

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

**Δυνατότητες Συγκοινωνιακής Εξυπηρέτησης
Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας
για στέγαση Τμημάτων του Πανεπιστημίου Πειραιώς**

8 Μαρτίου 2006

Δυνατότητες Συγκοινωνιακή Εξυπηρέτησης Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας για στέγαση Τμημάτων του Πανεπιστημίου Πειραιώς

1. Εισαγωγή

Η παρούσα έκθεση εξετάζει το ζήτημα της επάρκειας της συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης του Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας (ΟΚΝ) προκειμένου αυτό να αξιοποιηθεί ως κτίριο του Πανεπιστημίου Πειραιώς (ΠΠ).

Το ΟΚΝ ευρίσκεται στον Λόφο Δεξαμενής, μεταξύ της Νίκαιας και του Κερατσινίου, δίπλα στο Θέατρο Κόκκινου Βράχου (Κατράκειο), απομονωμένο από την πυκνοκατοικημένη αστική περιοχή του Δήμου. Οι χώροι του ΟΚΝ είναι περιφραγμένοι, γειτνιάζουν με αθλητικές εγκαταστάσεις και διαθέτουν μεγάλο χώρο στάθμευσης (parking) χωρητικότητας 380 θέσεων με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης σε 600 θέσεις.

2. Σημερινή συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση

Η πρόσβαση στην περιοχή πραγματοποιείται μέσω τριών κύριων οδικών αρτηριών, οι οποίες απέχουν από το ΟΚΝ περί τα 300 έως 500 μέτρα. Πρόκειται για τον άξονα της Πέτρου Ράλλη – Λεωφόρου Σαλαμίνας για τις μετακινήσεις με κατεύθυνση Ανατολή-Δύση, το δίδυμο των οδών Αιτωλικού- Αιγάλεω για τις κάθετες συνδέσεις προς Νότο με την περιοχή του Πειραιά και τέλος τον άξονα της Λεωφόρου 28ης Οκτωβρίου για τις συνδέσεις προς βορρά (Σχιστό, Κορυδαλλός, Αιγάλεω).

Οι εν λόγω αρτηρίες συνδέονται με το υπερτοπικό αλλά και εθνικό οδικό δίκτυο (Δυτική περιφερειακή λεωφόρος Αιγάλεω, Εθνικά οδικά δίκτυα Αθηνών – Λαμίας και Αθηνών – Κορίνθου κλπ)

Η περιοχή εξυπηρετείται από αρκετές λεωφορειακές γραμμές προς και από Αθήνα και Πειραιά. Συγκεκριμένα αναφέρονται τα παρακάτω:

- Η εν λόγω περιοχή συνδέεται με την περιοχή του τερματικού σταθμού του ΗΣΑΠ στο λιμάνι του Πειραιά μέσω της λεωφορειακής γραμμής 800 (με εκκίνηση την Πλατεία Αναλήψεως στη Νίκαια), το δε ΟΚΝ απέχει από το Σταθμό του ΗΣΑΠ περίπου 2 χλμ που εκφράζεται σε 10 λεπτά διαδρομής με 10 ενδιάμεσες στάσεις.
- Η προαναφερθείσα γραμμή 800 διέρχεται από την Ακτή Ποσειδώνος όπου ευρίσκεται ο τερματικός σταθμός του ΗΣΑΠ) και ανέρχεται προς το ΟΚΝ από τις οδούς Αιτωλικού, Ταρσού και 28ης Οκτωβρίου, κατέρχεται δε από την ΟΚΝ προς την Ακτή Ποσειδώνος δια της οδού Φρυγίας.
- Παρόμοια με την γραμμή 800 διαδρομή ακολουθεί και η γραμμή 814 (Σχιστό – Καραβάς – Πειραιάς) με την διαφορά ότι καταλήγει στην περιοχή Κορυδαλλού και Αγίας Βαρβάρας.
- Οι προερχόμενοι από την περιοχή του Παλαιού Φαλήρου, εξυπηρετούνται από την λεωφορειακή γραμμή 860 (Παλαιό Φάληρο – Γενικό Κρατικό Νίκαιας – Σχιστό Κερατσινίου) που διέρχεται από την παραλιακή Λεωφόρο Ποσειδώνος, και μέσω των οδών Χρυσοστόμου Σμύρνης ή Στρατηγού Μακρυγιάννη (Μοσχάτο), Γεωργίου Παπανδρέου, Θεσσαλονίκης, Παρασκευοπούλου (Άγιος Ιωάννης Ρέντη), Θηβών

(Νίκαια) και Γρηγορίου Λαμπράκη (Κορυδαλλός), διέρχεται βορείως του Λόφου Δεξαμενής.

- Τις περιοχές Αγίου Αντωνίου και Σεπολίων εξυπηρετεί η γραμμή 750 (Σταθμός Αγίου Αντωνίου – Αιγάλεω – Νίκαια) που διέρχεται από τις οδούς Εθνάρχου Μακαρίου (Αιγάλεω), Κηφισού (Εθνική Οδό, Σεπόλια), Αθηνών (Αιγάλεω), Βάρναλη ή Δημοκρατίας (Αιγάλεω), Κορυδαλλού (Κορυδαλλό), Ταξιαρχών ή Δημητρακοπούλου (Αγία Βαρβάρα), Λαμπράκη (Κορυδαλλός) και μέσω Γερασίμου ή Γέμελου (Νίκαια) καταλήγει ακριβώς στην περιοχή του ΟΚΝ στο Λόφο Δεξαμενής.

Σε ότι αφορά τα βόρεια προάστια, αυτά εξυπηρετούνται παράλληλα και από τον σιδηρόδρομο (ΟΣΕ) που καταλήγει δίπλα στον σταθμό του ΗΣΑΠ στο λιμάνι του Πειραιά.

