

Πρόταση επανάχρησης
του εργοστασίου
πλινθοκεραμοποιίας Δηλαβέρη
στα Άσπρα Χώματα της Νίκαιας

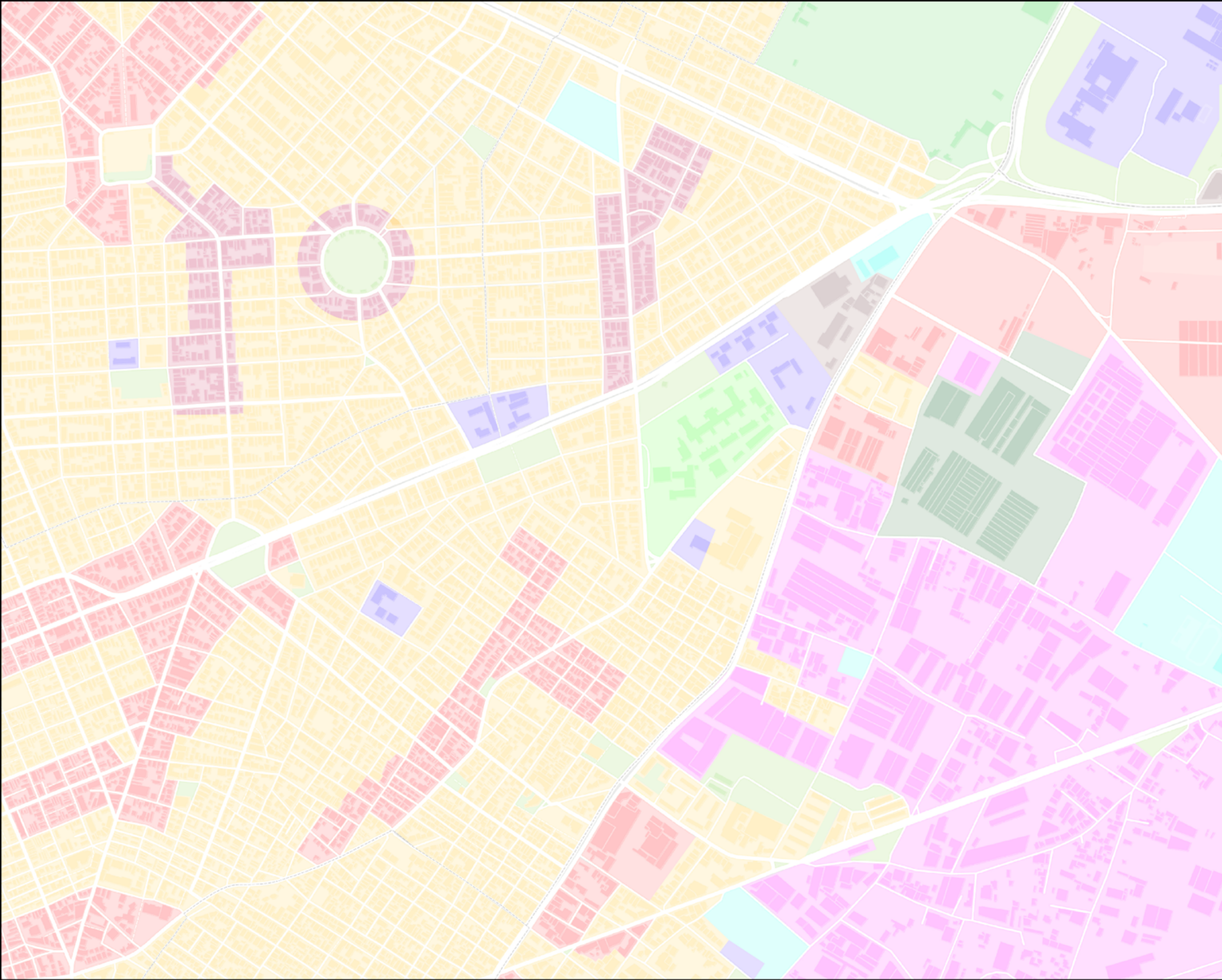
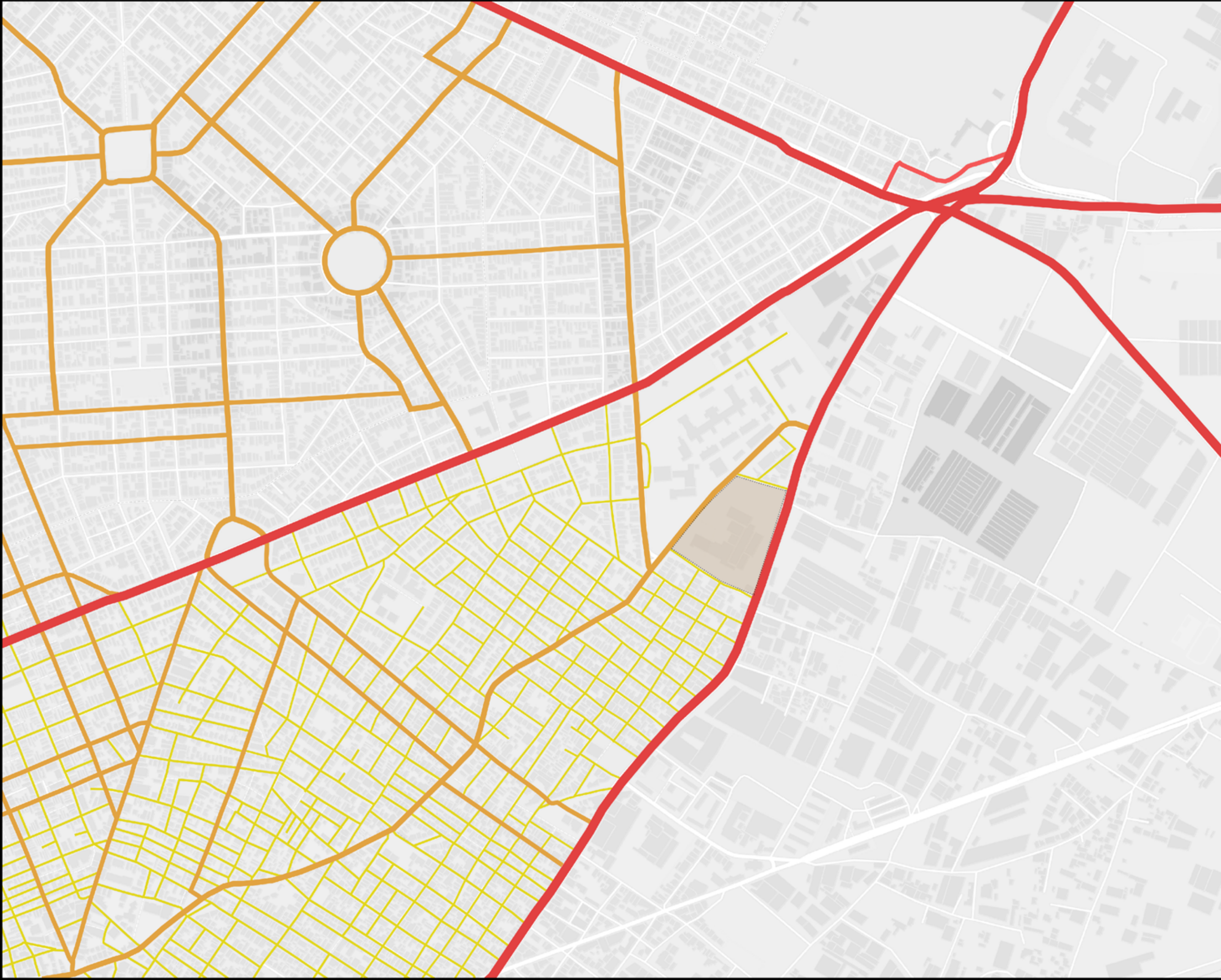
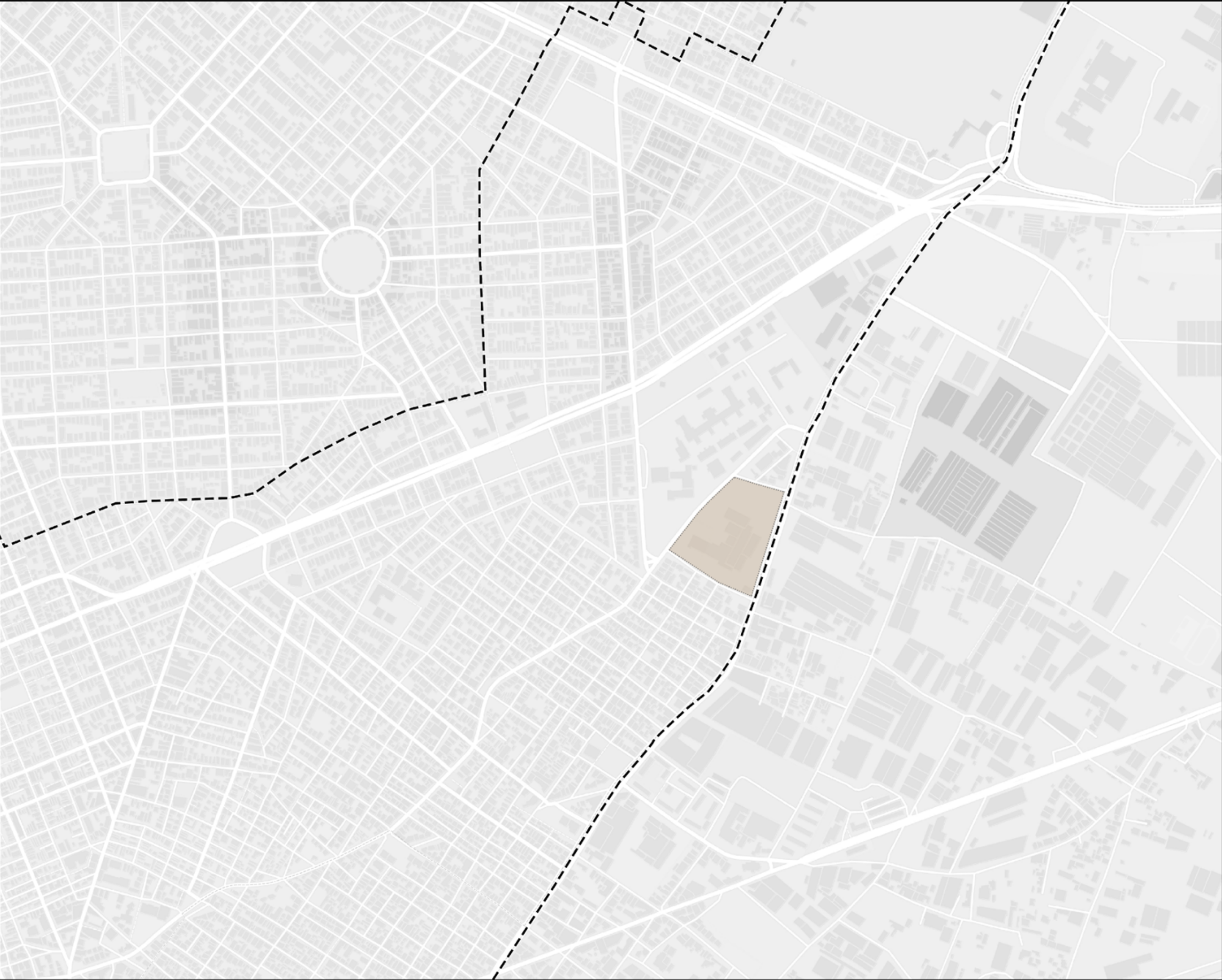
Διπλωματική Εργασία
Σιδηροπούλου Δέσποινα

Επιβλέπων καθηγητής
Σκουτέλης Νικόλαος



ευχαριστώ θερμά τον Γ. Βεράνη,
χωρίς τη συμβολή του οποίου η πραγματοποίηση της παρούσας
εργασίας δεν θα ήταν δυνατή

Νίκαια: ανάλυση ευρύτερης περιοχής



- Περιοχή μελέτης
- Όρια Δήμου Νίκαιας

- Περιοχή μελέτης
- Συλλεκτήριες και τοπικές οδοί
- Δευτερεύουσες οδικές αρτηρίες
- Κύριες οδικές αρτηρίες

- Περίθαλψη
- Γενική κατοικία
- Κέντρο γειτονιάς
- Πολεοδομικό κέντρο
- Χώροι πρασίνου
- Εκπαίδευση
- Πολιτισμός
- Λιανικό εμπόριο
- Βιοτεχία-βιομηχανία
- Κοινωνικές εγκαταστάσεις
- Αθλητισμός

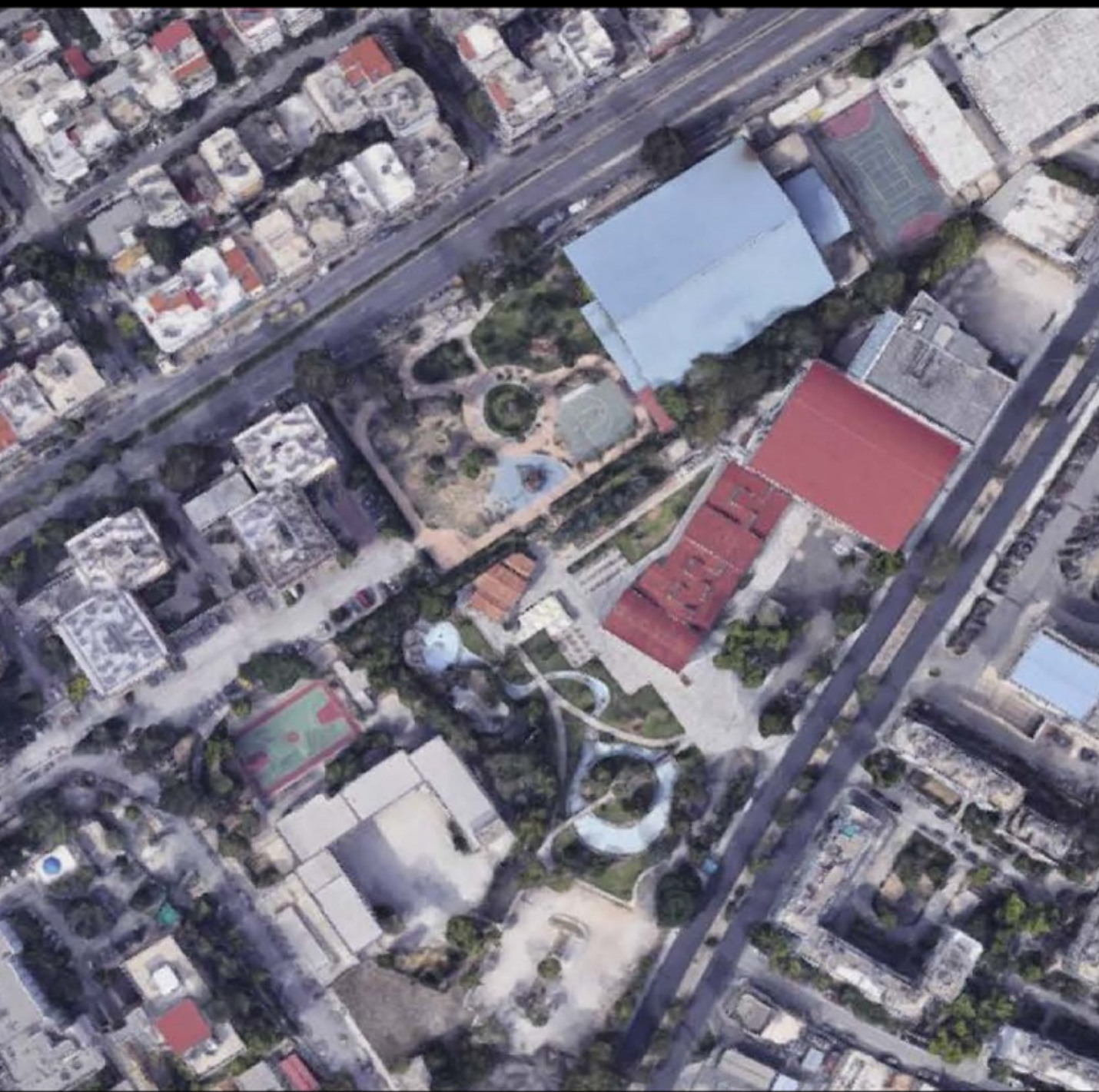
Σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ο μόνιμος πληθυσμός του ενιαίου Δήμου Νίκαιας, Αγίου Ιωάννη Ρέντη ανέρχεται στους 105.430 κατοίκους, που αποτελεί το 17,65% του πληθυσμού της Νομαρχίας Πειραιά. Από αυτούς, οι 89.380 απογράφηκαν συγκεντρωμένα στη δημοτική ενότητα της Νίκαιας.

