρίθει απαραίτητο. Το κτιριολογικό πρόγραμμα και ο πίνακας επιφανειών χώρων είναι ενσωματωμένοι στα τελικά σχέδια της μελέτης εφαρμογής. Τέλος, όλες οι απαιτούμενες ενισχύσεις του οικοδομικού σκελετού περιγράφονται αναλυτικά στα τεύχη της στατικής μελέτης.

A. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 2

Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται οι απαιτούμενες εργασίες για την ανακατασκευή του Κτηρίου 2, το οποίο παραλαμβάνει τη χρήση του εκθεσιακού-μουσειακού χώρου της βιομηχανικής ιστορίας της περιοχής, όπως περιγράφεται παραπάνω.

A1. ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής καθαιρούνται όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι, οι οποίοι είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή. Επίσης μέσω αδιατάρακτης κοπής καθαιρούνται όλες οι πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα σε όλα τα επίπεδα, καθώς και όλες οι υφιστάμενες κλίμακες. Επίσης διανοίγονται τα υφιστάμενα ανοίγματα, τα οποία έχουν πληρωθεί με αφρώδες υλικό, ενώ παράλληλα μέσω αδιατάρακτης κοπής διανοίγονται και νέα ανοίγματα στους εξωτερικούς τοίχους, οι οποίοι είναι κατασκευασμένοι από λιθοδομή και οπτοπλινθοδομή, σε όλους τους ορόφους. Τέλος καθαιρούνται υφιστάμενες μεταλλικές κατασκευές, καθώς και κατασκευές από αμιάντο, σύμφωνα πάντα με το εγκεκριμένο πρωτόκολλο αφαίρεσης αμιάντου.

A2. ΝΕΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ

Η νέα εσωτερική τοιχοποιία, που χρησιμοποιείται για τους χώρους των πυροδιαμερισμάτων κατασκευάζεται από οπτοπλινθοδομή, και συγκεκριμένα είναι διπλή δρομική με εσωτερική μόνωση, από πλάκες αφρώδης εξηλασμένης πολυστερίνης πάχους 7cm. Οι εσωτερικοί τοίχοι κατασκευάζονται από διπλή γυψοσανίδα με πετροβάμβακα και μεταλλικό σκελετό στερέωσης. Στους χώρους των wc οι διαχωριστικοί τοίχοι κατασκευάζονται από άνθυγρη γυψοσανίδα. Οι υφιστάμενοι εξωτερικοί τοίχοι επενδύονται εξωτερικά με το Ολοκληρωμένο Σύστημα

Εξωτερικής Θερμομόνωσης με διογκωμένη πολυστερίνη και οργανικά έτοιμα επιχρίσματα ενδεικτικού τύπου StoTherm Classic ή ισοδύναμου, συνολικού πάχους 10cm. Τα έτοιμα επιχρίσματα φέρουν απόχρωση επιλογής της υπηρεσίας. Εξαίρεση αποτελεί ο εξωτερικός τοίχος επί της οδού Βαλαωρίτου στο επίπεδο του ισογείου καθώς και η μεσοτοιχία με το Κτήριο 1, όπου εφαρμόζεται εσωτερικά μόνωση πετροβάμβακα και τελική επιφάνεια μονής γυψοσανίδας.

Λ3. ΔΑΠΕΔΑ-ΠΑΤΩΜΑΤΑ

Η υπόβαση των δαπέδων κατασκευάζεται από κισηρόδεμα και τσιμεντοκονία, ενώ η τελική επίστρωση των δαπέδων διαφοροποιείται σύμφωνα με τη χρήση του χώρου. Συγκεκριμένα χρησιμοποιείται επένδυση μαρμάρου, επιλογής της υπηρεσίας, στους χώρους εισόδου και κλιμακοστασίων. Αντίθετα στους βοηθητικούς χώρους και στα wc χρησιμοποιούνται κεραμικά πλακίδια, επιλογής της υπηρεσίας, ενώ οι υπόλοιποι χώροι του κτηρίου επιστρώνονται με βιομηχανικό δάπεδο. Οι βαθμίδες και οι ράμπες μεταξύ των διαφορετικών επιπέδων που εντοπίζονται ανά όροφο κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως εφαρμόζεται μαρμαροποδιά σε όλους τους χώρους που εντοπίζεται αλλαγή υλικού επίστρωσης.

Λ4. ΟΡΟΦΕΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται ψευδοροφή.

Λ5. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής στους χώρους των wc χρησιμοποιείται ο τύπος πρεσαριστής ξύλινης θύρας. Το είδος του ξύλου και ο χρωματισμός θα είναι κατ' επιλογή της υπηρεσίας. Επίσης, στους χώρους των πυροδιαμερισμάτων εφαρμόζονται πυράντοχες θύρες ασφαλείας των 90'. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως η διάσταση του πλάτους των θυρών αντιπροσωπεύει το καθαρό άνοιγμα της θύρας εσωτερικά του θυρόφυλλου έως το κούφωμα.

Λ6. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής τα εξωτερικά κουφώματα κατασκευάζονται από θερμοδιακοπόμενο κούφωμα αλουμινίου, πιστοποιημένο κατά CE, προερχόμενο από πιστοποιημένη κατά ISO παραγωγική διαδικασία, με θερμοδιακοπή σε φύλλο και κάσα. Η επιλογή του προφίλ αλουμινίου θα γίνει σε συνεννόηση με την υπηρεσία. Το κούφωμα αλουμινίου είναι ένχρωμο με εφαρμογή υπερανθεκτικών χρωμάτων πούδρας σε RAL αποχρώσεις επιλογής της Υπηρεσίας, με υφή αμμοβολισμένης επιφάνειας που συνδυάζει την εξαιρετική συμπεριφορά στις εξωτερικές συνθήκες με τις υψηλές

μηχανικές αντοχές και την άψογη εμφάνιση. Τα κουφώματα αποτελούνται από σταθερά και από ανοιγόμενα τμήματα. Τέλος, χρησιμοποιούνται διπλοί ενεργειακοί - θερμομονωτικοί - ηχομονωτικοί - ανακλαστικοί υαλοπίνακες ασφαλείας, απλοί ή πολλαπλοί (LAMINATED), οποιωνδήποτε διαστάσεων, απόχρωσης, βαθμού φωτοδιαπερατότητας και βαθμού φωτοανάκλασης σύμφωνα με την μελέτη με πλήρωση με αέριο argon, πλήρως τοποθετημένοι με ελαστικά παρεμβύσματα και σιλικόνη και κατασκευή με διπλή σφράγιση. Οι υαλοπίνακες έχουν πάχος 6 χιλ. κρύσταλλο - 15χιλ αέριο argon- 3 χιλ.κρύσταλλο + μεμβράνη + 3χιλ. κρύσταλλο.

Στην εξωτερική παρειά των ανοιγμάτων τοποθετείται προστατευτικό μεταλλικό κιγκλίδωμα, βαμμένο με χρώμα επιλογής της υπηρεσίας, όμοιας μορφολογίας με τα υφιστάμενα σιδηρά κουφώματα.

Τέλος οι εξωτερικές θύρες εισόδου είναι μεταλλικές ανοιγόμενες.

Λ7. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ-ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ

Εφαρμογή νέων επιχρισμάτων τριών στρώσεων γίνεται σε όλους τους νέους εσωτερικούς τοίχους των πυροδιαμερισμάτων. Αντίθετα στους υφιστάμενους εξωτερικούς τοίχους εσωτερικά του κτηρίου το επίχρισμα επισκευάζεται, όπου κρίνεται απαραίτητο, και γίνεται εφαρμογή μόνο της τελικής στρώσης. Τέλος εφαρμόζονται οι χρωματισμοί, σε αποχρώσεις επιλογής της υπηρεσίας.

Λ8. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΟΨΕΩΝ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται επένδυση στις όψεις.