3. Μελλοντική Μεταφορική ζήτηση

Στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς λειτουργούν σήμερα 9 προπτυχιακά τμήματα και 14 μεταπτυχιακά προγράμματα στα οποία φοιτούν συνολικά 21500 προπτυχιακοί και 1300 μεταπτυχιακοί φοιτητές. Εκ του συνόλου αυτού, εκτιμάται ότι περί τους 9000 φοιτητές είναι ενεργοί, δηλαδή παρακολουθούν τα μαθήματα τακτικά και συμμετέχουν κανονικά στις εξετάσεις. Βάσει του σχεδίου χρήσης του ΟΚΝ από το ΠΠ, προβλέπεται να κάνουν χρήση των εγκαταστάσεων του ΟΚΝ περί τους 4000 φοιτητές.

Στο ΠΠ υπηρετούν συνολικά 170 μέλη ΔΕΠ, 70 μέλη βοηθητικού εκπαιδευτικού προσωπικού και 165 διοικητικοί υπάλληλοι. Εξ αυτών, εκτιμάται ότι περί τους 100 θα μεταστεγαστούν στο ΟΚΝ.

Η συχνότητα προσέλευσης των φοιτητών του ΠΠ μπορεί να υπολογιστεί από μελέτη¹ που διενεργήθηκε σε όλα τα τμήματα του ΠΠ κατά το χειμερινό εξάμηνο του ακαδημαϊκού έτους 2005-6. Κατά τη μελέτη αυτή συλλέχθηκαν 476 ερωτηματολόγια από φοιτητές και των 9 ακαδημαϊκών τμημάτων του ΠΠ. Από τη μελέτη προέκυψε ότι το 46% των φοιτητών προσέρχεται καθημερινά, το 38% προσέρχεται 3-4 φορές τη βδομάδα, το 13% προσέρχεται 1-2 φορές τη βδομάδα, το 2.7% προσέρχεται μια φορά τη βδομάδα, το 0.5% προσέρχεται μια φορά το δεκαπενθήμερο και το 0.1% προσέρχεται μια φορά το μήνα ή λιγότερο. Επιμένοντας, υπολογίζουμε ότι περί τους 3100 φοιτητές θα προσέρχονται καθημερινά στο ΟΚΝ.

Από την προαναφερθείσα μελέτη, προέκυψε ότι μόνο το 16% των φοιτητών κάνει χρήση ιδιωτικής χρήσεως επιβατικού αυτοκινήτου (ΙΧ) για τις μετακινήσεις του προς και από το Πανεπιστήμιο. Επομένως, θεωρούμε ότι εκ των 3100 φοιτητών, περίπου οι 500 (16%) θα χρησιμοποιούν αποκλειστικά ΙΧ. Από την ίδια μελέτη προέκυψε ότι 63% των φοιτητών κάνει χρήση λεωφορείου ενώ το 34% κάνει χρήση ηλεκτρικού σιδηροδρόμου (ενδεχομένως σε συνδυασμό με άλλα μέσα). Θεωρούμε ως εκ τούτου ότι εκ των 2600 που δεν κάνουν χρήση ΙΧ, οι 1600 θα χρησιμοποιούν λεωφορείο, οι δε 890 ηλεκτρικό σιδηρόδρομο.

Εκ των 2600 φοιτητών που μετακινούνται με μέσα μαζικής μεταφοράς, ειδικά οι 890 που προσέρχονται με τον ΗΣΑΠ εκτιμάται ότι θα αποβιβάζονται στον τερματικό σταθμό του Πειραιά. Επιπροσθέτως εκτιμούμε ότι το 50% εκ των 1600 που χρησιμοποιούν λεωφορείο

¹ Παραβάνης, Ι.Α. και Φ. Χρήστου: "Telecommuting Attitudes among University Students", 1ο Εθνικό Συνέδριο Ελληνικής Εταιρείας Συστημικών Μελετών, Τρίπολη 12-13 Μαΐου 2005

ομοίως θα αποβιβάζονται στην περιοχή του τερματικού σταθμού του ΗΣΑΠ. Ως εκ τούτου, υπολογίζουμε ότι περί τους 1700 φοιτητές θα επιθυμούν μεταφορά από την περιοχή του τερματικού σταθμού του ΗΣΑΠ στο ΟΚΝ. Η μετάβαση των 1700 αυτών φοιτητών στο ΠΠ θεωρούμε ότι θα λαμβάνει χώρα διεσπαρμένη εντός χρονικού διαστήματος 5 ωρών, που ισοδυναμεί με ένα μέσο όρο 340 ατόμων την ώρα. Ειδικά όμως για την ώρα αιχμής, θεωρούμε ότι η ζήτηση θα ανέρχεται στο 30% του συνόλου των 2600 φοιτητών, δηλαδή περί τους 510 φοιτητές.

Επιπροσθέτως των φοιτητών, υπολογίζουμε ότι τα 100 μέλη ΔΕΠ και υπαλληλικού προσωπικού θα προσέρχονται καθημερινά στο ΟΚΝ, ως επί το πλείστον με ίδια μέσα μεταφοράς (ΙΧ). Επομένως, η χωρητικότητα του χώρου στάθμευσης (380 θέσεις) υπερκαλύπτει τη ζήτηση αυτή.