Στον πολεοδομικό ιστό της Νίκαιας κυρίαρχη χρήση αποτελεί η κατοικία. Η πληθυσμιακή αύξηση που συνέβη μετά το 1951, οδήγησε την ανάπτυξη του ρυμοτομικού σχεδίου προς βορράν και συνέβαλλε στην ανοικοδόμηση κατοικιών. Η ποιότητα των κατασκευών, οι οποίες κτίστηκαν κυρίως με αντιπαροχή λόγω των υψηλών συντελεστών δόμησης, κυμαίνεται από μέτρια έως καλή.Στις νεοαναγεγερθείσες δομές, κυρίως στην περιοχή της Άνω Νεάπολης, η κατάσταση εμφανίζεται αρκετά βελτιωμένη.

Οι ελεύθεροι Κοινόχρηστοι Χώροι, που βρίσκονται μέσα στον οικιστικό ιστό, είναι σε ποσοστιαία αναλογία περίπου 7,5% ως προς το σύνολο της περιοχής. Η αναλογία αυτή θεωρείται ανεπαρκής καθώς αντιστοιχεί σχεδόν στο 1/3 των απαιτούμενων ελεύθερων χώρων. Οι ελεύθεροι χώροι είναι μικρής έκτασης, με εξάρτηση τον Δημοτικό Κήπο, ενώ οι περισσότεροι εξ αυτών βρίσκονται πάνω σε κύριους οδικούς άξονες. (ο Δημοτικός κήπος Νίκαιας, βρίσκεται σε ακτίνα 2χλμ από την περιοχή μελέτης.

Το Εμπόριο, αναπτύσσεται κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων, στα ισόγεια των κτιρίων και περιμετρικά στις πλατείες. Εμπορικά καταστήματα προσωπικών εξηρητητήσεων βρίσκονται επίσης, και διάσπαρτα στον οικιστικό ιστό της πόλης.

Τα Συναγογεία, τα φανοποιεία, οι αποθήκες, καθώς και οι βιομηχανικές εγκαταστάσεις και οι εμπορικές λειτουργίες υπερτοπικής σημασίας καταλαμβάνουν σημαντική έκταση και βρίσκονται συγκεντρωμένα νότια, επί της οδού Θηβών και δημιουργούν προβλήματα υποβάθμισης του πολεοδομικού περιβάλλοντος.



Το βασικό οδικό δίκτυο του Δήμου Νίκαιας διαδοματίζει σημαντικό ρόλο στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά, καθώς περιλαμβάνει τις βασικές λεωφόρους Γρ.Λαμπράκη, Π.Ράλλη και Θηβών. Κύριο χαρακτηριστικό του οδικού δικτύου είναι η ανεπάρκεια του σε σχέση με τον υψηλό κυκλοφοριακό φόρτο. Η Νίκαια είναι πυκνοκατοικημένη, με αναπτυσμένη εμπορική δραστηριότητα, και οι ως επί το πλείστον στενοί δρόμοι λειτουργούν σε επίπεδο κορεσμού. Σε αρκετές διασταυρώσεις των αρτηριών, τα φορτία υπερβάνουν τα γενικά αποδεκτά όρια. Ο οικιστικός ιστός του Δήμου Νίκαιας διασχίζεται από την Π. Ράλλη και την Γρ. Λαμπράκη, βασικούς οδικούς άξονες που διασπούν-τροχοτομούν την οικιστική περιοχή του Δήμου και δημιουργούν σοβαρά προβλήματα στην ομαλή λειτουργία της πόλης.

Ο πυκνοκατοικημένος οικιστικός ιστός είναι διαμορφωμένος πάνω σε οριακά κομμάτια γης και οι διαθέσιμοι χώροι για την κάλυψη των κοινωνικών αναγκών είναι ελάχιστοι. Ωστόσο, οι υφιστάμενοι, λόγω του τρόπου ανοικοδόμησης της Νίκαιας, αλλά και εξαιτίας της έλλειψης πολεοδομικού σχεδιασμού και της στέρησης πόρων, βρίσκονται στα όψιμα και βόρεια όρια της περιοχής, ενώ τα ανατολικά και κεντρικά τμήματα, στερούνται σε μεγάλο βαθμό την ύπαρξη τέτοιων χώρων.¹

Το ρυμοτομικό σχέδιο έχει θεσμοθετηθεί σταδιακά και ως επί το πλείστον αποσπασματικά, και σήμερα ο ιστός παρουσιάζει έντονη ανομοιογένεια. Η αποσπασματική προσάρτηση των περιοχών στο σχέδιο, δεν ακολούθησε κάποιο συντονισμένο πλαίσιο σχεδιασμού, με αποτέλεσμα την συσώρευση ζητημάτων ως προς τις χρήσεις γης, την κοινωνική υποδομή, την κυκλοφορία των οχημάτων και των πεζών.²

ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ,
Χαρτογράφηση και ανάλυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στη Νίκαια

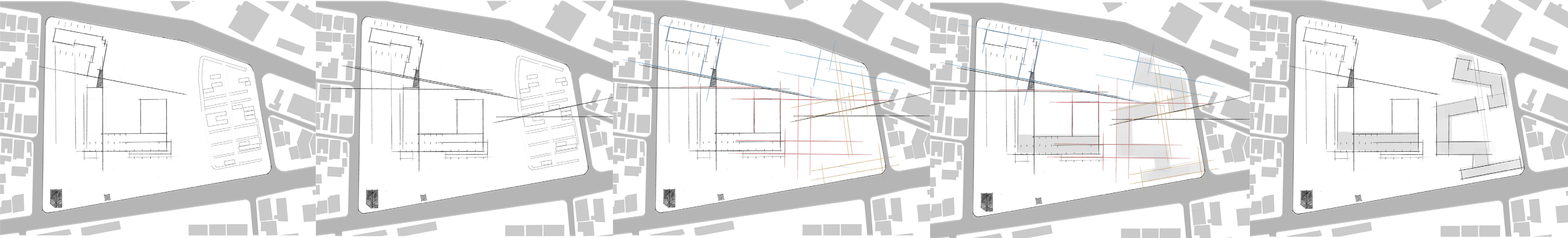
Θεοδωροπούλου, Θάλεια Κατή, Αλίκη, Συγκριτική πολεοδομική ανάλυση δήμων Νίκαιας και Κορυδαλλού και προτάσεις για ανάπτυξη τους, Διπλωματική εργασία, Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2012



1. Θεοδωροπούλου, Θάλεια Κατή, Αλίκη, Συγκριτική πολεοδομική ανάλυση δήμων Νίκαιας και Κορυδαλλού και προτάσεις για ανάπτυξη τους, Διπλωματική εργασία, Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2012

2. ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ,
Χαρτογράφηση και ανάλυση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στη Νίκαια





κτιριολογικό πρόγραμμα

Η κατανομή των χρήσεων στο χώρο πραγματοποιείται αρχικά οριζοντίως και έπειτα καθέτως. Αρχικά, ορίζονται τρεις ενότητες: το σχολείο, το κτίριο των εγκαταστάσεων του πρώην κεραμοποιείου, και οι προστιθέμενοι όγκοι.

Στο χώρο του σχολείου (4^ο Γενικό Λύκειο Νίκαιας), οι αθλοπαιδιές που προηγούμενως βρίσκονταν στο νότιο τμήμα του προαυλίου χώρου, μετακινούνται βορειοανατολικά, και προστίθενται αποδυτήρια και μια αποθήκη εξοπλισμού.

Στις εγκαταστάσεις του εργοστασίου, στο ισόγειο, δημιουργείται στεγασμένος χώρος με εμπορικές χρήσεις, εστίαση και αίθουσα εκθέσεων και στους ορόφους τοποθετούνται φοιτητικές εστίες που απευθύνονται στο ΠΑΔΑ (πρώην ΤΕΙ Πειραιά), επί της οδού Θηβών. Στο κτίριο των φούρνων, το οποίο γειτνιάζει με το σχολείο, στεγάζεται η βιβλιοθήκη, που προορίζεται προς χρήση του Λυκείου κατά τις ώρες λειτουργίας του, και προς γενική χρήση μετά το πέρας των διδακτικών ωρών. Στο κτίριο της αντιπροσωπείας, τοποθετείται αναψυκτήριο και παιδική χαρά.

Στα νέα κτίρια, προστίθενται χώροι γραφείων και στέγασης μικρών εταιρειών (θερμοκοιτίδες) και χώρος αμφιθεάτρου και εκδηλώσεων. Τέλος, στους ορόφους τοποθετούνται κατοικίες.

Κατά μήκος του αύλειου χώρου, δημιουργούνται περίπατοι που ακολουθούν το ανάγλυφο του εδάφους, και δύο μικρές πλατείες με στάσεις στις δύο επιμέρους κτιριακές ενότητες.

φοιτητικές εστίες

βιβλιοθήκη
αναγνωστήρια

λιανικό εμπόριο
εστίαση

εκθεσιακός
χώρος

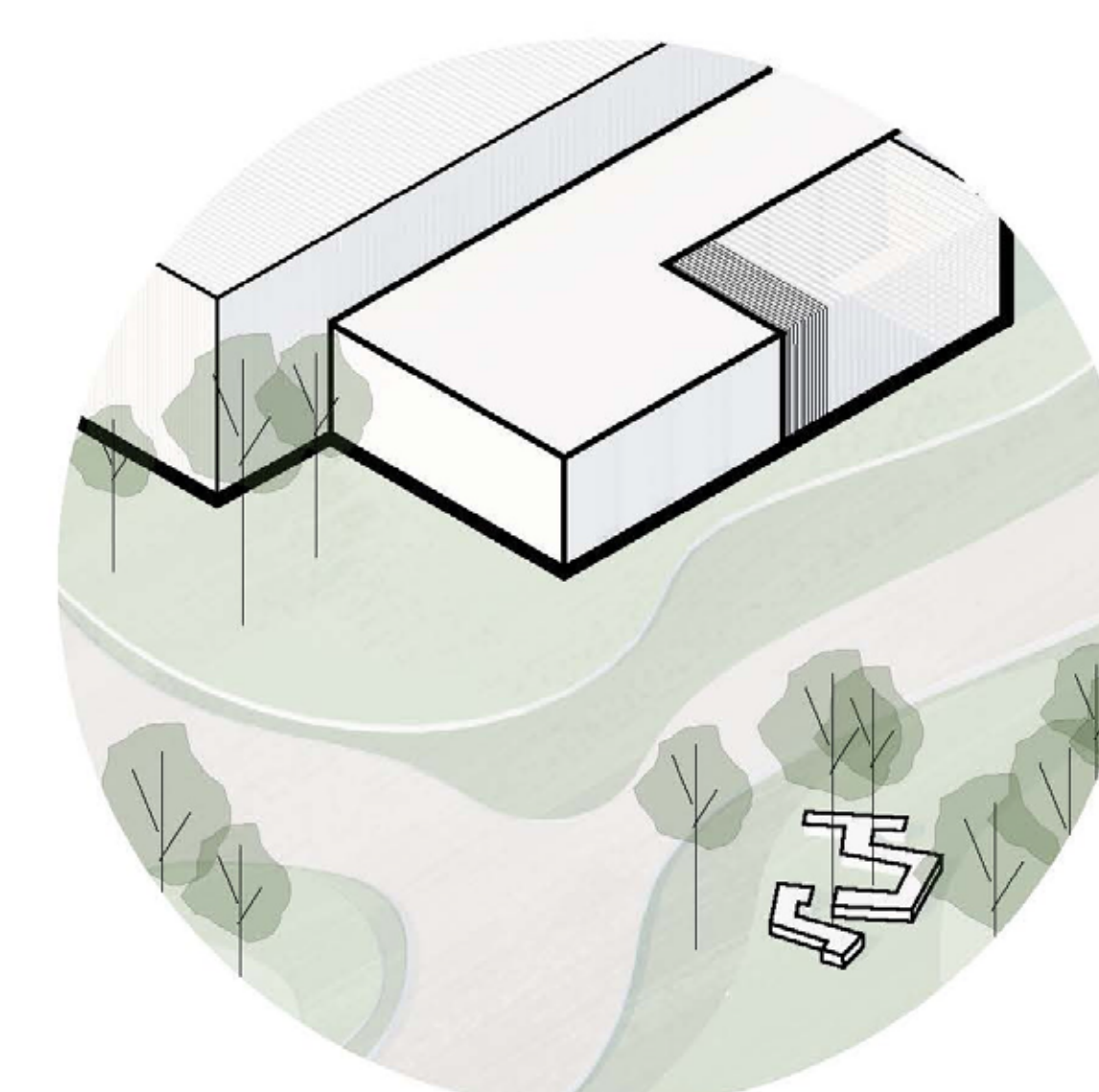
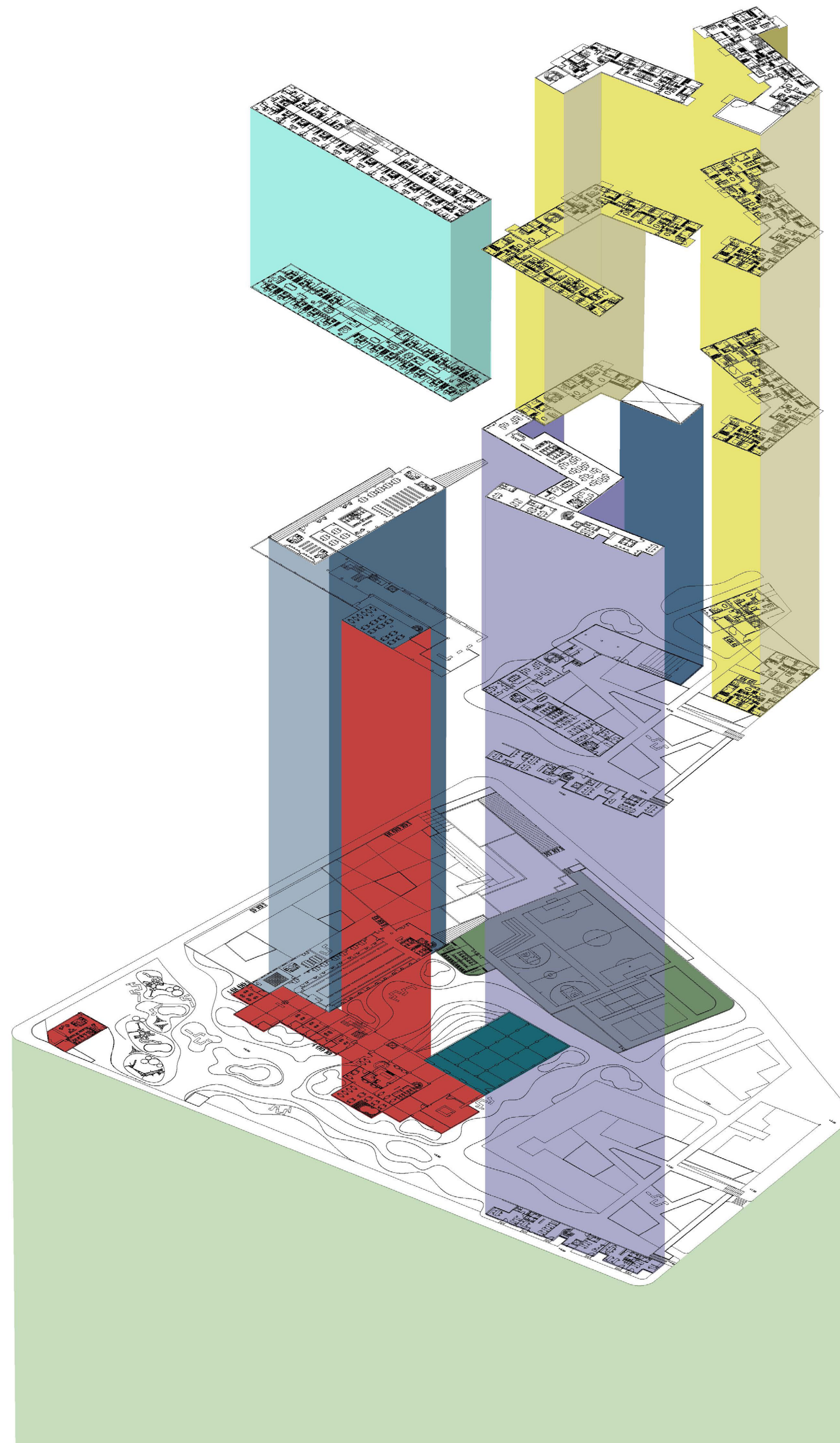
χώροι αναψυχής
περίπατος