Λ9. ΔΩΜΑΤΑ

Το είδος της θερμομόνωσης-υγρομόνωσης που εφαρμόζεται στα δώματα διαφοροποιείται ανάλογα με τη χρήση τους. Συγκεκριμένα, στα επισκέψιμα δώματα τοποθετείται με την παρακάτω σειρά, το φράγμα υδρατμών, η θερμομόνωση, το ελαφροσκυρόδεμα, το ασφαλόπανο, το γεωφάσμα και ως τελική επιφάνεια επίστρωσης τοποθετούνται πλάκες. Ομοίως, και στα βατά και μη βατά δώματα τοποθετείται το φράγμα υδρατμών, η θερμομόνωση, το ελαφροσκυρόδεμα, ενώ στη θέση του ασφαλόπανου, του γεωφάσματος και των πλακών τοποθετείται μεμβράνη οπλισμένη με πολυεστερικό πλέγμα με επικάλυψη ορυκτών ψηφίδων. Στα τελειώματα εφαρμόζεται λαμαρίνα προστασίας.

Λ10. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Όλες οι παραπάνω εργασίες θα υλοποιηθούν σύμφωνα με τις κατάλληλες προδιαγραφές ασφαλείας και από εξειδικευμένα συνεργεία. Επίσης γίνεται χρήση ικριωμάτων, όπου κριθεί απαραίτητο. Το κτιριολογικό πρόγραμμα και ο πίνακας

επιφανειών χώρων είναι ενσωματωμένοι στα τελικά σχέδια της μελέτης εφαρμογής. Τέλος, όλες οι απαιτούμενες ενισχύσεις του οικοδομικού σκελετού περιγράφονται αναλυτικά στα τεύχη της στατικής μελέτης.

M. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 3

Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται οι απαιτούμενες εργασίες για την ανακατασκευή του Κτηρίου 3, το οποίο διατηρεί τη χρήση του ως ΣΙΛΟ, παραλαμβάνει έναν συμβολικό χαρακτήρα, όπως περιγράφεται παραπάνω.

M1. ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν διενεργούνται καθαιρέσεις.

M2. ΝΕΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν κατασκευάζεται νέα τοιχοποιία.

M3. ΔΑΠΕΔΑ-ΠΑΤΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν κατασκευάζονται νέα δάπεδα-πατώματα.

M4. ΟΡΟΦΕΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται ψευδοροφή.

M5. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν τοποθετούνται νέα εσωτερικά κουφώματα.

M6. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν τοποθετούνται νέα εξωτερικά κουφώματα.

M7. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ-ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ

Συντήρηση και βαφή της υφιστάμενης μεταλλικής κλίμακας επικοινωνίας μεταξύ του Κτηρίου 3 με το Κτήριο 2.

M8. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΟΨΕΩΝ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται επένδυση στις όψεις.

M9. ΔΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται μόνωση.

M10. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Όλες οι παραπάνω εργασίες θα υλοποιηθούν σύμφωνα με τις κατάλληλες προδιαγραφές ασφαλείας και από εξειδικευμένα συνεργεία. Το κτιριολογικό πρόγραμμα και ο πίνακας επιφανειών χώρων είναι ενσωματωμένοι στα τελικά σχέδια της μελέτης εφαρμογής. Επίσης γίνεται χρήση ικριωμάτων, όπου κριθεί απαραίτητο.

ΜΑ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΚΤΗΡΙΟΥ 5

Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται οι απαιτούμενες εργασίες για την ανακατασκευή του Κτηρίου 5, το οποίο παραλαμβάνει τη χρήση του πολυχώρου, όπως περιγράφεται παραπάνω.

ΜΑ1. ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής καθαιρούνται όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι, οι οποίοι είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή και γυψοσανίδα. Διατηρείται μέρος των υφιστάμενων εσωτερικών τοίχων του ισογείου, όπως παρουσιάζεται στα σχέδια της μελέτης. Επίσης μέσω αδιατάρακτης κοπής διανοίγονται νέες οπές στις υφιστάμενες πλάκες από οπλισμένο σκυρόδεμα, για την κατασκευή των νέων κλιμακοστασίων και ανελκυστήρων. Επίσης καθαιρούνται όλες οι υφιστάμενες κλίμακες εσωτερικά και εξωτερικά, ενώ διανοίγονται νέα ανοίγματα που λειτουργούν ως θύρες εισόδου-εξόδου. Τέλος καθαιρούνται υφιστάμενες μεταλλικές κατασκευές, καθώς και κατασκευές από αμιάντο, σύμφωνα πάντα με το εγκεκριμένο πρωτόκολλο αφαίρεσης αμιάντου.