4. Προβλεπόμενη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση

Αναμένουμε ότι η βασική εξυπηρέτηση του ΟΚΝ θα γίνεται μέσω Πειραιά, δηλαδή από την περιοχή του τερματικού σταθμού του ΗΣΑΠ μέσω λεωφορειακής γραμμής (όπως η υφιστάμενη γραμμή 800). Όπως αναφέραμε στην προηγούμενη ενότητα, ο μέσος ωριαίος φόρτος θα ανέρχεται σε 340 φοιτητές ενώ ο φόρτος της ώρας αιχμής σε 510 φοιτητές. Υποθέτοντας 80 θέσεις ανά λεωφορειακό όχημα, ο φόρτος των 340 φοιτητών θα μπορεί να εξυπηρετηθεί με 4 δρομολόγια την ώρα (ανά 15λεπτο) ενώ ο φόρτος των 510 φοιτητών θα απαιτεί 6 δρομολόγια την ώρα (ανά 10λεπτο). Σε περίπτωση που γίνει χρήση αρθρωτών οχημάτων με μεγαλύτερο χωρητικότητα, μπορεί να εξυπηρετηθεί και ο φόρτος της ώρας αιχμής με 4 δρομολόγια την ώρα. Κρίνουμε ότι, για καλύτερη εξυπηρέτηση των φοιτητών, καλό θα είναι να προβλεφθεί αποκλειστική γραμμή (όπως αυτή που εξυπηρετεί την Πανεπιστημιούπολη Ζωγράφου) με δρομολόγια ανά 15λεπτο και 10λεπτο αντίστοιχα, ανάλογα με την ώρα της ημέρας.

Επίσης οι φοιτητές που προέρχονται από άλλες περιοχές της Αττικής, μπορούν να εξυπηρετηθούν ως ακολούθως:

- με την γραμμή 814 (Σχιστό – Καραβάς – Πειραιάς) η οποία εξυπηρετεί τις περιοχές Κορυδαλλού και Αγίας Βαρβάρας.
- Με την λεωφορειακή γραμμή 860 (Παλαιό Φάληρο – Γενικό Κρατικό Νίκαιας – Σχιστό Κερατσινίου) για όσους προέρχονται από την περιοχή του Παλαιού Φαλήρου, καθώς επίσης και για αυτούς που εξυπηρετούνται κατά μήκος της γραμμής η οποία διέρχεται από την παραλιακή Λεωφόρο Ποσειδώνος, και μέσω των οδών Χρυσοστόμου Σμύρνης ή Στρατηγού Μακρυγιάννη (Μοσχάτο), Γεωργίου Παπανδρέου, Θεσσαλονίκης, Παρασκευοπούλου (Άγιος Ιωάννης Ρέντη), Θηβών (Νίκαια) και Γρηγορίου Λαμπράκη (Κορυδαλλός).
- Τις περιοχές Αγίου Αντωνίου και Σεπολίων εξυπηρετεί η γραμμή 750 (Σταθμός Αγίου Αντωνίου – Αιγάλεω – Νίκαια) που διέρχεται από τις οδούς Εθνάρχου Μακαρίου (Αιγάλεω), Κηφισού (Εθνική Οδό, Σεπόλια), Αθηνών (Αιγάλεω), Βάρναλη ή Δημοκρατίας (Αιγάλεω), Κορυδαλλού (Κορυδαλλό), Ταξιαρχών ή Δημητρακοπούλου (Αγία Βαρβάρα), Λαμπράκη (Κορυδαλλός) και μέσω Γερασίμου ή Γέμελου (Νίκαια) καταλήγει ακριβώς στην περιοχή του ΟΚΝ στο Λόφο Δεξαμενής.

Οι υφιστάμενες λεωφορειακές γραμμές μπορούν εάν κριθεί απαραίτητο, να ενισχυθούν και με αρθρωτά οχήματα. Τέλος, θέματα μεταφοράς στάσεων μπορούν να αντιμετωπισθούν μετά

την μετεγκατάσταση του ΠΠ και την έναρξη λειτουργίας τυχόν νέων γραμμών ή νέων δρομολογίων.

Κλείνοντας, αναφέρουμε ότι ο μελλοντικός σταθμός μετρό του Αιγάλεω ενδέχεται να έχει τεθεί σε λειτουργία όταν το ΠΠ θα έχει μετεγκατασταθεί στο ΟΚΝ, ίσως δε να πρέπει τότε να προστεθεί νέα λεωφορειακή γραμμή από το σταθμό μετρό Αιγάλεω στο ΟΚΝ.

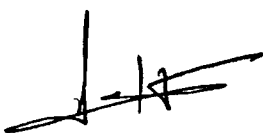
5. Συμπεράσματα

Βάσει των προαναφερόμενων στοιχείων, το επίπεδο εξυπηρέτησης του υφιστάμενου οδικού της άμεσης περιοχής και του Πειραιά γενικότερα θα επηρεαστεί ελάχιστα από την μερική μετεγκατάσταση του Πανεπιστημίου Πειραιώς, καθώς το μεγαλύτερο μέρος των μετακινήσεων θα πραγματοποιηθεί με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Μερικές σημειακές παρεμβάσεις μικρής έκτασης κυρίως στο οδικό δίκτυο (μονοδρομήσεις) είναι πιθανό να απαιτηθούν καθώς επίσης και αύξηση του προσφερόμενου συγκοινωνιακού έργου εκ μέρους του ΟΑΣΑ με πύκνωση των σχετικών δρομολογίων και με παράλληλη δημιουργία γραμμών Express.

Συμπερασματικά αναφέρουμε ότι η χρήση του ΟΚΝ από το Πανεπιστήμιο Πειραιά είναι εφικτή από πλευράς συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης.