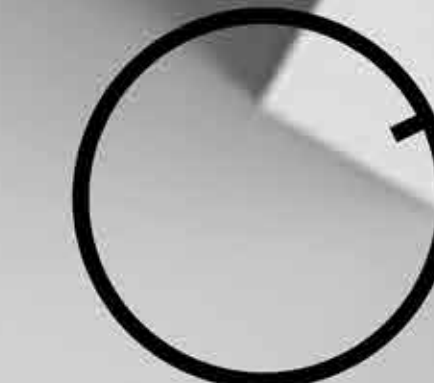
συλλογική
κατοίκηση

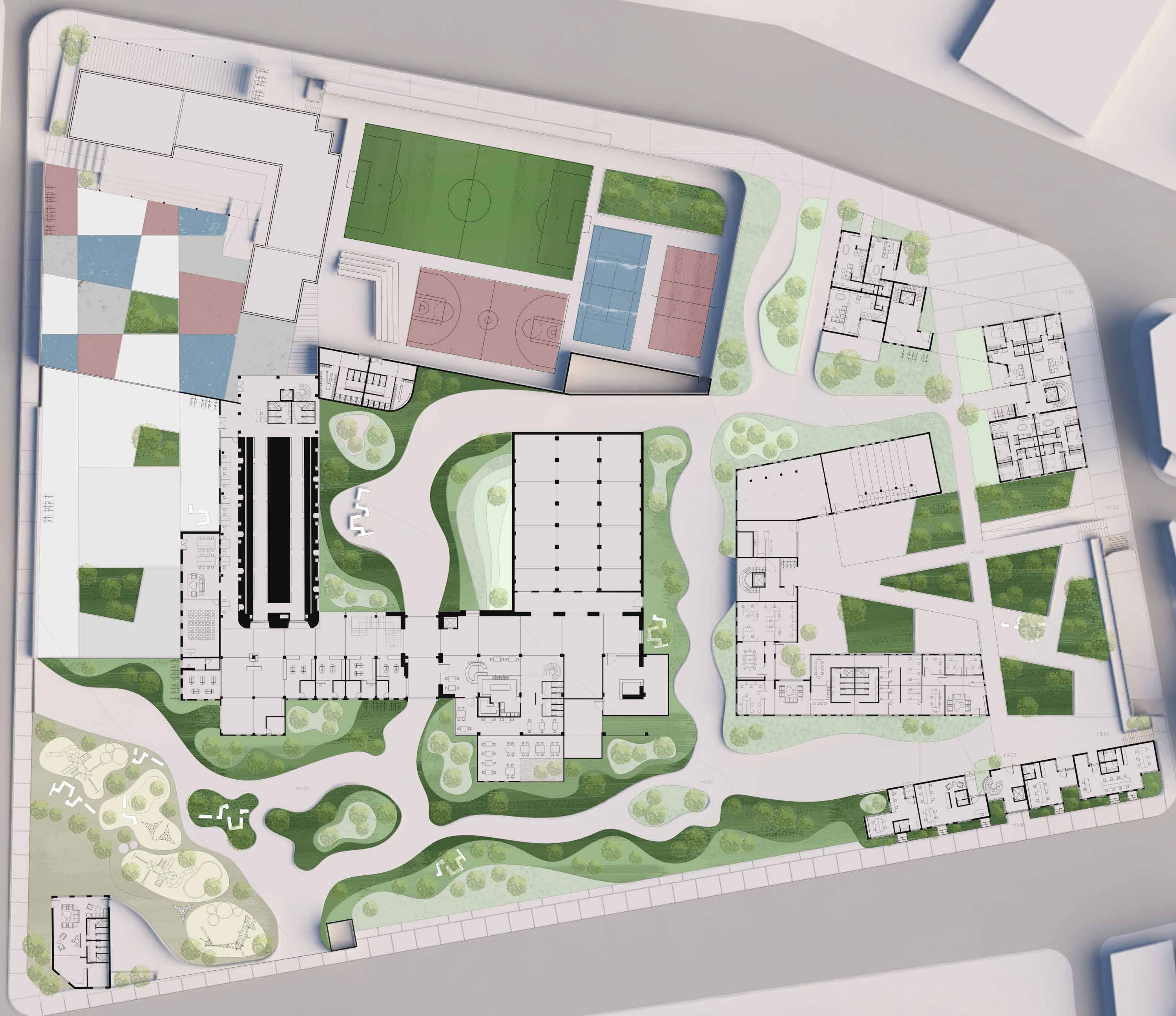
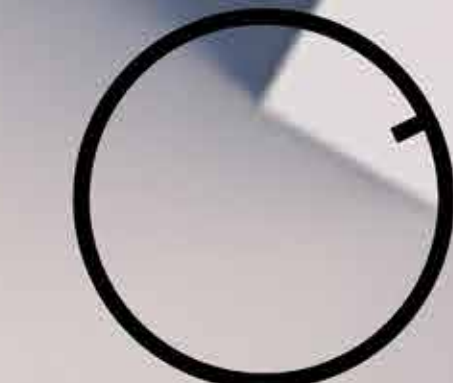
γραφεία

