

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

μελετητής: Ειρήνη Ρίγγα

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

(ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ- ΨΥΧΙΚΟΥ)

ΘΕΜΑ: «Τροποποίηση της υπ'αριθ. 49301/18.11.08 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 584/ΑΑΠ/2008), περί καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο κτίριο «*Βασιλείας Τσολαϊνού*», που βρίσκεται στο οικόπεδο του «*Κολλεγίου Ψυχικού*», στο Ο.Τ. 7, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Π.Ψυχικού, ν. Αττικής, που περιβάλλεται από τις οδούς Στεφάνου Δέλτα, Χάουλαντ, Ομήρου Νταϊήβις, Εμμ. Μπενάκη, Κορυτσάς, Μπιζανίου και Κωνσταντινουπόλεως, φερόμενο ως ιδιοκτησία του Ελληνοαμερικανικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος».

ΣΧΕΤ.: (α) το υπ'αριθ. 12464/15.1.2016 έγγραφο της ΥΔΟΜ Δήμου Αγ. Παρασκευής (με συνημμένο φάκελο)
(αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ 55528/15.2.2015)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

A.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/υση Αρχιτεκτονικής

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Βορείου Τομέα Αθήνας με το υπ' αριθ. 30/2/9.12.2015 πρακτικό του ενέκρινε, μεταξύ άλλων, την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου «*Βασιλείας Τσολαϊνού*», που βρίσκεται στο οικοπέδο του «*Κολλεγίου Ψυχικού*», που ορίζεται από τις οδούς Στεφάνου Δέλτα, Χάουλαντ, Ομήρου Νταϊήβις, Εμμ. Μπενάκη, Κορυτσάς, Μπιζανίου και Κωνσταντινουπόλεως, στο Ο.Τ. 7, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Π.Ψυχικού, ν. Αττικής, για «*προσθήκη κατ' επέκταση υπογείου, μερική τροποποίηση κατόψεων και αλλαγή όψεων*».

Ο φάκελος του θέματος, με την αρχιτεκτονική πρόταση και λοιπά στοιχεία, διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. οικ.1264/ 15.12.2015 έγγραφο της ΥΔΟΜ Δήμου Αγ. Παρασκευής (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ 55528/15.12.2015) για την περαιτέρω επεξεργασία και τις σχετικές ενέργειες «*ειδικής ρύθμισης, λόγω διατηρητέου κτιρίου (ΦΕΚ 235/Δ' /2000)*», στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 παρ.3.α & 3.γ, του ν. 4067/12 (ΝΟΚ), δεδομένου ότι για την αναθεώρηση της ήδη εκδοθείσας οικ. αδειας απαιτείται η τροποποίηση της υπ' αριθ. 49301/18.11.08 Υ.Α. με την οποία είχαν καθοριστεί συμπληρωματικοί ειδ. όροι και περιορισμοί δόμησης στο ακίνητο όπου βρίσκεται διατηρητέο κτίριο.

A.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος

Η υπόψη αρχιτεκτονική μελέτη αφορά στην επέκταση του υπογείου, μερική τροποποίηση κατόψεων και αλλαγή όψεων του εν λόγω κτιρίου «*Βασιλείας Τσολαϊνού*» κτίριο το οποίο βρίσκεται εντός του οικοπέδου διατηρητέου κτιρίου («*Μπενάκειο*» – ΦΕΚ 235/Δ' /2000) και σε απόσταση 120μ. από αυτό.

A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- Το κτίριο το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, μεταξύ άλλων, με την υπ' αριθ. 9566/1839/5.4.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 235/Δ' /12.4.2000) περί «*χαρακτηρισμού ως διατηρητέων (70) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Παλαιού Ψυχικού (ν. Αττικής) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών*» είναι το «*Μπενάκειο*» το οποίο βρίσκεται εντός του ίδιου οικοπέδου (*campus* Κολλεγίου Ψυχικού), με το κτίριο του θέματος
- Για το κτίριο του θέματος, οίκημα «*Βασιλείας Τσολαϊνού*» εγκρίθηκε αρχιτεκτονική μελέτη με την υπ' αριθ. 49301/Δ' /18.11.2008 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 584/ΑΑΠ/23.12.2008), ως καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο του «*Κολλεγίου Ψυχικού*».