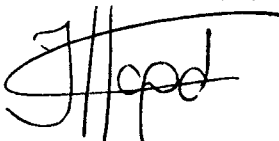
Πειραιάς 8 Μαρτίου 2006



Ευάγγελος Σαμπράκος
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Καθηγητής Πανεπιστημίου Πειραιώς



Ευστράτιος Παπαδημητρίου
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Επίκουρος Καθηγητής



Ιωάννης Παραβάντης
Δρ. Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Λέκτορας

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΑΝΑΔΟΧΟΥ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΤΗΣ ΑΘΛΗΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ ΤΟΥ ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ ΣΕ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

I. ΓΕΝΙΚΑ

Ως γνωστόν η παραχώρηση του Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας (ΟΚΝ) στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς δεν έγινε ακόμη (20-1-2007) και για το λόγο αυτό δεν έχει ορισθεί Ανάδοχος, ο οποίος θα μπορούσε να υποβάλλει την παρούσα έκθεση. Όμως ανατέθηκε στην τεχνική υπηρεσία του Πανεπιστημίου να συντάξει την παρούσα έκθεση με όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ακρίβεια. Φυσικά ο πραγματικός ανάδοχος του έργου θα είναι άλλος, ο οποίος βεβαίως όχι μόνο θα τηρήσει τα στοιχεία της παρούσας έκθεσης αλλά και θα τα υλοποιήσει με περισσότερες λεπτομέρειες.

II. ΟΙ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ

Στο ήδη διαμορφωμένο κτίριο θα γίνουν οι εξής εργασίες:

- Μετατροπή του αμφιθεάτρου της αρένας σε μικρότερα αμφιθέατρα (υπολογίζονται σε περισσότερα από 20), όπως επίσης και άλλων χώρων του ΟΚΝ σε αίθουσες διδασκαλίας, χώρους άθλησης και εργαστήρια ή γραφεία. Αυτό σημαίνει επέκταση δαπέδων, χωρίσματα καλά μονωμένα και παρόμοια, τα οποία θα γίνουν με προσθήκες από σιδηρές κατασκευές τα δάπεδα, και από άλλα έτοιμα υλικά τα χωρίσματα.
- Ηλεκτρολογικές πρόσθετες κατασκευές που θα απαιτηθούν μετά τις ως άνω μετατροπές.
- Μηχανολογικές κατασκευές (για πρόσθετη θέρμανση-ψύξη) και πρόσθετες μηχανολογικές εγκαταστάσεις για αύξηση της ισχύος.
- Ξυλουργικές εργασίες, που θα απαιτηθούν για τη διαμόρφωση των νέων αμφιθεάτρων, νέων αιθουσών, λοιπών χώρων και άλλων εγκαταστάσεων.
- Επιχρίσματα ή βαφές, όπου απαιτούνται
- κ.λ.π.

III. Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΡΓΟΤΑΞΙΟΥ, ΠΕΡΙΦΡΑΞΗ ΚΑΙ Η ΑΠΟΘΕΣΗ ΤΩΝ ΑΧΡΗΣΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ.

Το εργοτάξιο θα εγκατασταθεί μέσα στον καλά περιφραγμένο χώρο του ΟΚΝ. Τα όχι πολλά άχρηστα υλικά θα απορριπτονται μονίμως σε χάσμα που υπάρχει στους χώρους του παλαιού λατομείου πράγμα που είναι και επιθυμία του δήμου. Η απόσταση του χώρου αποθήσεως των άχρηστων υλικών από

το εργοτάξιο είναι πολύ μικρή (ούτε 200 μέτρα) και ο υπάρχων δρόμος δεν διέρχεται από κατοικημένη περιοχή.

IV. ΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΠΡΟΣΠΕΛΑΣΗΣ, Η ΑΝΤΙΠΥΡΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ, Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.

Επειδή το υπό μετατροπή κτίριο έγινε με όλους τους κανόνες σωστής προσπέλασης, υπάρχουν ήδη διαμορφωμένοι πλήρως οδοί, χώροι στάθμευσης αρκετοί και η απόσταση από κατοικημένους χώρους σχετικά μεγάλη. Οι εργασίες που θα γίνουν είναι κυρίως εσωτερικές, οι μεταφορές υλικών δεν θα προκαλούν κονιορτό και παρόμοια, τα άχρηστα υλικά θα είναι λίγα και όχι ρυπογόνα, οι μεταφορές περιορισμένες. Έτσι δεν θα είναι σημαντική ή περιβαλλοντική όχληση, ενώ οι θόρυβοι θα είναι πολύ περιορισμένοι και για λίγο χρονικό διάστημα αφού οι εργασίες θα γίνονται εσωτερικά και κατά τις εργάσιμες ώρες.

Οι εργασίες αυτές θα γίνονται με όλους τους κανόνες ασφάλειας ενώ οι αντιπυρική προστασία θα καλύπτει όλους τους κανονισμούς τους προβλεπόμενους από το κράτος και τους διεθνείς οργανισμούς. Η προστασία των εργαζόμενων θα αποτελεί βασικό μέλημα της αναδόχου εταιρείας ενώ δεν απειλούνται διερχόμενοι αφού δεν θα υπάρχουν τέτοιοι, καθώς δεν θα παρατηρείται διακίνηση πεζών ή εποχούμενων.

Η τεχνική υπηρεσία του Πανεπιστημίου Πειραιώς

ΦΥΤΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΤΟΥ ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ
για χρήση αυτού από το Πανεπιστήμιο Πειραιώς

I. ΓΕΝΙΚΑ

Το Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας (ΟΚΝ), ως γνωστόν, παραχωρείται στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς προκειμένου το τελευταίο να στεγάσει μέρος των εκπαιδευτικών του δραστηριοτήτων στο Κέντρο αυτό, αφού προηγουμένως επέλθουν ορισμένες μετατροπές.

Πρέπει σημειωθεί αμέσως ότι η παρούσα μελέτη γίνεται πριν πραγματοποιηθεί η τελική σύμβαση παραχώρησης μεταξύ Ολυμπιακών Ακινήτων Α.Ε και του Πανεπιστημίου Πειραιώς.

