ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Εισηγητής: Δ. Αγοροπούλου

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση της υπ' αριθ. πρωτ. 15115/23.3.2012 Απόφασης Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012) περί «Καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα διατηρητέα κτίρια (κτίριο Α΄ και Β΄) που βρίσκονται επί των οδών Διαμαντίδου 18 & Σισμάνογλου 17 (Ο.Τ. 31) περιοχής Παλαιού Ψυχικού, στον Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού, φερόμενων ως ιδιοκτησία «ΠΟΛΥΛΑΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.».

ΣΧΕΤ.: α) Η από 16.12.2015 αίτηση με συνημμένα στοιχεία (διαγράμματα) (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 55942/16.12.2015)
β) Το από 10.12.2015 υπόμνημα αίτηση των ενδιαφερομένων διαμέσου του εξουσιοδοτημένου δικηγόρου (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 54800/11.12.2015)
γ) Η υπ'αρ. 21η/2η/30.9.2015 Πράξη του ΚΕΣΑ
δ) Η από 25.9.2015 εισήγηση της Δ/νσής μας προς το ΚΕΣΑ
ε) Το υπ'αρ.26703/16.6.2015 έγγραφό μας, με το οποίο διαβιβάστηκε η υπ' αρ.2740/2014 Απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας στην ΥΔΟΜ του Δ. Αγ. Παρασκευής
στ) Η από 8.10.2014 αίτηση των ενδιαφερομένων (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 48629/15.10.2014) με συνημμένα στοιχεία.
ζ) Η υπ' αρ. 2740/2014 Απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.
η) Η υπ' αρ. 15115/23.3.2012 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012).

Α. ΓΕΝΙΚΑ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Α.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/νση ΑΟΚΑ

Οι ενδιαφερόμενοι φερόμενοι ιδιοκτήτες, με την ανωτέρω (στ) σχετική αίτησή τους ζητούν την επανεξέταση του θέματος και αιτιολόγηση της ειδικής ρύθμισης που έχει εγκριθεί με την υπ' αρ. 15115/23.3.2012 Υπ. Απόφαση ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012) καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε ακίνητο στο οποίο βρίσκονται δύο διατηρητέα κτίρια (κτίρια Α΄ και Β΄) επί των οδών Διαμαντίδου 18 και Σισμάνογλου 17 του Ο.Τ. 31 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού Αττικής, σε ό,τι αφορά στην προσθήκη κατ' επέκταση του κτιρίου Α' του ακινήτου, σύμφωνα με το διατακτικό της υπ' αρ. 2740/2014 Απόφασης του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, όπως αναπτύσσεται στην παράγραφο 11, σελίδα 19, αυτής.

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην ανωτέρω Απόφαση του ΣτΕ, η αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΚΑ η οποία, έχοντας λάβει υπόψη την εγκριθείσα από το ΥΠΟΠΑΙΘ αρχιτεκτονική μελέτη, προώθησε την έκδοση της υπ' αρ. 15115/23-3-2012 Υπ. Απόφασης ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10-4-2012) καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα ανωτέρω διατηρητέα κτίρια, θα πρέπει να επανεξετάσει την εκ νέου προώθησή της λαμβάνοντας υπόψη ότι θα πρέπει παράλληλα να εγκριθεί παρέκκλιση των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής ως προς τη «μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ενιαίας οικοδομής», με την έκδοση νέας τροποποιητικής Υπουργικής Απόφασης.

Η Υπηρεσία μας (ΔΑΟΚΑ) εξέτασε τα στοιχεία που υποβλήθηκαν και λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα στην εν λόγω Απόφαση του ΣτΕ, τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, το ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον των δύο διατηρητέων κτιρίων και την εγκεκριμένη από το ΥΠΟΠΑΙΘ αρχιτεκτονική μελέτη, δεν έχει κατ' αρχήν αντίρρηση για την εκ νέου προώθησή της.

Δεδομένου ότι η εκ νέου έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης προϋποθέτει την έγκριση παρέκκλισης του ως άνω περιορισμού δόμησης, η Υπηρεσία μας έθεσε υπ' όψη του ΚΕΣΑ την ανωτέρω μελέτη με την από 25.9.2015 εισήγησή της (δ) σχετικό). Το ΚΕΣΑ γνωμοδότησε ομόφωνα με την πρόταση της Δ/νσης με την υπ'αρ. 21η/2η/30.9.2015 Πράξη του ΚΕΣΑ ((γ) σχετικό).

Η Υπηρεσία μας μετά από μελέτη και ενδελεχή έλεγχο των στοιχείων που υποβλήθηκαν, καθώς και των στοιχείων του αρχείου και του φακέλου της μελέτης που έχει εγκριθεί με την ανωτέρω Υ.Α. (ειδική ρύθμιση) και σε συνέχεια της ανωτέρω 21η/2η/30.9.2015 Πράξης του ΚΕΣΑ συντάσσει την παρούσα αιτιολογική έκθεση, προτείνοντας την τροποποίηση - συμπλήρωση της υπ' αρ. 15115/23.3.2012 Υπ. Απόφασης ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10-4-2012) ((η) σχετικό) σε συμμόρφωση με την ανωτέρω Απόφαση ΣτΕ.

Α.2 Συνοπτική περιγραφή - ιστορικό του θέματος.

- Με την υπ' αρ. 9566/1839/5-4-2000 Απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ235/Δ/12-4-2000) χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα δύο κτίρια (Α' και Β') που βρίσκονται στο ακίνητο με την επωνυμία «Ανάκτορα» επί των οδών Διαμαντίδου 18 & Σισμάνογλου 17 (Ο.Τ. 31) φερόμενα ως ιδιοκτησία της Εταιρείας Πολυλάντ Κτηματική Μονοπρόσωπη ΕΠΕ», στο πλαίσιο ομαδικής καταγραφής αξιόλογων κτιρίων. Το κτίριο Γ που βρίσκεται στο ακίνητο δεν έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο.

- Με την υπ' αρ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/89137/2239/18-2-2010 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού, μετά από γνωμοδότηση του ΚΣΝΜ, τα δύο κτίρια (Α' και Β') του εν λόγω ακινήτου χαρακτηρίστηκαν ως μνημεία (ΦΕΚ 69/ΑΑΠ/5.3.2010).

- Οι ενδιαφερόμενοι, στο πλαίσιο του Ν.3028/2002 και τηρώντας τις προδιαγραφές αρχιτεκτονικών μελετών περί επεμβάσεων σε μνημεία, υπέβαλαν αρχικά φάκελο αρχιτεκτονικής, στατικής και Η/Μ μελέτης στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΤ (νυν ΥΠΠΟΑ) και ειδικότερα μελέτη αποκατάστασης του κελύφους και εσωτερικής διαρρύθμισης με νέο Φ.Ο. στο διώροφο - διατηρητέο ως προς το κέλυφος - κτίριο με ημιϋπόγειο (κτίριο Α), καθαίρεσης νεωτερικής – μη διατηρητέας - προσθήκης σε αυτό και κατ' επέκταση προσθήκης νέου τριώροφου κτιρίου με χρήση κατοικίας με υπόγειο. Επίσης εγκρίθηκε η καθαίρεση του μη διατηρητέου κτιρίου Γ και η κατασκευή ξενώνα, υπαίθριας κολυμβητικής δεξαμενής καθώς και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου των τριών κτιρίων.

- Δεδομένου ότι τα κτίρια Α΄ και Β΄ που βρίσκονται στο ακίνητο είναι κηρυγμένα μνημεία από το ΥΠΠΟΑ – το κτίριο Α΄ ως προς το κέλυφός του - στο πλαίσιο των διατάξεων της παρ. 6 του άρθρου 10 και της παρ. 1 του άρθρου 40 του Αρχαιολογικού Νόμου - Ν.3028/2002 εκδόθηκαν οι υπ' αριθ.

ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/5307/148/29.8.2011 και ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/84405/1784/6-9-2011, Αποφάσεις Υπουργού Πολιτισμού έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης για αποκατάσταση και επανάχρηση των δύο μνημείων μετά από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) του ΥΠΟΠΑΙΘ.

- Στη συνέχεια, δεδομένου ότι τα εν λόγω κτίρια Α΄ και Β΄ έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα από το ΥΠΕΚΑ, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ 2012) και μετά την τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 15115/23-3-2012 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ118/ΑΑΠ/2012), με την οποία καθορίστηκαν συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτά.

Α.3 Τήρηση της διαδικασίας καθορισμού συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης

- Μετά τις σχετικές εγκρίσεις ΥΠΠΟΤ (νυν ΥΠΠΟΑ), οι ενδιαφερόμενοι υπέβαλαν αρχιτεκτονική μελέτη στην αρμόδια πολεοδομική αρχή για έλεγχο και θεώρηση των ισχυόντων όρων δόμησης. Σύμφωνα με τα θεωρημένα διαγράμματα οι προτεινόμενες επεμβάσεις τηρούν τους ισχύοντες όρους δόμησης και πολεοδομικών διατάξεων της περιοχής.