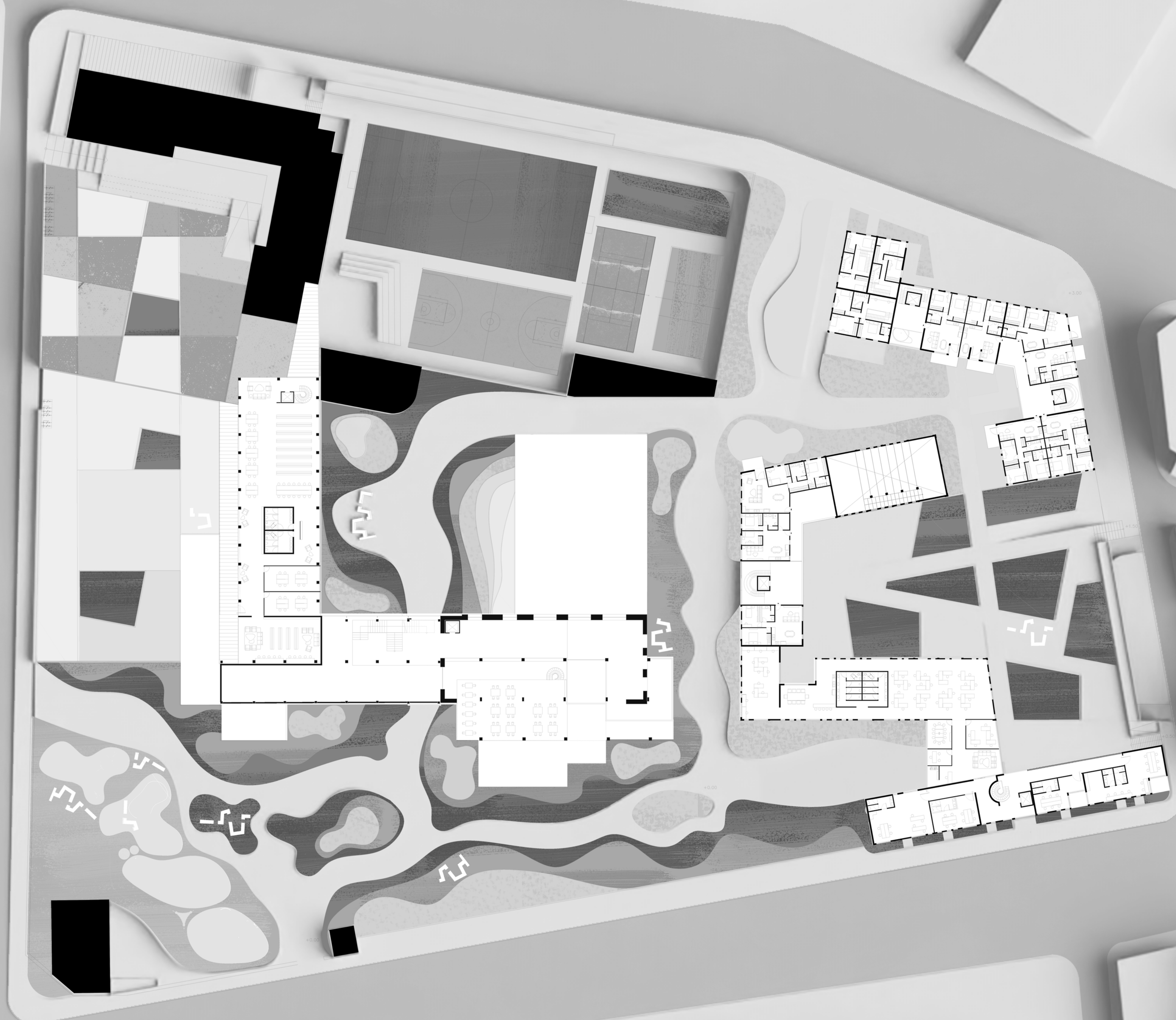
αμφιθέατρο

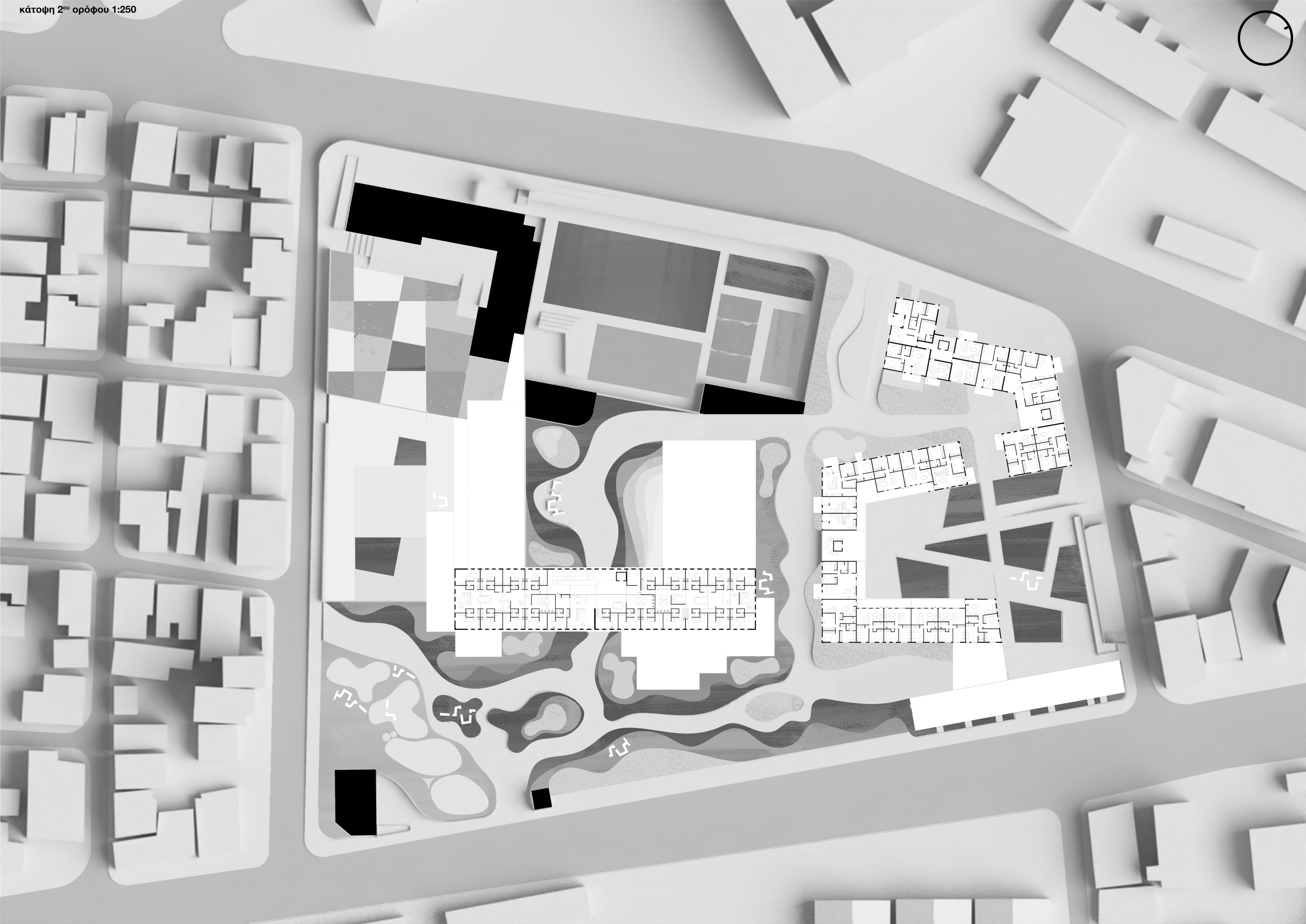
αθλητικές
εγκαταστάσεις

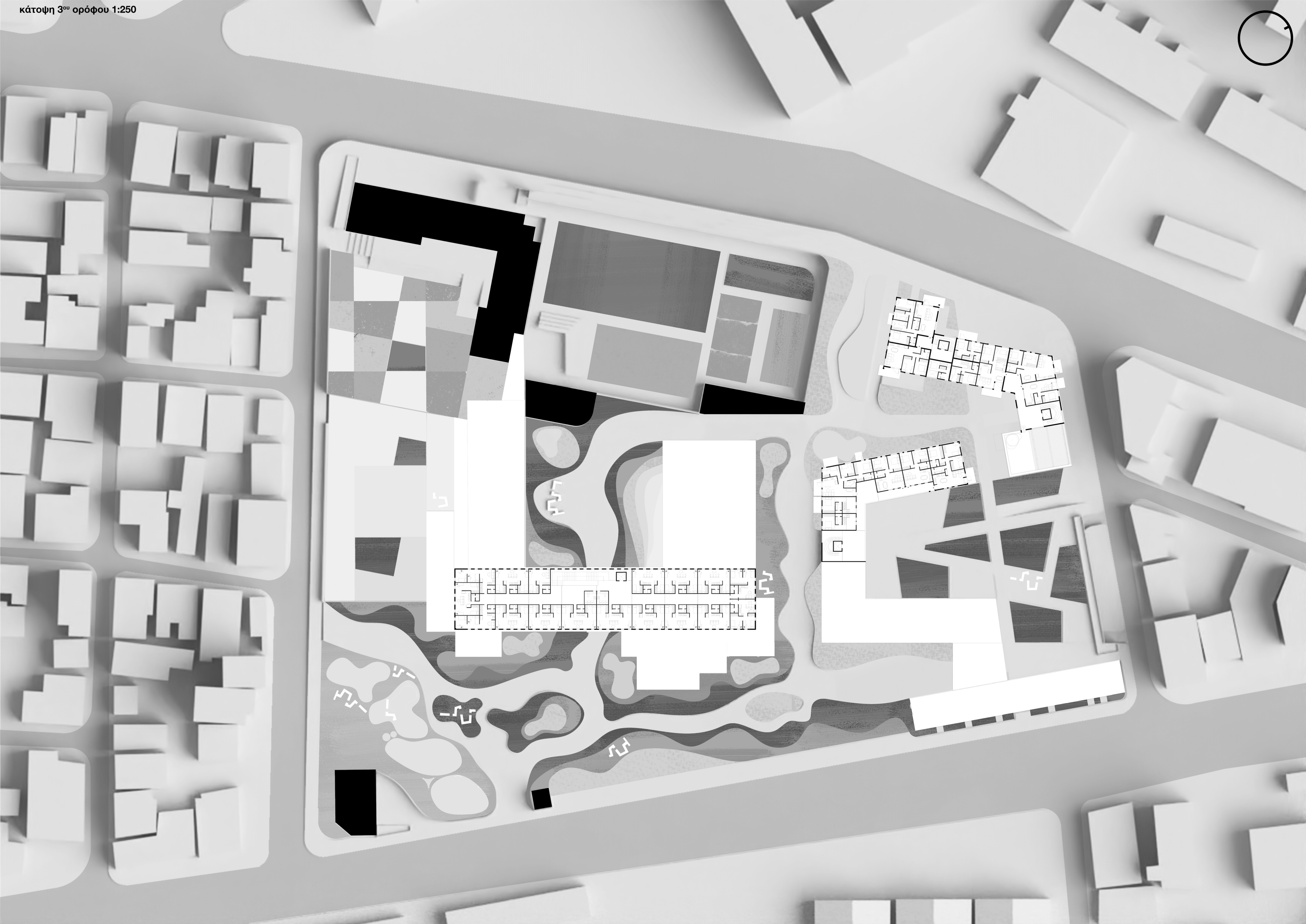


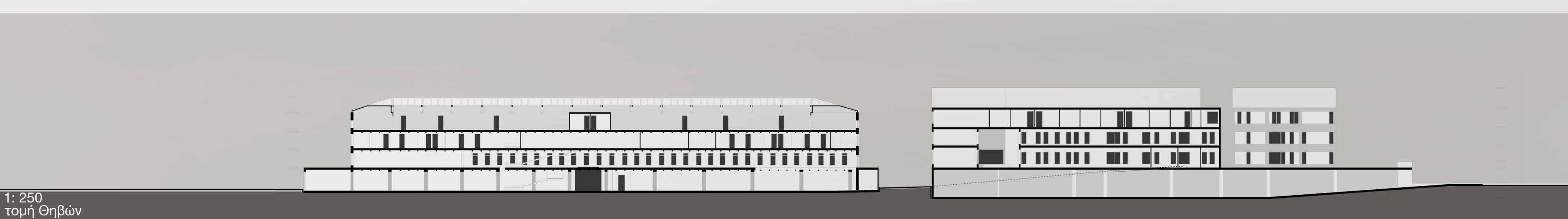
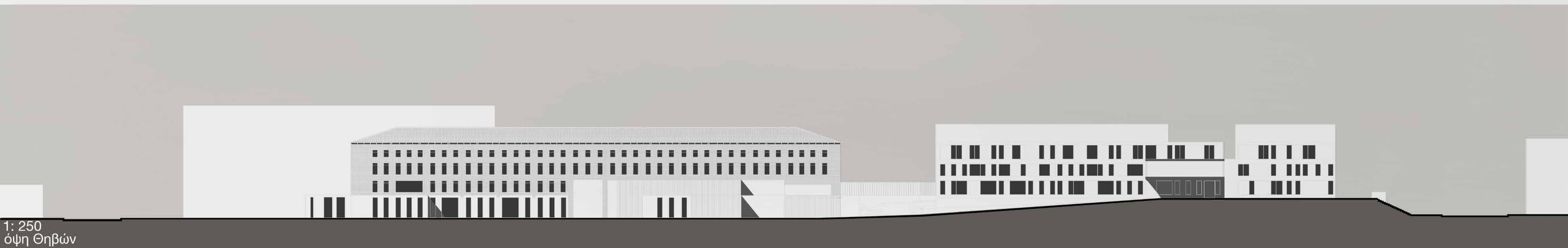
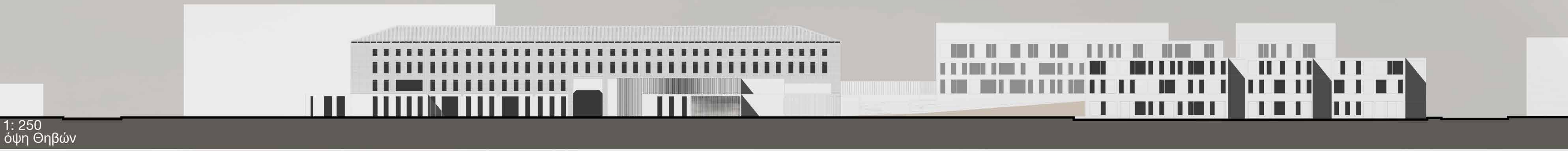


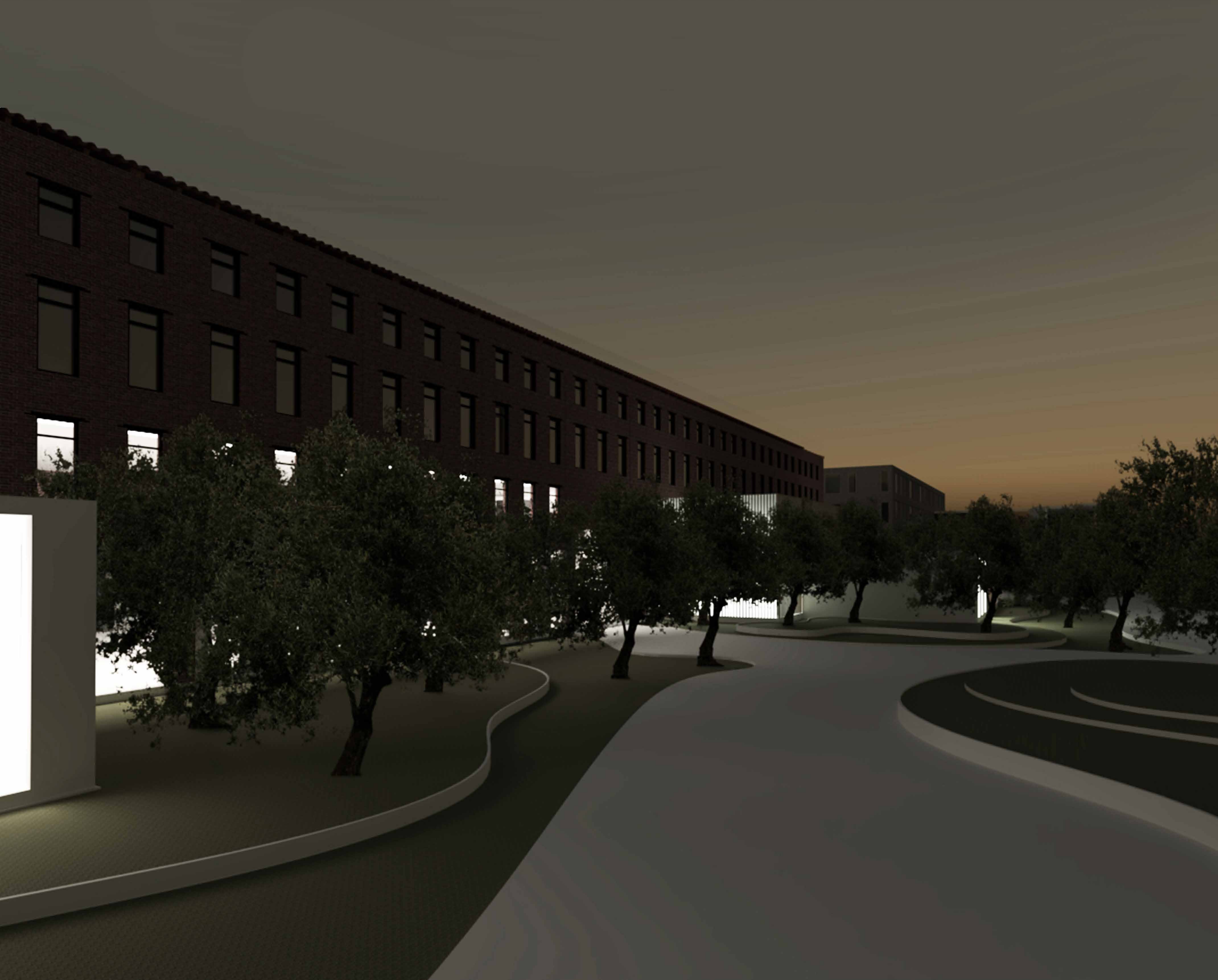
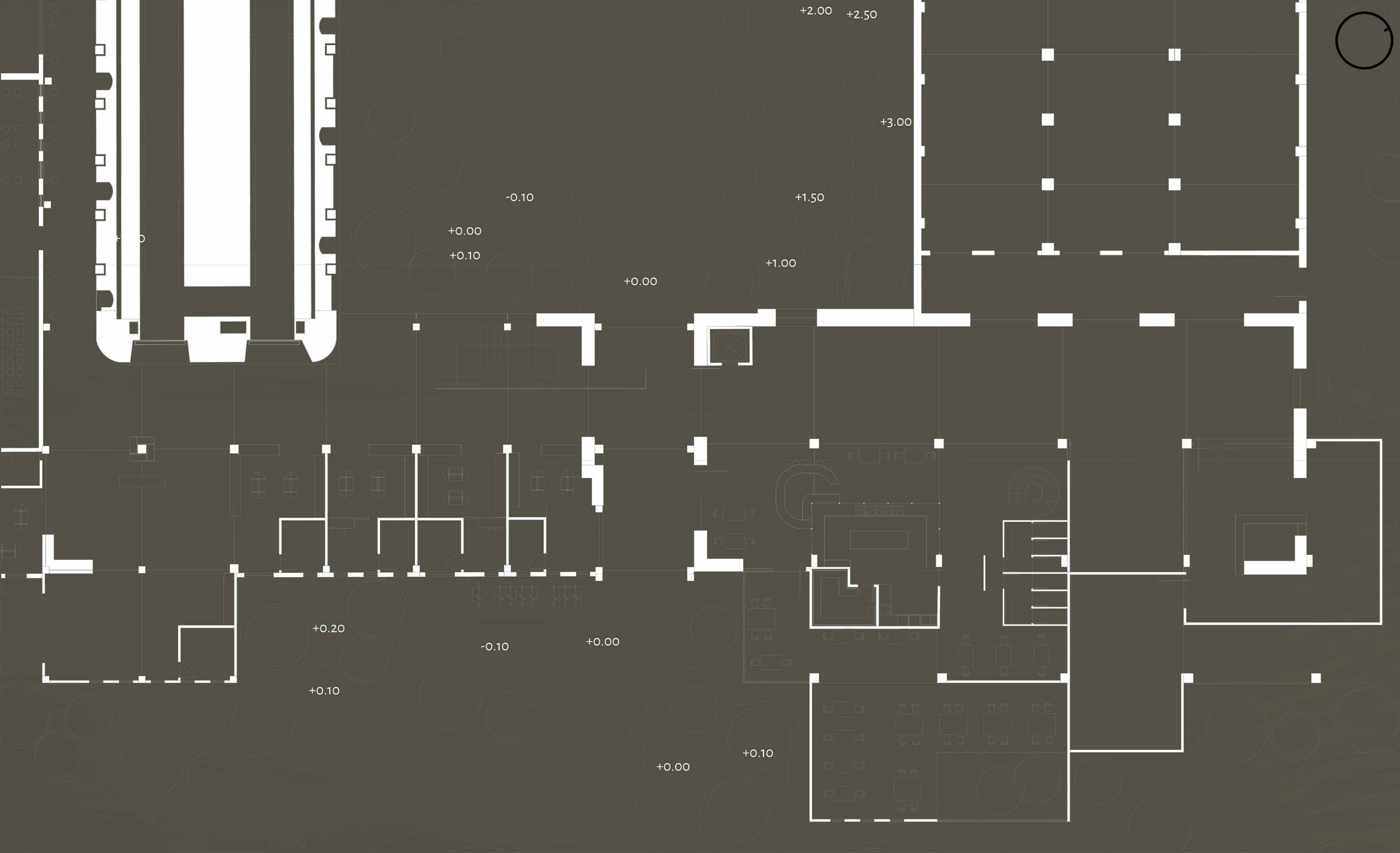