Να σημειωθεί επίσης ότι ορισμένα έργα που αποτελούν μέρος του υποέργου της ανατύξεως φυτών στο χώρο ιδιοκτησίας του ΟΚΝ έχουν ήδη γίνει όπως π.χ η ανάπτυξη γκαζόν μπροστά από τον ξενώνα του κέντρου, εγκαταστάσεις παροχής νερού και στον υπαίθριο χώρο του Κέντρου και παρόμοια.

Καλόν είναι να επισημανθεί ότι το Πανεπιστήμιο προτίθεται μετά την οριστική παραχώρηση να προχωρήσει σε συνεννοήσεις με του ιδιοκτήτες των γειτονικών ακάλυπτων χώρων (κράτος, δήμο ή Ν.Π.Δ.Δ.) προκειμένου από κοινού ή με δαπάνες του Πανεπιστημίου να επεκταθεί η ανάπτυξη φυτών και στους ακάλυπτους αυτούς χώρους, μετά βέβαια από προσεκτικό σχεδιασμό, ώστε να μετατραπεί ο ευρύτερος αυτός χώρος σε χώρο αναψυχής της πανεπιστημιακής κοινότητας, των κατοίκων της περιοχής και των κατοίκων της μείζονος περιοχής της Νίκαιας, αφού θα καταστεί δυνατή η ενοποίηση των χώρων αναψυχής, περιπάτου και πρασίνου συμπεριλαμβανόμενου του λόφου Σελεπίτσαρι και του λόφου Δεξαμενής.

II. Ο ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Ο χώρος αυτός αποτελείται από τον ιδιόκτητο χώρο του ΟΚΝ και από τους γειτονικούς χώρους. Οι χώροι αυτοί αλλού είναι βραχώδεις, αλλού έχουν καλυφθεί με άγρια βλάστηση και αλλού έχουν ήδη φυτευτεί. Έτσι, παρά το βραχώδες του εδάφους θα καταβληθεί προσπάθεια, συγχρόνως με την έναρξη των έργων τροποποίησης του στεγασμένου χώρου, να φυτευτεί και το μέρος που επιδέχεται δενδροφύτευση ενώ θα βελτιωθεί και το έδαφος με τελικό σκοπό την επέκταση του πρασίνου.

III. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΥΤΩΝ

1. Αρχές – Στόχοι – Στρατηγικές

Θα τηρηθούν οι παρακάτω αρχές προκειμένου να γίνει η ανάπτυξη φυτών με προγραμματισμό και σχεδίαση.

- Τα δέντρα, οι θάμνοι και τα λουλούδια θα είναι τα κατάλληλα για την περιοχή και σε αρμονία με την κλίμακα του χώρου.
- Τα πολλά δέντρα σε σειρές θα προτιμηθούν από τα μεμονωμένα και τυχαίως τοποθετημένα.
- Η δενδροφύτευση θα ενισχύει τη βασική δομή του χώρου.
- Η δενδροφύτευση και η ανάπτυξη θάμνων δεν θα είναι απλώς διακοσμητική αλλά και λειτουργική, αφού θα αποσκοπεί στη σκίαση λ.χ. των χώρων στάθμευσης ή στην οριοθέτηση των οδών και μονοπατιών ή και των ανοικτών χώρων.
- Η φύτευση θα είναι απλή και μετρημένη, περιορισμένης ποικιλότητας ειδών (ανθεκτικών στις συνθήκες της περιοχής και όχι έντονα υδρόφιλων) τοποθετημένων κατά ομάδες.
- Θα προτιμηθούν αειθαλή δέντρα και θάμνοι.
- Θα αναπτυχθούν δέντρα, που το ύψος τους θα φθάνει σε επίπεδο τέτοιο, ώστε να μην παρεμποδίζονται λειτουργίες κάτω από αυτά.

Οι στόχοι μας θα είναι η φύτευση να είναι λειτουργική, διακοσμητική και κυρίως να δίνει μια αίσθηση campus, έστω και περιορισμένης έκτασης, όπως ο συγκεκριμένος.

Κυρίως θα φροντίζουμε να μην διαταραχθεί αρνητικά η ισορροπία του οικοσυστήματος της ελάσσονος περιοχής αλλά αντίθετα να ενισχυθεί αυτή. Φαίνεται ότι με λίγη προσπάθεια αυτό μπορεί να επιτευχθεί καθώς ενισχύεται από την τοπογραφία της περιοχής.

Με βάση αυτές τις αρχές και στόχους αναμένεται να υπάρχει συνεχές ενδιαφέρον για τη χλωρίδα της περιοχής και φυσικά για τα φυτά που το Πανεπιστήμιο θα αναπτύξει εκεί.

Η στρατηγική ανάπτυξης φυτών στον ανοικτό ευρύτερο χώρο του Πανεπιστημίου θα είναι η συνεχής αναγέννηση των φυτών γενικώς και όπου είναι δυνατόν, έστω και με τεχνητά μέσα, η επέκταση του οικοσυστήματος ή της λεγόμενης οικολογικής ζώνης. Οι στόχοι αυτής της προσπάθειας θα είναι :

- Η επαναφορά της βιολογικής ποικιλότητας, που έχει διαταραχθεί από την επί πολλά χρόνια λειτουργία λατομείων στην περιοχή και την ευρύτερη αστικοποίηση.
- Η προστασία, έστω και μικρών εστιών, περιβαλλοντικά σημαντικών.
- Η εγκατάσταση ή η ενίσχυση υπαρχόντων δεσμών με τις περιοχές των γύρω λόφων και μη καλυμμένων χώρων ή και των υπαρχουσών αθλητικών εγκαταστάσεων και του συνορευόντος υπαίθριου θεάτρου.
- Η διευθέτηση υπαρχόντων ή πιθανών να αναπτυχθούν προβλημάτων διαβρώσεως του εδάφους.
- Η προώθηση της θετικής συμμετοχής των γειτόνων ή και των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής στην προστασία και ανάπτυξη του συγκεκριμένου οικοσυστήματος.
- Η ανάπτυξη εθελοντικών ομάδων μεταξύ των φοιτητών και διδασκόντων για την προώθηση του οικοσυστήματος της περιοχής.