- Η Δ/νση Πολεοδομίας - Τμήμα ΕΠΑΕ του Δήμου Αγίας Παρασκευής, με το (η) σχετικό έγγραφό της, στο πλαίσιο του άρθρου 3 του Ν.2831/2000 (τροπ. ΓΟΚ), το οποίο αντικαταστάθηκε ήδη από το άρθρο 6 του Ν.4067/2012, διαβίβασε στην Υπηρεσία μας το σχετικό φάκελο της μελέτης προκειμένου να προωθηθεί η έκδοση Υ.Α., όπως προβλεπουν οι ισχύουσες διατάξεις.

- Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου 73, παρ.12 του Ν.3028/2002 (Αρχαιολογικός Νόμος) σύμφωνα με τις οποίες *«για μνημεία πολλαπλώς χαρακτηρισμένα υπερισχύουν οι διατάξεις του παρόντος νόμου»*, συνέταξε την από 9-11-2011 αιτιολογική έκθεση για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με την εγκεκριμένη από το ΥΠΠΟΑ αρχιτεκτονική μελέτη και στη συνέχεια την διαβίβασε στο Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού, με το υπ' αρ. 42079/9-11-2011 έγγραφο Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού (νυν ΔΑΟΚΑ), για την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας, βάσει των ανωτέρω διατάξεων του ΓΟΚ 2000 (νυν άρθρο 6 του ΝΟΚ 2012).

- Στο χρονικό διάστημα που προβλεπόταν από το Νόμο υποβλήθηκαν ενστάσεις (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 58266/29-12-2011 και 58665/30-12-2011) και συντάχθηκαν σχετικές παρατηρήσεις της Υπηρεσίας μας στις αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων (με αριθ. 1/1-2-2012), οι οποίες συμπεριελήφθηκαν στο φάκελο που διαβιβάστηκε στη Δ/νση Νομοθετικού Έργου/ΥΠΕΚΑ (νυν Αυτοτελές Τμήμα Νομοθετικής Πρωτοβουλίας και Έργου) για να ληφθούν υπόψη στη σύνταξη του Σχεδίου Υ.Α. και να προωθηθεί το θέμα. Επισημαίνεται ότι οι ενστάσεις που υποβλήθηκαν **δεν αφορούσαν σε θέματα όρων δόμησης**, αλλά σε θέματα προστασίας των διατηρητέων κτιρίων καθώς και στους όρους της δημοπρασίας.

- Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ' αρ. 15115/23-3-2012 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10-4-2012) έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης, όπως προαναφέρθηκε.

- Μετά τις ανωτέρω εγκρίσεις εκδόθηκαν οι υπ' αρ. 383/2012 και 386/2012 οικοδομικές άδειες από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Α.4. Ενέργειες φορέων κατά της υπ' αρ. 15115/23-3-2012 Απόφασης Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10-4-2012)

- Ο Σύλλογος Περιβαλλοντικής Προστασίας Ψυχικού, μετά την έκδοση των ανωτέρω οικ. αδειών, προσέβαλε την ανωτέρω Υ.Α. στο Συμβούλιο της Επικρατείας και ζήτησε την ακύρωση της ανωτέρω Απόφασης Υπουργού ΠΕΚΑ.

- Το θέμα εκδικάσθηκε και με την υπ' αρ. 2740/2014 Απόφαση ΣτΕ ακυρώθηκε η προσβαλλόμενη Υπ. Απόφαση ως προς ένα μέρος αυτής το οποίο αφορά στην κατ' επέκταση προσθήκη στο κτίριο Α΄, όπως αναλυτικά περιγράφεται παρακάτω. Επισημαίνεται ότι ως λόγος ακύρωσης αναφέρεται το γεγονός ότι για την πρόταση της μελέτης δεν ελήφθη υπ' όψη ο περιορισμός που προβλέπεται από τη διάταξη του από 12/2/1980 Π.Δ/γματος (ΦΕΚ 152/Δ/6-3-1980) σχετικά με τη **μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια ενιαίας οικοδομής**.

• Μετά τα ανωτέρω, η με αριθ. 386/22-10-2012 Άδεια Οικοδομής της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αγίας Παρασκευής, προσεβλήθη ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών προκειμένου να εκδικαστεί.

Β. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ – ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Για τα ακίνητα του Ο.Τ.31 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού Αττικής ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης:

- Αρτιότητα: Εμβαδόν: 1000,00 τ.μ. Πρόσωπο: 15,00 τ.μ.
- Κάλυψη: 40%
- Σ.Δ.: 0,60
- Αριθμός ορόφων: 3
- Μέγιστο ύψος: 11,00 μ. + στέγη 2,00 μ.
- Χρήσεις: Αμιγής κατοικία
- Μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια ενιαίας οικοδομής: 650 τ.μ.*

* *Επισημαίνεται <u>ότι ο εν λόγω περιορισμός δεν ελήφθη υπόψη στην εγκεκριμένη μελέτη</u> δεδομένου ότι, <u>βάσει σχετικού εγγράφου της ΥΔΟΜ, δεν θεωρείται να είναι σε ισχύ μετά τα τελευταία Π.Δ/γματα</u> και ως εκ τούτου δεν αναφέρθηκε στους όρους δόμησης στο θεωρημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα που είχε υποβληθεί.*

Οι ανωτέρω όροι δόμησης προκύπτουν από τα ακόλουθα Π. Δγματα και Υπ. Αποφάσεις:

α) Το από 14-9-1979 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 553/Δ/10.10.1979) περί « *αναθεωρήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (Αττικής)*».

Αναθεωρήθηκαν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού κατά τομείς I, II, III και IV. Μεταξύ άλλων καθορίστηκαν ελάχιστα όρια εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων ανά τομέα, οικοδομικό σύστημα: πανταχόθεν ελεύθερο με ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων από τα πλάγια και οπίσθια όρια του οικοπέδου τρία (3) μέτρα, μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%, Σ.Δ.: 0,60, μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων: 3, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου: 11 μέτρα. Επίσης αναφέρεται ρητά η επίδικη διάταξη <u>7.γ.: Απαγορεύεται η καλυπτόμενη υπό ενιαίας οικοδομής έκτασις να είναι μεγαλυτέρα των εξακοσίων τετραγωνικών μέτρων (600μ^2).</u>

β) Το από <u>12-2-1980 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 152/Δ/6.3.1980)</u> περί «*τροποποιήσεως του 14/9/1979 Π. Δ/τος αναθεωρήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (Αττικής)*».

*Τροποποιείται η ανωτέρω διάταξη (7.γ) ως εξής: <u>Απαγορεύεται η καλυπτόμενη υπό ενιαίας οικοδομής έκτασις να είναι μεγαλυτέρα των εξακοσίων τετραγωνικών μέτρων **(650μ^2).***</u>

γ) Το από 10-3-1980 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 172/Δ/13.3.1980) περί «*τροποποιήσεως ενίων όρων και περιορισμών δομήσεως οικοπέδων τινών του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (Αττικής)*».

δ) Το από 15/4/1988 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 353/Δ/10.5.1988) περί «*αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (ν. Αττικής) και τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού*».

ε) Η υπ' αρ. 16858/485/93/28.6.1994 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 694/Δ/7.7.1994) περί «*τροποποίησης των ειδικών όρων δόμησης Δήμου Π. Ψυχικού (Π.Δ. 149/10.10.79 ΦΕΚ 553) άρθρο 2 παρ. 7*».

Σημειώνεται ότι στα ανωτέρω (γ) και (δ) Π.Δ/γματα, καθώς και στην (ε) Υ.Α. που ακολούθησαν μετά το από 12-2-1980 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 152/Δ/6-3-1980), <u>δεν γίνεται ρητή αναφορά για μέγιστη επιφάνεια ενιαίας καλυπτόμενης οικοδομής</u>.

Γ.5 Περιγραφή του κτιρίου ' προσθήκης κατ'επέκταση του κτιρίου Α΄ '

Δεδομένου ότι η προαναφερθείσα Απόφαση του ΣτΕ θίγει μόνο το μέρος της μελέτης όσον αφορά στην προσθήκη κατ' επέκταση του κτιρίου Α΄ γίνεται εκτενέστερη αναφορά στην εν λόγω πρόταση. Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και τα σχέδια που υποβλήθηκαν και εγκρίθηκαν προτείνονται τα εξής:

α) η κατασκευή νέας τριώροφης οικοδομής (Κάλυψη προσθήκης: Ε=497,84 τ.μ.) κατ' επέκταση προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο (Κάλυψη κτιρίου Α΄: Ε=386,42 τ.μ.), προς τη βόρεια πλευρά αυτού, στην θέση του ανωτέρω προσκτίσματος και σε μικρή υποχώρηση από αυτό, καθώς και η λειτουργική συνένωση του διατηρητέου κτιρίου Α και της προσθήκης σε όλα τα επίπεδα. Ως εκ τούτου η συνολική κάλυψη που προκύπτει ανέρχεται σε 884,26 τ.μ. (υφιστάμενο διατηρητέο και προσθήκη) και

β) Η δημιουργία β' υπογείου στο σύνολο του νέου περιγράμματος των δύο κτιρίων σε επαφή.

