

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΓΙΑ ΤΟ ΚΤΙΡΙΟ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΘΗΒΩΝ (ΡΕΝΤΗΣ)

Ένα κτίριο ριζικά ανακατασκευασμένο σύμφωνα με τις σύγχρονες επιταγές της αειφορίας, της ενεργειακής εξοικονόμησης και των κανόνων βιοκλιματικής δόμησης. Πρόκειται για ένα σύγχρονο κτίριο γραφείων που έχει ανεγερθεί επί της Λεωφόρου Θηβών 196-198 στο Δήμο Νίκαιας – Αγ. Ιωάννη Ρέντη, όπου στο παρελθόν υπήρχε το κτίριο αποθηκών της καπνοβιομηχανίας Κεράνη. Το κτίριο ανακατασκευάστηκε πλήρως (αριθμός τελευταίας αναθεώρησης της αδείας 110/2010) καθώς από το παλιό βιομηχανικό κτίριο παρέμειναν μόνο στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και ενισχύθηκαν σύμφωνα με τις προβλεπόμενες απαιτήσεις και τεχνικές προδιαγραφές.



Είναι διαμορφωμένο **κτίριο γραφείων** όπου επιπροσθέτως περιλαμβάνει **Βρεφονηπιακό Σταθμό**, Γυμναστήριο, Βιβλιοθήκη, και Αίθουσα Συγκεντρώσεων με ειδικούς μεταφραστικούς χώρους.

Καταλαμβάνει μικτή ωφέλιμη επιφάνεια **42.300 τ.μ.** σε υπόγειο, ισόγειο και 6 ορόφους. Οι χώροι καλύπτουν άνετα **2.300 θέσεις εργασίας** και **506 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων**.

Γενικά στη διαμόρφωση του κτιρίου έχουν ακολουθηθεί και καλυφθεί όλες οι απαιτήσεις της ισχύουσας Νομοθεσίας και των Τεχνικών Προδιαγραφών Δόμησης και Λειτουργίας των διαφόρων Συστημάτων. Έχουν μάλιστα ακολουθηθεί και προηγμένες πρακτικές ειδικά στο ηλεκτρομηχανολογικό μέρος.

Το κτίριο **ανακατασκευάστηκε βάσει των αρχών του βιοκλιματικού σχεδιασμού και της χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης**. Εφαρμόστηκαν σύγχρονα Παθητικά Συστήματα Θέρμανσης με τοποθέτηση **τοιχών θερμικής αποθήκευσης Trombe-Michel** στις ποδιές των παραθύρων της ΝΑ και ΝΔ πλευράς του, **Φωτοβολταϊκά Συστήματα** 17 kWp στην οροφή για μερική κάλυψη των αναγκών φωτισμού και **24 ηλιακοί Συλλέκτες συνολικού εμβαδού 70 τ.μ.** για το Ζεστό Νερό Χρήσης.

Επίσης, υπάρχει άνετος **Φυσικός Αερισμός** σε όλους τους χώρους και πρόσθετος τεχνητός αερισμός εξασφαλίζοντας ιδανικές συνθήκες άνεσης για τους χρήστες του.

Έχουν χρησιμοποιηθεί υλικά με **μικρότερες θερμοπερατότητες** από τις ελάχιστα απαιτούμενες και έχουν **μονωθεί** όλες οι απαραίτητες επιφάνειες.

Έχουν τοποθετηθεί **ειδικά διπλά και αεροστεγανά υαλοστάσια** μικρού συντελεστή θερμοπερατότητας.

Κατασκευάστηκαν Σκίαστρα κινούμενα με μηχανικό τρόπο, για τη μείωση κατά το θέρος, της άμεσης και έμμεσης ηλιακής ακτινοβολίας αλλά και την είσοδό της κατά το χειμώνα.

Διαμορφώθηκε κατάλληλα ένα μεγάλο Κεντρικό Αίθριο και κατασκευάστηκαν 4 μικρότερα, για την εκμετάλλευση της Ηλιακής ενέργειας το Χειμώνα, αλλά και τον άπλετο φωτισμό και αερισμό του κτιρίου.