Όσον αφορά στους όρους δόμησης της περιοχής, σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα του Μηχανικού Κατσαμπέ Σπυριδωνα, για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο, ισχύουν τα εξής:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Τομέας Αρσακείου - Κολλεγίου

ΦΕΚ161/Δ' /16.8.1928, ΦΕΚ 353/Δ' /10.5.1988

Τομέας Ι

Κανόνας: Εμβαδόν 550τ.μ. Πρόσωπο: 20μ. Βάθος: 15μ.

Συντελεστής Δόμησης: 0,40

Κάλυψη =40%

Ύψος: 11μ.

Εμβαδόν Οικοπέδου: E (1,2,3,.....46,1) = 149.253,85τ.μ.

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Σύνομο ιστορικό:

Περιγραφή διατηρητέου κτιρίου εντός του οικοπέδου: Στο οικόπεδο ιδιοκτησίας Ελληνοαμερικανικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος, εγκαταστάθηκε από τα τέλη του 1928 το Κολλέγιο Αθηνών – Κολλέγιο Ψυχικού, όταν κτίστηκε το πρώτο κτίριο το «Μπενάκειο» και λειτουργεί μέχρι σήμερα ως εκπαιδευτικό ίδρυμα. Το «Μπενάκειο» πήρε αυτό το όνομα από τον Εμμανουήλ Μπενάκη ο οποίος με τον Στέφανο Δέλτα πρωταγωνίαστησαν στην ίδρυση του Εκπαιδευτικού Ιδρύματος. Πρόκειται για πολύ αξιόλογο κτίριο με ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία, στα πρότυπα των Αγγλικών Κολλεγίων. Τα ανοίγματα έχουν αξονική διάταξη και η σύνθεσή του εμφανίζει απόλυτη συμμετρία ως προς τον κεντρικό άξονα. Το κεντρικό του τμήμα σε ελαφρά προεξοχή περιλαμβάνει πέντε άξονες και αντίστοιχα ανοίγματα καθώς επίσης την επιβλητική είσοδο του κτιρίου σε ενδιαφέρον προστώο με τέσσερις κολώνες. Η βάση του κτιρίου "ρουστίκ" εμφανίζει έντονες κυφώσεις αντιστοιχεί στην στάθμη του ημιυπόγειου. Η επικάλυψη γίνεται με κεραμοσκεπή στέγη με ανοίγματα στις θέσεις των επιμέρους αξόνων.

B.2. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης – Εγκεκριμένη μελέτη:

-Από την ανέγερση του «Μπενακειού» μέχρι και σήμερα έχουν κατασκευαστεί πολλά κτίρια καλύπτοντας τις κατά καιρούς ανάγκες λειτουργίας του Εκπαιδευτικού Ιδρύματος. Τα κτίρια αυτά αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα που αποτελεί στοιχείο του φακέλου του θέματος.

-Κατά το έτος 2000, μετά από σχετική πρόταση του Δήμου Π.Ψυχικού, η Υπηρεσία μας, μετά από εμπειριστατωμένη μελέτη και αυτοψία στην περιοχή – φωτογραφική τεκμηρίωση κ.ά., προώθησε σχετική Υπουργική Απόφαση, για τον χαρακτηρισμό των αξιόλογων κτιρίων της περιοχής ως διατηρητέων, η οποία ολοκληρώθηκε με την δημοσίευση της σχετικής Υ.Α. στο ΦΕΚ 235/Δ'/12.4.2000. Μεταξύ των αξιόλογων κτιρίων που χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα ήταν και το «Μπενάκειο».