Όσον αφορά στα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία του νέου σε επαφή κτιρίου προτείνονται ως εξής:

Το συνδετικό στοιχείο του διαδρόμου βρίσκεται σε υποχώρηση, έχει χαμηλότερο ύψος και διαφοροποιείται μορφολογικά με ξύλινα κλοστρά. Ως εκ τούτου η νέα προσθήκη συνδέεται στις ίδιες στάθμες για να εξυπηρετεί τις λειτουργικές απαιτήσεις των ιδιοκτητών-χρηστών.

Στο ισόγειο, η κεντρική είσοδος του κτιρίου παραμένει στην ίδια θέση στη δυτική πλευρά, ενώ στο κτίριο της προσθήκης δημιουργείται δεύτερο κλιμακοστάσιο με ανελκυστήρα προς όλα τα επίπεδα. Το ισόγειο μαζί με την προσθήκη περιλαμβάνει τους κύριους χώρους υποδοχής, τραπεζαρία, γραφείο, κουζίνα και βοηθητικά (αποθήκη, χώροι υγιεινής, γκαρνταρόμπα). Όλοι οι κύριοι χώροι έχουν πρόσβαση στην βεράντα και θέα προς τον εσωτερικό κήπο και τις νέες διαμορφώσεις που εξυπηρετούν την υπαίθρια πισίνα. Στον α' όροφο, τόσο του διατηρητέου, όσο και της προσθήκης βρίσκονται οι ιδιωτικοί χώροι της κατοικίας (υπνοδωμάτια) με χώρους υγιεινής και ερμαρίων.

Το α΄ υπόγειο περιλαμβάνει στο τμήμα του διατηρητέου επί της οδού Διαμαντίδου βοηθητικές λειτουργίες και χώρους του προσωπικού (πλυντήριο – σιδερωτήριο, κουζίνα, W.C., υπνοδωμάτια κλπ). Το τμήμα του α' υπογείου της προσθήκης λόγω της κλίσης του οικοπέδου διαμορφώνεται ως ισόγειο και περιλαμβάνει χώρους καθημερινής διαβίωσης, οι οποίοι έχουν άμεση πρόσβαση στις υπαίθριες διαμορφώσεις του κήπου και της πισίνας.

Το β΄ υπόγειο αποτελεί νέο επίπεδο στο σύνολο του περιγράμματος του διατηρητέου Α' και της προσθήκης και περιλαμβάνει χώρους αποθηκευτικούς, μηχανοστάσιο, λεβητοστάσιο, κλιματιστικές μονάδες, υποσταθμό μέσης τάσης, καθώς και τους απαραίτητους χώρους στάθμευσης (9 αυτοκινήτων). Η πρόσβαση των αυτοκινήτων γίνεται με ράμπα από την οδό Διαμαντίδου.

Οι όψεις ακολουθούν με λιτή μορφή τη διάταξη των όψεων του διατηρητέου κτιρίου Α΄, τηρώντας τη δομή της βάσης – κορμού - στέψης, καθώς και την αξονική διάταξη των ανοιγμάτων. Η βάση διαμορφώνεται με επένδυση πωρόλιθου, συνεχείς σκοτίες διαχωρίζουν τους ορόφους, ενώ τα διακοσμητικά πλαίσια των παραθύρων είναι από τραβηχτό επίχρισμα. Επίσης δημιουργούνται εξώστες για την εξυπηρέτηση και επικοινωνία με τις υπαίθριες διαμορφώσεις. Στη δυτική πλευρά διαμορφώνεται βεράντα στον όροφο. Τα στηθαία της βορινής και ανατολικής πλευράς αποτελούνται από συμπαγείς ζαρντινιέρες και ξύλινα στοιχεία και οι αντίστοιχοι εξώστες επιστέφονται με πέργκολες. Η κάλυψη γίνεται με στέγη.

Γ.6 Η υπ' αρ. 2740/2014 Απόφαση ΣτΕ

Μετά από την προσφυγή του Συλλόγου Περιβαλλοντικής Προστασίας Ψυχικού, στο ΣτΕ, όπως προαναφέρθηκε, εκδόθηκε η υπ'αρ. 2740/2014 Απόφαση ΣτΕ, η οποία ακύρωσε εν μέρει την εκδοθείσα Υ.Α., **αποκλειστικά και μόνο** κατά το μέρος που αφορά στην κάλυψη της προσθήκης της τριώροφης οικοδομής (υπόγειο, ισόγειο και όροφος) κατ' επέκταση στο διατηρητέο κτίριο Α΄ (υπόγειο, ισόγειο και όροφος) και συγκεκριμένα στην συνολική επιφάνεια της ενιαίας οικοδομής και την παρέκκλιση που προκύπτει ως προς τη *μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ενιαίας οικοδομής.*

Ειδικώτερα, η συνολική επιφάνεια της ενιαίας οικοδομής που προκύπτει είναι Ε διατηρητέου 386,42 τ.μ. + Ε προσθήκης 497,84 τ.μ. = **884,26 τ.μ. > 650,00 τ.μ.**, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ήτοι υπέρβαση του ανωτέρω περιορισμού κατά **234,26 τ.μ.**.

Στη σκέψη αρ. 7 της ανωτέρω Απόφασης ΣτΕ αναφέρεται ότι **ο περιορισμός που είχε τεθεί με τα από 14-9-1979 και 12-2-1980 Π.Δ/γματα, σύμφωνα με τα οποία «η μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια ενιαίας οικοδομής (ενν. στην περιοχή του Ψυχικού) δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 650 τ.μ.», εξακολουθεί να ισχύει**, καθόσον στο μεταγενέστερο Π.Δ. της 15-4-1988, με το οποίο αναθεωρήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Ψυχικού, «δεν γίνεται αναφορά στον ως άνω περιορισμό δόμησης της μέγιστης καλυπτόμενης επιφάνειας ενιαίας οικοδομής, ούτε μνεία περί καταργήσεως άλλων ισχυόντων όρων και περιορισμών δόμησης».

Συγκεκριμένα, *«ο περιορισμός αυτός, με τον οποίο επιδιώχθηκε η κατά τα ανωτέρω ανέγερση ογκωδών κτιρίων με τη διάσπαση του όγκου τους, συνιστά στοιχείο αναβαθμισμένου περιβάλλοντος της περιοχής, συμβατό με τον χαρακτήρα του Ψυχικού ως κηπούπολης και, επομένως, η μη επανάληψή του με το π.δ. της 15.4.1988, με το οποίο αναθεωρήθηκαν συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων της περιοχής, δεν οδήγησε στην κατάργησή του. Αντίθετη ερμηνευτική εκδοχή θα είχε ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και την αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής του Ψυχικού κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος (πρβλ. ΣτΕ 707/1990).»*

Θεωρώντας ως δεδομένα ότι η εγκριθείσα με την Απόφαση του ΥΠΕΚΑ συνολική επιφάνεια ενιαίας οικοδομής του διατηρητέου κτηρίου Α΄ και της νέας προσθήκης, καθ' υπέρβαση του ανωτέρω περιορισμού κατά (884,26 τ.μ. - 650,00 τ.μ.) **234,26 τ.μ.**, συνιστά παρέκκλιση και, επιπλέον ότι «η παρέκκλιση αυτή εγκρίθηκε διότι, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου ΠΕΚΑ και οι μελετητές τελούσαν υπό την αντίληψη ότι ο ανωτέρω περιορισμός δόμησης δεν ισχύει και δεν εφαρμόζεται πλέον στην περιοχή, η Διοίκηση δεν εξέτασε εάν η παρέκκλιση αυτή συμβάλλει στην προστασία και στη διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου κτηρίου», και, για τον λόγο αυτό, ορίζει ότι **πρέπει «η υπόθεση να αναπεμφθεί στην Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση»** (σκέψη 11).

*Τέλος, «υπό τα ανωτέρω δεδομένα πρέπει να γίνει δεκτός ο λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι η ανωτέρω προσθήκη επιδεινώνει το οικιστικό περιβάλλον και παραβιάζει το πολεοδομικό κεκτημένο της περιοχής, όπως ο λόγος αυτός αναπτύχθηκε παραδεκτώς με το υπόμνημα της 5.11.2013, το οποίο κατέθεσε το αιτούν σωματείο μετά τη συζήτηση της υπόθεσης και **να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη απόφαση κατά το μέρος αυτής, με το οποίο επιτράπηκαν η κατασκευή νέας τριώροφης προσθήκης κατ'επέκταση στο διατηρητέο κτίριο Α και οι συναφείς με την επέκταση αυτή ρυθμίσεις, η δε υπόθεση να αναπεμφθεί στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση.***

Όσον αφορά στα προβλεπόμενα στην υπ' αρ. 15115/23.3.2012 Υπ. Απόφαση ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012) σχετικά με την αποκατάσταση του κτιρίου Β΄, καθώς και το σύνολο των επεμβάσεων για τις διαμορφώσεις στον περιβάλλοντα χώρο, εξακολουθούν να ισχύουν (βλ. σκέψη 12 της Απόφασης ΣτΕ).