ΜΑ2. ΝΕΑ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ

Η νέα εσωτερική τοιχοποιία, που χρησιμοποιείται για τους χώρους των πυροδιαμερισμάτων κατασκευάζεται από οπτοπλινθοδομή, και συγκεκριμένα είναι διπλή δρομική με εσωτερική μόνωση, από πλάκες αφρώδης εξηλασμένης πολυστερίνης πάχους 7cm. Οι εσωτερικοί τοίχοι κατασκευάζονται από διπλή γυψοσανίδα με πετροβάμβακα και μεταλλικό σκελετό στερέωσης. Στους χώρους των wc οι διαχωριστικοί τοίχοι κατασκευάζονται από άνθυγη γυψοσανίδα. Οι υφιστάμενοι εξωτερικοί τοίχοι επενδύονται εξωτερικά με το Ολοκληρωμένο Σύστημα Εξωτερικής Θερμομόνωσης με διογκωμένη πολυστερίνη και οργανικά έτοιμα επιχρίσματα ενδεικτικού τύπου StoTherm Classic ή ισοδύναμου, συνολικού πάχους 10cm. Τα έτοιμα επιχρίσματα φέρουν απόχρωση επιλογής της υπηρεσίας. Εξαίρεση αποτελεί ο εξωτερικός τοίχος επί της οδού Κωσταντινουπόλεως στο επίπεδο του ισογείου, όπου εφαρμόζεται εσωτερικά μόνωση πετροβάμβακα και τελική επιφάνεια μονής γυψοσανίδας.

ΙΑ3. ΔΑΠΕΔΑ-ΠΑΤΩΜΑΤΑ

Η υπόβαση των δαπέδων κατασκευάζεται από κισηρόδεμα και τσιμεντοκονία, ενώ η τελική επίστρωση των δαπέδων διαφοροποιείται σύμφωνα με τη χρήση του χώρου. Συγκεκριμένα χρησιμοποιείται επένδυση μαρμάρου, επιλογής της υπηρεσίας, στους χώρους εισόδου και κλιμακοστασίων. Αντίθετα στους βοηθητικούς χώρους και

στα wc χρησιμοποιούνται κεραμικά πλακίδια, επιλογής της υπηρεσίας, ενώ οι υπόλοιποι χώροι του κτηρίου επιστρώνονται με βιομηχανικό δάπεδο. Το δάπεδο του ισογείου διατηρείται ως έχει. Οι βαθμίδες και η ράμπα του ισογείου κατασκευάζεται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως εφαρμόζεται μαρμαροποδιά σε όλους τους χώρους που εντοπίζεται αλλαγή υλικού επίστρωσης.

ΜΑ4. ΟΡΟΦΕΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται ψευδοροφή.

ΜΑ5. ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής στους κύριους χώρους χρησιμοποιείται ο τύπος ταμπλαδοτής ξύλινης θύρας, ενώ στους χώρους των wc χρησιμοποιείται ο τύπος πρεσαριστής ξύλινης θύρας. Το είδος του ξύλου και ο χρωματισμός θα είναι κατ' επιλογή της υπηρεσίας. Τέλος στους χώρους των πυροδιαμερισμάτων εφαρμόζονται πυράντοχες θύρες ασφαλείας των 90'. Σημαντικό είναι να επισημανθεί πως η διάσταση του πλάτους των θυρών αντιπροσωπεύει το καθαρό άνοιγμα της θύρας εσωτερικά του θυρόφυλλου έως το κούφωμα.