-Εντός του οικοπέδου του Εκπαιδευτικού Ιδρύματος βρίσκεται και το κτίριο «Βασιλείας Τσολαϊνού» για το οποίο όταν προέκυψε ανάγκη επέκτασής του, κατά το έτος 2008, η Υπηρεσία μας το εξέτασε στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 3 του ν. 2831/2000 (ειδική ρύθμιση), όταν διαβιβάστηκε ο σχετικός φάκελος από την Δ/νση Πολεοδομίας Ανατολικού Τομέα Αθήνας. Στη συνέχεια και σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις εκδόθηκε η σχετική Υ.Α, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 584/ Δ' / 23.12.2008 και η οποία προέβλεπε τα εξής:

- *«την προσθήκη κατ' επέκταση του υπάρχοντος οικήματος Βασιλείας Τσολαϊνού τμήματος υπογείου: επιφάνειας 344,42τ.μ., ισογείου: επιφάνειας 1210,07τ.μ., Α' ορόφου: επιφάνειας 1226,42τ.μ. και Β' ορόφου: επιφάνειας 1102,00τ.μ.*
- *και κατά τα λοιπά την ισχύ των οριζόμενων με τις διατάξεις της υπ' αριθ. 9566/1839/2000 Απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με την οποία το κτίριο «Μπενάκειο» χαρακτηρίστηκε, μεταξύ άλλων κτιρίων της περιοχής Ψυχικού, ως διατηρητέο».*

-Το έργο αφορούσε στην επέκταση του οικήματος «Βασιλείας Τσολαϊνού» το οποίο χρονολογείται περί το 1959-1960. Η αρχιτεκτονική πρόταση αφορούσε την επέκτασή του, στις διάφορες στάθμες, διαμορφώνοντας το σύνολο της επιφάνειας του κτιρίου στα 3882,91τ.μ. Το περίγραμμα του κτιρίου σχηματίζει σχήμα «Τ» με κεντρικό διάδρομο και αίθουσες αμφίπλευρα, δύο κεντρικά κλιμακοστάσια και ανελκυστήρα καθώς και εξωτερικό μεταλλικό κλιμακοστάσιο διαφυγής. Η μορφολογία του κτιρίου βάσει της μελέτης προτεινόταν απλή, ογκοπλαστική. Για την επικάλυψή του η μελέτη προέβλεπε την κατασκευή κεκλιμένης κεραμοσκεπούς στέγης. Στις όψεις προτεινόταν μία συνεχής ζώνη περιμετρικά του κτιρίου με επένδυση πέτρας σε αντιστοιχία με το υφιστάμενο οίκημα. Οι μεταλλικές κατασκευές κιγκλιδώματων, κλιμακοστασίου διαφυγής κ.ά. προσέδιδαν ιδιαίτερο ύφος στην όλη σύνθεση των όγκων. Με την προσθήκη κατ'επέκταση του εν λόγω κτιρίου δεν επηρεάστηκε καθ' οιονδήποτε τρόπο το διατηρητέο κτίριο, «Μπενάκειο». δεδομένου ότι βρίσκεται σε μεγάλη απόσταση και δεν υπάρχει οπτική επαφή των δύο κτιρίων.

- Σε εκτέλεση της προαναφερόμενης Υπουργικής Απόφασης εκδόθηκε η υπ'αριθ. 1980/2009 οικ. άδεια με τίτλο «επέκταση οικήματος Βασιλείας Τσολαϊνού». Η προσθήκη αυτή αφορά το υπόψη τριώροφο κτίριο με υπόγειο και στέγη.

- Κατά τις εργασίες των εκσκαφών, κρίθηκε ως βέλτιστη στατικά λύση η θεμελίωση του κτιρίου σε ενιαία στάθμη, γεγονός που δίνει τη δυνατότητα επέκτασης των υπογείων χώρων εντός της κάλυψης και εντός του περιγράμματος του υπόψη κτιρίου για την κάλυψη πρόσθετων λειτουργικών αναγκών και νέων

απαιτήσεων ενός σύγχρονου σχολικού συγκροτήματος. Για τον λόγο αυτό προέκυψε η εκ νέου υποβολή αίτησης, για αναθεώρηση της υπ' αριθ. 1980/2009 οικ. αδείας, στην αρμόδια ΥΔΟΜ, η οποία ακολούθησε την διαδικασία της «ειδικής ρύθμισης» λόγω του διατηρητέου κτιρίου «Μπενάκειου, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 παρ.3.α & 3.γ, του ν. 4067/12 (ΝΟΚ) και διαβίβασε τον φάκελο του θέματος στη Δ/νή μας.