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εμβαδόν οικοπέδου (ΑΒΓΔΑ : 5.402,54 τ.μ.

Δ.1 Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης

Κάλυψη: 5.402,54 χ 40% = **2.161,02 τ.μ.**
Μέγιστη κάλυψη ανεξάρτητου κτιρίου = 650 τ.μ. (κατά την υπ' αρ. 2740/2014 Α. ΣτΕ)
Δόμηση: 5.402,54 χ 0,60 = **3.241,52 τ.μ.**
Μέγιστο ύψος: 11 μ. + 2μ. (προσαύξηση για κατασκευή στέγης) = 13,00 μ.
Όροφοι: 3

Γ. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ

Δεδομένου ότι το ΣτΕ ακύρωσε την υπ' αρ. 15115/23.3.2012 Υπ. Απόφαση ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012) καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα διατηρητέα κτίρια Α' και Β' του εν λόγω ακινήτου, *μόνο κατά το μέρος που αφορά στην κάλυψη της κατ' επέκτασης προσθήκης στο διατηρητέο κτίριο Α΄*, η τροποποίηση της ως άνω εκδοθείσας Υ.Α. θα αφορά μόνο ως προς το κτίριο Α' και την κατ' επέκταση προσθήκη σε αυτό. Ως εκ τούτου ακολουθεί περιγραφή της περιοχής, του ακινήτου, των κτιρίων και των επεμβάσεων που προτείνονται από τη μελέτη και αναλυτική περιγραφή του διατηρητέου κτιρίου Α΄ και της προτεινόμενης κατ' επέκταση προσθήκης σε αυτό, όπως περιγράφονται εκτενέστερα στην από 9-11-2011 αιτιολογική έκθεση της Υπηρεσίας μας.

Γ.1 Ιστορικό ευρύτερου περιβάλλοντος του ακινήτου - Περιοχή Παλαιού Ψυχικού

Το Παλαιό Ψυχικό αποτελεί ένα από τα πιό παλιά οργανωμένα προάστια της Αθήνας που το χαρακτηρίζει η αραιή δόμηση, οι εντυπωσιακές κατοικίες, οι δεντροφυτεμένοι δρόμοι, οι πλατείες και τα άλση.

Το προάστιο ήταν από τις πρώτες περιοχές που κατοικήθηκαν γύρω από το κέντρο της Αθήνας, λόγω της μικρής απόστασή του από αυτήν. Οικοδομήθηκε στις αρχές του 20ου αιώνα σε μια τοποθεσία πίσω από τα Τουρκοβούνια, που χρησιμοποιείτο ως χώρος άσκησης των αξιωματικών του ιππικού.

Το 1908, με το από 21-01-1908 Β.Δ. (ΦΕΚ Α΄ 16/25-01-1908) εγκρίθηκε το διάγραμμα ρυμοτομίας της περιοχής του Ψυχικού από τον Βασιλέα Γεώργιο Α΄ (αρχικό σχέδιο) στα πρότυπα αγγλικής κηπούπολης και σε συνδυασμό με το υψηλό οικονομικό επίπεδο των κατοίκων του διατήρησε τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του μέχρι και τα πρόσφατα χρόνια.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός στο Ψυχικό άρχισε το 1923, ήταν πρώτη ιδιωτική πολεοδόμιση στη χώρα, και τελείωσε το 1936 με την επέκταση του ΡΣ Ψυχικού στην περιοχή άνω της οδού Δάφνης, Νέα Αγορά.

Όταν υπογράφηκε η Συνθήκη της Λωζάνης (1923) το κράτος και η «Αθηναϊκή Εταιρεία προς ενίσχυση του Εμπορίου και της Βιομηχανίας» συνεισέφεραν σε τεχνική εταιρία δύο μεγάλα κτήματα ιδιοκτησίας τους, τα οποία αποτέλεσαν τον "συνοικισμό" του Παλαιού Ψυχικού.

Μετά την αναγκαστική απαλλοτρίωση από το Ελληνικό Δημόσιο την περίοδο 1924-1926, τμημάτων της έκτασης αυτής για τη στεγαστική αποκατάσταση των προσφύγων του 1922 το τμήμα που απέμεινε περιοριζόταν από το Κολέγιο, τη Λεωφ. Κηφισίας, τη σιδηροδρομική γραμμή της οδού Καποδιστρίου, το Αδριάνειο, την κορυφογραμμή των Τουρκοβουνίων και είχε εμβαδόν 2.000 στρεμ. περίπου.

Στις 28 Μαρτίου 1924 συντάσσεται ο οικοδομικός κανονισμός του Ψυχικού. Το πολεοδομικό σχέδιο περιελάμβανε χάραξη, διάνοιξη και κατασκευή δρόμων, μελέτη και κατασκευή των έργων υποδομής, διαμόρφωση χώρων αναψυχής και πρασίνου, οριοθέτηση οικοπέδων για οικιστική ανάπτυξη κλπ. Βάσει του οικοδομικού κανονισμού, ανοίχθηκαν δρόμοι φάρδους 15-20 μέτρων που κατέληγαν σε κυκλικές πλατείες.

Σήμερα, εκτός του χαρακτήρα κηπούπολης, στο Ψυχικό βρίσκονται πολλά κτίρια, υψηλής αρχιτεκτονικής, αισθητικής και πολυτέλειας, μοναδικά σε πανελλήνιο επίπεδο δείγματα ρυθμών της αστικής αρχιτεκτονικής του 20ού αιώνα.

Γ.2 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς

Το ακίνητο και τα κτίρια που βρίσκονται σε αυτό αποτελούσαν αρχικά ιδιοκτησία της οικογένειας Συνιασόγλου. Το 1937-38 το ακίνητο αγοράστηκε από τη βασιλική οικογένεια και το κράτησε στην κατοχή της έως το 1967 οπότε τα κτίρια που βρίσκονταν σε αυτό εγκαταλείφθηκαν.

Μεταξύ 1967 και 1987, τα κτίρια και ειδικότερα ο εξοπλισμός τους (έπιπλα, σκεύη, χαλιά, ζωγραφικοί πίνακες κλπ), φαίνεται πως λεηλατήθηκαν από αγνώστους. Το 1974 περιήλθαν στο Δημόσιο και το 1988 δημοπρατήθηκαν από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (ΚΕΔ) σε ιδιώτες με πλειοδότη την εταιρεία GAAR.

Το έτος 2003, τα δύο κτίρια και το οικόπεδο περιήλθαν στην κατοχή της εταιρείας ΠΟΛΥΛΑΝΤ Κτηματική Μονοπρόσωπη ΕΠΕ.

Γ.3 Περιγραφή των κτιρίων του ακινήτου

Το οικόπεδο του θέματος είναι διαμπερές και έχει επιφάνεια 5.402,58 τ.μ.. Περιλαμβάνει τρία κτίρια (Α΄, Β και Γ΄) εκ των οποίων μόνο τα δύο (Α΄ και Β΄) έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα κτίρια και ως μνημεία.

Το **κτίριο Α΄** (διατηρητέο και μνημείο ως προς το κέλυφος) κατασκευάστηκε περί το 1923 για κατοικία.Πρόκειται για διώροφο κτίριο, με πρόσοψη επί της οδού Διαμαντίδου, κλασικιστικής μορφολογίας. Αποτελείται από υπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο και α' όροφο.

Στην όψη οριζόντιες ταινίες διαχωρίζουν τις στάθμες των ορόφων, ενώ η όψη στο υπόγειο διαφοροποιείται με άλλο υλικό. Λόγω της κλίσης του εδάφους - υψομετρική διαφορά περίπου 2,50 μ. - το υπόγειο διαμορφώνεται ως ισόγειο προς το εσωτερικό του οικοπέδου, ενώ η λίθινη βάση περιβάλλει το κτίριο με τη μορφή μανδρότοιχου. Η θύρα εισόδου βρίσκεται κεντρικά στην πρόσοψη επί της οδού Διαμαντίδου και επιστέφεται με ένθετη διακοσμητική πλάκα. Οι γωνίες του κτιρίου κοσμούνται με γωνιόλιθους καθ' όλο το ύψος. Όλα τα ανοίγματα διακοσμούνται με πλαίσια. Η ανωδομή καταλήγει σε προεξέχον γείσο με σχηματοποιημένους γεισίποδες. Η κάλυψη του κτιρίου γίνεται με κεραμοσκεπή και μερικώς με δώμα. Εσωτερικά στο ισόγειο του κτιρίου δημιουργούνται οι κύριοι χώροι υποδοχής που διακρίνονται από μεγάλο ύψος και διακοσμητική διάθεση, ενώ στον όροφο βρίσκονται οι μικρότεροι ιδιωτικοί χώροι. Το υπόγειο περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους.