ΜΑ6. ΕΞΩΤΕΡΙΚΑ ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής τα εξωτερικά κουφώματα κατασκευάζονται από θερμοδιακοπόμενο κούφωμα αλουμινίου, πιστοποιημένο κατά CE, προερχόμενο από πιστοποιημένη κατά ISO παραγωγική διαδικασία, με θερμοδιακοπή σε φύλλο και κάσα. Η επιλογή του προφίλ αλουμινίου θα γίνει σε συνεννόηση με την υπηρεσία. Το κούφωμα αλουμινίου είναι ένχρωμο με εφαρμογή υπερανθεκτικών χρωμάτων πούδρας σε RAL αποχρώσεις επιλογής της Υπηρεσίας, με υφή αμμοβολισμένης επιφάνειας που συνδυάζει την εξαιρετική συμπεριφορά στις εξωτερικές συνθήκες με τις υψηλές μηχανικές αντοχές και την άψογη εμφάνιση. Τα κουφώματα αποτελούνται από σταθερά και από ανοιγόμενα τμήματα. Τέλος, χρησιμοποιούνται διπλοί ενεργειακοί - θερμομονωτικοί - ηχομονωτικοί - ανακλαστικοί υαλοπίνακες ασφαλείας, απλοί ή πολλαπλοί (LAMINATED), οποιωνδήποτε διαστάσεων, απόχρωσης, βαθμού φωτοδιαπερατότητας και βαθμού φωτοανάκλασης σύμφωνα με την μελέτη με πλήρωση με αέριο argon, πλήρως τοποθετημένοι με ελαστικά παρεμβύσματα και σιλικόνη και κατασκευή με διπλή σφράγιση. Οι υαλοπίνακες έχουν πάχος 6 χιλ. κρύσταλλο - 15χιλ αέριο argon- 3 χιλ.κρύσταλλο + μεμβράνη + 3χιλ. κρύσταλλο.

Στην εξωτερική παρειά των ανοιγμάτων τοποθετείται προστατευτικό μεταλλικό κιγκλίδωμα, βαμμένο με χρώμα επιλογής της υπηρεσίας, όμοιας μορφολογίας με τα υφιστάμενα σιδηρά κουφώματα.

Τέλος οι εξωτερικές θύρες εισόδου είναι μεταλλικές ανοιγόμενες.

ΜΑ7. ΕΠΙΧΡΙΣΜΑΤΑ-ΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΙ

Εφαρμογή νέων επιχρισμάτων τριών στρώσεων γίνεται σε όλους τους νέους εσωτερικούς τοίχους των πυροδιαμερισμάτων. Αντίθετα στους υφιστάμενους εξωτερικούς τοίχους εσωτερικά του κτηρίου το επίχρισμα επισκευάζεται, όπου κρίνεται απαραίτητο, και γίνεται εφαρμογή μόνο της τελικής στρώσης. Τέλος εφαρμόζονται οι χρωματισμοί, σε αποχρώσεις επιλογής της υπηρεσίας.

ΜΑ8. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΟΨΕΩΝ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής δεν εφαρμόζεται επένδυση στις όψεις.

ΜΑ9. ΔΩΜΑΤΑ

Το είδος της θερμομόνωσης-υγρομόνωσης που εφαρμόζεται στα δώματα διαφοροποιείται ανάλογα με τη χρήση τους. Συγκεκριμένα, στα επισκέψιμα δώματα τοποθετείται με την παρακάτω σειρά, το φράγμα υδρατμών, η θερμομόνωση, το ελαφροσκυρόδεμα, το ασφαλτόπανο, το γεωφάσμα και ως τελική επιφάνεια επίστρωσης τοποθετούνται πλάκες. Ομοίως, και στα βατά και μη βατά δώματα τοποθετείται το φράγμα υδρατμών, η θερμομόνωση, το ελαφροσκυρόδεμα, ενώ στη θέση του ασφαλτόπανου, του γεωφάσματος και των πλακών τοποθετείται μεμβράνη οπλισμένη με πολυεστερικό πλέγμα με επικάλυψη ορυκτών ψηφίδων. Στα τελειώματα εφαρμόζεται λαμαρίνα προστασίας.

ΜΑ10. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Όλες οι παραπάνω εργασίες θα υλοποιηθούν σύμφωνα με τις κατάλληλες προδιαγραφές ασφαλείας και από εξειδικευμένα συνεργεία. Επίσης γίνεται χρήση ικριωμάτων, όπου κριθεί απαραίτητο. Το κτιριολογικό πρόγραμμα και ο πίνακας επιφανειών χώρων είναι ενσωματωμένοι στα τελικά σχέδια της μελέτης εφαρμογής. Τέλος, όλες οι απαιτούμενες ενισχύσεις του οικοδομικού σκελετού περιγράφονται αναλυτικά στα τεύχη της στατικής μελέτης.