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως τα είδη των φυτών, που θα προταθούν για την περιοχή, θα είναι εκείνα που μπορούν να αναπτυχθούν και να ζήσουν στην περιοχή όχι με μεγάλη χρήση νερού. Θα υπάρχει ποικιλία ειδών, από ανθοφόρα μέχρι άγρια. Αν χρειασθεί η προστασία ορισμένων ειδών θα γίνει με περιορισμό των δραστηριοτήτων εκεί που αναπτύσσονται ή θα αναπτύσσονται αυτά.

Πέραν αυτών, όπου δεν θα είναι δυνατή η ανάπτυξη δέντρων ή θάμνων, η περιοχή θα καλύπτεται από γκαζόν. Η φύτευση φυτών μη συμβατών με τη φυσική κατάσταση του περιβάλλοντος θα αποφεύγεται.

2. Διαχείριση – Συντήρηση

Περιοχές ενεργού χρήσεως τέτοιες, όπως χώροι άθλησης, ο χώρος του parking, οι οδοί κυκλοφορίας (κεντρικοί) απαιτούν ένα συμβατικό, παραδοσιακό πρόγραμμα συντήρησης προκειμένου να αντέχουν στη βαριά φόρτιση.

Οι κοινότητες της χλωρίδας, που πρέπει να διατηρούνται, είναι εκείνες που αντιπροσωπεύουν για την περιοχή μοναδικές ποικιλίες, δηλαδή που περιέχουν σπάνια είδη, που παρέχουν κατάλληλες εστιές για είδη της άγριας ζωής ή που παρουσιάζουν πολύ καλή εικόνα από απόψεως αισθητικής. Για τους λόγους αυτούς θα προσπαθήσουμε να τηρήσουμε κανόνες αποτρεπτικούς της καταστροφής τέτοιων οικοσυστημάτων στην ευρύτερη οικολογική ζώνη. *Με αυτή την προσέγγιση, ο υπάρχον χαρακτήρας του υπαίθριου χώρου του Πανεπιστημίου θα αλλάξει αφού θα διευκολύνεται η φυσική αναγέννηση ορισμένων περιοχών.*

Σε περιοχές όπου αναμένεται φυσική αναγέννηση θα χρειαστεί, τον πρώτο τουλάχιστον χρόνο, άρδευση ικανή να προωθήσει την ανάπτυξη των φυτευθέντων ή και των αυτοδυνάμως αναπαραγόμενων ειδών. Προς τούτο, το Πανεπιστήμιο τόσο στον γειτονικό όσο και στον ευρύτερο χώρο θα διαθέτει νερό με δικά του συστήματα για να επιτυγχάνεται αυτή η άρδευση.

Σε περιοχές που θα υπάρχει παραδοσιακή ανάπτυξη φυτών, εντός και εκτός της ιδιοκτησίας, θα υπάρχουν μόνιμα συστήματα άρδευσης, ώστε να εξασφαλιστεί η ανάπτυξη και επιθυμητή εμφάνιση και να ελαχιστοποιείται η συντήρηση και η αντικατάσταση των φυτών.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το Πανεπιστήμιο θα χαρτογραφήσει τον ανοικτό χώρο του και το γειτονικό, όπου θα σημειώνονται οι ιδιαιτερότητες των χώρων αυτών ως προς τις συνθήκες που επικρατούν εκεί σχετικά με την ανάπτυξη φυτών αλλά και οι σχετικές εργασίες, που έγιναν γι' αυτό το σκοπό. Ο χάρτης αυτός θα λειτουργεί ως οδηγός για τις περιοδικές επιθεωρήσεις των φυτεμένων χώρων και για τη λήψη μέτρων, αν χρειάζονται τέτοια. Ο χάρτης θα χρειασθεί και για την εγγραφή σε αυτόν όλων των σοβαρών δωρητών σε φύτευση δέντρων, για ιστορικούς λόγους.

IV. ΤΟ ΕΙΔΟΣ ΤΩΝ ΦΥΤΩΝ

1. Γενικά

Κατ'αρχήν, τον τελευταίο λόγο θα έχει ειδικός σύμβουλος – γεωπόνος με γνώσεις αρχιτεκτονικής φύτευσης μεγάλων εξωτερικών χώρων στον οποίο θα ανατεθεί η τελική φυτοτεχνική μελέτη. Όμως, η χωροταξική οργάνωση ενός εξωτερικού πανεπιστημιακού χώρου καθορίζεται πρωταρχικά από τρία κυρίως στοιχεία: τα κτίρια, την τοπογραφική μορφή του χώρου, και από το είδος των δέντρων και θάμνων που υπάρχουν ή θα φυτευτούν.

Τα δέντρα και οι θάμνοι, όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, θα πρέπει να θεωρούνται όχι μόνο ως διακοσμητικά στοιχεία του εξωτερικού χώρου αλλά κυρίως ως στοιχεία που καθορίζουν τη βασική χωροταξία της περιοχής.

Το Πανεπιστήμιο ενθαρρύνει το λιγότερο επίσημο χαρακτήρα του ανοικτού χώρου που διατίθεται. Για να το πετύχει, θα χρησιμοποιήσει πρακτικές που θα διευκολύνουν την ανάπτυξη φυτών με ένα πιο φυσικό τρόπο.