Στο παρελθόν έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερη προσθήκη κατ' επέκταση του κτιρίου Α', η οποία δεν συνάδει μορφολογικά με το διατηρητέο κτίριο. Επίσης κρίνεται μη λειτουργική και παρουσιάζει πολλές φθορές.

Το **κτίριο Β΄** (διατηρητέο και μνημείο στο σύνολό του) έχει πρόσοψη επί της οδού Σισμάνογλου 17 (ανατολική πλευρά).

Πρόκειται για αξιόλογο κτίριο, παρόμοιας μορφολογίας με αυτή του κτιρίου Α΄. Κατασκευάστηκε στα μέσα της δεκαετίας του 1920 με σχέδια του αρχιτέκτονα Εμμανουήλ Λαζαρίδη.

Το κτίριο βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του ακινήτου με 2 εισόδους (1 κύρια και 1 βοηθητική) από την οδό Σισμανόγλου. Αποτελείται από ισόγειο σε δύο στάθμες, α' όροφο και υπόγειο. Στην όψη του διακρίνεται η διάρθρωση σε βάση – κορμό – στέψη με οριζόντιες ταινίες να διαχωρίζουν τις στάθμες των ορόφων και το υπόγειο διαφοροποιείται με άλλο υλικό. Τα διακοσμητικά στοιχεία των όψεων είναι δείγματα ενός ήπιου μεσοπολεμικού εξαιρετικά επεξεργασμένου νεοκλασσικού ύφους. Όλα τα επιχρίσματα είναι τύπου αρτιφισιέλ αρμολογημένα εξαιρετικής ποιότητας. Τα κουφώματα είναι ξύλινα με παντζούρια γαλλικού τύπου

Λόγω της πολύχρονης εγκατάλειψης έχουν καταστραφεί πολλά σημεία της ξύλινης στέγης, ώστε να είναι διάτρητη και η υγρασία να έχει εισχωρήσει στην πλάκα από μπετόν με αποτέλεσμα να έχει υποστεί διάβρωση με κίνδυνο να καταρρεύσει λόγω και της οξείδωσης του οπλισμού της.

Το **κτίριο Γ΄** (μη διατηρητέο) με βοηθητική χρήση έχει διαστάσεις μικρότερες από αυτές των κτιρίων Α΄ και Β΄ χωρίς να παρουσιάζει ιδιαίτερα αξιόλογα αρχιτεκτονικά ή μορφογογικά στοιχεία που να χρήζουν διατήρησης.

Γ.4 Συνοπτική περιγραφή εγκεκριμένης μελέτης (από ΥΠΠΟΑ και ΥΠΕΚΑ)

Η μελέτη που υποβλήθηκε και εγκρίθηκε από τα Υπουργεία ΥΠΠΟΑ και ΥΠΕΚΑ (ήδη ΥΠΕΝ) μετά τη γνώμη των αντίστοιχων Κεντρικών Οργάνων τους και η οποία περιγράφτηκε αναλυτικά στην υπ' αριθ πρωτ. 42079/9-11-2011 αιτιολογική έκθεση της Υπηρεσίας μας, πρότεινε συνοπτικά τα παρακάτω:

α) Καθαίρεση της νεωτερικής ασύμβατης και μη λειτουργικής νεωτερικής προσθήκης του διατηρητέου **κτιρίου Α΄**,

β) Αποκατάσταση φέρουσας ικανότητας του κτιρίου και των όψεων αυτού, εσωτερικές διαρρυθμίσεις και δημιουργία νέου φέροντος οργανισμού του **κτιρίου Α΄** με χρήση κατοικίας.

γ) Κατασκευή νέας τριώροφης οικοδομής (α΄υπόγειο, ισόγειο, α΄όροφος) ως προσθήκη κατ' επέκταση του **κτιρίου Α΄**, λειτουργική συνένωσή τους, καθώς και δημιουργία β' υπογείου στο σύνολο του περιγράμματος των δύο κτιρίων (Α΄ και προσθήκη).

δ) Αποκατάσταση και επισκευή του **κτιρίου Β΄** με χρήση κατοικίας, αντικατάσταση της πλάκας οροφής και εσωτερικές διαρρυθμίσεις.

ε) Κατεδάφιση του βοηθητικού **κτιρίου Γ΄**.

στ) Δημιουργία κολυμβητικής δεξαμενής και κατασκευή ξενώνα στην θέση του κτιρίου Γ΄, με αντίστοιχη διαμόρφωση του ακαλύπτου χώρου για την καλύτερη εξυπηρέτηση των ενοίκων καθώς και την δημιουργία προσπέλασης προς τους χώρους στάθμευσης.

ζ) Δημιουργία υπογείου χώρου ΔΕΗ στον ακάλυπτο.

Δ.2 Υφιστάμενα στοιχεία

Κτίριο Α΄

Κάλυψη: **386,42 τ.μ.**

Δόμηση: Υπόγειο: 386,42 τ.μ.
Ισόγειο: 270,59 τ.μ.
Α΄ όροφος: 253,16 τ.μ.
Σύνολο : 910,17 τ.μ.

Κτίριο Β΄

Κάλυψη: **354,62 τ.μ.**

Δόμηση: Υπόγειο: 118,61 τ.μ.
Ισόγειο: 355,34 τ.μ.
Α΄ όροφος: 182,05 τ.μ.
Σύνολο : 656,00 τ.μ.

Συνολική Υφιστάμενη Κάλυψη: κτίριο Α΄ & κτίριο Β΄ = 386,42 + 354,62 = 741,04 τ.μ.

Συνολική Υφιστάμενη Δόμηση: κτίριο Α΄ & κτίριο Β΄ = 910,17 + 656,00 = 1.566,17 τ.μ.

Δ.3 Πραγματοποιούμενα στοιχεία

α) **Κάλυψη** : **497,84 τ.μ.** (προσθήκη κτιρίου Α΄)
36,20 τ.μ. (υπόγειος χώρος ΔΕΗ)
97,75 τ.μ. (ξενώνας)
386,42 τ.μ. (διατηρητέο κτίριο Α΄)
354,63 τ.μ. (διατηρητέο κτίριο Β΄)

Συνολική Κάλυψη: 1.372,83 τ.μ. < 2.161,02 τ.μ.

Όσον αφορά στην συνολική κάλυψη του **κτιρίου Α΄**:
386,42 + 497,84 = **884,26 τ.μ. > 650,00 τ.μ.** (επιτρεπόμενη μέγιστη κάλυψη ενιαίας οικοδομής) ήτοι 884,26 - 650,00 = **234,26 τ.μ. αιτούμενη παρέκκλιση**

β) **Δόμηση**: Α΄ Υπόγειο : 407,38 τ.μ.
Ισόγειο : 389,78 τ.μ. "
Α΄ όροφος : 333,73 τ.μ. "
Σ1 : 1.130,89 τ.μ. (προσθήκη στο κτίριο Α')

Σ2 : 1.566,17 τ.μ. (διατηρητέα Α' και Β΄)
Σ3 : 36,20 τ.μ. (υπόγειος χώρος ΔΕΗ)
Σ4 : 97,75 τ.μ. (ξενώνας)

Σ = Σ1 + Σ2 + Σ3 + Σ4 : 2.831,01 τ.μ. < 3241,52 τ.μ.

Ε. ΑΠΟΨΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΔΗΜΟΥ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ

Μετά από αίτημα - ερώτημα των ενδιαφερομένων, η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αγ. Παρασκευής (Τμήμα έκδοσης εγκρίσεων και αδειών δόμησης), ως η αρμόδια αρχή έκδοσης οικοδομικών αδειών, με το υπ' αρ.πρωτ. 8570/18.9.2014 έγγραφό της, εμμένει στην άποψη ότι δεν ισχύει ο περιορισμός για «μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια από ενιαία οικοδομή έως 650 m^2» αναφέροντας συγκεκριμένα τα εξής :

« ..... κατά το χρόνο έκδοσης της υπ' αρ. 386/202 οικοδομικής άδειας ..., ήταν σε ισχύ το από 15-4-1988 Π. Δ. (ΦΕΚ 353 /Δ/10-5-1988) .....».

Στο Προεδρικό Διάταγμα αυτό αναφέρεται ότι «το μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων των τομέων I, II, III και IV οι οποίοι καθορίστηκαν με το από 14-09-1979 Π. Δ (ΦΕΚ 553/Δ), ορίζεται σε

σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας αυτών», χωρίς να αναφέρει οποιονδήποτε άλλον περιορισμό σχετικά με την καλυπτόμενη επιφάνεια του οικοπέδου, οπότε ο περιορισμός για μέγιστη καλυπτόμενη επιφάνεια από ενιαία οικοδομή έως 650m², που ίσχυε με το Π.Δ. της 14-09-1979 (ΦΕΚ 553/Δ/10-10-1979), όπως τροποποιήθηκε με το από 12-02-1980 Π.Δ. (ΦΕΚ 152/Δ/6-3-1980), δεν ισχύει μετά την έκδοση του Π.Δ. της 15-04-1988. »

Με το γ) σχετικό έγγραφό μας η Υπηρεσία μας απέστειλε στην Υπηρεσία Δόμησης της Αγ. Παρασκευής την υπ'αρ. 2740/2014 Απόφαση ΣτΕ, προκειμένου να λάβει γνώση και για τυχόν ενέργειές της.