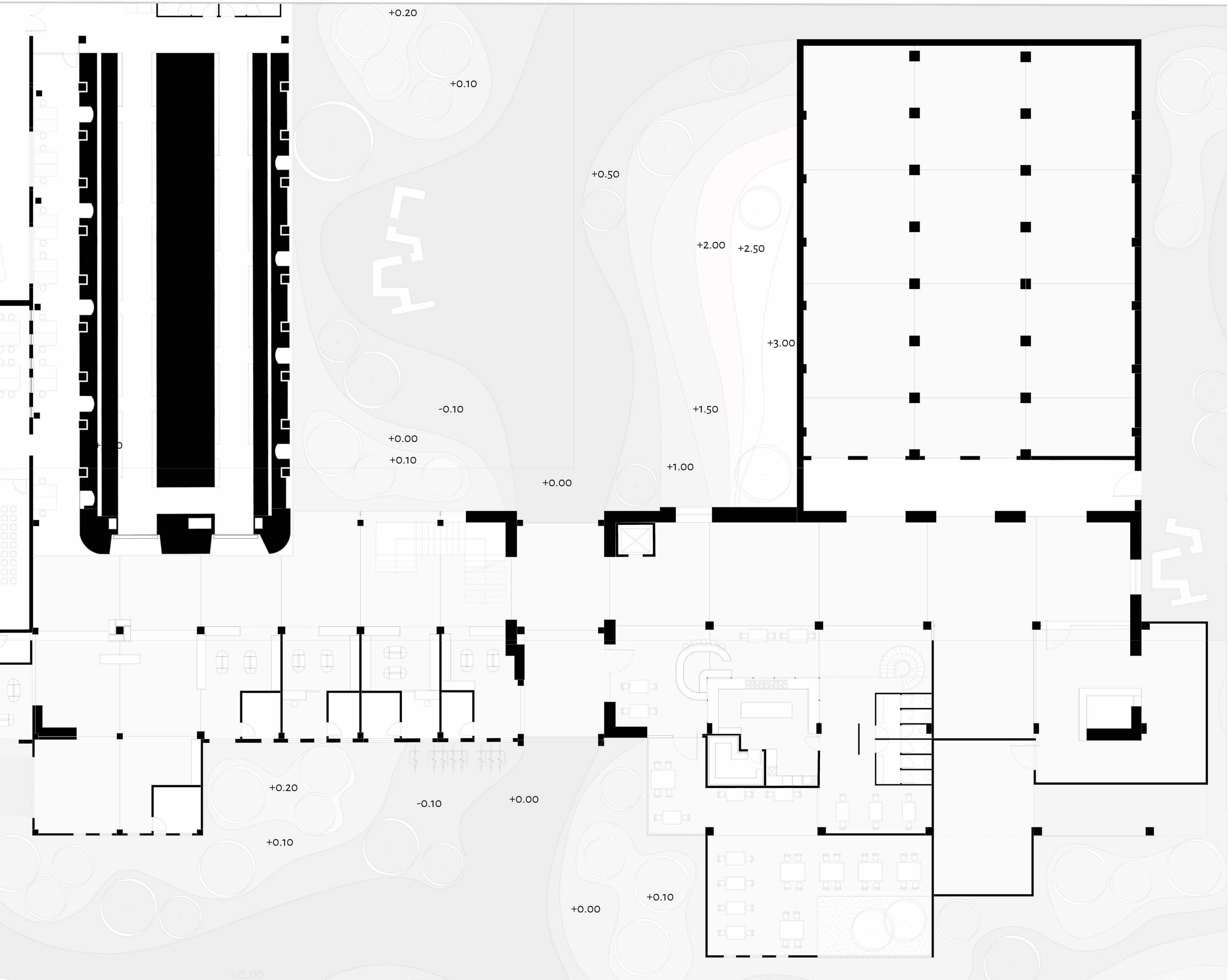






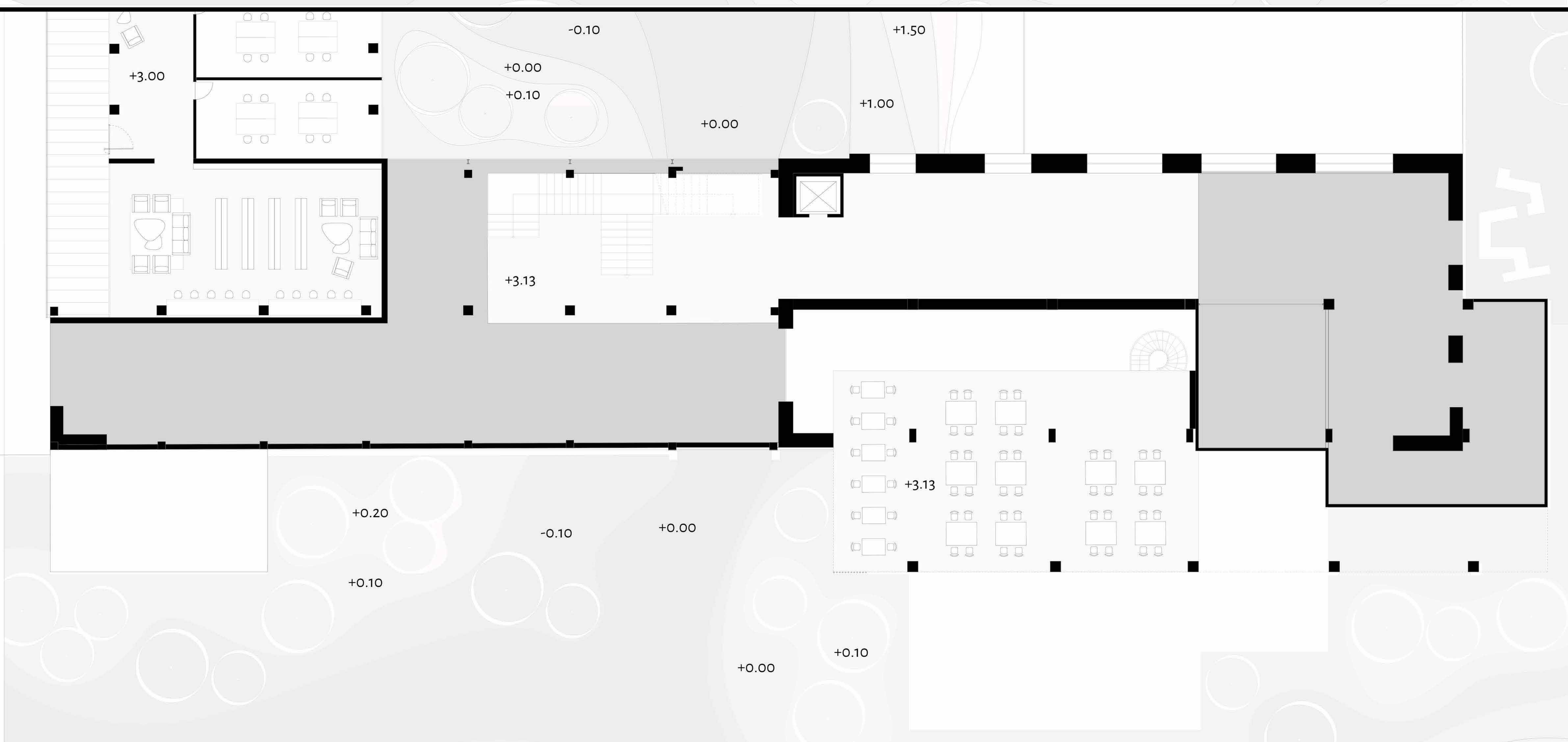


κατόψεις κεντρικού κτιρίου
(πρώην εργοστάσιο Δηλαβέρη)