Οι ομάδες των φυτών θα πρέπει να θεωρούνται ως συνθετικό σύνολο μάλλον παρά ως συγκεκριμένα στοιχεία, και η ανάπτυξή τους να γίνει με την πάροδο του χρόνου.

Το μέγεθος των δέντρων των θάμνων και των παρτεριών θα εξετασθεί με βάση τη σχέση του προς το μέγεθος των κτιρίων, των δρόμων και των χώρων. Γενικά, η φύτευση θα είναι απλή και κατάλληλα σχεδιασμένη μέσα στο διατιθέμενο χώρο ιδιοκτησίας και μη του Πανεπιστημίου.

2. Τα δέντρα.

Το πρότυπο της ανάπτυξης των δέντρων στον χώρο του Πανεπιστημίου θα είναι συνδυασμός τυπικού και μη τυπικού. Ένα μη τυπικό πρότυπο ανάπτυξης φυτών έχει το πλεονέκτημα να καθίσταται ικανό να δέχεται απώλειες αλλά και προσθήκες και να διατηρεί το συνθετικό του σύνολο.

Αναπτύσσοντας δέντρα και θάμνους στις παρυφές του parking και γύρω από αυτό, αυτά τα δέντρα θα είναι τέτοια, ώστε να γίνονται αρκετά ψηλά για να σκιάζουν το χώρο. Εντός του χώρου σιάθμευσης όμως δεν ενδείκνυται δενδροφυτεύσεις επειδή θα εμποδίζουν την κυκλοφορία των οχημάτων.

Στην υπόλοιπη εγκατάσταση τα δέντρα που θα φυτευτούν θα βρίσκονται στην καλύτερη δυνατή κατάσταση. Θα τοποθετούνται σε κατάλληλου μεγέθους λάκκους και θα υποστηρίζονται κατάλληλα.

Το Πανεπιστήμιο θεωρεί ότι η κατάλληλη βελτίωση του εδάφους και η φύτευση δέντρων σημαντικού μεγέθους είναι αυτό που πρέπει να ακολουθηθεί στην περίπτωση που εξετάζεται

3. Οι θάμνοι και τα άλλα φυτά.

Θα φυτευτούν θάμνοι που να ευδοκμούν στο έδαφος και το κλίμα της περιοχής, κατόπιν βέβαια των οδηγιών του συμβούλου – γεωπόνου. Αυτό θα κάνει τα φυτά και τους θάμνους να εναρμονιστούν με το περιβάλλον της περιοχής και να διατηρηθούν επί μακρόν ενώ δεν θα αλλοιώνουν την φυσιογνωμία του οικοσυστήματος.

Η ανάπτυξη θάμνων στην περιοχή θα περιλαμβάνει ποικιλότητα τόσο ως προς τα είδη όσο και ως προς την ηλικία των φυτών, προκειμένου να αντιμετωπίζονται πιθανές απότομες και απρόβλεπτες αλλαγές των συνθηκών θερμοκρασίας και υγρασίας ή διάφορες ασθένειες, που προσβάλλουν συγκεκριμένα είδη ή συγκεκριμένης ηλικίας φυτά.

Όλα τα φυτά που θα επιλεγούν θα βασίζονται στην καλύτερη διαθέσιμη ποιότητα και θα μεταφέρονται με όλους τους κανόνες διατηρήσεως της υγείας τους.

4. Τα συγκεκριμένα είδη

Πιο κάτω θα επιχειρηθεί να δοθεί ένας κατάλογος φυτών (δέντρων, θάμνων, λουλουδιών) αποδεκτών ειδών για χρήση κατά την φύτευση στην περιοχή του Πανεπιστημίου. Δεν είναι απαραίτητο αυτός ο κατάλογος να είναι αποκλειστικός. Μπορούν να προστεθούν ή να αφαιρεθούν φυτά, σύμφωνα με τις οδηγίες των ειδικών και του συμβούλου – γεωπόνου.

Φυλλοβόλα : Αμυγδαλιές, κουτσουπιές, σικιές, μμιόζες, ψευδοακακίες,

Αειθαλή: Ελιές (αγριελιές), πεύκα, χαρουπιές, δάφνες, σκίνοι, κάκτοι, κυπαρίσσια (pyramidalis), κέδροι, πιξάρια.

V. Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Όπως αναφέρθηκε στα προηγούμενα, ο χώρος που θα φυτευτεί και θα αναπτυχθεί, κατά ένα μέρος, το μικρότερο, ανήκει στο Πανεπιστήμιο και το άλ-

λο σε άλλους ιδιοκτήτες (Δήμος, Δημόσιο), που θα δεχτούν να διαμορφωθεί ο χώρος έτσι, ώστε να αποτελέσει περιοχή περιπάτου και αναψυχής. Επομένως θα υπάρξει ανάγκη αρχιτεκτονικής σχεδίασης. Αυτή όμως θα μπορεί να γίνει αμέσως με την παραχώρηση του ΟΚΝ στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς επισήμως.

Προκειμένου όμως να φανούν πλήρως οι προθέσεις μας για το θέμα της φύτευσης θα θεωρήσουμε εδώ το χώρο σχεδιασμένο ήδη και ότι η φύτευση θα γίνει με βάση τα σχέδια, όπως αυτά θα δοθούν από τον αρχιτέκτονα κήπων στον οποίο θα ανατεθεί η μελέτη.

Για τους τωρινούς μας υπολογισμούς δεχόμαστε ότι τα δέντρα και οι θάμνοι που θα φυτευτούν θα απέχουν μεταξύ τους ανάλογα με τον σκοπό που επιθυμούμε να πετύχουμε και με το είδος των φυτών που θα φυτέψουμε. Σε γενικές γραμμές πρέπει να δεχτούμε ότι η απόσταση από φυτό σε φυτό μπορεί να έχει ως εξής:

Αισθητικές συστάδες δέντρων 3-4 μέτρα.