ΣΤ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Με την Τεχνική 'Εκθεση, η οποία συνοδεύει το προαναφερθέν αίτημα των ενδιαφερομένων για την εκ νέου εξέταση της προώθησης της έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης, ειδικότερα όσον αφορά στην προσθήκη κατ' επέκταση του διατηρητέου κτιρίου Α΄, η έγκριση της μελέτης τεκμηριώνεται επιστημονικά αναφέροντας συνοπτικά τα παρακάτω :

«Οι μελέτες για επεμβάσεις που αφορούν στα διατηρητέα κτίρια και μνημεία και στον περιβάλλοντα χώρο τους εγκρίθηκαν από το Υπουργείο Πολιτισμού με θετικές εισηγήσεις των αρμόδιων υπηρεσιών και θετικές γνωμοδοτήσεις του αρμόδιου Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων και εν τέλει με τέσσερις (4) Υπουργικές Αποφάσεις.

- *Οι διευθύνσεις του Υπ. Πολιτισμού, κατά πάγια τακτική δεν δεσμεύονται από τους θεωρημένους από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία όρους δόμησης της περιοχής του μνημείου, εφόσον κρίνουν ότι οι όροι αυτοί βλάπτουν, αμέσως ή εμμέσως, το μνημείο και προβαίνουν στις αναγκαίες κατά περίπτωση περικοπές (ύψους, κάλυψης, συντελεστή δόμησης κλπ). Για την διαμόρφωση τελικής κρίσης, πέραν της έγκρισης της μελέτης από το Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων του ΥΠΠΟ, ελήφθησαν υπόψη τα παρακάτω :*

- *Άριστη επιλογή της χωροθέτησης της νέας προσθήκης στην θέση της υπάρχουσας κακότεχνης και ακαλαίσθητης νεωτερικής.*
- *Η προσθήκη είναι συμβατή με το διατηρητέο, ούτε δηλαδή σύγχρονης αρχιτεκτονικής ώστε να συγκρούεται αισθητικά με το διατηρητέο ούτε εντελώς όμοια ώστε να πλαστογραφεί την αυθεντικότητα του.*
- *Ο οπτικός και αισθητικός διαχωρισμός της νέας προσθήκης από το διατηρητέο, με την διάσπαση των όγκων και των στεγών τους και τον διαχωρισμό της Δυτικής όψης τους σε δύο τμήματα με την δημιουργία ευρείας εσοχής, διαστάσεων 3,70 μ. Χ 2,15 μ., μεταξύ τους, δίνουν την εικόνα δύο διαφορετικών και διακριτών μεταξύ τους ανεξάρτητων κτηρίων, από την κύρια όψη τους επί της οδού Διαμαντίδου, γεγονός που συμβάλλει επίσης στην ανάδειξη, στην προβολή και στην διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου.*
- *Το ύψος και το πλάτος της νέας προσθήκης δεν υπερβαίνουν το ύψος και το πλάτος αντίστοιχα του διατηρητέου ενώ η Δυτική κύρια όψη της προσθήκης επί της οδού Διαμαντίδου είναι σε υποχώρηση, κατά 2,00 μ. σε σχέση με την αντίστοιχη όψη του διατηρητέου, γεγονός που συμβάλλει επίσης στην ανάδειξη, στην προβολή και στην διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου.*
- *Πέραν των ανωτέρω ελήφθησαν υπόψη και τα τέσσερα (4) κριτήρια του άρθρου 13 του Χάρτη της Βενετίας που αφορούν ειδικά τις προσθήκες στα μνημεία, και τα οποία τηρούνται πλήρως με την συγκεκριμένη προσθήκη, ήτοι τον σεβασμό σε όλα τα ενδιαφέροντα στοιχεία του διατηρητέου και το παραδοσιακό του πλαίσιο, την ισορροπία της συνθέσεως του και την σχέση του με τον περιβάλλοντα χώρο.*
- *Η συνολική πραγματοποιούμενη κάλυψη (1.372,82 τ.μ.) του οικοπέδου (5.402,54 τ.μ.) θα είναι μικρότερη της επιτρεπόμενης (2.161,02 τ.μ.) κατά 789,19 τ.μ. υπέρ των δύο διατηρητέων κτιρίων και του αμέσου περιβάλλοντος αυτών χώρου τους, αφού παράλληλα θα διατηρηθεί το μεγαλύτερο μέρος της υπάρχουσας βλάστησης και θα φυτευθούν και πρόσθετα δένδρα....»*

Ζ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη το σκεπτικό αρ. 7, αρ. 11 και αρ. 12 της υπ' αριθ. 2740/2014 Απόφασης του ΣτΕ, με την οποία **ακυρώθηκε η υπ' αρ. 15115/23-3-2012 Υπ. Απόφαση ΠΕΚΑ** (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10-4-2012) περί καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα διατηρητέα κτίρια Α΄ και Β΄ του εν θέματι ακινήτου, ***κατά το μέρος που αφορά στην κατ' επέκταση προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο Α΄***, εξέτασε εκ νέου όλα τα στοιχεία του φακέλου του θέματος και λαμβάνοντας υπόψη τα παρακάτω:

1. Το γεγονός ότι η μελέτη εκπονήθηκε λαμβάνοντας υπόψη ως ισχύοντες τους όρους δόμησης της περιοχής όπως τους χορήγησε στους μελετητές η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Αγίας

Παρασκευής με ρητή διαβεβαίωση ότι ο περιορισμός της μέγιστης καλυπτόμενης επιφάνειας ενιαίας οικοδομής στην περιοχή των 650,00 τ.μ. δεν ισχύει μετά την έκδοση του Π.Δ. της 15-4-1988, άποψη την οποία η ΥΔΟΜ εμμένει να υποστηρίζει και με το υπ' αρ. πρωτ. 8570/18-9-2014 έγγραφό της προς την ιδιοκτήτρια Εταιρεία.

2. Το γεγονός ότι η κάλυψη και δόμηση στο ακίνητο δεν εξαντλούνται. Η συνολική πραγματοποιούμενη κάλυψη καθώς και η δόμηση είναι κατά πολύ μικρότερες από τις αντίστοιχες επιτρεπόμενες στην περιοχή.
Ειδικώτερα, από τα νέα στοιχεία που υποβλήθηκαν, στο οικόπεδο επιφανείας 5.402,5 τ.μ. τα μεγέθη κάλυψης και δόμησης είναι :

Συνολική Κάλυψη: 1.372,83 τ.μ. < 2.161,02 τ.μ. (επιτρεπόμενη)
Υπόλοιπο κάλυψης: 788,19 τ.μ.

Συνολική Δόμηση: 2.831,01 τ.μ. < 3.241,52 τ.μ. (επιτρεπόμενη)
Υπόλοιπο δόμησης: 410,51 τ.μ.

Τις απόψεις των ενδιαφερομένων, όπως αναλυτικά αυτές διατυπώνονται στη τεχνική έκθεση και αναφέρθηκαν αναλυτικά στο κεφάλαιο Η της παρούσης.

3. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3028/2002 για κάθε επέμβαση, όπως εργασίες επισκευής, διαρρυθμίσεων, προσθηκών κλπ στα κτίρια Α΄ και Β΄ (μνημεία) απαιτείται η σχετική έγκριση των αρμοδίων Υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ και ο έλεγχος από αυτές προηγείται κάθε άλλης έγκρισης.

4. Σύμφωνα με διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 73 του αρχαιολογικού νόμου «προκειμένου περί ακινήτων ή εκτάσεων πολλαπλώς χαρακτηρισμένων υπερισχύουν οι διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον πρόκειται για μνημεία, αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους».

5. Την τήρηση των νόμιμων διαδικασιών έγκρισης μελέτης από το ΥΠΠΟ (βάσει των διατάξεων Ν.3028/2002) και από το ΥΠΕΚΑ (βάσει των διατάξεων άρθρου 6 του Ν.4067/12-ΝΟΚ).

6. Κατά των ανωτέρω εγκριτικών Αποφάσεων Υπουργού Πολιτισμού ουδεμία προσφυγή ασκήθηκε και ως εκ τούτου παραμένουν σε ισχύ.