Η **προβλεπόμενη φύτευση και ύπαρξη υγρών στοιχείων στον περιβάλλοντα χώρο**, θα βοηθήσει στην απορρόφηση της ηλιακής ακτινοβολίας αφ' ενός και στη μείωση της θερμοκρασίας του αέρα από τη διέλευσή του δια μέσου των φυλλωμάτων της.

Για την **ανεξάρτητη λειτουργία** του κτιρίου και τη βέλτιστη χρήση του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού, προβλέφθηκε να διαχωριστεί το κτίριο σε τέσσερις ανεξάρτητους τομείς. Για την **ορθολογική κάλυψη** των αναγκών ψύξης και θέρμανσης των διαφορετικών χώρων και τμημάτων του κτιρίου, επιλέχθηκε τετρασωλήνιο σύστημα επιτρέποντας την παράλληλη λειτουργία ψύξης & θέρμανσης και την ικανοποίηση των συνθηκών άνεσης κλιματισμού.

Η συνολική λειτουργία του κτιρίου εκτελείται από σύγχρονο σύστημα διαχείρισης κτιρίου **Building Management System**. Μέσω του B.M.S. επιτελείται η αυτοματοποιημένη συγκεντρωμένη διαχείριση, για την εποπτεία των συστημάτων κλιματισμού, φωτισμού καθώς και του κρίσιμου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα παρακολούθησης και καταγραφής ενεργειακών μεγεθών, για τον ενεργειακό έλεγχο της εγκατάστασης.

Η ενεργειακή απόδοση κτιρίου προσφέρει σημαντικό **οικονομικό όφελος** και σημαντική **εξοικονόμηση για το Δημόσιο**. Το κτίριο φέρει Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης και κατατάσσεται στην Ενεργειακή κατηγορία Β. Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα (Μάρτιος 2016) που διενήργησε το Σώμα Επιθεώρησης Περιβάλλοντος, Δόμησης, Ενέργειας και Μεταλλείων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας σχετικά με την ενεργειακή κατηγορία του συνόλου των κτιρίων της χώρας μόλις 5% εντάσσεται στην ενεργειακή κατηγορία Α-Β, ενώ ειδικότερα για τα δημόσια κτίρια, μόλις το 14,14% αυτών εντάσσεται στην ενεργειακή κατηγορία Α-Β, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό (52,33%) αυτών εντάσσεται στην ενεργειακή κατηγορία Γ-Δ και το 33,53% στην Ε-Η.

Επικίνδυνα υλικά : Κατά καιρούς έχουν κυκλοφορήσει φήμες ότι στο κτίριο υπάρχουν «επικίνδυνα» υλικά για την υγεία εργαζομένων και συναλλασσομένων. Σύμφωνα με επίσημη ανάρτηση κατά τη διάρκεια της Δημοπρασίας για την αξιοποίηση των κτιρίων με τη μέθοδο Sales & Lease Back (πώλησης και επαναμίσθωσης) **βεβαιώνεται ότι επικίνδυνα υλικά όπως αμίαντος, υδράργυρος, ψυκτικά υγρά Freon R22 κλπ δεν έχουν χρησιμοποιηθεί στο υπόψη κτίριο**. Αντίθετα στο κτίριο χρησιμοποιούνται ψυκτικά υγρά φιλικά στο περιβάλλον (T-134α).

Προσβασιμότητα : Στην υφιστάμενη κατάσταση, η πρόσβαση στο κτίριο με χρήση Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (Μ.Μ.Μ.) εξυπηρετείται από τις παρακάτω συνδέσεις Μ.Μ.Μ.:

- ✓ ΜΕΤΡΟ : Γραμμή 3, Αγ. Μαρίνα-Αεροδρόμιο, Στάση Αιγάλεω και από εκεί μετεπιβίβαση σε πλήθος τοπικών Λεωφορειακών γραμμών. Απόσταση από το σταθμό του ΜΕΤΡΟ περίπου 3.0 Km.
- ✓ ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΟΣ : Γραμμή Π1, Πειραιάς-Α. Λιόσια, Στάση Αγ. Ιωάννης Ρέντης. Απόσταση από σταθμό περίπου 700 m.
- ✓ ΟΑΣΑ : Πλήθος λεωφορειακών γραμμών διασχίζουν την Λεωφόρο Θηβών εξυπηρετώντας τα ΤΕΙ Πειραιά και άλλους προορισμούς.