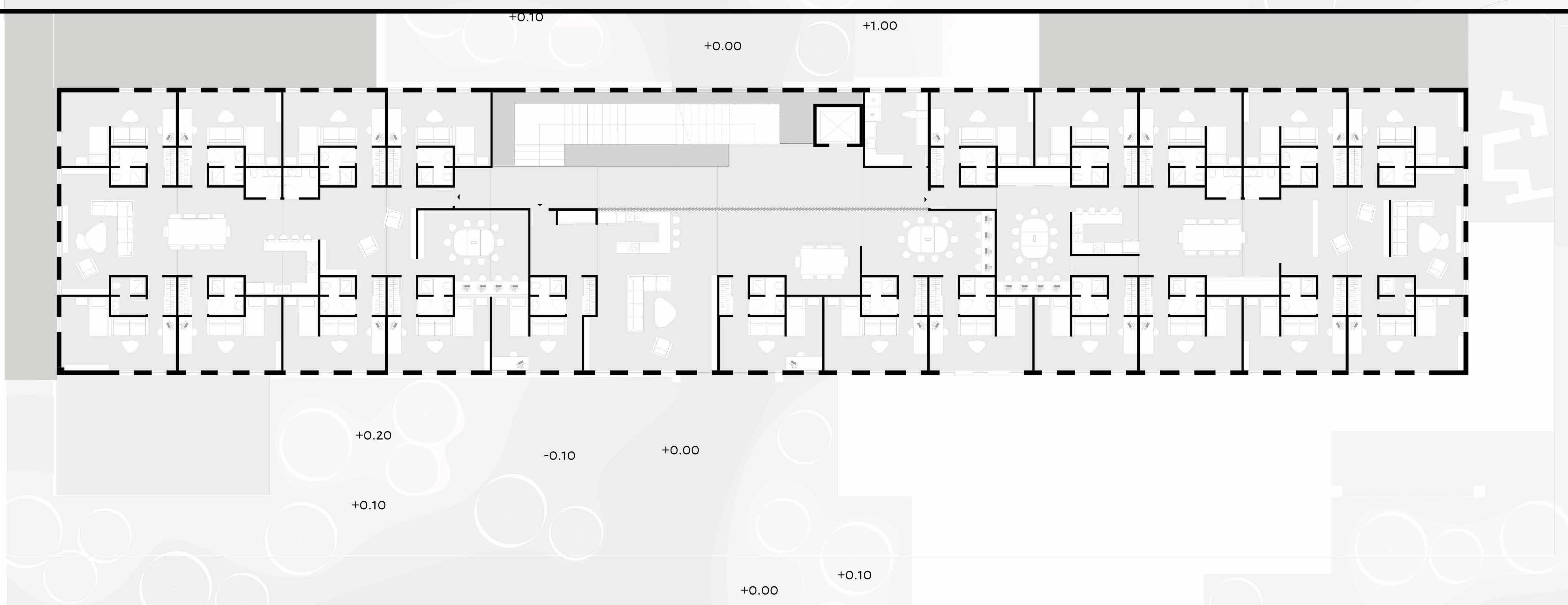
+0.00

1:100



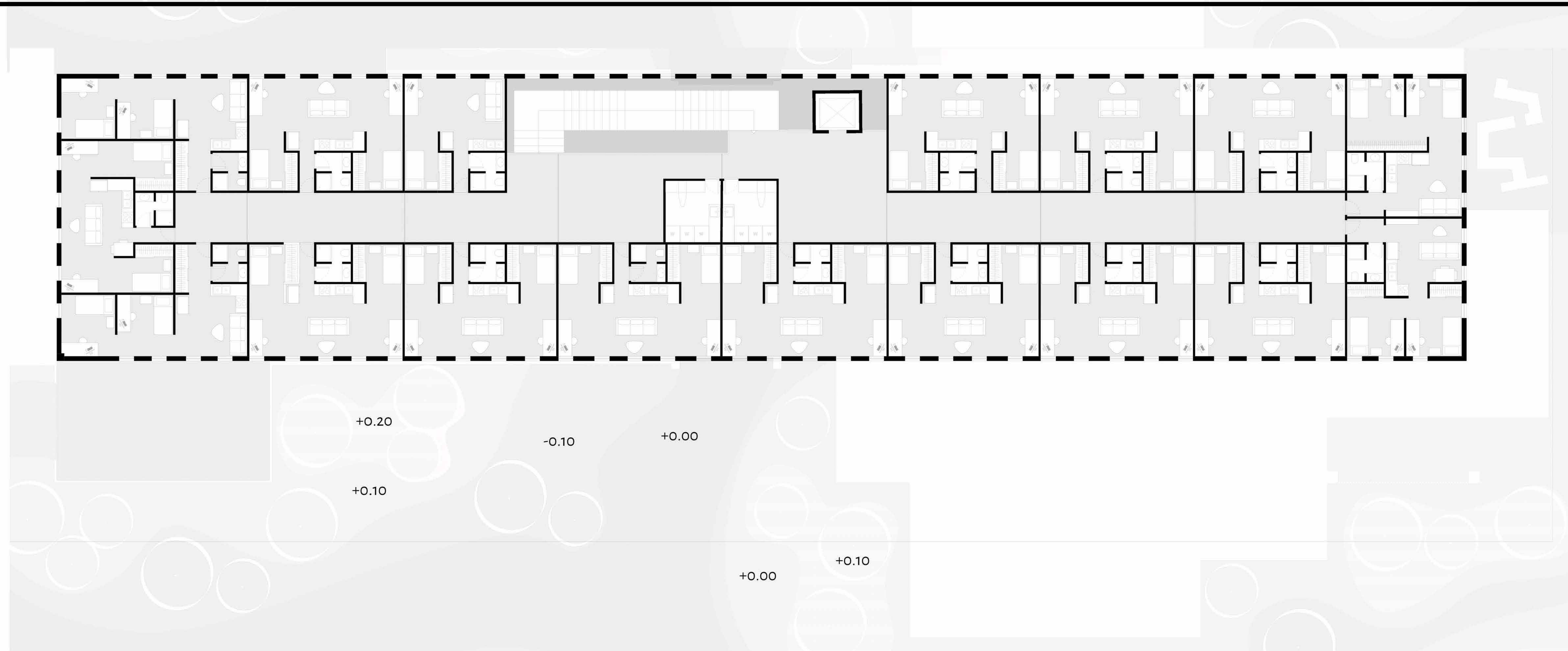
+3.13

1:100

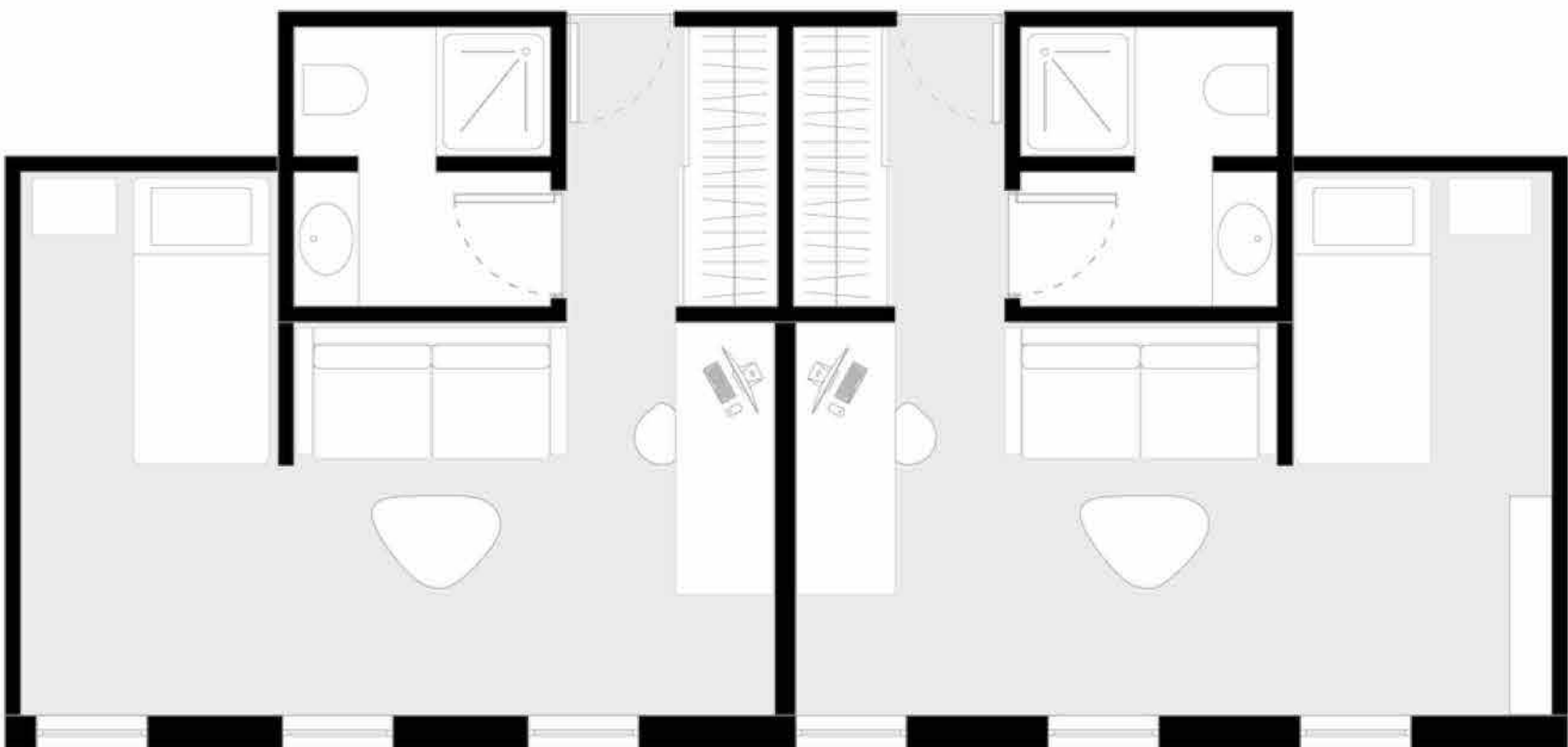
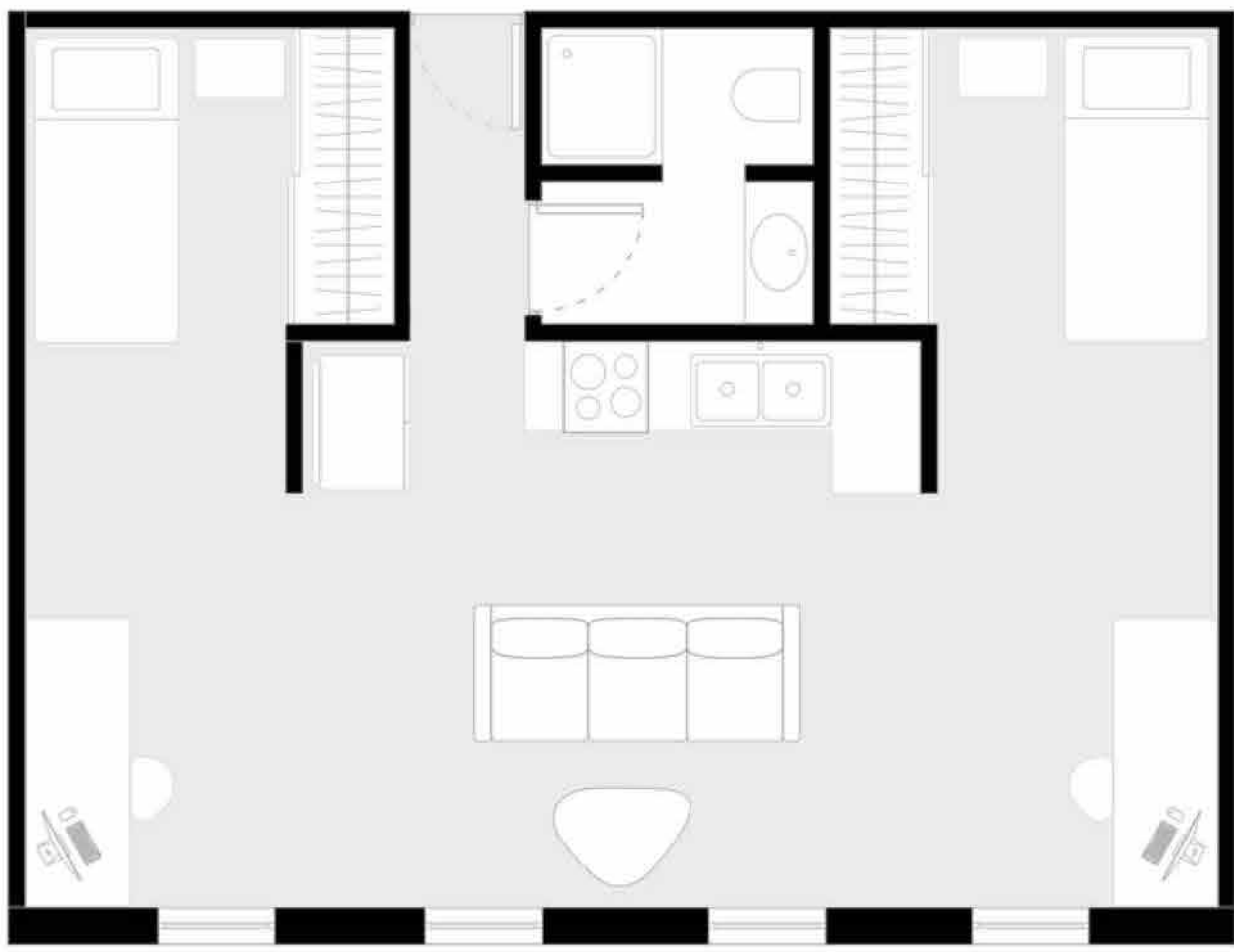