Δεντροστοιχίες 5-8 μέτρα.

Πάρκα 5-8 μέτρα.

Φράκτες 1-2 μέτρα.

Με βάση πολύ χονδρικές εκτιμήσεις μας προβλέπεται ότι θα φυτευτούν τουλάχιστον 1000 δέντρα και θάμνοι. Εξυπακούεται ότι οι χώροι θα διαμορφωθούν έτσι, ώστε να αναδειχθούν επιφάνειες που διαθέτουν χώμα ενώ άλλες, που δεν διαθέτουν, θα βελτιωθούν με χώμα που θα μεταφερθεί από άλλες περιοχές και άλλα βελτιωτικά εδάφους. Σε κάθε πάντως περίπτωση, όλες οι θέσεις φύτευσης θα στηριχθούν έτσι, ώστε να δημιουργηθούν αρκετά βαθείς λάκκοι για να δεχτούν μικρά ή μεγαλύτερα δέντρα και θάμνους. Επίσης, όπου χρειασθεί θα προστεθούν στο χώμα θρεπτικά συστατικά ενώ θα αναπτυχθεί μόνιμο αυτόματο σύστημα ποτίσματος.

VI. ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ

Η αρχιτεκτονική και γεωπονική μελέτη (φυτοτεχνική μελέτη), η διαμόρφωση του χώρου, η προσθήκη χώματος και θρεπτικών συστατικών σε αυτό, η εγκατάσταση του συστήματος αυτόματου ποτίσματος, η αγορά των δέντρων, θάμνων και λουλουδιών, η διευθέτηση των χώρων για την ανάπτυξη γκαζόν όπου αυτό θα χρειαστεί, ο ανθρώπινος παράγοντας που θα εργαστεί και όλες οι άλλες επιβαρύνσεις υπολογίζεται ότι θα κοστίσουν περί τα 300.000 ευρώ.

VII. ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΓΟΥ

Μετά την οριστική παραχώρηση του ΟΚΝ στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς, θα ανατεθεί η μελέτη της μετατροπής των χώρων του Κέντρου σε εκπαιδευτικούς χώρους κ.λ.π. Η μελέτη θα περιλαμβάνει όλες τις εργασίες που απαιτούνται για να παραδοθεί το κτίριο με τους εξωτερικούς χώρους του «με το κλειδί», πράγμα που σημαίνει ότι μέσα σε αυτή τη διεργασία περιλαμβάνεται και η εφαρμογή της φυτοτεχνικής μελέτης. Αυτό σημαίνει ότι περίπου 6 μήνες το πολύ μετά την παραχώρηση θα είναι έτοιμη και η φύτευση των χώρων.

Από τις υπηρεσίες του Πανεπιστημίου Πειραιώς

ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΟΠΩΣ ΘΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΘΟΥΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ (ΟΚΝ)

I. ΓΕΝΙΚΑ

Όπως και στην πρότασή μας προς τα Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. σημειώσαμε, το Πανεπιστήμιο Πειραιώς θα διαθέσει χώρους από το Κτίριο που παραχωρείται σε αυτό για αθλητικές δραστηριότητες.

Δυστυχώς δεν υπάρχουν προς το παρόν ιδιόκτητοι ανοιχτοί χώροι για να αναπτυχθούν γήπεδα, παρόμοιες αθλητικές εγκαταστάσεις ή πισίνες. Εν τούτοις, εντελώς γειτονικά με το κτίριο, υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου και γήπεδα μπάσκετ, που ανήκουν στο Δήμο και τα οποία θα μπορούσαν, μετά από συμφωνία, να χρησιμοποιούνται κάποιο χρόνο από τους φοιτητές του Πανεπιστημίου μας και πάντως μετά από συμφωνία του Δήμου Νίκαιας, ίσως δε με αντάλλαγμα την παροχή από το Πανεπιστήμιο, αντίστοιχου χρόνου στις δικές του κλειστές εγκαταστάσεις, σε νέους αθλούμενους του Δήμου.

II. ΟΙ ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΝΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το Κτίριο του ΟΚΝ διαθέτει χώρο 1000 τ.μ. περίπου που χρησιμοποιούνταν ως προθερμαντήριο των αθλητών. Ο χώρος αυτός μπορεί να δεχτεί:

- Γήπεδο μπάσκετ διαστάσεων 25μ.Χ13μ. (επιφάνεια 325 τ.μ.) το οποίο θα διαθέτει θέσεις για τους αθλούμενους και θέσεις για θεατές (περιορισμένος αριθμός).
- Γήπεδο βόλεϊ ίδιων διαστάσεων στην ίδια επιφάνεια με το ως άνω γήπεδο, το οποίο θα χρησιμοποιείται εναλλάξ με το γήπεδο μπάσκετ.
- Χώρος τοίχου για αναρρίχηση 3 μέτρων.
- Χώροι για αεροβική γυμναστική με μηχανήματα (ποδήλατα, διαδρόμους κ.λ.π., τηλεοράσεις, βάρη, ηχητικά συστήματα μουσικής κ.λ.π.).
- Χώρος για άρση βαρών
- Χώροι για χορό
- Αποδυτήρια με ντους (υπάρχουν ήδη), Ντουλάπια, (υπάρχουν ήδη).
- Χώρος ανάπαυσης ασκούμενων
- Γραφείο υπευθύνων.

Η τροποποίηση του προαναφερθέντα χώρου έχει ενταχθεί στη μελέτη που αφορά όλες τις μετατροπές που θα επέλθουν στο κτίριο.

Οι τεχνικές υπηρεσίες του Πανεπιστημίου Πειραιώς