Η πρόσβαση-είσοδος στους χώρους στάθμευσης του κτιρίου με ιδιωτικά μεταφορικά μέσα, μπορεί να γίνει είτε από την Λ. Θηβών (Δυτικά) είτε από την οδό Μάρκου Μπότσαρη Στρ. Μακρυγιάννη (ανατολικά του κτιρίου).

Παρά τις παραπάνω συνδέσεις, υπάρχει σχεδιασμός για ενίσχυση της προσβασιμότητας του κτιρίου με τη δρομολόγηση πρόσθετων γραμμών για την αποκλειστική εξυπηρέτηση του κτιρίου, ώστε να εξασφαλιστεί πρόσθετη προσβασιμότητα.

Πρόσβαση με Ιδιωτικά Μέσα: Για την εξυπηρέτηση του κτιρίου υπάρχουν χώροι στάθμευσης, που διατάσσονται στο Ισόγειο και το Α' Υπόγειο (οι στεγασμένοι) και στον περιβάλλοντα χώρο του οικοπέδου (οι υπαίθριοι).

Όπως ορίζεται από τη σχετική Νομοθεσία, για τις ανάγκες στέγασης των υπηρεσιών στο κτίριο, έχει συνταχθεί ειδική μελέτη με τίτλο «Μελέτη Κυκλοφοριακών Επιπτώσεων Σταθμού Αυτοκινήτων Ιδιωτικής Χρήσης» από συγκοινωνιολόγο Πολιτικό Μηχανικό.

Από τη μελέτη αυτή προκύπτει ότι, **δεν επέρχεται διαφοροποίηση στην στάθμη εξυπηρέτησης των προσβάσεων των κόμβων** που εξετάζονται για την μετά από την λειτουργία του κτιριακού συγκροτήματος κατάσταση, παρά μόνο ανεπαίσθητη πρόσθετη μέση καθυστέρηση.

Σε όλους του κόμβους οι πρόσθετες φορτίσεις δεν δημιουργούν προβλήματα αυξημένων καθυστερήσεων και μη αποδεκτής στάθμης εξυπηρέτησεως, ειδικότερα με την υιοθέτηση των προτάσεων (όπως επαναδιαγράμμιση, δημιουργία 2 λωρίδων πλάτους 2,75m αντί μίας υφιστάμενης 5,50m, αύξηση χρόνου πρασίνου σηματοδότη κλπ) στις προσβάσεις, όπου αυτές προτείνονται, η κατάσταση παρουσιάζεται βελτιωμένη.

Οι στάθμες εξυπηρέτησης των επηρεαζόμενων προσβάσεων παραμένουν σε όλες πρακτικά τις περιπτώσεις αναλλοίωτες, ενώ η αύξηση των μέσων καθυστερήσεων είναι ασήμαντη.

Τέλος προστίθεται ότι από τη λειτουργία της εγκατάστασης δεν επηρεάζονται αρνητικά άλλες χρήσεις (όπως π.χ. Γηροκομείο, Νοσοκομείο, Σχολείο κλπ) ενώ με τη διαμόρφωση του χώρου στάθμευσης και των ανάλογων χώρων αναμονής κλπ. μπορούν να εξυπηρετηθούν εσωτερικά τα οχήματα των εργαζομένων και άλλων χρηστών του συγκροτήματος χωρίς να χρησιμοποιείται επιφάνεια του παρακείμενου οδικού δικτύου.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

- Αγοράστηκε το 1998 από το Ελληνικό Δημόσιο και αναδιαμορφώθηκε κατάλληλα για να στεγάσει υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Το 2014 (23.5.14) μεταβιβάστηκε στην εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΕΕΑΠ με την μέθοδο του sale & lease back με δυνατότητα επανάκτησης μετά από είκοσι έτη.
- Το κτίριο **από το 2005 μέχρι σήμερα παραμένει κλειστό** και φυλάσσεται από την Ελληνική Αστυνομία σε 24ωρη βάση. Το Ελληνικό Δημόσιο, (σύμφωνα με το συμβόλαιο μίσθωσης του Μαΐου 2014) υποχρεούται να καταβάλλει στον εκμισθωτή-ιδιοκτήτη 221.000 €/μήνα (2.652.000 €/έτος) και σε αυτά θα πρέπει να προστεθεί το κόστος των παγίων των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας και της δαπάνης ασφάλισης.