+6.00

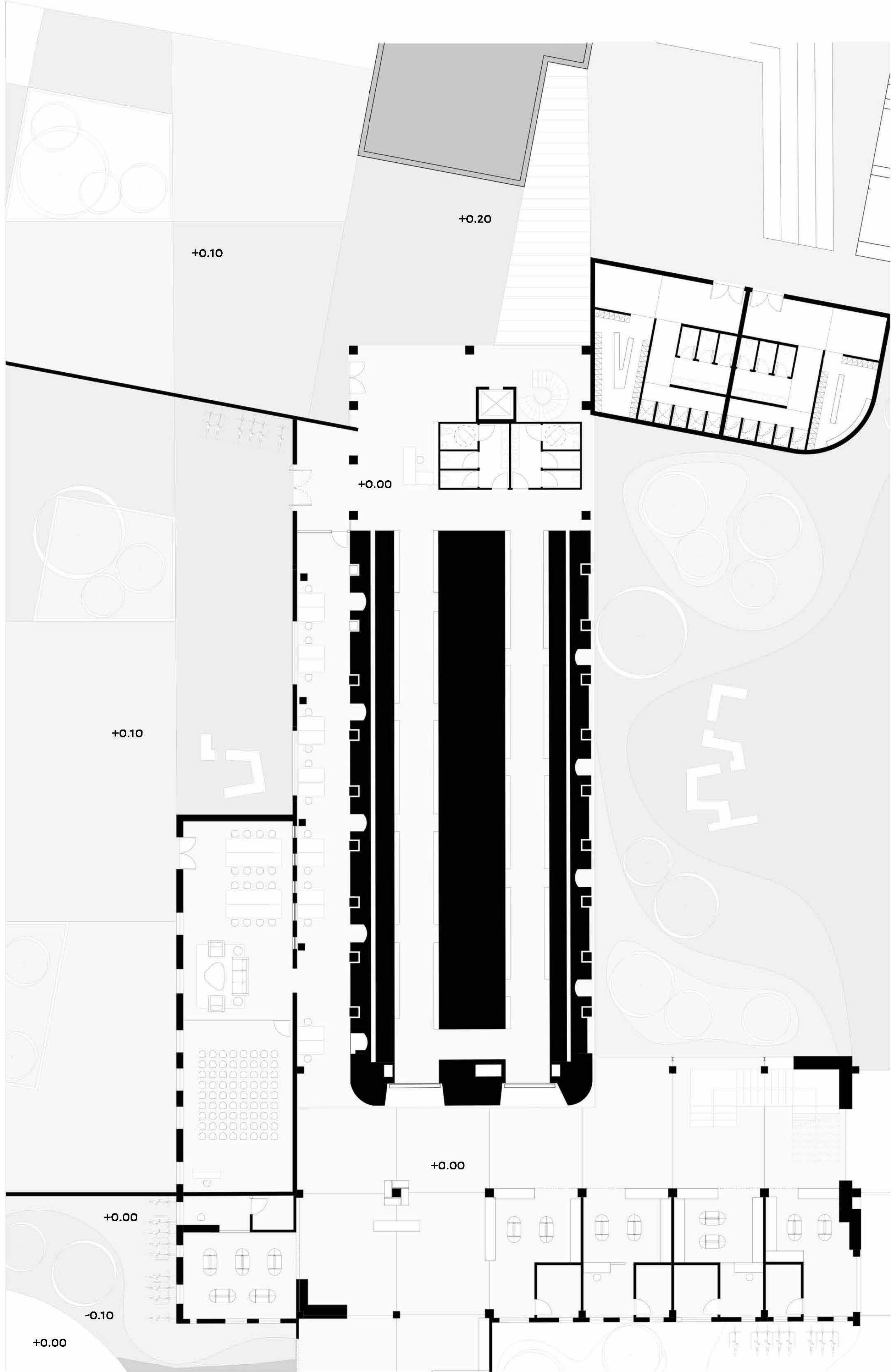
1:100



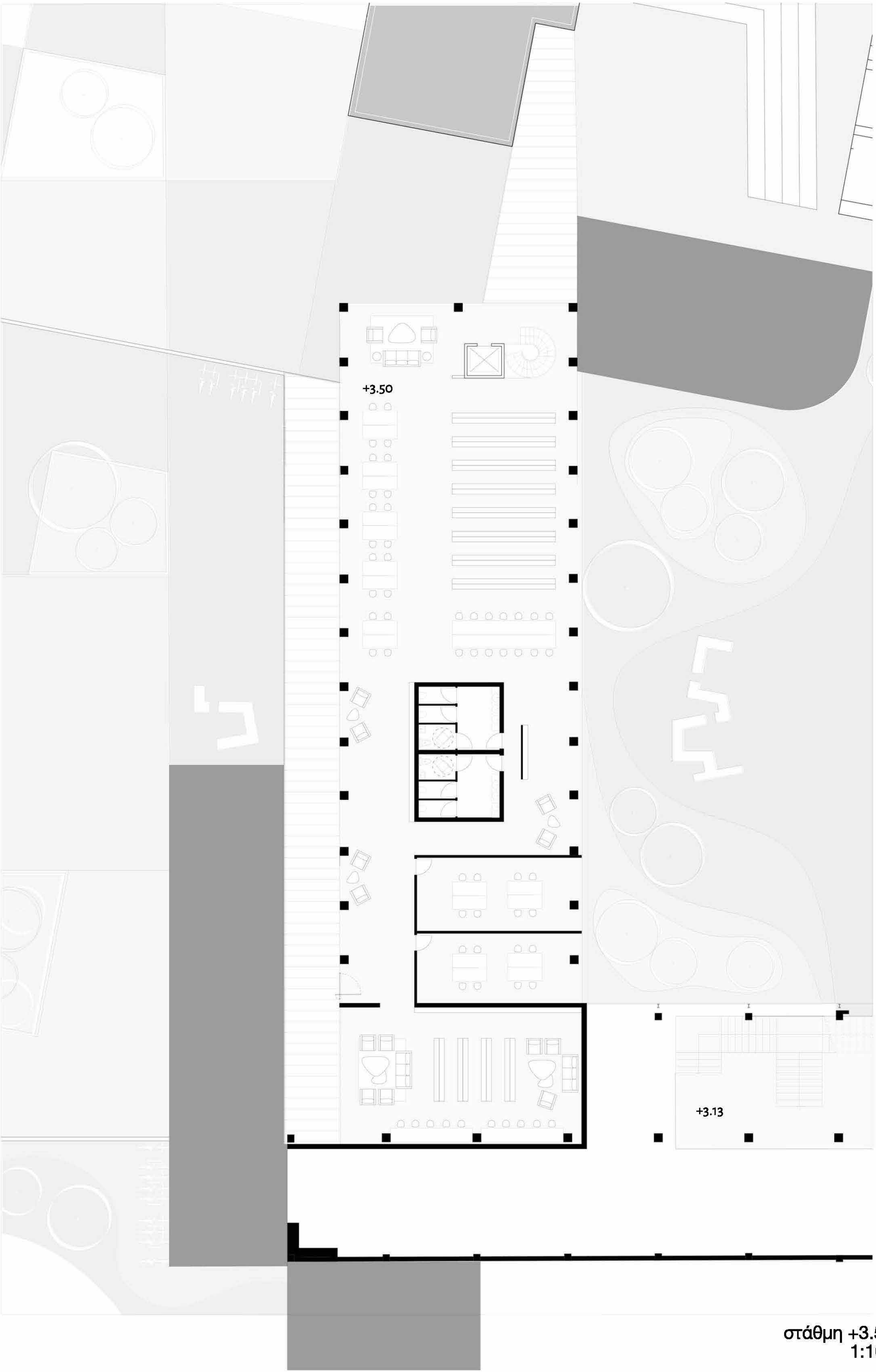
+9.00



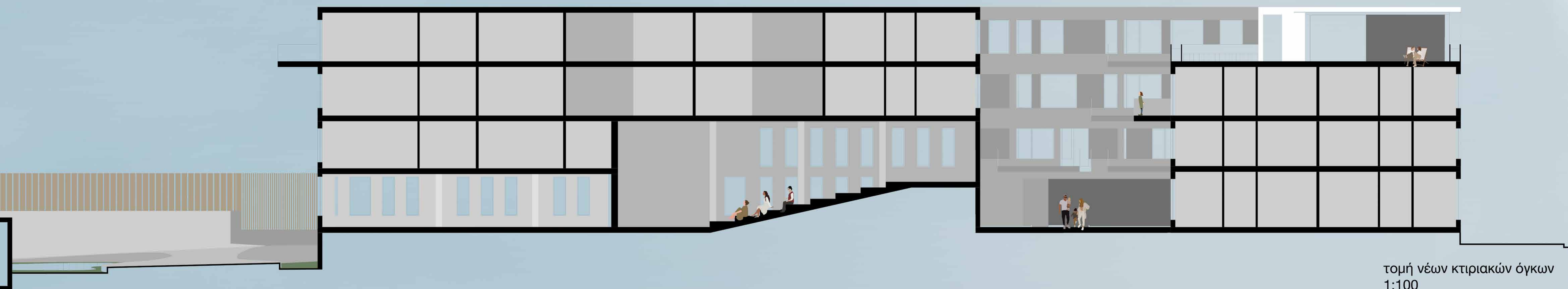
κτίριο φούρνων
νέα βιβλιοθήκη



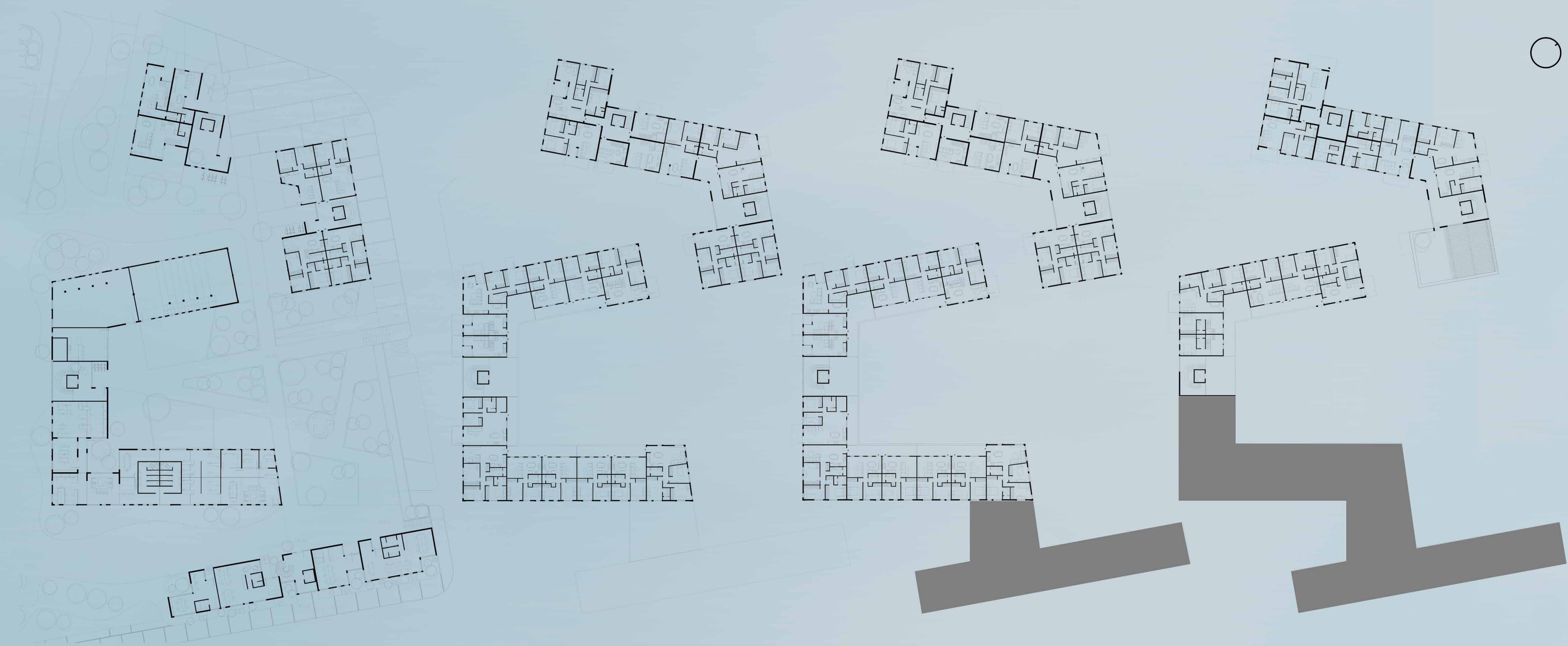
στάθμη +0.00
1:100



στάθμη +3.50
1:100

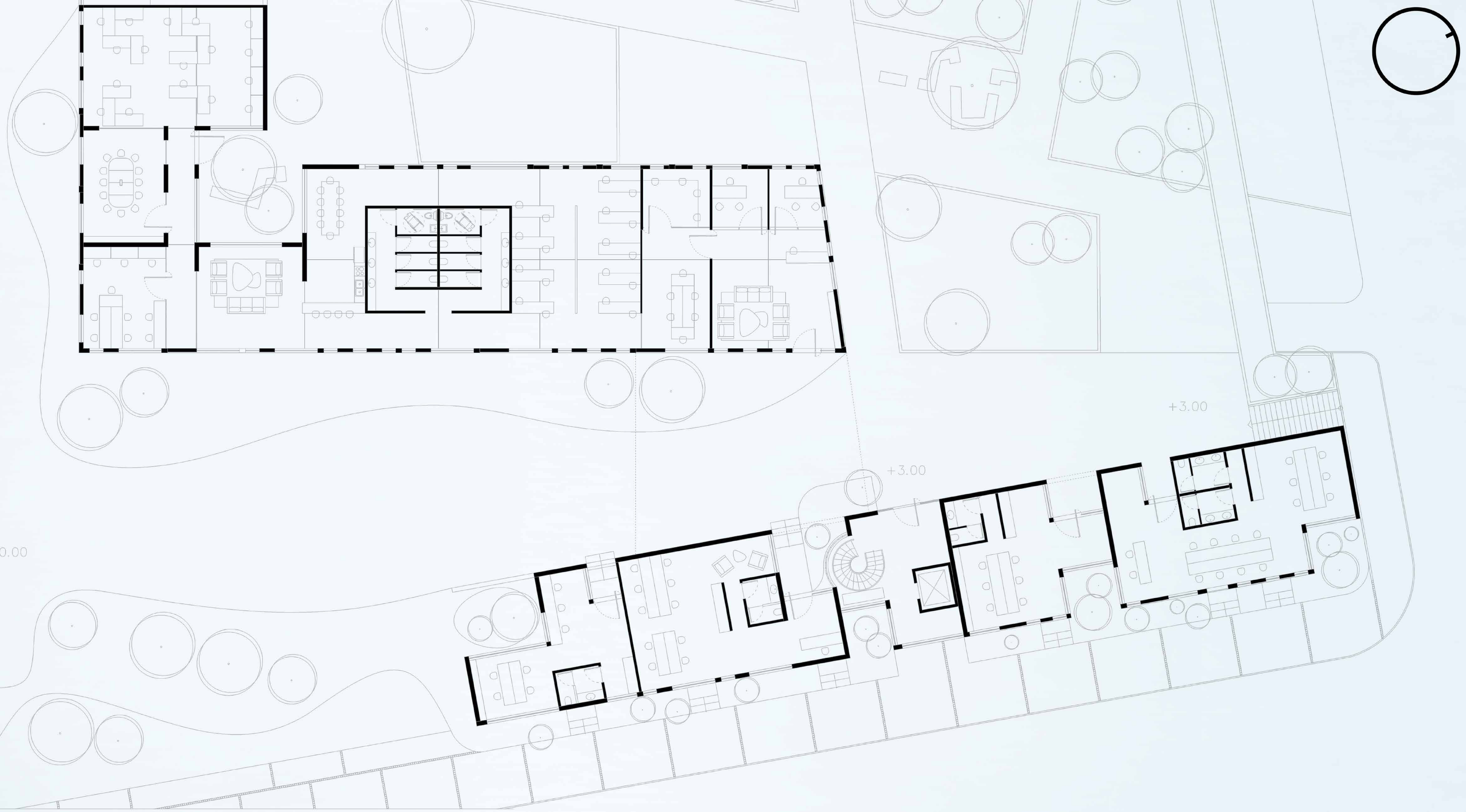


τομή νέων κτιριακών όγκων
1:100



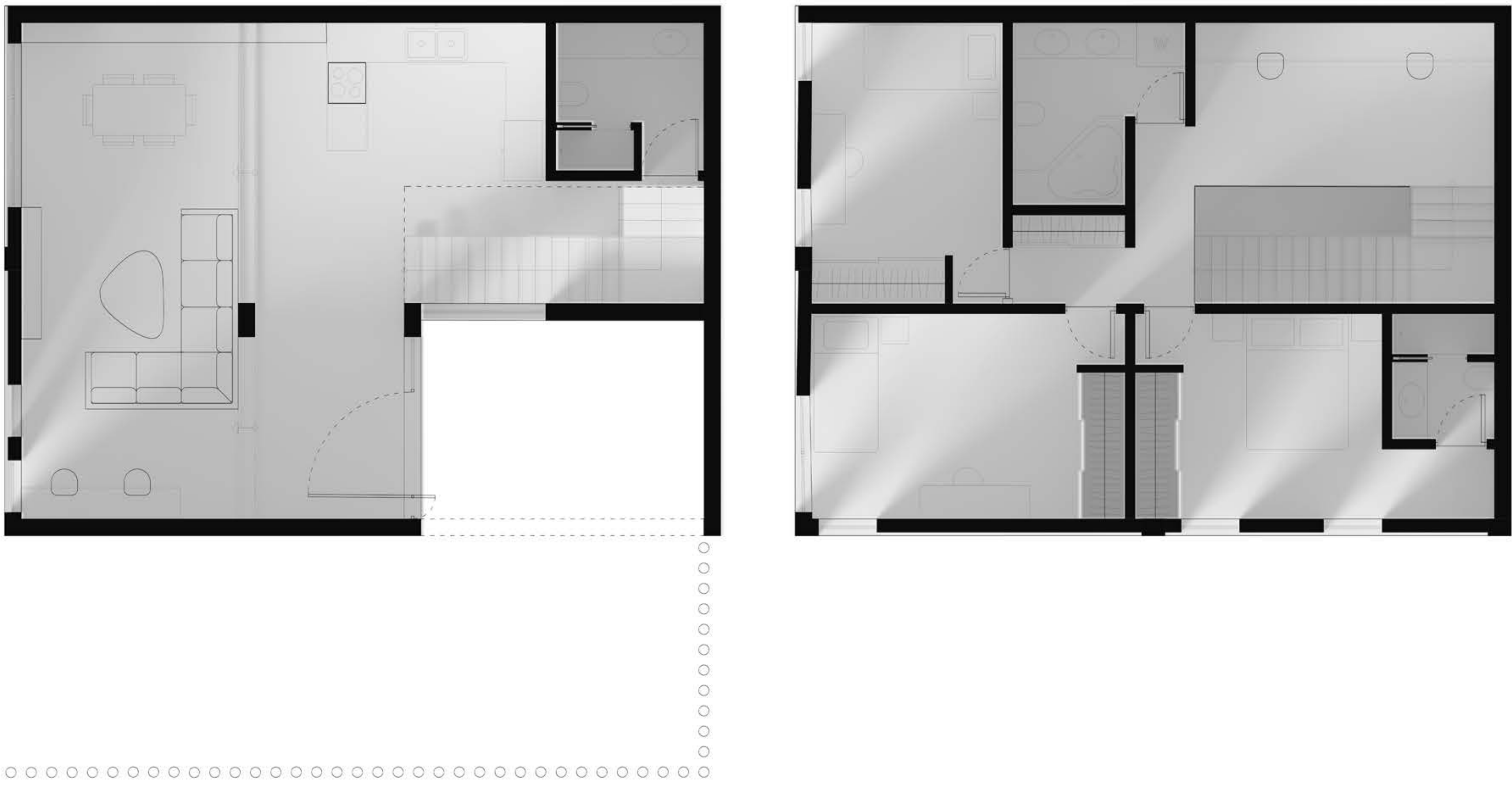
κατόψεις νέων κτιριακών όγκων
1:250