7. Όσον αφορά στους όρους δόμησης οι οποίοι ελήφθησαν υπόψη κατά τον έλεγχο και την εξέταση της αρχιτεκτονικής μελέτης επισημαίνουμε ότι στα διαγράμματα που υποβλήθηκαν και θεωρήθηκαν από την Πολεοδομία του Δήμου Αγ. Παρασκευής ως προς τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής και ειδικώτερα το Τοπογραφικό Διάγραμμα και το Διάγραμμα Κάλυψης και τα οποία ελήφθησαν υπόψη για τον έλεγχο και την εξέταση της πρότασης της υποβληθείσας αρχιτεκτονικής μελέτης δεν αναφερόταν ο περιορισμός ως προς τη μέγιστη επιφάνεια ενιαίας καλυπτόμενης οικοδομής, ο οποίος όμως, όπως κρίθηκε από το ΣτΕ, εξακολουθεί να ισχύει,

8. Την καθυστέρηση και επιβάρυνση των ιδιοκτητών με παράλληλη έκθεση σε κίνδυνο των μνημείων,

διατυπώνουμε, συμπερασματικά, τις παρακάτω απόψεις:

1. Η επιλογή της χωροθέτησης του νέου κτιρίου (προσθήκης στο κτίριο Α΄) στην θέση αυτή συμβάλλει στην προστασία και στην διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου κτιρίου. Η χωροθέτηση του νέου όγκου σε επαφή και σε διακριτή συνέχεια με το διατηρητέο κτίριο δημιουργεί ελεύθερο χώρο μεγαλύτερης επιφάνειας χωρίς να διασπάται η συνέχεια του ακαλύπτου χώρου. Ο ελεύθερος χώρος που διαμορφώνεται αποτελεί πεδίο ανάδειξης των δύο διατηρητέων κτιρίων.

Στο ακίνητο βρίσκονται ήδη δύο κτίρια, μεγάλων διαστάσεων. Η τυχόν ανέγερση νέου ανεξάρτητου κτιρίου για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των χρηστών σε απόσταση από το κτίριο Α', με δυνατότητα μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης 650,00 τ.μ. βάσει των στοιχείων δόμησης, ουσιαστικά θα κάλυπτε το ακίνητο με διάσπαρτα κτίρια και θα επιβάρυνε εν τέλει το πολεοδομικό περιβάλλον.

Ως εκ τούτου, κρίνεται σκόπιμο να καθοριστούν συμπληρωματικοί όροι και περιορισμοί δόμησης προκειμένου να διατηρηθεί η προτεινόμενη κατά την αρχιτεκτονική μελέτη φύτευση και να μην είναι δυνατή η ανέγερση νέου κτιρίου εντός του ακινήτου άνωθεν του διαμορφωμένου εδάφους.

2. Στη θέση που προτείνεται η ανέγερση της κατ' επέκταση προσθήκης στο διατηρητέο κτίριο Α', κατά την χρονολογία χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου και κήρυξης του κελύφους του ως μνημείου, υπήρχε ασύμβατη μεταγενέστερη νεωτερική κατασκευή, σε επαφή με αυτό, επιφάνειας 253,13 τ.μ..
Σημειώνεται ότι η ύπαρξη της παλαιότερης προσθήκης σε επαφή με το κτίριο Α υποδηλώνει την ανάγκη εύρεσης πρόσθετων χώρων για την εξυπηρέτηση των χρηστών του.

Η προτεινόμενη προσθήκη τοποθετείται σε απόσταση 3,60 μ. από το διατηρητέο κτίριο Α΄, καθώς και σε υποχώρηση από το πρόσωπο αυτού, με αποτέλεσμα τη δημιουργία δύο διακριτών κτιριακών όγκων.Ο διαχωρισμός των δύο κτιρίων είναι απολύτως σαφής. Η μορφολογία της προσθήκης ακολουθεί τις συνθετικές αρχές του διατηρητέου με απλοποιημένο και λιτό τρόπο. Το τμήμα του συνολικού όγκου που συνδέει τους δύο μικρότερους έχει χαμηλότερο ύψος, βρίσκεται σε υποχώρηση από τα δύο κτίρια και είναι κατασκευασμένο απο σύγχρονα υλικά. Συνεπώς παρά το γεγονός ότι τα κτίρια συνδέονται λειτουργικά, η αίσθηση εξωτερικά είναι ότι πρόκειται για δύο ανεξάρτητα κτίρια με σαφές περίγραμμα και όριο και διακριτή στέγαση.

Η μορφολογική προσέγγιση της προσθήκης αφομοιώνει με λιτότητα ορισμένα από τα στοιχεία του εν λόγω διατηρητέου κτιρίου, τοποθετείται σε υποχώρηση προκειμένου να διακρίνονται οι δύο όγκοι και με το συνδετικό στοιχείο επικοινωνίας διαχωρίζονται μορφολογικά μεταξύ τους.

3. Η προσθήκη προτείνεται να διαμορφωθεί με την κατά μήκος πλευρά της προς το εσωτερικό του οικοπέδου, αξιοποιώντας το βάθος του, ώστε να παραμείνει το διατηρητέο κτίριο Α΄ κυρίαρχο στην πρόσοψη και μην επιβαρυνθεί με περαιτέρω γραμμικότητα. Με την κατακόρυφη τοποθέτηση προκύπτει και ενδιαφέρουσα ογκοπλαστική σύνθεση μεταξύ του διατηρητέου και της προσθήκης.

4. Η αποκατάστασή του, ο εκσυγχρονισμός του και η δημιουργία προσθήκης κατ' επέκταση αυτού, που παρά το γεγονός ότι αποτελεί ενιαία οικοδομή φαίνεται να παρουσιάζει διάσπαση του όγκου της με το αρχικό κτίριο και εναρμονίζεται με αυτό.

Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου των δύο διατηρητέων κτιρίων και η επιπλέον φύτευση στον αδόμητο χώρο συμβάλλουν στην αξιοποίηση του συνόλου του ακινήτου με χρήση κατοικίας υψηλών προδιαγραφών, βάσει των σύγχρονων αναγκών και απαιτήσεων των ιδιοκτητών.

5. Με την παρέκκλιση του περιορισμού της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας ενιαίας οικοδομής (υπέρβαση κατά 234,26 τ.μ.) στην κατ' επέκταση προσθήκη του διατηρητέου κτιρίου Α΄, δεν επιβαρύνονται τα δύο διατηρητέα κτίρια και ο περιβάλλων χώρος αυτών, δεν υποβαθμίζεται το οικιστικό περιβάλλον, δεν αλλοιώνεται η φυσιογνωμία και το φυσικό περιβάλλον της περιοχής του Ψυχικού. Με την εγκεκριμένη από το ΥΠΠΟΑ αρχιτεκτονική μελέτη το διατηρητέο κτίριο Α΄ δεν εγκαταλείπεται, επαναχρησιμοποιείται και προστατεύεται, διατηρώντας τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του.

6. Η πρόταση επανάχρησης των δύο μνημείων με την αποκατάσταση αυτών και προσθήκη κατ΄επέκταση ενός εκ των δύο, έχει μελετηθεί ενδελεχώς από τις υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ και έχει εξεταστεί από το ΚΣΝΜ, με γνώμονα πάντα το σεβασμό και την προστασία τους.

Λαμβάνοντας υπόψη και το υπ' αριθ. ΥΠΟΠΑΙΘ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ /195363/18247/2471/24-7-2015 έγγραφο του ΥΠΟΠΑΙΘ, το οποίο προσκόμισαν οι ενδιαφερόμενοι με το (α) σχετ., στο οποίο αναφέρεται ότι οποιαδήποτε τροποποίηση της ήδη εγκεκριμένης μελέτης θα απαιτήσει την εκ νέου εισαγωγή του θέματος στο Κεντρικό Συμβούλιο του ΥΠΟΠΑΙΘ, καθώς και το γεγονός ότι η όλη διαδικασία έγκρισης μελετών από τους δύο φορείς προστασίας είναι χρονοβόρα, συμπεραίνουμε ότι οποιαδήποτε καθυστέρηση αποβαίνει τελικά εις βάρος των μνημείων, τα οποία βρίσκονται σε ακόμη μεγαλύτερο κίνδυνο λόγω της διακοπής των οικοδομικών εργασιών.

Μετά τα ανωτέρω και δεδομένου ότι:

Α) με την προώθηση της έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης, τα αξιόλογα διατηρητέα κτίρια και μνημεία Α΄ και Β΄ αποκαθίστανται και εκσυγχρονίζονται,

Β) η κατ' επέκταση προσθήκη του κτιρίου Α΄, παρά το γεγονός ότι αποτελεί ενιαία οικοδομή με κάλυψη που υπερβαίνει την επιτρεπόμενη, διασπάται από τον όγκο του αρχικού κτιρίου, στεγάζεται με διαφορετικές στέγες και εναρμονίζεται με αυτό (πρόκειται ουσιαστικά για δύο κτίρια), όπως φαίνεται στα σχέδια που υποβλήθηκαν και συνοδεύουν την παρούσα,

Γ) η αιτούμενη παρέκκλιση δεν παραβλάπτει τα διατηρητέα κτίρια και τον περιβάλλοντα χώρο τους αλλά αντίθετα συμβάλλει στην επανάχρηση και διατήρησή τους ως πολιτιστικά αγαθά, καθώς και στην ποιοτική αναβάθμιση της περιοχής,

Δ) η απόσταση μεταξύ του κτιρίων Α΄ και της κατ' επέκταση προσθήκης είναι 3,60 μ., ικανή ώστε να διαχωρίζονται οι δύο όγκοι, να προβάλλεται η αυτονομία τους και να αναδεικνύονται τα στοιχεία του κτιρίου Α΄ που συνέτειναν στο χαρακτηρισμό του ως διατηρητέο και ως μνημείο ως προς το κέλυφός του.

