



Κερατσίνι, 13-12-2019

Αρ.Πρωτ.: 48612

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.  
V Α.Π. 65574/19-11-2018 / ΔΗΜΟΤΙΚΟΙ  
ΠΟΡΟΙ

**ΕΚΘΕΣΗ ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΠΡΩΗΝ  
ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ ΚΑΧΡΑΜΑΝΟΓΛΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΠΟΛΥΧΩΡΟΥ  
ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ**

**1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Στην παρούσα εισήγηση παρουσιάζονται οι λόγοι σκοπιμότητας ανακατασκευής τμημάτων πρώην εργοστασίου Καχραμάνογλου για τη δημιουργία πολυχώρου πολιτισμού και λοιπών δραστηριοτήτων στο Κερατσίνι. Η επίτευξη του εγχειρήματος αυτού είναι καίριας σημασίας για τη διάσωση της ιστορικής μνήμης του κτηριακού συγκροτήματος, το οποίο λειτουργεί ως τοπόσημο της περιοχής, αλλά και την επανένταξή του στο περιβάλλον αστικό χώρο μέσω των νέων χρήσεων που θα παραλάβει και συγχρόνως της αισθητικής του αναβάθμισης.

**2. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ**

Η βιομηχανική δραστηριότητα του εργοστασίου Καχραμάνογλου ξεκίνησε στα τέλη της δεκαετίας του '50 ως ταπητουργική μονάδα, ενώ αργότερα μετατράπηκε σε υφαντουργείο παραγωγής κασμιριών, τα γνωστά κασμίρια Μερινός. 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.

**3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

Το κτηριακό συγκρότημα του πρώην εργοστασίου Καχραμάνογλου, αναπτύσσεται σε οικόπεδο ορθογωνικού σχήματος εμβαδού 5.080,36τ.μ. και αποτελείται από πέντε κύρια κτήρια. Η ανοικοδόμησή του, σύμφωνα με τις ευρεθείσες οικοδομικές άδειες ξεκίνησε το 1949 και στη διάρκεια των χρόνων καταγράφονται επεμβάσεις και προσθήκες μέχρι και το 1975. Σήμερα το κτηριακό συγκρότημα του εργοστασίου Καχραμάνογλου εμφανίζει έντονα σημάδια

εγκατάλειψης και φθοράς τόσο στις εξωτερικές όψεις του, όσο και στο εσωτερικό του. Εξαίρεση αποτελεί ο ισόγειος χώρος του Κτηρίου 1 που χρησιμοποιείται ως γενική αποθήκη του Δήμου Κερατσινίου-Δραπετσώνας και ο ισόγειος χώρος του Κτηρίου 5 που λειτουργεί τους τελευταίους μήνες ως χώρος εκδηλώσεων. Το υπόλοιπο συγκρότημα παραμένει ανενεργό, με κίνδυνο την σταδιακή ερείπωσή του φτάνοντας σε μη αναστρέψιμη κατάσταση.

#### 4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ

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 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. Οι χρήσεις που επιλέγονται αφορούν τον πολιτισμό και τις λειτουργικές ανάγκες αποθήκευσης του Δήμου. Συγκεκριμένα, το κτήριο 1 διατηρεί τη χρήση της αποθήκης στον ισόγειο χώρο του και την επεκτείνει και στον Ά όροφο. Το κτήριο 2 μετατρέπεται σε εκθεσιακό χώρο σε σχέση με την βιομηχανική ιστορία του Κερατσινιού και της Δραπετσώνας και την ιστορία του εργοστασίου Καχραμάνογλου. Το κτήριο 3 διατηρεί τη χρήση του ως ΣΙΛΟ και στόχος της μελέτης είναι να λειτουργεί ως κτήριο σύμβολο του χώρου, και ως τοποσήμο της περιοχής. Τέλος το κτήριο 5 διατηρεί τη χρήση του ως χώρο εκδηλώσεων στο ισόγειο και μετατρέπεται σε χώρο φιλοξενίας των πολιτιστικών και καλλιτεχνικών τμημάτων του Δήμο, στον Ά όροφο. Όλοι οι υπόγειοι χώροι μετατρέπονται σε αποθήκες. 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 άλλων 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 σε καλλιτεχνικά και πολιτιστικά τμήματα να έχουν το δικό τους προσωπικό χώρο, ώστε να μπορούν να δημιουργούν.

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.

## 5. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

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.

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 άμεσα περιβάλλον ακινήτου χαρακτηρισμένου ως νεώτερο μνημείο του ΥΠΠΟΑ.

Επιπλέον, έχει κατατεθεί αίτηση σχετικά με την έκδοση οικοδομικής αδείας με αρ. πρωτ. 2211/08.03.2019 και με αρ. πρωτ. 2212/08.03.2019 και συνημμένα δικαιολογητικά. Επιπλέον έχει κατατεθεί η με αρ. πρωτ. 122475/84722/2006/08.03.2019 αίτηση στο Υπουργείο Πολιτισμού ΕΦ.Α. Πειραιώς & Νήσων.

**ΟΙ ΣΥΝΤΑΞΑΝΤΕΣ**

**Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ**

**Ο Δ/ΝΤΗΣ Τ.Υ.**

**ΖΩΓΡΑΦΙΔΗ ΑΓΓΕΛΙΚΗ**  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Π.Ε.

**ΓΕΩΡΓΑΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**  
ΑΓΡ.& ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ  
ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Π.Ε.

**ΑΓΓΕΛΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**  
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Π.Ε.