τυπολογίες κατοικιών

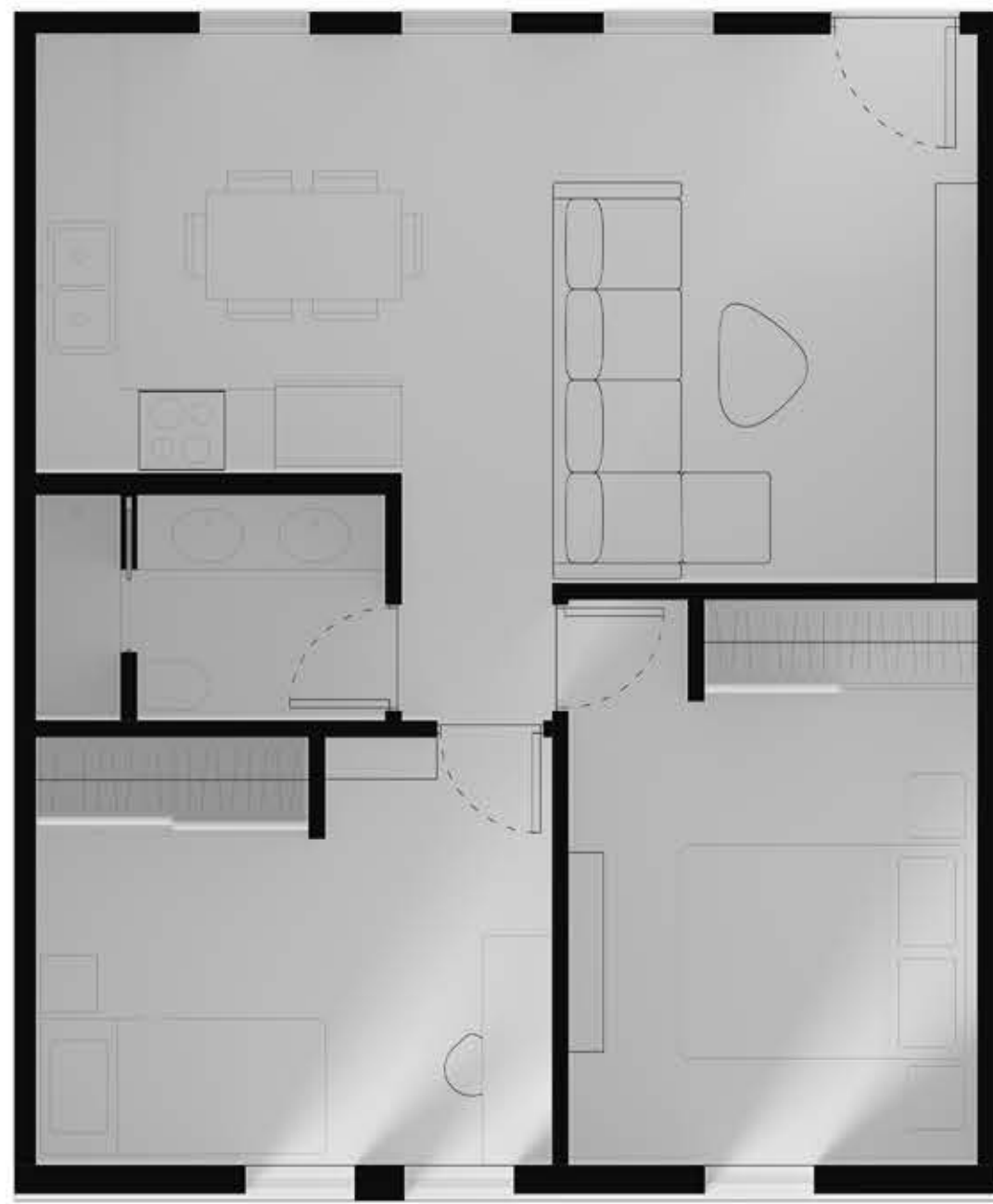
140m² duplex



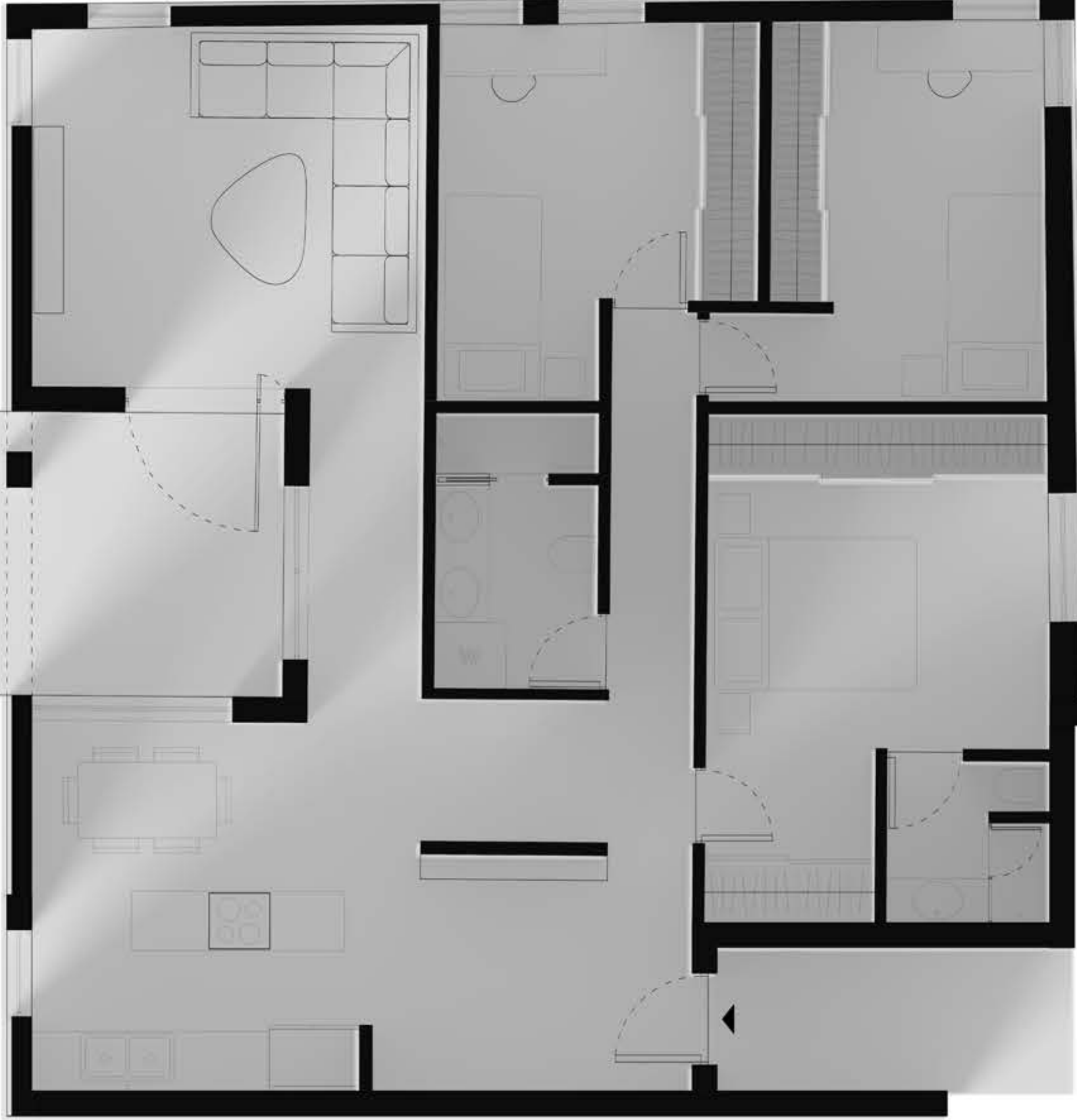
65m² duplex



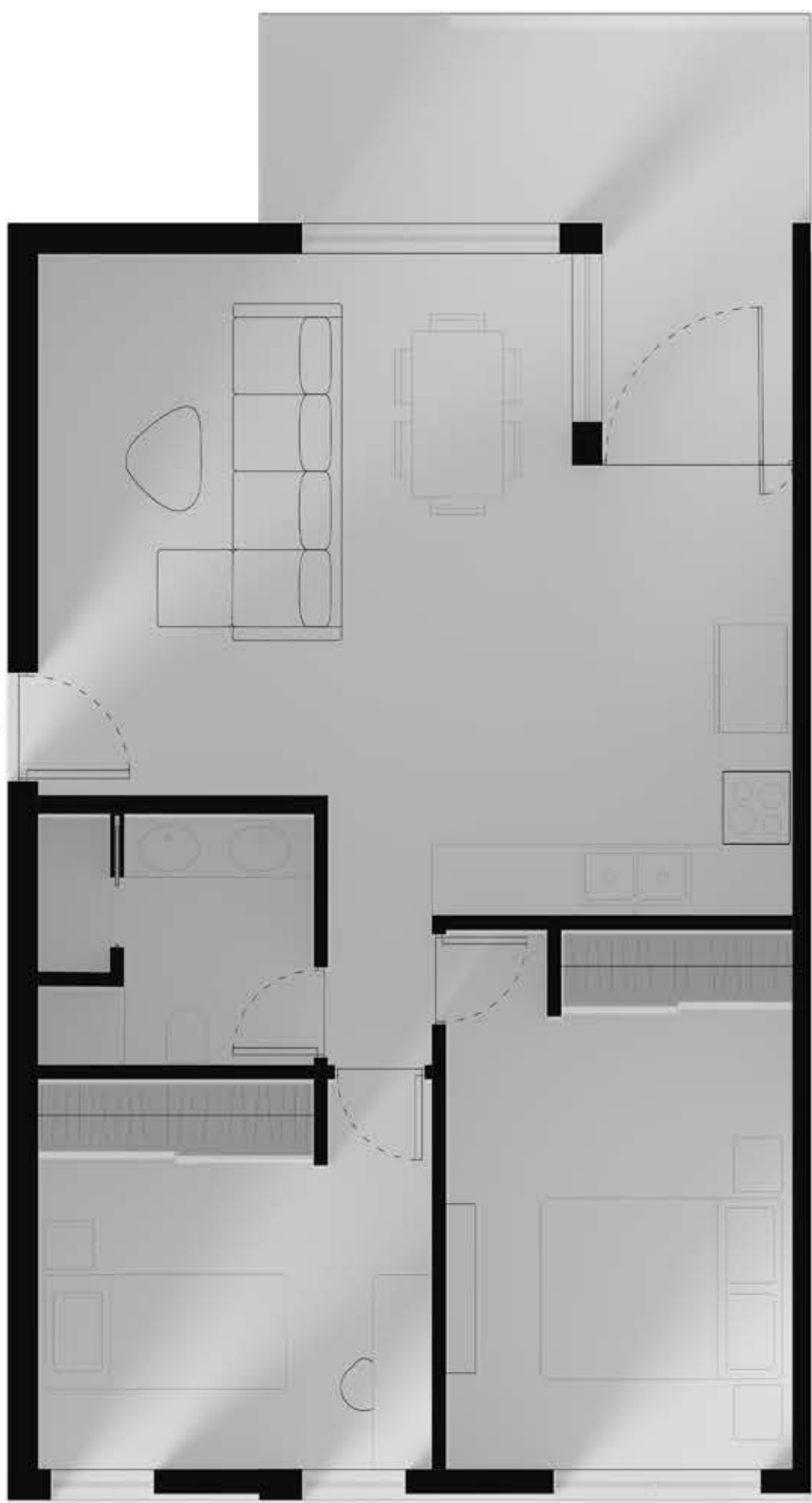
55m²



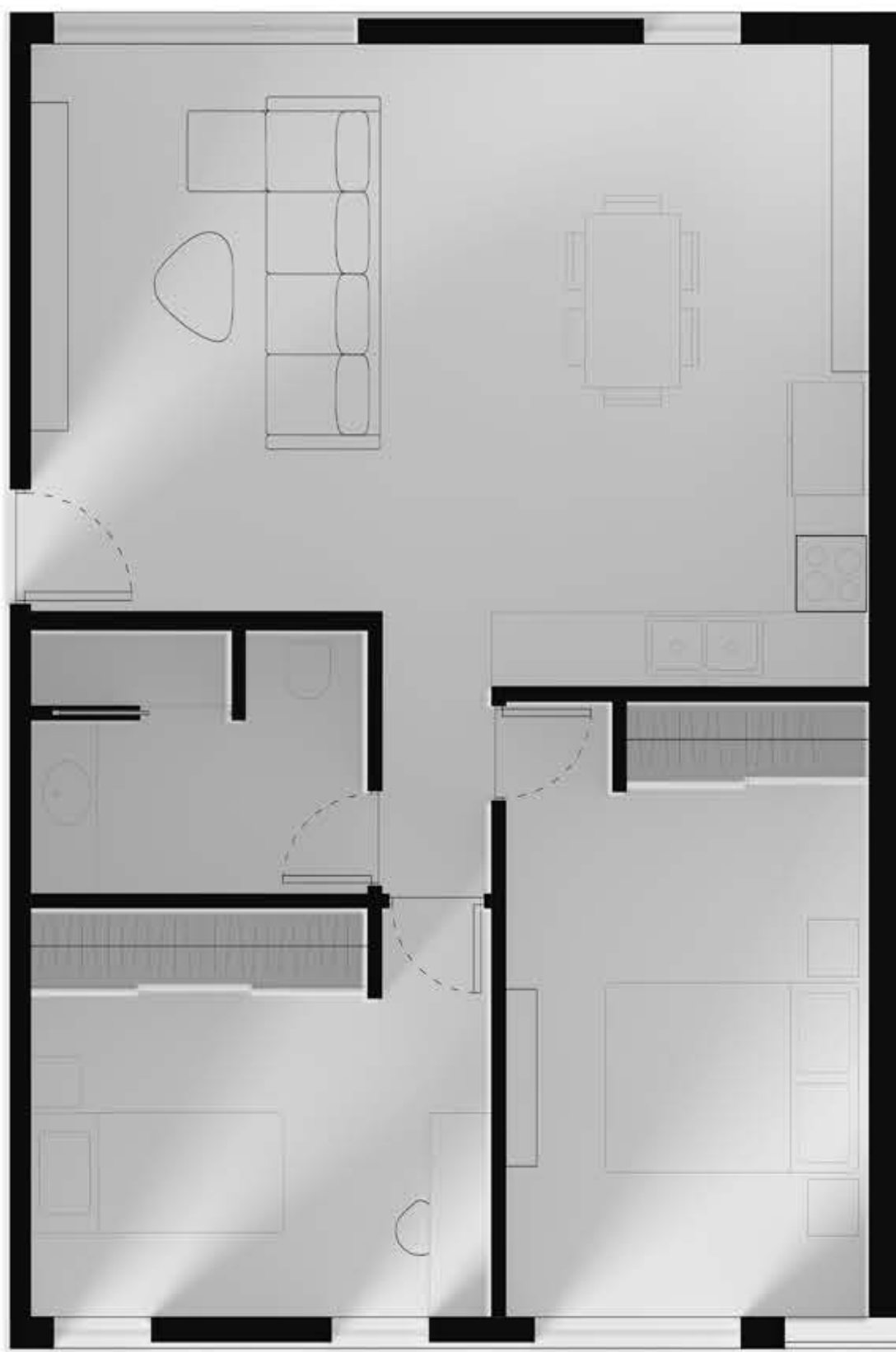
100m²



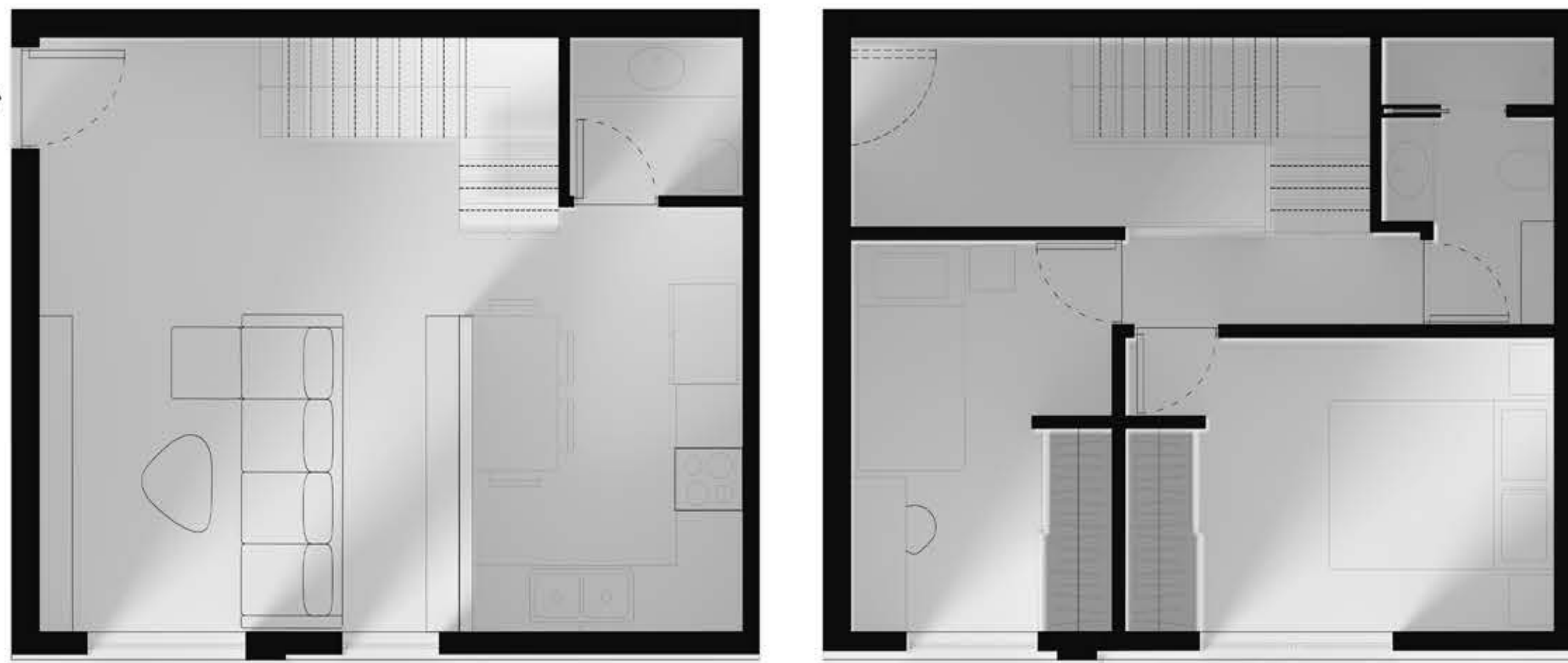
65m²



65m²

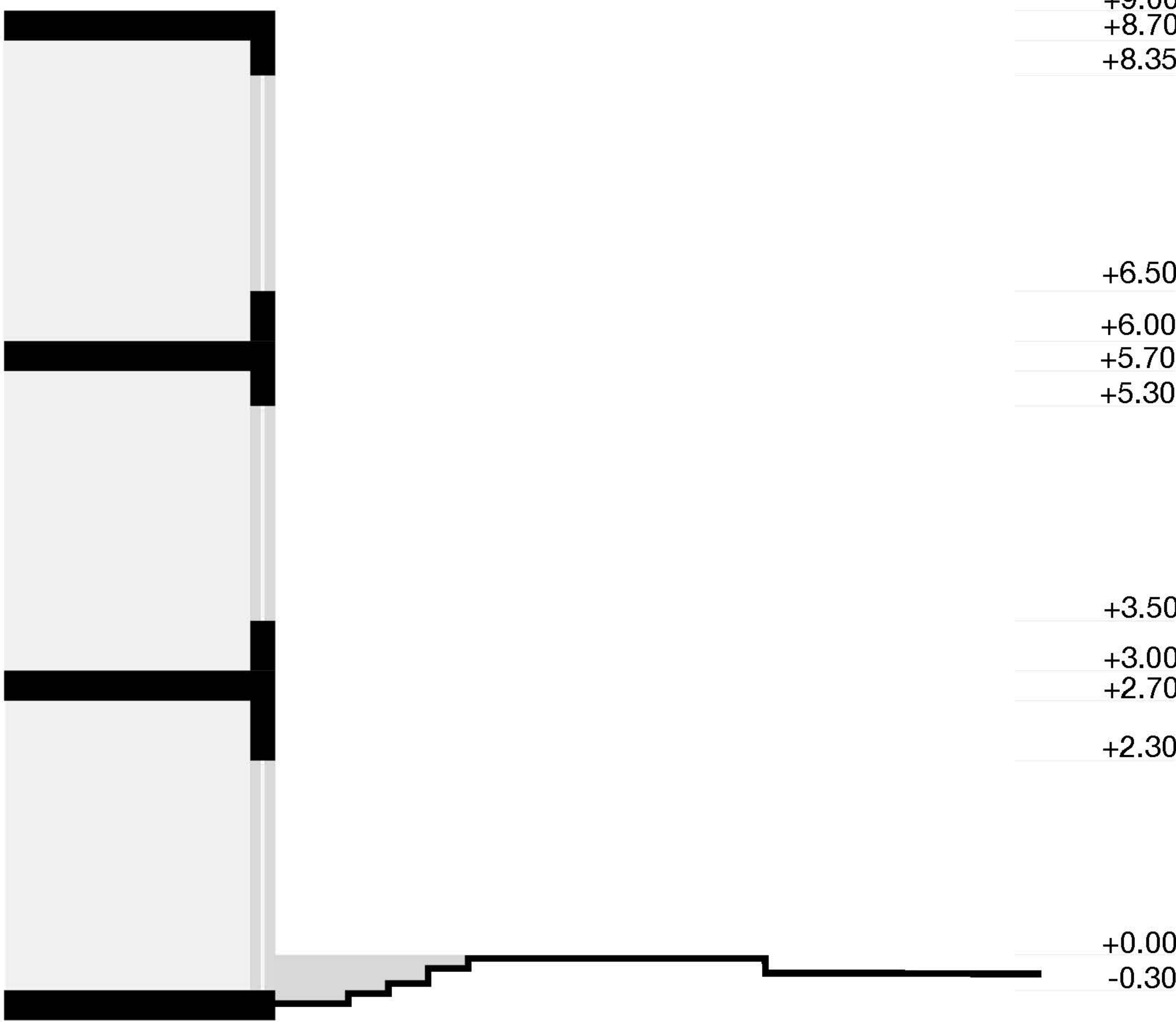


75m² duplex



1:50

χώροι άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας



1:20