B.3 Νέα Αρχιτεκτονική μελέτη - Πρόταση

Από τα στοιχεία του φακέλου και σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του μηχανικού προτείνονται τα παρακάτω:

Η παρούσα μελέτη περιλαμβάνει την επέκταση των υπογείων χώρων εντός κάλυψης/περιγράμματος του υπόψη κτιρίου, αναδιάρθρωση των εγκεκριμένων κατόψεων καθώς και την μερική τροποποίηση των όψεων του.

Ειδικότερα προτείνονται τα εξής:

- ο επέκταση του υπογείου κατά επιφάνεια = **273,91τ.μ.(προσμετρούμενα στον Σ.Δ.)**. Η συνολική επιφάνεια διαμορφώνεται στα **857,05τ.μ.**, εκ των οποίων **816,05τ.μ.** αφορούν σε χώρους είτε κύριας χρήσης (όπως αίθουσες τεχνολογίας, μουσικής, καλλιτεχνικών, ιατρείο, υποδοχή γονέων κ.λ.π.) είτε βοηθητικής (αποθήκες, Η/Μ χώροι κ.λ.π.) οι οποίοι προσμετρώνται στον Σ.Δ. και **41,00τ.μ.** αφορούν σε αμιγώς αποθηκευτικό χώρο μη προσμετρούμενο στον Σ.Δ. Επίσης στην ίδια στάθμη (εντός κάλυψης/περιγράμματος) προβλέπεται η κατασκευή δεξαμενής πυρόσβεσης, συνολικού εμβαδού **365,77τ.μ.**
- ο μερική τροποποίηση των κατόψεων: για την λειτουργική αναβάθμιση των επιμέρους χώρων και την κάλυψη των αναγκών ενός σύγχρονου ιδρύματος εκπαίδευσης που να υπερκαλύπτει τις προδιαγραφές του νόμου «περί κριτηρίων καταλληλότητας διδακτηρίων για τη στέγαση σχολείων ιδιωτικής, γενικής και επαγγελματικής εκπαίδευσης» (ΦΕΚ 1140/Β' /25.8.2006) Οι χώροι σύμφωνα με την μελέτη προβλέπεται να είναι χώροι διδασκαλίας, χώροι εκπαιδευτικού- κοινωνικού τομέα, χώροι διοίκησης, χώροι υγιεινής κ.λ.π. χώροι οι οποίοι συμπληρώνουν και εκσυγχρονίζουν τους ήδη υφιστάμενους χώρους διδασκαλίας που ήδη λειτουργούν στο οίκημα «*Βασιλείας Τσολαϊνού*».
- ο αλλαγή των όψεων: με βασικό στόχο (α) την αισθητική αναβάθμιση ενός σύγχρονου κτιρίου, λαμβάνοντας υπόψη τη μορφολογία, τα υλικά και τη χρωματική απόδοση των όψεων του υφιστάμενου οικήματος καθώς επίσης (β) τη βελτίωση του φυσικού φωτισμού/αερισμού των χώρων διδασκαλίας. Η επιλογή εναλλαγής των υλικών στις όψεις με τη χρήση φυσικής πέτρας ως επένδυση και σοβά στην επιφάνεια των όψεων που αντιστοιχούν στο ισόγειο τμήμα του κτιρίου, σε συνδυασμό με την υπερκείμενη ελαφριά κατασκευή (υαλοπέτασμα και μεταλλικές περσίδες) βελτιώνει αντιληπτικά την κλίμακα του κτιριακού όγκου και κυρίως τη σχέση του με το υφιστάμενο κτίριο και συμβάλλει παράλληλα στη δημιουργία μιας νέας εικόνας του κτιρίου χωρίς να ακολουθεί χαρακτηριστικά μιμητικής αρχιτεκτονικής. Τα προτεινόμενα υλικά, οι επιμέρους χρωματισμοί κ.λ.π. φαίνονται αναλυτικά στα σχέδια των όψεων της αρχιτεκτονικής πρότασης που συνοδεύουν την παρούσα. Επισημαίνεται ότι, σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, όσον αφορά δηλαδή στις αλλαγές στις όψεις με την επένδυση πέτρας, αυτές συνεπάγονται την προσαύξηση της πραγματοποιούμενης κάλυψης και δόμησης του κτιρίου στη στάθμη του ισόγειου, σε σχέση με αυτή που προκύπτει από την εγκεκριμένη μελέτη. Επομένως η διαφορά στην κάλυψη με εκείνη των εγκεκριμένων σχεδίων στην αντίστοιχη στάθμη, συνολικά προκύπτει στα: **45,07τ.μ.**

B.4 Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης:

Εμβαδόν οικοπέδου: 149.253,85τ.μ.