ΜΒ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟΥ ΚΤΗΡΙΟΥ 1,2,3 & 5

Στο παρόν κεφάλαιο περιγράφονται οι απαιτούμενες εργασίες για την διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου των Κτηρίων 1,2,3 και 5, όπως περιγράφεται παραπάνω.

ΜΒ1. ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής καθαιρούνται τα δύο ισόγεια κτίσματα που λειτουργούν το ένα ως υποσταθμός της ΔΕΗ και το άλλο ως αποθήκη, καθώς και του στεγάστρου που προσαρτάται στο κτήριο 3 – ΣΙΛΟ. Επίσης γίνεται καθαίρεση όλων των μαντρότοιχων, οι οποίοι οριοθετούν τους ακάλυπτους χώρους από το εξωτερικό περιβάλλον και είναι κατασκευασμένοι από τσιμεντόλιθους. Τέλος καθαιρούνται υφιστάμενες μεταλλικές κατασκευές, καθώς και κατασκευές από αμιάντο, σύμφωνα πάντα με το εγκεκριμένο πρωτόκολλο αφαίρεσης αμιάντου.

ΜΒ2. ΑΠΟΧΩΜΑΤΩΣΕΙΣ-ΕΠΙΧΩΜΑΤΩΣΕΙΣ

Λαμβάνοντας υπόψη την έντονη κλίση του εσωτερικού ακάλυπτου η μελέτη εφαρμογής προβλέπει τη δημιουργία διαφορετικών επιπέδων με τη βοήθεια αποχωματώσεων και επιχωματώσεων. Αναλυτικά παρουσιάζονται στο διάγραμμα εκσκαφών.

ΜΒ3. ΔΑΠΕΔΑ

Τα δάπεδα όλων των επιπέδων κατασκευάζονται από σταμπωτό δάπεδο, ενώ οι ράμπες και οι κλίμακες σύνδεσης των επιπέδων κατασκευάζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Για την υλοποίηση του σταμπωτού κατασκευάζεται υπόστρωμα από σκυρόδεμα c20/25 πάχους 10 εκατοστών, ώστε να έχουμε αντοχές και να αποφύγουμε ρηγματώσεις στην τελική επιφάνεια του σταμπωτού δαπέδου. Έπειτα γίνεται ο χρωματισμός και η δημιουργία του επιλεγμένου σχεδίου από την υπηρεσία. Και τέλος εφαρμόζεται ειδικό σφραγιστικό βερνίκι προστασίας, δημιουργούνται οι απαραίτητοι αρμοί διαστολής.

ΜΒ4. ΦΥΤΕΥΣΗ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής τοποθετούνται ψηλά δέντρα, ώστε να προσφέρουν σκίαση στον εσωτερικό ακάλυπτο χώρο και περιμετρικά στα πεζοδρόμια.

ΜΒ5. ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ-ΚΙΓΚΛΙΔΩΜΑΤΑ-ΘΥΡΕΣ

Σύμφωνα με τη μελέτη εφαρμογής κατασκευάζεται περίφραξη από μεταλλικά κιγκλιδώματα σε χρώμα επιλογής της υπηρεσίας. Επίσης τοποθετούνται μεταλλικές θύρες συρόμενες και ανοιγόμενες ανάλογα με τη χρήση τους.

MB6. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Όλες οι παραπάνω εργασίες θα υλοποιηθούν σύμφωνα με τις κατάλληλες προδιαγραφές ασφαλείας και από εξειδικευμένα συνεργεία. Επίσης γίνεται χρήση ικριωμάτων, όπου κριθεί απαραίτητο.

Όπως φαίνεται στις συνημμένες φωτογραφίες τα κτίρια, στο σύνολό τους, χρήζουν άμεση ανακατασκευή καθώς έχουν φθορές και είναι σε κακή κατάσταση.