Ωστόσο, ο «σύνδεσμος επικοινωνίας» κρίθηκε απαραίτητος για τη λειτουργική συνένωση των δύο κτιρίων, δημιουργώντας κατά ΝΟΚ ενιαία οικοδομή - δεδομένου ότι υπολογίζεται στην κάλυψη - υπερβαίνοντας έτσι τη μέγιστη επιτρεπόμενη ενιαία κάλυψη και διατηρώντας σε ισχύ την παρέκκλιση της μέγιστης κάλυψης ενιαίας οικοδομής (υπέρβαση κατά 234,26 τ.μ.).

Ε) η ανέγερση ενός νέου ανεξάρτητου κτιρίου σε άλλη θέση του ακινήτου για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών των χρηστών, με κάλυψη 650,00 τ.μ. (βάσει των υπολοίπων της επιτρεπομένης κάλυψης και δόμησης) αν και θα ήταν στο πλαίσιο των ισχυουσών διατάξεων της περιοχής θα επιβάρυνε περισσότερο το πολεοδομικό περιβάλλον.

ΣΤ) για την έγκριση της μελέτης από το ΥΠΠΟΑ (νυν ΥΠΟΠΑΙΘ), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73, παρ. 12 του Ν.3028/2002 *περί ακινήτων πολλαπλώς χαρακτηρισμένων υπερισχύουν οι διατάξεις του παρόντος νόμου, εφόσον πρόκειται για μνημεία* και δεδομένου ότι η εγκριτική Υ.Α. ΥΠΟΠΑΙΘ για την προσθήκη του νέου κτιρίου κατ' επέκταση του κτιρίου Α΄ βρίσκει σύμφωνη την Υπηρεσία μας ,

η Δ/νσή μας με την από 25/9/2015 εισήγησή της έθεσε υπ' όψη του Συμβουλίου την υποβληθείσα μελέτη και τα αναφερόμενα στην υπ'αρ. 2740/2014 Απόφαση ΣτΕ, προκειμένου το ΚΕΣΑ να γνωμοδοτήσει κατά πόσον η αποδοχή της κατά παρέκκλιση μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης ενιαίας οικοδομής επιβαρύνει το διατηρητέο κτίριο και το άμεσο πολεοδομικό περιβάλλον.

Θ. ΥΠ'ΑΡ. 21η/2η/30.9.2015 ΠΡΑΞΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Η Υπηρεσία μας με την από 25.9.2015 εισήγησή της, πρότεινε ειδικώτερα τα παρακάτω :

« *Α. Την έγκριση της κατά παρέκκλιση μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης ενιαίας οικοδομής στο διατηρητέο κτίριο Α΄ και της κατ΄επέκταση προσθήκης αυτού, κατά 234,26 τ.μ. πέραν της επιτρεπομένης με τον όρο: η συνολική δόμηση στο ακίνητο να περιοριστεί στην πραγματοποιούμενη, σύμφωνα με την μελέτη, ήτοι 2.831,01 τ.μ.*.

Β. Την έγκριση της προώθησης της νόμιμης διαδικασίας (παρ.3, άρθρο 6 του Ν.4067/2012) έκδοσης τροποποιητικής - συμπληρωματικής Υπουργικής Απόφασης περί καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα διατηρητέα κτίρια (κτίριο Α΄ και Β΄) που βρίσκονται επί των οδών Διαμαντίδου 18 & Σισμάνογλου 17 (Ο.Τ. 31) περιοχής Παλαιού Ψυχικού, στον Δήμο Φιλοθέης - Ψυχικού, σύμφωνα με τη συγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη (ήδη εγκεκριμένη με Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού) και με τον όρο της παρ. Α της παρούσης.»

Το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, λαμβάνοντας υπ' όψη την από 25/9/2015 εισήγηση της Δ/νσής μας (Δ/νση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων) γνωμοδότησε με την υπ' αρ. 21η/2η/ 30.9.2015 Πράξη του ως εξής :

« *Στη συνεδρίαση του Συμβουλίου παρευρέθησαν οι κ.κ. Αλέξης Βικέλας Αρχ/των Μηχ/κος, Γλυκερία Σιούτη καθηγήτρια της Νομικής Σχολής του Ε.Κ.Π.Α., Κλημεντίνη Μπουλιγαράκη Δικηγόρος.*
Το Συμβούλιο έλαβε υπόψη την από 25/9/2015 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/νσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων και γνωμοδότησε ομόφωνα, ότι συμφωνεί με την πρόταση της Δνσης, όπως αυτή διατυπώνεται στην εισήγηση.»

Μετά από όλα τα παραπάνω και ακολουθώντας τη γενική αρχή της για προώθηση έγκρισης ειδικών ρυθμίσεων σε ακίνητα όπου υφίστανται διατηρητέα κτίρια, με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτονται αυτά αλλά να αποκαθίστανται και να εντάσσονται ενεργά στη λειτουργία και τη ζωή της πόλης και σε συμμόρφωση της υπ' αριθ. 2740/2014 Απόφασης ΣτΕ για το κατά πόσο η έγκριση της εν

λόγω παρέκκλισης συμβάλλει στην προστασία και διατήρηση αναλλοίωτου του διατηρητέου κτιρίου Α', έχουμε την άποψη ότι η αιτούμενη παρέκκλιση δεν παραβλάπτει ούτε τα διατηρητέα κτίρια, ούτε και την ευρύτερη περιοχή. Αντιθέτως, η ανέγερση 4ου κτιρίου στο οικόπεδο για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών θα έχει αρνητικές επιπτώσεις, τόσο στο πολεοδομικό περιβάλλον, όσο και στην προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Ως εκ τούτου, με την παρούσα αιτιολογική έκθεση προωθεί εκ νέου την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας, βάσει των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 και

προτείνουμε

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ.-ΦΕΚ79/Α/12) η οποία τροποποιεί την υπ'αρ.15115/23.3.2012 Υπ. Απόφαση περί «*καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στα διατηρητέα κτίρια Α΄ και Β΄ που βρίσκονται στο ακίνητο επί των οδών Διαμαντίδου 18 και Σισμανόγλου 17 στο Παλαιό Ψυχικό του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, φερόμενου ως ιδιοκτησία της «ΠΟΛΥΛΑΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.*» (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012), με το εξής περιεχόμενο:

Α. Αντικαθίσταται η παράγραφος 1. (Α) ως εξής:

Α)

- η κατεδάφιση της νεώτερης προσθήκης κατ' επέκταση του διατηρητέου κτιρίου Α΄,
- η κατασκευή νέας τριώροφης προσθήκης κατ' επέκταση στο διατηρητέο κτίριο Α' (α΄ υπόγειο, ισόγειο, α΄ όροφος), σε μικρή υποχώρηση στη βόρεια πλευρά του, καθώς και η δημιουργία β' υπογείου στο σύνολο του νέου περιγράμματος,
- η λειτουργική συνένωση σε όλα τα επίπεδα του διατηρητέου κτιρίου Α' και της προσθήκης,
- η έγκριση της κατά παρέκκλιση μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης ενιαίας οικοδομής (διατηρητέο κτίριο Α΄ και κατ΄ επέκταση προσθήκη αυτού)

Β. Στην παράγραφο 1 προστίθεται : Η συνολική δόμηση στο ακίνητο περιορίζεται στην πραγματοποιούμενη, σύμφωνα με τα ήδη εγκεκριμένα, ήτοι 2.831,01 τ.μ.

Γ. Αντικαθίσταται η παράγραφος 3 της υπ' αρ. 15115/23.3.2012 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012) ως εξής:

3) Οι ανωτέρω προβλεπόμενες εργασίες γίνονται με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, χωρίς υπέρβαση των ισχυόντων όρων δόμησης, με εξαίρεση την παρέκκλιση ως προς το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ενιαίας οικοδομής για την κατασκευή προσθήκης κατ' επέκταση του κτιρίου Α΄, σύμφωνα με τα σχέδια που συνοδεύουν την παρούσα και δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθώς και με τις υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ /ΔΑΝΣΜ/ 5307/148/29.8.2011 και υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΔΑΝΣΜ/84405/1784/6.9.2011 Αποφάσεις ΥΠΠΟΤ.

Δ. Αντικαθίστανται τα Διαγράμματα Κάλυψης (1,2) σε 1 : 250, τα οποία και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσης.

Ε. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ' αρ. 15115/23.3.2012 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 118/ΑΑΠ/10.4.2012).

Αθήνα, 11-1-2016

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

ΝΤΟΡΑ ΓΑΛΑΝΗ
Αρχιτέκτων Πολεοδόμος