κάλυψη : Εμβ. Οικοπέδου x 0,40=59.701,54τ.μ.

δόμηση: Εμβ. Οικοπέδου x 0,40=59.701,54τ.μ.

απόσταση Δ = 3+ (0,10 x Η:11,00)=4,10μ.

B.5 Πραγματοποιούμενη συνολική δόμηση

Υπόγειο: **816,05τ.μ.**- προσμετρούμενα στον Σ.Δ.

Ισόγειο: **1261,77τ.μ.** εκ των οποίων 45,07τ.μ. (επένδυση φυσικής πέτρας) - προσμετρούμενα στον Σ.Δ.

Α' όροφος: **1257,17τ.μ.** - προσμετρούμενα στον Σ.Δ.

Β' όροφος: **1147,54τ.μ.** - προσμετρούμενα στον Σ.Δ.

Άρα συνολική δόμηση κτιρίου: 4.482,53τ.μ. (εκ των οποίων 599,62τ.μ. αφορούν στην προσθήκη)

σύνολο κτιριακών εγκαταστάσεων :

Συνολική δόμηση: 45.283,02τ.μ. (προσμετρούμενη στον Σ.Δ.) < 59.701,54τ.μ. (επιτρεπόμενη δόμηση)

Κάλυψη: 23.516,51τ.μ. < 59.701,54τ.μ. (επιτρεπόμενη κάλυψη)

Μέγιστο ύψος: 13,00μ. (συμπεριλαμβανομένης της στέγης)

Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ & ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΩΝ /ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα καθώς και τη γενική αρχή της δυνατότητας ειδικών ρυθμίσεων, που αφορούν «.....στην κατασκευή ή προσθήκη νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, βλ. άρθρο 6, παρ. 3.γ του ν. 4067/12 (ΝΟΚ), κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.....», βλ. άρθρο 6, παρ. 3.γ του ν. 4067/12 (ΝΟΚ), διαπιστώνει ότι η υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη έχει εκπονηθεί βάσει των προαναφερομένων. Επισημαίνεται ότι το υπόψη κτίριο βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 120,00μ. από το διατηρητέο κτίριο «Μπενάκειο», και λόγω απόστασης και ύπαρξης πυκνού υψηλού πρασίνου χωρίς οπτική επαφή με αυτό.

- ο Σε ότι αφορά την προτεινόμενη μορφολογηση των όψεων, με την επικάλυψη πέτρας, την επιλογή υαλοπετασμάτων και μεταλλικών στοιχείων στις ανώτερες στάθμες από τον μελετητή, επιτυγχάνεται αισθητική αναβάθμιση του κτιρίου με νεωτερική εικόνα σε σχέση με το αρχικό προϋπάρχον μη διατηρητέο κτίριο.
- ο Η νέα αρχιτεκτονική σύνθεση του κτιρίου, με την επέκταση στην στάθμη του υπογείου για την εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών καθώς και η αναμόρφωση των όψεων με τη χρήση φυσικής πέτρας ως επένδυση και την νέα χρωματική απόδοση στα επιχρίσματα ακολουθεί ένα σύγχρονο σχεδιασμό και διατηρώντας την αναλογικότητα και τη λιτή έκφραση του αρχικού σχεδιασμού του κτιρίου.
- ο Επομένως στο πλαίσιο της προτεινόμενης ρύθμισης, καλύπτονται οι λειτουργικές ανάγκες του οικήματος «Βασιλείας Τσολαϊνού». διατηρώντας την λιτή αρχιτεκτονική δομή του, ενώ ταυτόχρονα δεν παραβλάπεται το αξιόλογο διατηρητέο κτίριο «Μπενάκειο» δεδομένης εξάλλου της μεγάλης απόστασης από αυτό όπως ήδη προαναφέρθηκε
- ο Με την προτεινόμενη ρύθμιση το εν λόγω κτίριο εντάσσεται στον βασικό σχεδιασμό καλύπτοντας τις προδιαγραφές και τα κριτήρια της ειδικής χρήσης του ως «κτίριο για τη στέγαση σχολείων ιδιωτικής εκπαίδευσης κ.λ.π.».
- ο Η επεξεργασία των επί μέρους αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων και η λιτή σύνθεση, αποφεύγει κάθε μιμητική διάθεση ως προς την τυπολογία του διατηρητέου, σέβεται τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα προσδίδοντας τη δέουσα αξία σε αυτό.
- ο Από το αρχείο της Υπηρεσίας προκύπτει ότι για το εν λόγω ακίνητο δεν έχει εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. μέχρι σήμερα.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας,