Αξιολογώντας την υφιστάμενη κατάσταση του κτηριακού συγκροτήματος, την ιστορική μνήμη της βιομηχανικής κληρονομιάς του τόπου και τις δυνατότητες αξιοποίησής του προς όφελος των πολιτών, ο Δήμος Κερατσινίου-Δραπετσώνας προχώρησε στην υλοποίηση μελέτης ανακατασκευής και επανάχρησης του πρώην εργοστασίου Καχραμάνογλου. Κύριοι άξονες σχεδιασμού είναι ο επαναπροσδιορισμός της ταυτότητας του χώρου ως δημόσιος, οι χρήσεις που επιλέγονται να απαντούν ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, ενώ παράλληλα να αναδεικνύουν την βιομηχανική πολιτιστική κληρονομιά του τόπου, και οι νέες επεμβάσεις να σέβονται τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του κτηριακού συνόλου, όπως και του περιβάλλοντος αστικού τοπίου.

Η μελέτη εξασφαλίζει τις απαραίτητες εισόδους και εξόδους, καθώς και τη βέλτιστη οριζόντια και κατακόρυφη επικοινωνία όλων των κτηρίων και επιπέδων και την εύκολη πρόσβαση των ΑΜΕΑ. Ο ακάλυπτος εσωτερικός χώρος διαμορφώνεται σε ένα είδος εσωτερικής πλατείας έτσι ώστε να είναι φιλικός προς τους επισκέπτες του χώρου (καθιστικοί χώροι, σκίαση, φύτευση κλπ), ενδυναμώνοντας τον δημόσιο χαρακτήρα του συγκροτήματος.

Η επιλογή των παραπάνω περιγραφόμενων χρήσεων έγινε πρωτίστως με γνώμονα τις ανάγκες των πολιτών του Δήμου Κερατσινίου και τη διάσωση και ανάδειξη της βιομηχανικής κληρονομιάς του τόπου, που είναι θεμέλιος λίθος της ταυτότητάς του και των κατοίκων του. Συγκεκριμένα, η δημιουργία ενός εκθεσιακού χώρου με θεματολογία που αφορά στο βιομηχανικό παρελθόν της περιοχής και του εργοστασίου και φιλοξενίας εκδηλώσεων - εκθέσεων, κρίνεται αναγκαία για έναν τόπο όπου η βιομηχανία αποτέλεσε κύριο παράγοντα σχηματισμού του και ανάπτυξής του. Μέχρι σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί αντίστοιχος χώρος, λόγος που ενδυναμώνει ακόμα περισσότερο την αναγκαιότητα ένταξης της συγκεκριμένης χρήσης στο Κτήριο 2 του συγκροτήματος Καχραμάνογλου. Αντίστοιχης κρισιμότητας

είναι και η διατήρηση της χρήσης του Κτηρίου 3, το οποίο αποτελεί καθαρό δείγμα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και ως κέλυφος και ως χρήση.

Το Κτήριο 5 επιλέγεται να λειτουργήσει ως χώρος εκδηλώσεων, καθώς προσφέρει έναν μεγάλων διαστάσεων ενιαίο χώρο, δίνοντας τη δυνατότητα συνάθροισης μεγάλου αριθμού κοινού. Δυνατότητα, η οποία δεν προσφέρεται από κανένα άλλο δημοτικό ακίνητο. Επίσης ο εσωτερικός ακάλυπτος λειτουργεί ως χώρος εκτόνωσης του κοινού που συμμετέχει στις εκδηλώσεις στο Κτήριο 5, προσφέροντας όλες τις συνθήκες άνεσης και ασφάλειας, δυνατότητα η οποία πάλι δεν συναντάται σε άλλον δημοτικό χώρο. Η χρήση που επιλέγεται για τον Ά όροφο του Κτηρίου 5 δίνει τη δυνατότητα στα καλλιτεχνικά τμήματα του Δήμου διαφόρων ειδικοτήτων να έχουν το δικό τους προσωπικό εργαστήριο – εκθετήριο, ώστε να μπορούν να δημιουργούν και να εκθέτουν τα προϊόντα τους. Πρόθεση αποτελεί η αρωγή των καλλιτεχνικών τμημάτων που έχουν περιορισμένες δυνατότητες εξέλιξης της δραστηριότητάς τους, ενώ ταυτόχρονα επαναφέρει δυννητικά τη λειτουργία του χώρου ως χώρου παραγωγής, όμως σε μικρότερη κλίμακα.

Τέλος το Κτίριο 1 κρίνεται αναγκαίο να συνεχίσει τη λειτουργία του ως γενική αποθήκη του Δήμου, καθώς και χωροταξικά, αλλά και τυπολογικά, είναι το μόνο δημοτικό ακίνητο που έχει τα απαιτούμενα χαρακτηριστικά θέσης και χώρου.

Η ως άνω μελέτη, έχει εκπονηθεί από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κερατσινιού-Δραπετσώνας και η κατασκευή του έργου πρέπει να γίνει άμεσα, δεδομένων των αυξημένων αναγκών του Δήμου.

Εκ των ανωτέρω, η επιλογή των συγκεκριμένων χρήσεων που προτείνονται, δίνει τη δυνατότητα διάσωσης της ιστορικής μνήμης της βιομηχανικής κληρονομιάς του τόπου και παράλληλα ενεργοποίησης του εργοστασίου αξιοποιώντας το προς όφελος των πολιτών.

Για τους ανωτέρω λόγους, εξάγεται το συμπέρασμα ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 2, της υπ' αριθμ. Πρωτ. Οικ. 26804/16-6-2011 απόφασης του ΥΠΕΚΑ (ΦΕΚ Β' 1427/2011), «Νέο πλαίσιο διενέργειας των αρχιτεκτονικών διαγωνισμών και γενικά των διαγωνισμών μελετών με απονομή βραβείων», επομένως το ως άνω έργο θα πρέπει να εξαιρεθεί από τον χαρακτηρισμό του ως αξιόλογο τεχνικό έργο.

Η προϋπολογισθείσα δαπάνη του έργου με τίτλο: **«Ανακατασκευή τμημάτων πρώην εργοστασίου Καχραμάνογλου για τη δημιουργία πολυχώρου πολιτισμού & λοιπών δραστηριοτήτων»**, ανέρχεται στο ποσό των **5.625.000,00 € (με Φ.Π.Α. 24%)** και θα βαρύνει τον **Κ.Α. 61/7331.0012** του Δημοτικού Προϋπολογισμού Οικονομικού Έτους 2020 με ποσό: **3.100.000,00 € (με Φ.Π.Α. 24%)** και του Οικονομικού Έτους 2021 με ποσό: **2.525.000,00 € (με Φ.Π.Α. 24%)**.

Ειδικότερα, η δαπάνη θα καλυφθεί από την ακόλουθη πηγή χρηματοδότησης:

- **Ποσό 3.100.000,00 € (με Φ.Π.Α. 24%)** θα χρηματοδοτηθεί από το Υπουργείο Εσωτερικών (Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΣ με Α.Π.: **43734/07-06-2019**, στα πλαίσια της Πρόσκλησης V (με Α.Π. 65574/19-11-2018), του προγράμματος «ΦΙΛΟΔΗΜΟΣ Ι», στον άξονα προτεραιότητας **«Ανέγερση ή/και Αποκατάσταση Δημοτικών κτιρίων»**, με τίτλο: **«Ανέγερση και Επανάχρηση δημοτικών κτιρίων»**, ενώ ποσό **2.525.000,00 € (με Φ.Π.Α. 24%)** και θα βαρύνει τον προϋπολογισμό του Δήμου Κερατσινίου-Δραπετσώνας.

Η ανάθεση του έργου θα πραγματοποιηθεί με ανοικτό διεθνή ηλεκτρονικό διαγωνισμό (άνω των ορίων) , σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ.8 του Ν.4412/2016 με χρήση της πλατφόρμας του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων (Ε.Σ.Η.ΔΗ.Σ.) με βάση τους όρους που θα καθοριστούν από την Οικονομική Επιτροπή.

ΟΙ ΣΥΝΤΑΞΑΝΤΕΣ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ

Ο Δ/ΝΤΗΣ Τ.Υ.

ΖΩΓΡΑΦΙΔΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Π.Ε.

ΓΚΑΜΙΛΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Τ.Ε.

ΑΓΓΕΛΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Π.Ε.

ΓΕΩΡΓΑ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΚΑΜΠΟΥΡΗ ΕΛΕΝΗ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