Προτείνει

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3γ του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) περί «Νέου Οικοδομικού Κανονισμού», για τροποποίηση της υπ' αριθ. 49301/18.11.08 Απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 584/ΑΑΠ/2008), περί καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο κτίριο «Βασιλείας Τσολαϊνού», που βρίσκεται στο οικόπεδο του «Κολλεγίου Ψυχικού», στην περιοχή παλαιού Ψυχικού, με το εξής περιεχόμενο:

- A.** Στο κτίριο «Βασιλείας Τσολαϊνού», που βρίσκεται στο οικόπεδο του «Κολλεγίου Ψυχικού», το οποίο ορίζεται από τις οδούς Στεφάνου Δέλτα, Χάουλαντ, Ομήρου Νταιήβις, Εμμ. Μπενάκη, Κορυτσάς, Μπιζανίου και Κωνσταντινουπόλεως, στο Ο.Τ. 7, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Π.Ψυχικού, ν. Αττικής, φερόμενο ως ιδιοκτησία του "Ελληνοαμερικανικού Εκπαιδευτικού Ιδρύματος" και περιλαμβάνει το κτίριο «Μπενάκειο», το οποίο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο, με την υπ' αριθ. 9566/1839/5.4.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 235/Δ'/12.4.2000) και στο οποίο επιτρέπεται η προσθήκη κατ'επέκταση αυτού, βάσει της υπ' αριθ. 49301/18.11.08 Απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 584/ΑΑΠ/2008), επιτρέπονται επιπρόσθετα τα εξής:
- ο επέκταση του υπογείου κατά επιφάνεια = 273,91τ.μ. (προσμετρούμενα στον Σ.Δ.). Η συνολική επιφάνεια διαμορφώνεται στα 857,05τ.μ., εκ των οποίων 816,05τ.μ. χώροι κύριας χρήσης (όπως αίθουσες τεχνολογίας, μουσικής, καλλιτεχνικών, ιατρείο, υποδοχή γονέων κ.λ.π.) και βοηθητικής (αποθήκες, Η/Μ χώροι κ.λ.π.) προσμετρούμενοι στον Σ.Δ. και 41,00τ.μ. (αποθηκευτικός χώρος μη προσμετρούμενο στον Σ.Δ.) Επίσης στην ίδια στάθμη (εντός κάλυψης/περιγράμματος) επιτρέπεται η κατασκευή δεξαμενής πυρόσβεσης, συνολικού εμβαδού 365,77τ.μ.
 - ο μερική τροποποίηση των κατόψεων με εσωτερικές διαρρυθμίσεις.
 - ο τροποποίηση των όψεων με χρήση φυσικής πέτρας ως επένδυση στην επιφάνεια των όψεων που αντιστοιχούν στο ισόγειο τμήμα του κτιρίου.
 - ο την προσθήκη επιφάνειας 45,07τ.μ. (αύξηση κάλυψης).
 - ο και προσθήκη συνολικής επιφάνειας 599,62τ.μ. (αύξηση δόμησης).
- B.** Όλες οι παραπάνω επιτρεπόμενες επεμβάσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής και σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και το διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1/100, που συνοδεύει την παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτής.
- Γ.** Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. 49301/Δ'/18.11.2008 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 584/ Δ'/ 23.12.2008), με την οποία καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στο οικόπεδο του «Κολλεγίου Ψυχικού».

Αθήνα, 17/2/2016

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

ΝΤΟΡΑ ΓΑΛΑΝΗ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΑΜΑΚΗ