



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/70420/2929

Ημ/νία: 14/07/2022

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

ΠΡΟΣ: Δήμο Φιλοθέης - Ψυχικού
Μαραθωνοδρόμου 95,
15452 Ψυχικό
protokolo@0177.syzefxis.gov.gr

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ. : 11523
Πληροφορίες : Δημητράκοπούλου Ειρ.
Τηλέφωνο : 213-1515-209
e-mail : *daoka@prv.ypeka.gr*

ΚΟΙΝ: 1. ΥΔΟΜ Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού
Τερτσέτη 44, 15451 Ν. Ψυχικό
ydomphps@0177.syzefxis.gov.gr
2. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Βόρειου Τομέα Αθηνών
Βασ. Σοφίας 9 και Μόσχα, 15124 Μαρούσι
sapevta@gmail.com
3. «PERIANTH ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.»
Απόλλωνος 14, Αθήνα
kas1@otenet.gr
(για την ενημέρωση των ιδιοκτητών)

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας 50, στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, ιδιοκτησίας της εταιρείας με επωνυμία «PERIANTH ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.».

ΣΧΕΤ.: Η με αριθ. πρωτ. 70420/22.7.2021 αίτηση της τεχνικής εταιρείας ΞΑΝΘΗ ΛΙΑΝΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΠΕ.

Σας κοινοποιούμε αιτιολογική έκθεση για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας 50, στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, ιδιοκτησίας της εταιρείας με επωνυμία «PERIANTH ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α) και ειδικότερα:

- Έγγραφη ενημέρωση της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα και στο διαδίκτυο.
- Δημοσίευση σχετικής ενημερωτικής πρόσκλησης για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, εάν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού.
- Τοιχοκόλληση της ενημερωτικής πρόσκλησης στο υπόψη ακίνητο.

Στους ενδιαφερόμενους στους οποίους κοινοποιείται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή τους θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

Επίσης, παρακαλούμε να μας στείλετε όλα τα αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης, βάσει των ανωτέρω.

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ

Συνημμένα:
Αιτιολογική Έκθεση

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

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

Εισηγητής: Ειρήνη Δημητρακοπούλου

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας 50, στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, ιδιοκτησίας της εταιρείας με επωνυμία «PERIANTH ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.».

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Α.1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων / ΥΠΕΝ

Το θέμα περιήλθε στη Διεύθυνσή μας με την υπ' αριθ. πρωτ. 70420/22.7.2021 αίτηση της τεχνικής εταιρείας με την επωνυμία «ΞΑΝΘΗ ΛΙΑΝΟΠΟΥΛΟΥ ΜΕΠΕ» για τις ενέργειές μας, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012:

γ) Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.



Α.2. Σύντομη περιγραφή του θέματος

Πρόκειται για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων δόμησης σε διατηρητέο κτίριο (που έχει χαρακτηριστεί με την υπ' αρ. 9566/1839/05.04.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. - ΦΕΚ 235Δ) επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας 50, στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού (Ο.Τ. 24), σε οικοπέδο 1.325,25 τ.μ. Η πρόταση αφορά σε επισκευή του διατηρητέου, επεμβάσεις εσωτερικών διαρρυθμίσεων, έγκριση προσθήκης κατ' επέκταση αυτού, με κατασκευή διώροφου κτιρίου με υπόγειο (χώρος στάθμευσης) το οποίο τοποθετείται πίσω από το διατηρητέο και δεν είναι εμφανές από την οδό. Επίσης αφορά σε μικρή προσθήκη καθ' ύψος στο διατηρητέο κτίριο και στη δημιουργία ανοικτής κολυμβητικής δεξαμενής στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

A.3. Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας (Κατηγορία Ι)

Α/Α Πράξης: 299091/30.09.2021 της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής με Τίτλο Έργου : «Επισκευή – Εσωτερικές Διαρρυθμίσεις, Προσθήκη Κατ' Επέκταση και Καθ' Ύψος Διατηρητέου Κτιρίου και Κατασκευή Ανοικτής Κολυμβητικής Δεξαμενής»

A.4. Έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ΠΕ Βόρειου Τομέα Αθηνών, σύμφωνα με το Πρακτικό της Συνεδρίασης 01/11.01.2022, Θέμα 6ο, **γνωμοδότησε ομόφωνα ΘΕΤΙΚΑ** ως εξής:

«Η γνωμοδότηση αυτή προκύπτει θετική διότι το συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 ΦΕΚ 313/Β/20, και το άρθρο 6 του ΝΟΚ, έλαβε υπόψιν, το διάγραμμα κάλυψης όπως έχει συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής μελέτης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης – επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που τη συνοδεύει αναφορικά με τις αιτούμενες επισκευές – εσωτερικές διαρρυθμίσεις και προσθήκη στο διατηρητέο κτίσμα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 9566/1839 απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 235/Δ/2000) κήρυξης του. Επίσης η γνωμοδότηση προκύπτει θετική διότι η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση των επισκευών – εσωτερικών διαρρυθμίσεων και προσθηκών, δεν θίγει την κατασκευή του κτίσματος, προστατεύει και αναδεικνύει την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του διατηρητέου κτιρίου αυτού. Ακόμη το συγκεκριμένο κτίσμα, ως μονάδα ή μέρος συνόλου παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και ιστορικό ενδιαφέρον, και η επισκευή του συνάδει και δεν τροποποιεί την αρχική του μορφή, επίσης η προσθήκη ενσωματώνεται θετικά με το υπάρχον διατηρητέο κτίσμα και δεν ανατρέπει το οικιστικό περιβάλλον, τον αστικό ιστό, την ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και τον πολεοδομικό – αναπτυξιακό σχεδιασμό. Η παρούσα γνωμοδότηση σύμφωνα με την υπ' αρ. 9566/1839 απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 235/Δ/2000) παρ. 5 και παρ. 8 πρέπει να σταλεί στο ΥΠΕΝ στην αρμόδια υπηρεσία, ως φορέας προστασίας του διατηρητέου, για τις δικές τους ενέργειες.»

A.5. Έγγραφο με Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/35336/466/14.04.2022 της ΔΕΣΕΔΠ/Τμήμα Διασφάλισης Κοινοχρήστων Χώρων και Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης,

σύμφωνα με το οποίο δεν έχει εκδοθεί τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για το άνω διατηρητέο ακίνητο.

A.6. Παράθεση ισχύοντος θεσμικού πλαισίου – όροι δόμησης

- Το κτίριο του θέματος έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 9566/1839/05.04.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 235Δ), "Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων εβδομήντα (70) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Παλαιού Ψυχικού και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών", (α/α ακινήτου: 32), με το εξής περιεχόμενο:
 2. Διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κτίριο και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως τα κάθε είδους υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν την μορφή του.
Ο καθορισμός των προσκτισμάτων και οι επεμβάσεις που γίνονται σε αυτά πραγματοποιείται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) (νυν ΣΑ).
 3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή των επί μέρους αρχιτεκτονικών και διακοσμητικών στοιχείων τους.
 4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και κάθε εσωτερική διαρρύθμιση διατηρητέων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιρίου και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.
- Για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, σύμφωνα με το εγκεκριμένο τοπογραφικό της παραπάνω προέγκρισης οικοδομικής αδειάς, ισχύουν τα εξής Δ/γμματα:

Το από 28-3-1924 Β.Δ/γμα (ΦΕΚ 84/Α/12.4.1924), «Περί Οικοδομικού Κανονισμού Συνοικισμού Ψυχικού»

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

Το από 2-2-1980 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 152/Δ/6.3.1980) «Περί τροποποιήσεως του 14/9/1979 Π. Δ/τος αναθεωρήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (Αττική)»

Το από 10-3-1980 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 172/Δ/13.3.1980) «Περί τροποποιήσεως όρων και περιορισμών δομήσεως οικοπέδων τινών εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (Αττική)»

Το από 15-04-1988 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 353/Δ/10.5.1988), «Περί αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (ν. Αττικής) και τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού»

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»

Το από 25-04-2013 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 162/ΑΑΠ/15.5.2013), «Περί τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού (Ν. Αττικής)»

• **Όροι δόμησης** (σύμφωνα με την παραπάνω προέγκριση οικοδομικής αδείας)

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της προέγκρισης, στο ΟΤ 24 του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού Αττικής ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης:

-Αρτιότητα:

Κατά κανόνα: Πρόσωπο 15 μ. Επιφάνεια: 1000 τ.μ.

Κατά παρέκκλιση (προ 10.10.1979): Πρόσωπο: 15μ. Επιφάνεια: 550 τ.μ.

-Συντελεστής Δόμησης: 0,60

-Κάλυψη: 40%

-Υποχρεωτικό Δ= 3 + 0.1 Η (ΦΕΚ 162/ΑΑΠ/15.5.2013)

-Αριθμός ορόφων: 3

-Μέγιστο ύψος: 11 μ. + στέγη 2 μ.

-Χρήσεις: Αμιγής Κατοικία

-Σύστημα: πρώην πανταχόθεν ελεύθερο, ΝΟΚ (ΦΕΚ 79Α/2012)

-Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Επιτροπής

-Έγκριση Αρχαιολογίας κατά τις εκσκαφές

-Pilotis: ΟΧΙ

-Γκαράζ: Π.Δ. 111/2004

• **Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης ακινήτου** (σύμφωνα με την παραπάνω προέγκριση οικοδομικής αδείας)

-Εμβαδόν οικοπέδου (ΑΒΓΔΑ): E= 1.325,25 τ.μ.

(αρ. συμβολαίου 8069/2020 της Συμβ/φου Αθηνών Ελένης Β. Κοντογεώργου, επιφάνεια τίτλου E=1.325,25 τ.μ. Στο Κτηματολόγιο το ακίνητο έχει ΚΑΕΚ: 051490347011 και επιφάνεια E=1.318,00 τ.μ. με απόκλιση 0,55% εντός των επιτρεπτών ορίων)

-Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: E= 0,6x1.325,25= **795,15 τ.μ.**

-Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: E= 0,4x1.325,25= **530,10 τ.μ.**

-Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: H= 11 μ.

-Μέγιστος επιτρεπόμενος όγκος: E= 795,15x5,00= 3.975,75 κ.μ.

-Μέγιστοι επιτρεπόμενοι ημιυπαίθριοι χώροι: E= 0,2x795,15= 159,03 τ.μ.

-Μέγιστοι επιτρεπόμενοι ημιυπαίθριοι χώροι και εξώστες: E= 0,4x795,15= 318,06 τ.μ.

-Πλάγιες αποστάσεις: Δ= 3,00+0,10x11= 4,10 μ. και δ= 2,50+0,05x11= 3,05 τ.μ.

-Ελάχιστη φύτευση: E=2/3 x (1.325,25-530,10)= 530,10 τ.μ.

- Θέσεις στάθμευσης: Π.Δ.11/2004, ΦΕΚ 76/Α/2004 (1 θέση ανά 100 τ.μ. δόμησης)
- **Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης** ακινήτου με την πρόταση και την προέγκριση οικοδομικής αδειάς:
 - Πραγματοποιούμενη κάλυψη:**
 - Κάλυψη υφιστάμενου κτιρίου: $E/κυ=183,47$ τ.μ.
 - Κάλυψη προσθήκης κατ' επέκταση: $E/κπ=115,15$ τ.μ.
 - Συνολική κάλυψη: $E/κάλυψης=298,62$ τ.μ.
 - Πραγματοποιούμενη δόμηση:**
 - Δόμηση υφισταμένου: $E/υ=265,52$ τ.μ.
 - Δόμηση προσθήκης: $E/πρ=231,18$ τ.μ.
 - Συνολική δόμηση: $E/δόμησης=496,70$ τ.μ.
 - Πραγματοποιούμενο ύψος: $H/\max=9,65$ μ.
 - Πραγματοποιούμενος όγκος:**
 - Όγκος υφισταμένου: $V/υ=952,92$ κ.μ.
 - Όγκος προσθήκης: $V/π=964,57$ κ.μ.
 - Συνολικός Όγκος: $E/δόμησης=1917,49$ κ.μ.
 - Πραγματοποιούμενοι Ημυπαίθριοι: $E/HX=HX1+HX2=58,34$ τ.μ.
 - Πραγματοποιούμενοι Εξώστες: $E/EΞ=0$ τ.μ.
 - Πραγματοποιούμενοι Ημυπαίθριοι και Εξώστες: $E=E/HX+E/EΞ=58,34$ τ.μ.
 - Πραγματοποιούμενη φύτευση: $E=Eφ=584,38$ τ.μ.
 - Πραγματοποιούμενες θέσεις στάθμευσης: 4
- Έλεγχος στοιχείων δόμησης (σύμφωνα με την ληφθείσα προέγκριση):
 - Συνολική κάλυψη: $E=298,62$ τ.μ. $< 530,10$ τ.μ.
 - Συνολική δόμηση: $E=496,70$ τ.μ. $< 795,15$ τ.μ.
 - Μέγιστο ύψος: $H=9,65$ μ. $< 11,00$ μ.
 - Συνολικός όγκος: $V=1917,49$ κ.μ. $< 3.975,75$ κ.μ.
 - Συνολικοί HX : $E=58,34$ τ.μ. $< 159,03$ τ.μ.
 - Συνολικοί εξώστες και H/X : $E=58,34$ τ.μ. $< 318,06$ τ.μ.
 - Συνολική φύτευση: $E=584,38$ τ.μ. $> 530,10$ τ.μ.
 - Συνολικές θέσεις στάθμευσης:
 - Απαιτούνται: 1,97 θέσεις ήτοι 2 θέσεις στάθμευσης, υλοποιούνται $4 > 2$ θέσεις
 - Συνολικά δέντρα (ΦΕΚ 59Δ/1989, άρθρο 23 παρ. 3): $B=1.35,25/200=6,62$ Απαιτούνται 7 δέντρα, εκ των οποίων 5 δέντρα στο προκήπιο (1 δέντρο ανά 25 τ.μ. προκηπίου με $E=32,80 \times 4,00=131,80$ τ.μ. $131,80/25=5,27$).

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με την από Νοέμβριο 2021 Τεχνική-Αιτιολογική Έκθεση του μελετητή :

B.1. Περιγραφή ακινήτου

Επί του οικοπέδου υφίσταται διώροφο πέτρινο κτίριο με δώμα και στέγη το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με την απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. υπ' αριθ. 9566/1839/05.04.2000, ΦΕΚ 235Δ /2000, "Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων εβδομήντα (70) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Παλαιού Ψυχικού και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών", (α/α ακινήτου: 32)

Το διατηρητέο κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο, ως προ του 1955, καθώς εμφανίζεται στις αεροφωτογραφίες των ετών 1937, 1940, 1953 (κωδικός Α/Φ: W_BW_37_917539 σε κλίμακα 1/7500 ημερομηνία λήψης 29/07/1937, W_BW_40_931507 σε κλίμακα 1:12500 ημερομηνία λήψης 20.08.1940, R_BW_53_967131 σε κλίμακα 1/6000 ημερομηνία λήψης 21/11/1953), πηγή: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.

Παράλληλα το οικόπεδο (χωρίς το κτίσμα) κατά τους αρχικούς τίτλους κτήσης εμφανίζεται στο υπ' αριθμόν 36594/1923 συμβόλαιο του Συμβ/φου Αθηνών Κωνσταντίνου Ιωάννου. Ενώ η πέτρινη λιθόκτιστη μονοκατοικία αναφέρεται ήδη από το υπ' αριθμόν 13227/1951 συμβόλαιο αγοραπωλησίας του Συμβ/φου

Αθηνών Παναγιώρου Νικολάου Νόρδα. Ωστόσο η λιθόκτιστη μονοκατοικία, παρουσιάζεται στις αεροφωτογραφίες αρχείου, ως έχει και σήμερα, ήδη από το 1937 όπως προαναφέρθηκε. (παλαιότερη χρονολογία αεροφωτογραφίας, του αρχείου του Ελληνικού Κτηματολογίου). **Συμπερασματικά η παλαιότητα του κτιρίου προσδιορίζεται μεταξύ των ετών 1923 και 1937.**

Μορφολογικά το διατηρητέο κτίριο αποτελεί ένα στιβαρό ορθογωνικό πέτρινο όγκο με ιδιόμορφες κυλινδρικές προεξοχές που σχηματίζουν την είσοδο και το νοτιοανατολικό μπαλκόνι προς τον κήπο με κυριότερο χαρακτηριστικό τις δύο στέγες, την κωνική της εισόδου και την τετράριχτη του δώματος, επενδυμένες με φύλλα ψευδάργυρου.

Η μορφολογία του κτιρίου αναπέμπει σε βορειοευρωπαϊκή αρχιτεκτονική του μεσοπολέμου, γεγονός που επιβεβαιώνεται και από τον Άγγλο ιδιοκτήτη Χάρολντ Πέρσι Έμπογουορθ που το έκτισε την δεκαετία του 1930 (αναφέρεται ως πωλητής στο υπ' αριθμ. 13227/11.01.1951 συμβόλαιο του Συμ/φου Αθηνών Παναγιώρου Νικολάου Νόρδα).

Το διατηρητέο κτίσμα βρίσκεται σε επικλινές οικοπέδο επιφανείας 1.325,25 τ.μ. (1318 τ.μ. κατά το Κτηματολόγιο) με πρόσωπο μήκους 32,80 μ. επί της Λεωφ. Δημοκρατίας 50 και κλίση από την οδό (± 0.00 μ.) προς το πίσω όριο αυτού (-2,20 μ.). Το οικοπέδο είναι σήμερα διαμορφωμένο σε δύο επίπεδα : το πρώτο επίπεδο το οποίο συνέχεια με την οδό είναι στην στάθμη -0,10 μ. (αφετηρία μέτρησης των υψών ± 0.00 μ. η στάθμη του πεζοδρομίου), ενώ το δεύτερο επίπεδο είναι επικλινές με στάθμη που κυμαίνεται από το -1,26 μ. έως το -2,20 μ.)

Το υφιστάμενο διατηρητέο αποτελεί μια ενιαία κατοικία συνολικής επιφανείας 354,20 τ.μ., το οποίο αναπτύσσεται σε 3 επίπεδα: Υπόγειο, Ισόγειο, και Δώμα. Λόγω της κλίσης του οικοπέδου, τμήμα του υπογείου στην πίσω όψη του οικοπέδου (ανατολική όψη), γίνεται ισόγειο με μικρή υποβάθμιση σε σχέση με το περιβάλλοντα χώρο της τάξεως των 73 εκ. και κύρια χρήση. Συγκεκριμένα ως προς τη χρήση από τα 354,20 τ.μ. του διατηρητέου κτιρίου τα 276,26 τ.μ. είναι κύριας χρήσης και 77,94 τ.μ. βοηθητικής χρήσης (υπόγειο τμήμα προς την οδό).

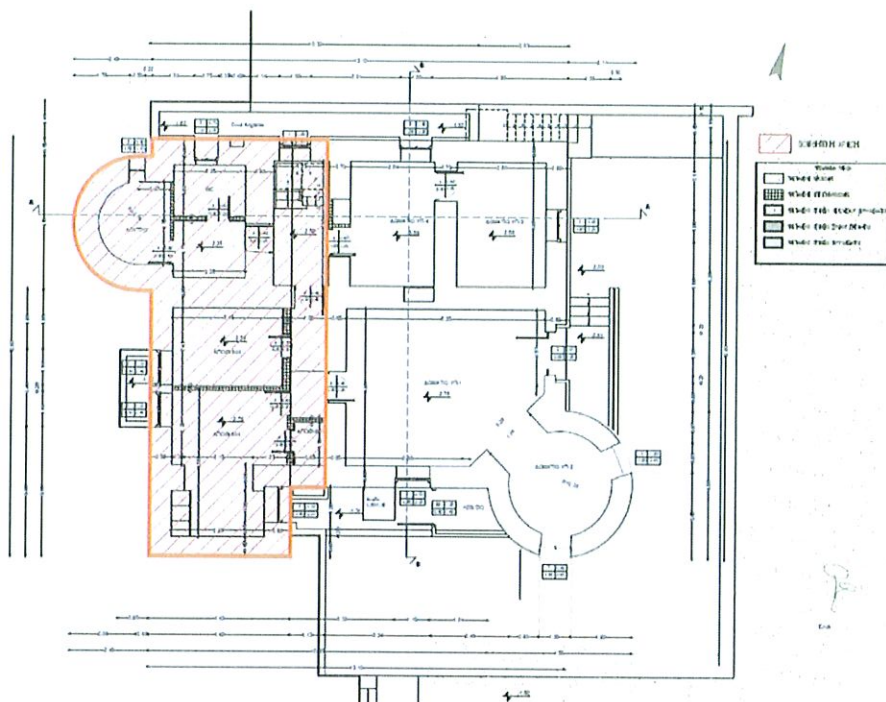
Το κτίριο είναι κατασκευασμένο από φέρουσα τοιχοποιία πάχους 60 cm στο ισόγειο, μεγαλύτερου πάχους στο υπόγειο (70 cm και κατά τόπους έως 80 cm). Η πλειονότητα της φέρουσας τοιχοποιίας διαμορφώνεται από αργολιθοδομή συνεχούς δόμησης (δεν υπάρχει ενδιάμεσο τμήμα μικρότερης αντοχής). Σε μικρό ποσοστό υπάρχουν εσωτερικές τοιχοποιίες από συμπαγή τούβλα.

Τα δάπεδα οροφής υπογείου και ισογείου είναι κατασκευασμένα από πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος (Ο.Σ.), κατά περίπτωση συμπαγείς ή δοκιδωτές με σώματα πλήρωσης από διάτρητους οπτόπλινθους. Τα πάχη των πλακών ποικίλουν από 13 έως 16cm. Οι πλάκες εδράζονται απευθείας στην λιθοδομή ενώ υπάρχουν και ενδιάμεσες δοκοί κατά τόπους.

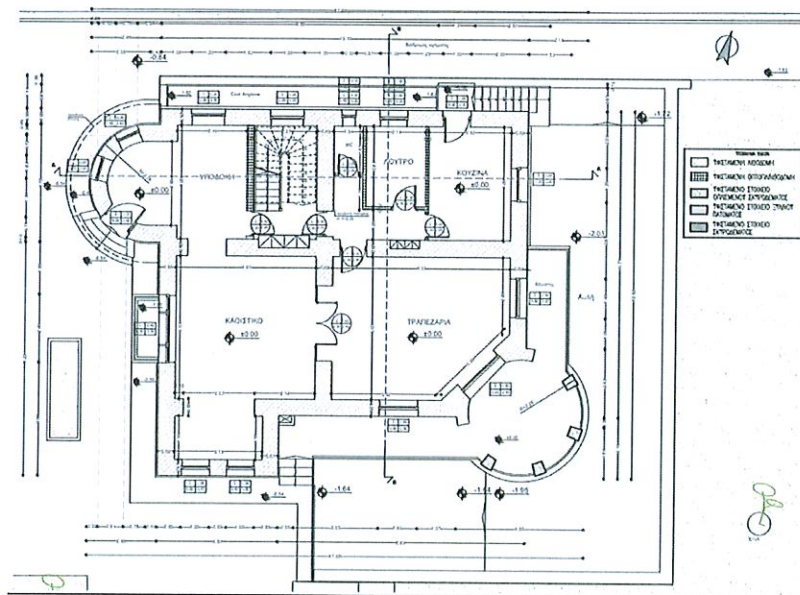
Στην νότια και στην ανατολική όψη στο επίπεδο του δαπέδου ισογείου υπάρχουν εξώστες από οπλισμένο σκυρόδεμα. Συγκεκριμένα στη νοτιοανατολική γωνία του κτιρίου υπάρχει στο ισόγειο στεγασμένη κυκλική βεράντα (ημιυπαίθριος χώρος). Η στέγασή της γίνεται με πλάκα επί στύλων Ο.Σ. Ο υποκείμενος χώρος της βεράντας στο ημιυπόγειο είναι εσωτερικός του κτιρίου με ανοίγματα στη τοιχοποιία από αργολιθοδομή.

Το διατηρητέο αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα με στάθμη αναφοράς ± 0.00 μ. την άνω στάθμη της πλάκας μετεόν δαπέδου ισογείου, ως εξής:

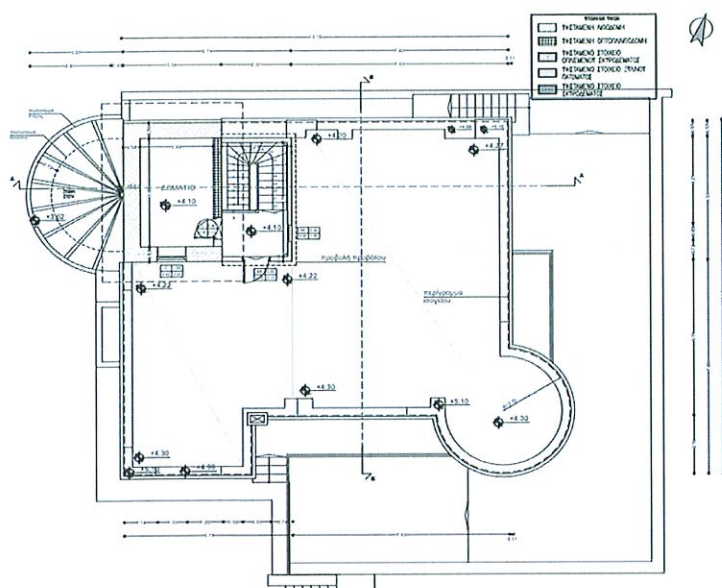
α) Το 1ο επίπεδο (υπόγειο) αναπτύσσεται στις στάθμες -2,78 μ., -2,58 μ., -2,28 μ. και λόγω της κλίσης του φυσικού εδάφους είναι εν μέρει υπόγειο σε επιφάνεια 77,94 τ.μ. με χρήσεις βοηθητικές και εν μέρει ισόγειο με επιφάνεια 92,68 τ.μ. και κύρια χρήση κατοικίας :



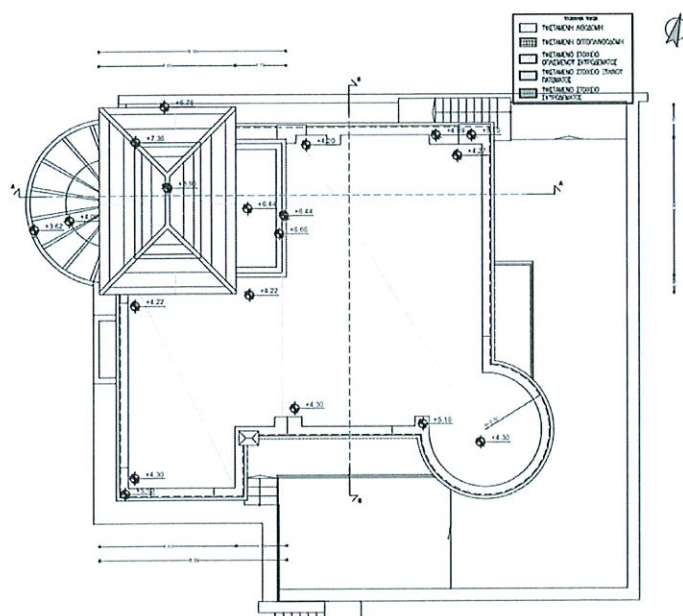
β) Το 2ο επίπεδο, όπου υπάρχει η κεντρική είσοδος στο κτίριο αναπτύσσεται στην στάθμη ± 0.00 μ. (αφετηρία μέτρησης υψών για τα αρχιτεκτονικά σχέδια) με επιφάνεια 155,81 τ.μ. και κύρια χρήση κατοικίας. Αποτελείται από υποδοχή, καθιστικό, τραπεζαρία, κουζίνα, λουτρό, wc και κλιμακοστάσιο ανόδου προς το δώμα και καθόδου προς το υπόγειο. Επάνω από το λουτρό διαμορφώνεται ξύλινο πατάρι καθαρού ύψους εσωτερικά 1.36 μ. όπως εμφανίζεται και στην Τομή Α-Α (Υφιστάμενης Κατάστασης).



γ) Το 3ο επίπεδο (κλειστό δώμα) αναπτύσσεται στην στάθμη $+4,10$ μ. με επιφάνεια 27,77 τ.μ. και κύρια χρήση κατοικίας. Η κλίμακα που οδηγεί στο δώμα αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη (πάντως προ του 1955 καθώς εμφανίζεται στην συνημμένη αεροφωτογραφία του 1953), διαφορετικού τρόπου κατασκευής από το υπόλοιπο διατηρητέο κτίσμα, (πλακοσκεπής απόληξη χαμηλού ύψους και φέρουσα τοιχοποιία από τούβλα), αποτελεί όμως τμήμα της διατήρησης.



Το κλειστό δώμα επιστεγάζεται σε τμήμα του με στέγη και σε τμήμα επιφανείας 10,74 τ.μ. (απόληξη κλιμακοστασίου) με πλάκα από σκυρόδεμα. Το αριστερό (δυτικό) τμήμα του δώματος είναι κατασκευασμένο από φέρουσα λιθοδομή στις 3 πλευρές με ξύλινη στέγη, επικαλυμμένη με χαλύβδινα φύλλα, ενώ το δεξί (ανατολικό) τμήμα του δώματος από φέρουσα οπτοπλινθοδομή και οροφή από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος.



B.2. Περιγραφή μελέτης

Η αρχιτεκτονική μελέτη αφορά αφενός την επισκενή, την αποκατάσταση, τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις και αφετέρου την προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος για την δημιουργία μιας ενιαίας κατοικίας και τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρο με την κατασκευή ανοικτής κολυμβητικής δεξαμενής.

B.2.1. Περιγραφή επεμβάσεων επί του διατηρητέου

Η επισκενή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση του διατηρητέου επιτρέπονται στην παράγραφο 4 της κήρυξης αυτού...

Περιγραφή παθολογίας κτιρίου

Πραγματοποιήθηκαν μια σειρά από διερευνητικές εργασίες για την τεκμηρίωση του δομικού συστήματος του κτιρίου (αποτύπωση γεωμετρίας και φερόντων στοιχείων, διερευνητικές τομές για την εξακρίβωση του τρόπου δόμησης, σάρωση ανίχνευσης οπλισμών, εργαστηριακές δοκιμές υλικών).

Από τα στοιχεία της διερεύνησης εκτιμήθηκαν τα μηχανικά χαρακτηριστικά των υλικών δόμησης τα οποία λαμβάνονται υπόψη για την εκπόνηση της Στατικής μελέτης.

Το κτίριο βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση. Στην φέρουσα λιθοδομή δεν παρουσιάζονται ρηγματώσεις τόσο σε πεσσούς όσο και σε πρέκια.

Η εξωτερική όψη της λιθοδομής είναι εμφανής και σε αυτήν έχει εφαρμοστεί αρμολόγημα με τσιμεντοκονίαμα. Κατά τόπους παρατηρείται επιφανειακή διάβρωση λιθοσωμάτων η οποία επιβεβαιώθηκε ότι δεν εισχωρεί σε βάθος. Είναι πολύ πιθανό η διάβρωση που παρατηρείται να οφείλεται ή να επιταχύνεται λόγω της παρουσίας του τσιμεντοκονιάματος αρμολόγησης, το οποίο και πρέπει να αντικατασταθεί με κονίαμα κατάλληλης σύνθεσης (ασβεστοποζολανικό). Η αντικατάστασή του προβλέπεται και από την Αρχιτεκτονική Μελέτη.

Στα στοιχεία σκυροδέματος δεν παρατηρούνται βλάβες που να οφείλονται σε υπέρβαση της φέρουσας ικανότητας παρά μόνον φθορές, σχετιζόμενες με την έλλειψη συντήρησης και την ηλικία του κτιρίου.

Παρατηρήθηκε περιορισμένη διάβρωση των οπλισμών και κατά τόπους εκτίναξη της επικάλυψης. Η διάβρωση είναι πιο εκτεταμένη στους στύλους και την δοκό της βεράντας, στοιχεία που χρήζουν επισκευής σε όλη τους την επιφάνεια.

Αντιθέτως στις πλάκες οι φθορές είναι λιγότερο εκτεταμένες. Οι πλάκες κατά κανόνα πρόκειται να ενισχυθούν με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα στην κάτω παρειά τους, επέμβαση που θα αντιμετωπίσει και τις υπάρχουσες φθορές.

Επεμβάσεις-διαρρυθμίσεις στο διατηρητέο

Οι επεμβάσεις – διαρρυθμίσεις στο διατηρητέο γίνονται για την εξυπηρέτηση της αρχιτεκτονικής πρότασης και του λειτουργικού προγράμματος.

Συγκεκριμένα γίνονται τα εξής:

Α) Στο υπόγειο (στάθμες -2.78 μ., -2.58 μ., -2.28 μ.) για την εξυπηρέτηση της αρχιτεκτονικής πρότασης προβλέπονται οι εξής τοπικές επεμβάσεις:

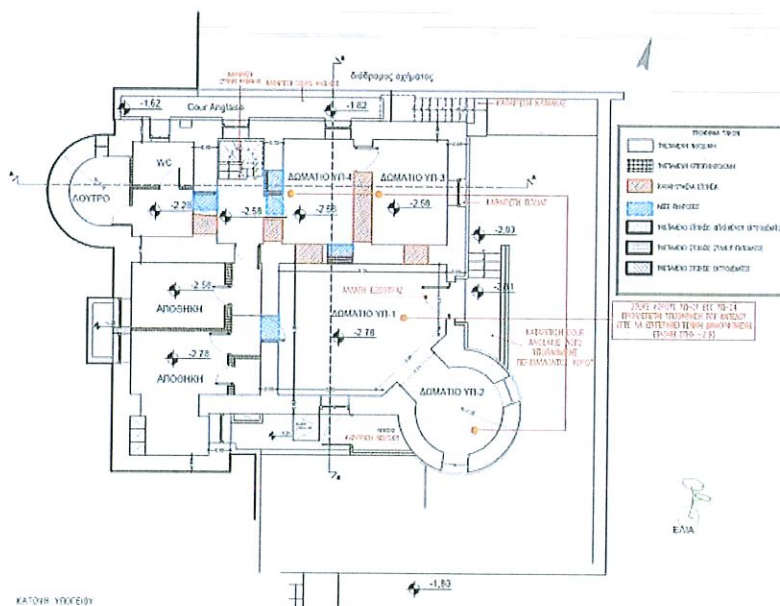
Στους χώρους των Δωματίων ΥΠ-03,04 προβλέπεται: καθαίρεση της φέρουσας λιθοδομής μεταξύ ΥΠ-03 και ΥΠ-04, μετάθεση των θυρών μεταξύ των ΥΠ-04, χώρου κλιμακοστασίου και WC, και ανακατασκευή των πλακών οροφής, με κατάργηση της υπάρχουσας κλίμακας. Απαραίτητη προϋπόθεση να προηγηθεί η συμπλήρωση της φέρουσας λιθοδομής μεταξύ των χώρων αυτών πριν από τις συγκεκριμένες εργασίες. Τέλος, συμπλήρωση με φέρουσα λιθοδομή της εσοχής μεταξύ των δωματίων ΥΠ-04 και ΥΠ-01.

Διάνοιξη δύο θυρών στην λιθοδομή μεταξύ ΥΠ-01, 03 και ΥΠ-01, 04.

Υποβιβασμός δαπέδου χώρων ΥΠ-01,02,03 και ΥΠ-04 ώστε να συμπίπτει με αυτό της νέας προσθήκης κατ' επέκταση.

Σφράγιση με φέρουσα λιθοδομή της εσωτερικής θύρας μεταξύ των ΥΠ-01 και της αποθήκης.

Καθαίρεση εσωτερικών διαχωριστικών από οπτοπλινθοδομή στους χώρους του λουτρού και wc, και των αποθηκών δυτικά του ΥΠ-01.



Β) Στο ισόγειο (στάθμη ± 0.00 μ.) για την εξυπηρέτηση της αρχιτεκτονικής πρότασης προβλέπονται οι εξής τοπικές εσωτερικές επεμβάσεις:

Καθαίρεση εσωτερικών διαχωριστικών στο Ισόγειο (Λουτρό-Κουζίνα) και του υφιστάμενου ξύλινου παταριού (ύψους 1.50 μ.) πάνω από τον χώρο του Λουτρού, για την ενοποίηση των χώρων.

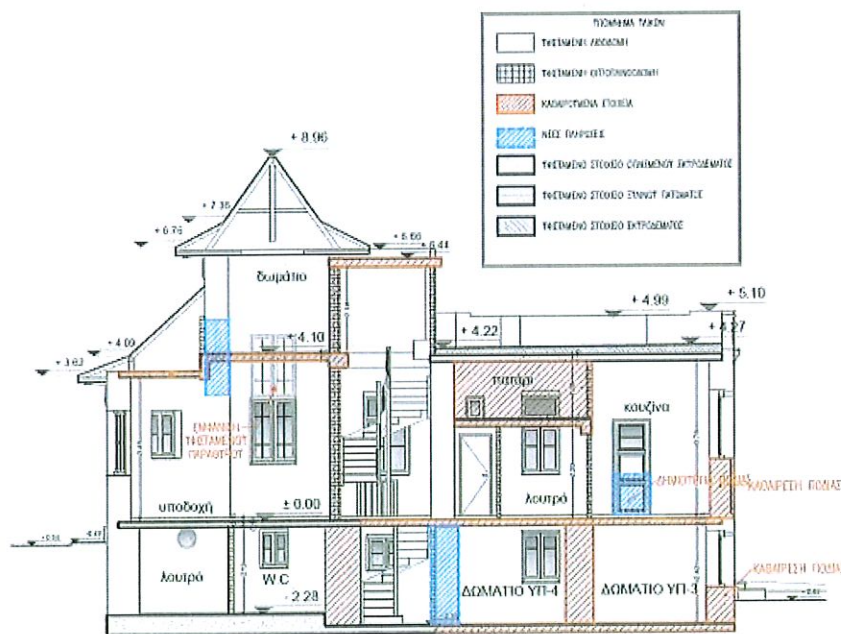
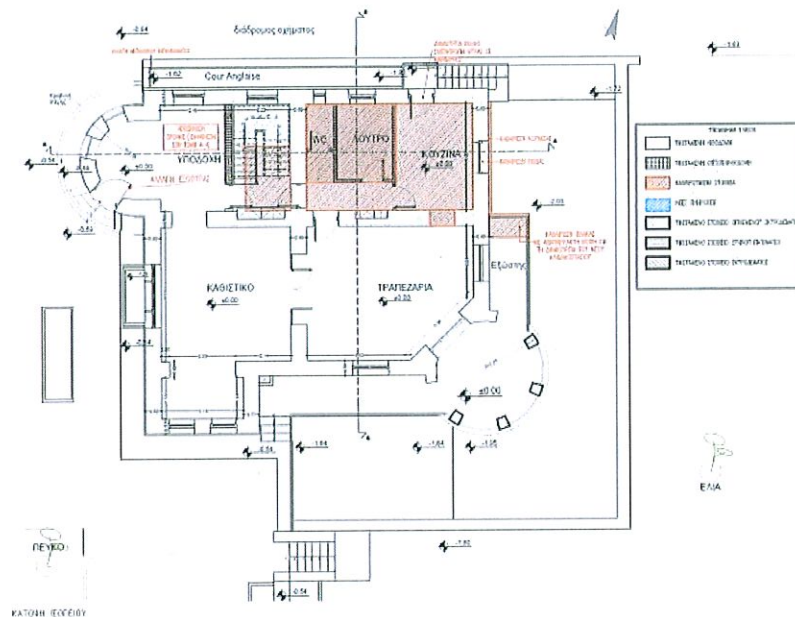
Καθαίρεση διαχωριστικού από συμπαγείς οπτόπλινθους μεταξύ Υποδοχής και Κλιμακοστασίου.

Καθαίρεση οροφής χώρων Υποδοχής και Κλιμακοστασίου. Προβλέπεται η κατασκευή νέας πλάκας, τμηματικά σε ψηλότερη στάθμη, ώστε να αποκαλυφθεί υφιστάμενο βόρειο παράθυρο του χώρου της Υποδοχής. (Όπως εμφανίζεται και στη Τομή Α-Α που ακολουθεί)

Διάνοιξη θύρας στην λιθοδομή μεταξύ χώρου Κουζίνας και Τραπεζαρίας για λειτουργικούς λόγους.

Καθαίρεση μικρού τμήματος εξώστη προς τα Ανατολικά, στην στάθμη ± 0.00 . Προβλέπεται να γίνει με αδιατάρακτη κοπή.

Καθαίρεση εξωτερικής κλίμακας και cour anglaise προς Βορρά.



ΤΟΜΗ Α-Α

Γ) Στο επίπεδο της κάτοψης του κλειστού δώματος (στάθμη + 4.10 μ.), οι επεμβάσεις που θα γίνουν, για τους σκοπούς της αρχιτεκτονικής πρότασης προσθήκης καθ' ύψος, είναι οι εξής:

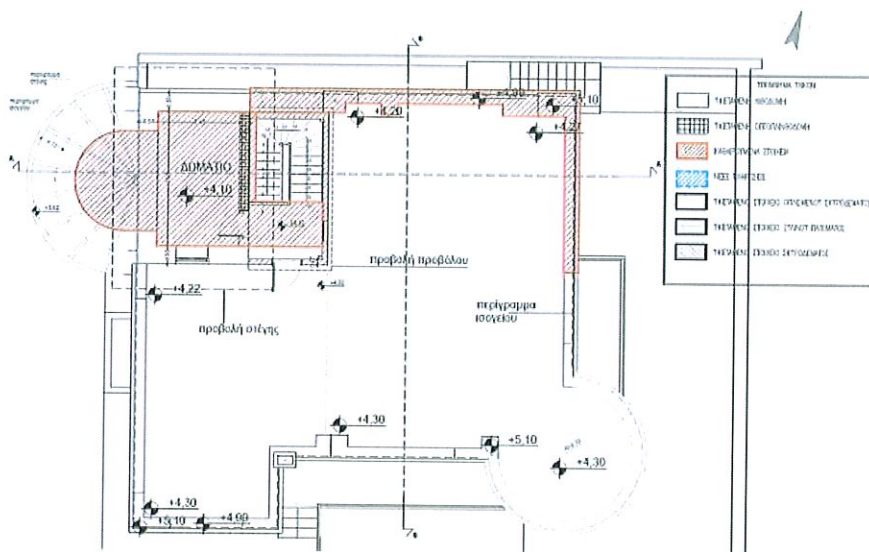
Ανακατασκευή τμήματος της πλάκας του δώματος στο υφιστάμενο δωμάτιο και πλήρωση με πλάκα του καταργούμενου κλιμακοστασίου.

Καθαίρεση ανατολικού τοίχου του δωματίου καθώς και τμήματος στηθαίου στην περιοχή της προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση του υφισταμένου κλειστού δώματος.

Επίσης θα ανακατασκευαστεί η στέγη του αριστερού (δυτικού) τμήματος του κλειστού δώματος, ενώ στο πλακοσκεπές, δεξί (ανατολικό) τμήμα του κλειστού δώματος, θα καθαρευθεί η πλάκα και θα γίνει προσθήκη κατ' επέκταση.

Προσθήκη καθ' ύψος του ανοικτού δώματος, κατ' επέκταση του κλειστού, που θα κατασκευαστεί με φορέα από δομικό χάλυβα για λόγους στατικότητας -ο οποίος θα αποτελείται από υποστυλώματα, δοκούς και κατακόρυφους συνδέσμους δυσκαμψία- ενώ θα στεγαστεί με μεταλλική στέγη με επικάλυψη φύλλων οξειδωμένου χαλκού όμοια με τις υφιστάμενες.

Όλες οι υφιστάμενες στέγες θα ανακατασκευαστούν και η επικάλυψη τους θα γίνει με χάλκινα φύλλα, ίδιας στερεομετρίας και ογκοπλασίας με τις προϋπάρχουσες.



Επίσης θα γίνουν επισκευές και επεμβάσεις που αφορούν συνολικά το διατηρητέο κτίριο, απαραίτητες λόγω παλαιότητας. Συγκεκριμένα:

Θα αποξηλωθούν στοιχεία σωληνώσεων Η/Μ στις όψεις του διατηρητέου, που αποτελούν μεταγενέστερες προσθήκες, όπως φαίνονται και στις κατατεθειμένες φωτογραφίες.

Θα αντικατασταθούν επίσης τα παλαιά ξύλινα κουφώματα των παραθύρων με νέα επίσης ξύλινα, καθώς και η κεντρική θύρα εισόδου αποτέλεσμα νεότερης προσθήκης του κτιρίου.

Θα γίνει όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, αντικατάσταση της στέγης στο κλειστό δάμα με νέα, όμοια, χωρίς αλλαγή της στερεομετρίας, του όγκου και των διατηρητέων όψεων.

Στο ακάλυπτο τμήμα του δώματος και σε συνέχεια του υφισταμένου κλειστού δώματος θα γίνει η προσθήκη καθ' ύψος επιφανείας 53,43 τ.μ. Λόγω της θέσης της πίσω από το υφιστάμενο δάμα και του όγκου της η προσθήκη δεν θα είναι ορατή από την οδό.

B.2.2. Αρχιτεκτονική πρόταση προσθήκης κατ' επέκταση

Το νέο κτίριο διαμορφώνεται μορφολογικά με καμπύλες όψεις-αναφορά στην μορφολογία του διατηρητέου κτιρίου και με διαμπερή ανοίγματα. Λόγω της κλίσης του εδάφους ταπεινώνεται κατά ένα όροφο σε σχέση με το διατηρητέο κτίριο, τα δε δύο του επίπεδα είναι συνεπίπεδα με αυτά του υπογείου και του ισόγειου του διατηρητέου.

Αφετηρία για το σχεδιασμό της προσθήκης κατ' επέκταση αποτέλεσε η γλώσσα του υφισταμένου διατηρητέου.

Ο σχεδιασμός της προσθήκης δανείζεται τη μονολιθικότητα και την στιβαρότητα της υφιστάμενης κατασκευής, διαφοροποιούμενος όμως ως προς το υλικό, χρησιμοποιώντας αντί πέτρας εμφανές σκυρόδεμα. Παράλληλα αφορμάται από τις κυκλικές χαράξεις του διατηρητέου και χρησιμοποιεί τις καμπύλες και τις ευθείες με μια πιο ελεύθερη γραφή.

Η προσθήκη στοιχίζεται διακριτικά στο πίσω μέρος του υφισταμένου κτιρίου, με τον όγκο του κλιμακοστασίου ως συνδετικό πυρήνα και αναπτύσσεται οργανικά προς τον πίσω κήπο.

Η προσθήκη κατ' επέκταση γίνεται σε συνέχεια της ανατολικής πίσω όψης του διατηρητέου κτιρίου η οποία για λόγους λειτουργικής συνένωσης θα είναι σε επαφή με το διατηρητέο σε μικρό τμήμα της πίσω όψης του. Η προσθήκη αυτή αφενός λόγω της θέσης της, στο χαμηλότερο πίσω τμήμα του οικοπέδου και στοιχισμένη ακριβώς πίσω από το διατηρητέο, και αφετέρου λόγω του ύψους της, που υπολείπεται κατά ένα όροφο του διατηρητέου κτιρίου, δεν θα είναι ορατή από την οδό. Η προσθήκη θα αποτελεί λειτουργική συνέχεια του διατηρητέου κτιρίου ως τμήμα μιας ενιαίας κατοικίας μαζί με το υφιστάμενο κτίριο. Θα αποτελείται από στατικά ανεξάρτητη κατασκευή με αντισεισμικό αρμό πλήρους διαχωρισμού από το υφιστάμενο κτίριο πάχους 5 εκ.

Για την λειτουργική ενοποίηση του νέου και του υφισταμένου κτιρίου θα κατασκευαστεί σε κεντροβαρική θέση, σε μικρή επαφή με το διατηρητέο, το κεντρικό κλιμακοστάσιο το οποίο θα εξυπηρετεί όλα τα επίπεδα του ενιαίου πλέον κτιρίου. Το κεντρικό κλιμακοστάσιο είναι το μόνο σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο απαραίτητο για τη σύνδεση παλαιού και νέου κτιρίου σε όλα τα επίπεδα μέχρι και τη στάθμη της προσθήκης καθ' ύψος.

Η προσθήκη κατ' επέκταση αποτελείται από τρεις στάθμες, δύο υπέργειες και μία υπόγεια. Οι δύο στάθμες της ανωδομής προβλέπονται συνεπίπεδες με αυτές του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου (υπόγειο και ισόγειο) που λόγω κλίσης του εδάφους θα είναι στην προσθήκη κατ' επέκταση ισόγειο και όροφος αντίστοιχα και θα έχουν χρήση κατοικίας.

-Η πιο χαμηλή πρώτη στάθμη (στάθμη -5.92 μ.) θα είναι υπόγεια, επιφανείας 219,06 τ.μ. με βοηθητική χρήση και θα περιλαμβάνει: 4 υπόγειες θέσεις στάθμευσης, αποθήκη και μηχανοστάσιο.

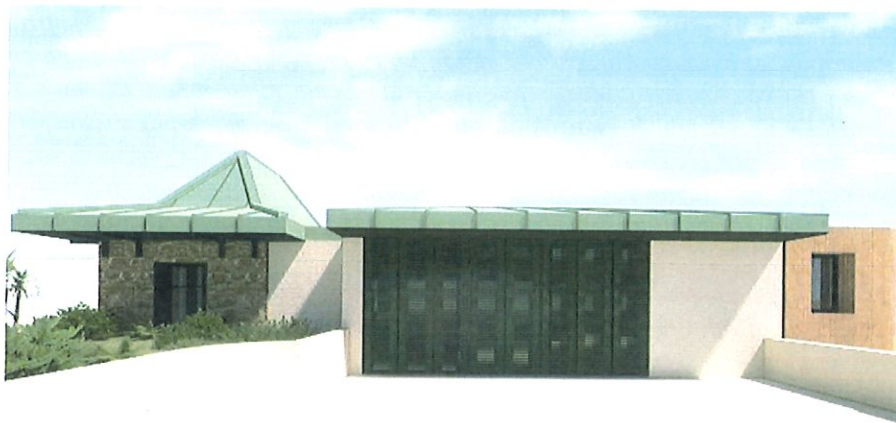
-Η δεύτερη στάθμη (στάθμη -3.07 μ.) θα είναι ισόγεια, επιφανείας 70,25 τ.μ. όπου θα αναπτυχθούν: καθημερινό καθιστικό, μπάρμπεκιου και εξωτερική τραπεζαρία.

-Η τρίτη στάθμη (στάθμη ± 0.00 μ.) θα αποτελεί τον όροφο της προσθήκης, επιφανείας 102,93 τ.μ. όπου θα αναπτυχθούν: 2 υπνοδωμάτια με λουτρά.



Β.2.3. Αρχιτεκτονική πρόταση της προσθήκης καθ' ύψος

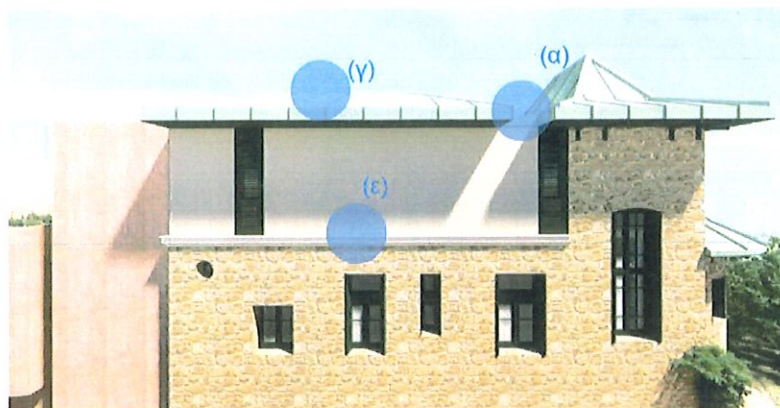
Όσον αφορά την προσθήκη καθ' ύψος, η νέα κατασκευή εκτείνεται στο πίσω μέρος του υπάρχοντος δώματος ώστε να μην γίνεται άμεσα αντιληπτή από την οδό. Διαφοροποιείται από το διατηρητέο ως προς το υλικό της τοιχοποιίας αλλά δανείζεται το στοιχείο των ξύλινων κουφωμάτων του, για τα παντζούρια της όψης. Τέλος δημιουργείται ένα σύστημα στεγών με αφετηρία αυτή του διατηρητέου που καλύπτει την υπάρχουσα και τη νέα κατασκευή. Επιλέγεται η στέγαση της προσθήκης να γίνει με στέγη, καθώς το ύψος κάτω από τη στέγη του διατηρητέου δώματος είναι ιδιαίτερα χαμηλό (2.40 μ.), έτσι το κατ' επέκταση τμήμα του κλειστού δώματος διατηρεί την ογκομετρία του δώματος κάτω από την υφιστάμενη στέγη ενώ με την διακριτική νέα στέγη επιτυγχάνεται το ύψος κύριας χρήσης. Η νέα στέγη τοποθετείται σε ικανή απόσταση από την παλιά ώστε να είναι διακριτοί οι όγκοι τους (α).



Το σύστημα των στεγών επενδύεται συνολικά με φύλλα οξειδωμένου χαλκού σε αντικατάσταση των κατεστραμμένων φύλλων ψευδαργύρου. Η νέα στέγη είναι τετράριχτη, χαμηλού ύψους ($H_{max} = 1.16 \mu.$), με απλή γεωμετρία, μη συμμετρική και ο κορφιάς της μετατοπίζεται προς τα πίσω (β), επιτυγχάνοντας να μην επισκιάζει η νέα στέγη την υφιστάμενη του διατηρητέου και να μην γίνεται αντιληπτή από την οδό, ενώ στη Νότια Όψη πρακτικά στη προσθήκη του δώματος εμφανίζεται μόνο η μετόπη της τετράριχτης στέγης (γ). Επιπλέον όσον αφορά την επαφή της προσθήκης καθ' ύψος με το κεντρικό κλιμακοστάσιο, η νέα στέγη προεξέχει σε κάτοψη του κλιμακοστασίου, ενώ παράλληλα το ύψος του κλιμακοστασίου σταματάει στο ίδιο επίπεδο με αυτό του δώματος κάτω από την παλαιά και τη νέα στέγη (δ). Η προσθήκη στο δώμα κατασκευάζεται από ελαφριά χαλύβδινη κατασκευή, με υποστυλώματα, δοκούς και κατακόρυφους συνδέσμους δυσκαμψίας και τοίχους πλήρωσης από τσιμεντοσανίδα εκτός της Νότιας Όψης που διαμορφώνεται από ένα ενιαίο επάλληλο γυάλινο κούφωμα.



Όσον αφορά την Βόρεια Όψη του διατηρητέου, η προσθήκη καθ' ύψος διαχωρίζεται από το υφιστάμενο κτίριο τόσο από την διαφορετική υφή του επιχρίσματος σε σχέση με την πέτρινη τοιχοποιία του υφισταμένου, όσο και με την διατήρηση του γείσου στο ύψος της πλάκα οροφής του ισογείου (ε).



Β.2.4. Συνολική αρχιτεκτονική πρόταση διατηρητέου κτιρίου και προσθήκης

Η πλήρης σειρά των αρχιτεκτονικών σχεδίων έχει παραδοθεί σε κλίμακα 1: 50 ενώ οι όψεις και σε κλίμακα 1:100.

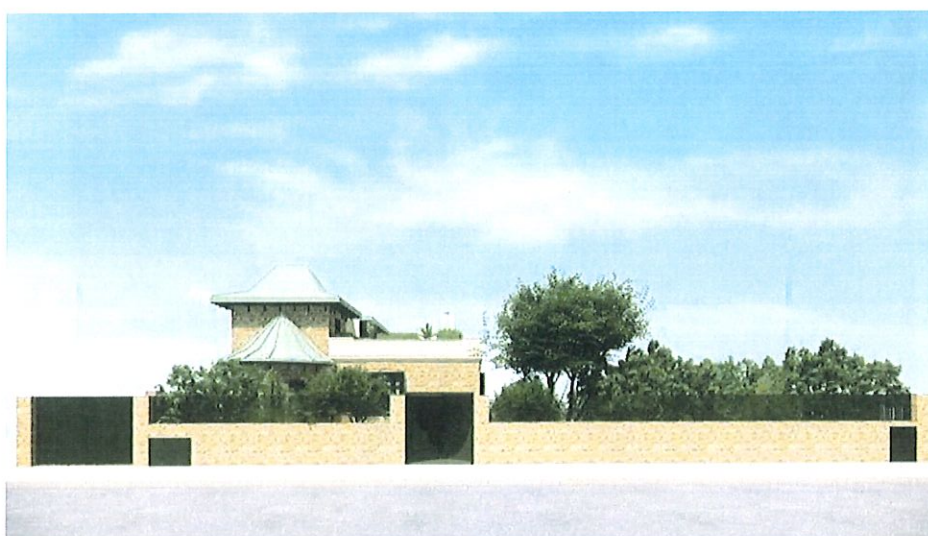
Η συνολική αρχιτεκτονική πρόταση, προσθήκης μαζί με το διατηρητέο κτίριο, διαμορφώνει μια ενιαία μονοκατοικία που αναπτύσσεται σε 4 επίπεδα – στάθμες:

-Στο 1ο επίπεδο, αναπτύσσεται η στάθμη (-5.92 μ.) του β' υπογείου αποτελούμενη από χώρο στάθμευσης (4 θέσεων) και χώρους ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων της κατοικίας και αποθηκευτικό χώρο.

-Στο 2ο επίπεδο, αναπτύσσονται οι στάθμες (-3.07 μ., -2.78 μ., -2.58 μ., -2.28 μ.) του α' υπογείου, που διαθέτουν βοηθητικές χρήσεις (αποθήκες, μηχανοστάσιο, πλυσταριό) στο υπόγειο τμήμα του διατηρητέου (στάθμες -2.78 μ., -2.58 μ., -2.28 μ.), και χώρους κύριας χρήσης (στο διατηρητέο και στο νέο κτίριο προσθήκης κατ' επέκταση). Ειδικότερα, στο τμήμα που βρίσκεται στο επίπεδο της εσωτερικής αυλής του οικοπέδου (στάθμη -3.07 μ.) αναπτύσσονται κουζίνα, καθημερινό καθιστικό, εξωτερική τραπεζαρία επί ημιυπαίθριου χώρου, μπάρμπεκιου. Στο επίπεδο αυτό γίνεται και η διαμόρφωση της υπαίθριας ανοικτής κολυμβητικής δεξαμενής.

-Στο 3ο επίπεδο, αναπτύσσεται η στάθμη (± 0.00 μ.) του ισόγειου, όπου διατηρείται η κύρια είσοδος από το διατηρητέο κτίριο ως είσοδος της ενιαίας κατοικίας από τη Λεωφόρο Δημοκρατίας. Στο διατηρητέο τμήμα περιλαμβάνονται χώροι διημέρευσης και στο τμήμα της προσθήκης κατ' επέκταση (νέο κτίριο) δύο παιδικά υπνοδωμάτια.

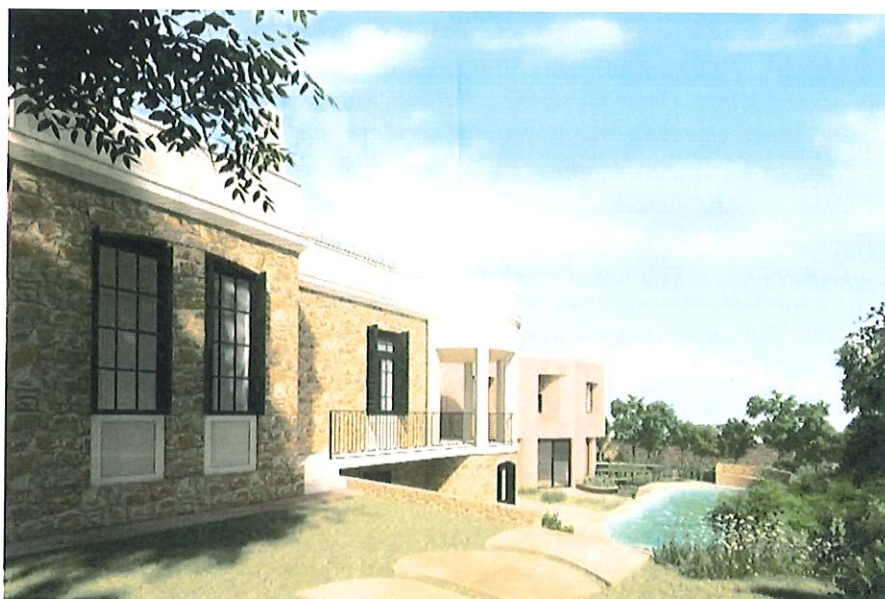
-Στο 4ο επίπεδο, αναπτύσσεται επί του διατηρητέου η στάθμη (+4.04 μ., +4.68 μ.) του α' ορόφου. Στο επίπεδο αυτό διαμορφώνεται ένα υπνοδωμάτιο με λουτρό. Το επίπεδο αυτό αποτελείται εν μέρει από το υφιστάμενο κλειστό δώμα του διατηρητέου κτιρίου και εν μέρει από την επέκταση του σε βάρος του ανοικτού δώματος του διατηρητέου κτιρίου.



ΚΥΡΙΑ ΟΨΗ



ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΙΣΟΔΟΣ – ΚΥΡΙΑ ΟΨΗ



ΝΟΤΙΑ ΟΨΗ



ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ



NOTIA ΟΨΗ



ΒΟΡΕΙΑ ΟΨΗ

B.2.5. Μορφολογικά στοιχεία και υλικά αρχιτεκτονικής πρότασης

ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ο σχεδιασμός της επέκτασης βασίζεται στον ιδιότυπο χαρακτήρα της υπάρχουσας κατοικίας και ο όγκος της προσθήκης επιχειρεί να ενισχύσει την αίσθηση της βαρύτητας της πέτρινης κατασκευής και όχι να λειτουργήσει ανταγωνιστικά. Ο όγκος της επέκτασης έχει συλληφθεί ως μια ερυθρόχρωμη δομή από εμφανές σκυρόδεμα. Τα σκαλισμένα ανοίγματα στον συμπαγή όγκο σκυροδέματος δημιουργούν παράθυρα με κόγχες για σκίαση στην νότια όψη, εξωτερικές αυλές και ευκαιρίες για φως στο εσωτερικό. Ο όγκος της επέκτασης τοποθετείται στο πίσω μέρος του οικοπέδου, στοιχισμένος πίσω από την υφιστάμενη κατοικία, χωρίς να επιβάλλεται σε αυτή λόγω της κλίσης του εδάφους, καθώς αν και αναπτύσσεται σε δύο υπέργεια επίπεδα η στάθμη του δώματος της προσθήκης είναι συνεπίπεδη με την οροφή ισογείου του διατηρητέου. Το διατηρητέο μαζί με την προσθήκη του νέου τμήματος δημιουργούν ένα ενιαίο λειτουργικό σύνολο που πλαισιώνεται από έναν καταπράσινο κήπο με πισίνα.

Όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, η προσθήκη κατ' επέκταση συνδέεται με το διατηρητέο κτίριο μέσω του νέου κεντρικού κλιμακοστασίου, το οποίο λειτουργεί ως «λαιμός» και συνδέει μορφολογικά και λειτουργικά το υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο με την προσθήκη. Το κλιμακοστάσιο επιλέχθηκε να ακολουθεί σε ύψος την προσθήκη, κατασκευασμένο από εμφανές σκυρόδεμα ίδιου χρώματος με την προσθήκη. Η επιλογή αυτή έγινε λαμβάνοντας υπόψη τον μικρό όγκο της προσθήκης κατ' επέκταση. Έτσι επιλέχθηκε ογκοπλαστικά να λειτουργεί ως διαχωριστικός λαιμός, ωστόσο υφολογικά να μπορεί να λειτουργεί με ενιαίο τρόπο με την προσθήκη, αποφεύγοντας την «φλυαρία» που θα δημιουργούσε μία διαφορετική αντιμετώπιση του κλιμακοστασίου με επιπλέον πληροφορίες υλικών, ισορροπώντας τους δύο όγκους διατηρητέου κτιρίου και προσθήκης.

Όσον αφορά την προσθήκη καθ' ύψος του διατηρητέου κτιρίου και κατ' επέκταση του υφιστάμενου κλειστού δώματος, γίνεται προσπάθεια σύνδεσης υφιστάμενου κλειστού δώματος με νέου μέσα από την ογκοπλαστική απόσταση των δύο όγκων μέσω ενός λαιμού χωρίς στέγη.

ΥΛΙΚΑ

Στην υφιστάμενη κατασκευή διατηρούνται όλα τα μορφολογικά στοιχεία, όπως η εμφανής πέτρα, το μπεζ (RAL 1013) και ανοιχτό μπεζ (RAL 9001) στα επιχρίσματα, ενώ θα γίνει και επισκευή-ανακατασκευή της

υφιστάμενης ξύλινης στέγης, διατηρώντας την στερεομετρία αυτής, με επικάλυψη με φύλλα οξειδωμένου χαλκού.

Το κομμάτι της προσθήκης καθ' ύψος επί του διατηρητέου θα στεγαστεί επίσης με στέγη όμοιου ύφους και κατασκευής ίδιας με την υφιστάμενη στέγη.

Στο κομμάτι της προσθήκης κατ' επέκταση θα χρησιμοποιηθεί κατ' οικονομία φυσικών πόρων εμφανές σκυρόδεμα, αντί πέτρας, χρώματος ανοιχτό σομόν (RAL 3012) που θα διαφοροποιείται από την απόχρωση της πέτρας του διατηρητέου.

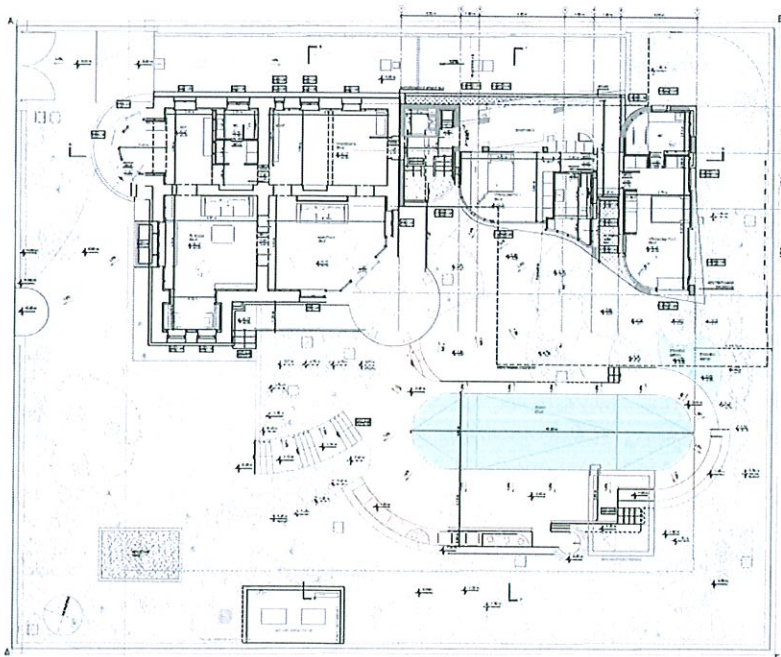
Τα κουφώματα του υφιστάμενου κτιρίου θα διατηρηθούν σε υλικότητα (ξύλο) και χρώμα, σκούρο πράσινο (RAL 6009), και αντίστοιχα τα κουφώματα τις επέκτασης θα είναι αλουμινίου λόγω της ιδιαιτερότητάς των ανοιγμάτων και θα ακολουθήσουν το ύφος στον ίδιο ακριβώς χρωματισμό του σκούρου πρασίνου (RAL 6009).

Οι εξωτερικές μεταλλικές διάτρητες πόρτες επίσης θα βαφτούν σε σκούρο πράσινο (RAL 6009), καθώς και οι εξωτερική διάτρητη περίφραξη του οικοπέδου.

Τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου (μάντρα, στηθαία, παρτέρια κλπ) θα ακολουθούν την απόχρωση της υφιστάμενης λιθοδομής του διατηρητέου, χρώμα ανοιχτό σομόν (RAL 3012) ενώ κατά τόπου θα γίνεται χρήση πέτρινων στοιχείων (παρτέρια, στηθαία κλπ) με χρήση πέτρας όμοιας με του διατηρητέου κτιρίου.

Όλα τα χρώματα όλων των δομικών υλικών φαίνονται στα συνημμένα αρχιτεκτονικά σχέδια των όψεων της πρότασης.

Στόχος είναι η διατήρηση της υφιστάμενης πρόσοψης από την οδό της διατηρητέας μονοκατοικίας, χωρίς προβολή και επιβολή της προσθήκης του νέου κτιρίου από την οδό, καθώς και η συνομιλία με την νέα κατασκευή εσωτερικά με αρμονικό τρόπο. Για αυτό το λόγο έχει επιλεγεί η διατήρηση της χρωματικής παλέτας των λεπτομερειών του διατηρητέου κτιρίου και στην προσθήκη.



B.2.6. Αρχιτεκτονική πρόταση περιβάλλοντος χώρου

Η ίδια λογική των καμπυλόμορφων χαράξεων ακολουθείται και στο σχεδιασμό του περιβάλλοντος χώρου, έχοντας ως νοητό κέντρο το χώρο μεταξύ προσθήκης και ανοιχτής κολυμβητικής δεξαμενής. Η μετάβαση από τη στάθμη του δρόμου προς τον κήπο πραγματοποιείται σταδιακά με επίπεδα που απορροφούν την υψομετρική διαφορά μέχρι τη στάθμη της εξωτερικής τραπεζαρίας. Ο περιβάλλον χώρος θα ακολουθήσει το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους με τοπικές διαμορφώσεις διαφόρων επιπέδων που φαίνονται στο σχέδιο γενικής διάταξης και σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνουν το 1,50 μ. από τη στάθμη του φυσικού εδάφους.

Η αυλή θα φυτευτεί με καλλωπιστικά φυτά και δένδρα, ενώ θα μεταφυτευθούν και δύο δένδρα ελιάς που εμποδίζουν την προσθήκη κατ' επέκταση. Θα κατασκευαστεί επίσης ανοικτή κολυμβητική δεξαμενή επιφανείας 56,56 τ.μ. στο επίπεδο του α' υπογείου (στάθμη -3,07 μ.) που δεν είναι ορατό από την οδό.



Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ / ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, συμφωνεί με την έγκριση της υποβληθείσας μελέτης και συγκεκριμένα, με την επισκευή, την αποκατάσταση και τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις του διατηρητέου κτιρίου του θέματος και αφετέρου με την προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος, για την δημιουργία μιας ενιαίας κατοικίας. Συμφωνεί επίσης με τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, με την κατασκευή ανοικτής κολυμβητικής δεξαμενής, για τους παρακάτω λόγους:

- Επιτυγχάνεται η συντήρηση και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου και ταυτόχρονα ο εκσυγχρονισμός του, προκειμένου να εξυπηρετήσει μαζί με την προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος τις ανάγκες μιας ενιαίας σύγχρονης κατοικίας, η οποία απαιτεί λειτουργικότητα, όπως και ασφαλείς κι ευχάριστες συνθήκες χρήσης. Το διατηρητέο μαζί με την προσθήκη του νέου τμήματος δημιουργούν ένα ενιαίο λειτουργικό σύνολο, που πλαισιώνεται από έναν καταπράσινο κήπο με πισίνα. Στο διατηρητέο διατηρούνται όλα τα μορφολογικά στοιχεία, όπως η εμφανής πέτρα, το μπεζ (RAL 1013) και ανοιχτό μπεζ (RAL 9001) στα επιχρίσματα, ενώ γίνεται και επισκευή-ανακατασκευή της υφιστάμενης ξύλινης στέγης, διατηρώντας την στερεομετρία αυτής, με επικάλυψη με φύλλα οξειδωμένου χαλκού αντί των κατεστραμμένων ψευδαργύρου. Τα κουφώματα του διατηρητέου είναι ξύλινα σε χρώμα, σκούρο πράσινο (RAL 6009). Επιτυγχάνεται επίσης ο στόχος της διατήρησης της υφιστάμενης πρόσοψης, χωρίς προβολή και επιβολή της προσθήκης του νέου κτιρίου από την οδό, καθώς και η συνομιλία με την νέα κατασκευή εσωτερικά, με αρμονικό τρόπο.

- Η προσθήκη κατ' επέκταση συνδυάζει τα αξιόλογα μορφολογικά αρχιτεκτονικά στοιχεία του διατηρητέου κτιρίου τα οποία διατηρεί, τη μονολιθικότητα και τη στιβαρότητα της υφιστάμενης κατασκευής, σε μια μοντέρνα αρχιτεκτονική προσέγγιση. Δανείζεται τις κυκλικές χαράξεις του διατηρητέου και χρησιμοποιεί τις καμπύλες και τις ευθείες με μια πιο ελεύθερη γραφή χωρίς να λειτουργεί ανταγωνιστικά, διαφοροποιείται όμως ως προς το υλικό, χρησιμοποιώντας αντί πέτρας εμφανές σκυρόδεμα χρώματος ανοιχτό σομόν (RAL 3012) διαφορετικής απόχρωσης από την πέτρα του διατηρητέου. Τα σκαλισμένα ανοίγματα στον συμπαγή όγκο σκυροδέματος δημιουργούν παράθυρα με κόγχες για σκίαση στην νότια όψη, εξωτερικές αυλές και ευκαιρίες για φως στο εσωτερικό. Τα κουφώματα της επέκτασης είναι αλουμινίου λόγω της ιδιαιτερότητάς των ανοιγμάτων, ακολουθούν όμως τον ίδιο ακριβώς χρωματισμό του σκούρου πρασίνου (RAL 6009) του διατηρητέου. Ομοίως οι εξωτερικές μεταλλικές διάτρητες πόρτες βάφονται σε σκούρο πράσινο (RAL 6009), καθώς και η εξωτερική διάτρητη περίφραξη του οικοπέδου. Ο όγκος της επέκτασης τοποθετείται στο πίσω μέρος του οικοπέδου, στοιχισμένος πίσω από την υφιστάμενη κατοικία, χωρίς να επιβάλλεται σε αυτή λόγω της κλίσης του εδάφους, καθώς αν και αναπτύσσεται σε δύο υπέργεια επίπεδα, η στάθμη του δώματος της προσθήκης είναι συνεπίπεδη με την οροφή ισόγειου

του διατηρητέου. Έτσι, η προσθήκη κατ' επέκταση αφενός λόγω της θέσης της, στο χαμηλότερο πίσω τμήμα του οικοπέδου και στοιχισμένη ακριβώς πίσω από το διατηρητέο, και αφετέρου λόγω του ύψους της, που υπολείπεται κατά έναν όροφο του διατηρητέου κτιρίου, δεν είναι ορατή από την οδό. Για τη λειτουργική ενοποίηση του νέου και του διατηρητέου κτιρίου κατασκευάζεται σε κεντροβαρική θέση το κεντρικό κλιμακοστάσιο, σε μικρή επαφή με το διατηρητέο, το οποίο λειτουργεί ως «λαιμός» και συνδέει μορφολογικά και λειτουργικά το υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο με την προσθήκη. Το κλιμακοστάσιο εξυπηρετεί όλα τα επίπεδα του ενιαίου κτιρίου και ενώ ογκοπλαστικά λειτουργεί ως διαχωριστικός λαιμός, ωστόσο υφολογικά λειτουργεί με ενιαίο τρόπο με την προσθήκη ώστε να εξισορροπεί τον μικρό όγκο αυτής σε σχέση με το ογκώδες διατηρητέο κτίριο και να αποφεύγει την φλυαρία επιλογής πολλών νέων υλικών.

- Όσον αφορά στην προσθήκη καθ' ύψος, η νέα κατασκευή εκτείνεται στο πίσω μέρος του υπάρχοντος δώματος ώστε να μην γίνεται άμεσα αντιληπτή από την οδό. Διαφοροποιείται από το διατηρητέο ως προς το υλικό της τοιχοποιίας, σοβά αντί πέτρας, αλλά δανείζεται το στοιχείο των ξύλινων κουφωμάτων του, για τα παντζούρια της όψης. Η προσθήκη καθ' ύψος επί του διατηρητέου θα στεγαστεί επίσης με στέγη όμοιου ύφους και κατασκευής με την υφιστάμενη στέγη. Δημιουργείται έτσι ένα σύστημα στεγών με αφετηρία την τετράριχτη του διατηρητέου που καλύπτει την υπάρχουσα και τη νέα κατασκευή. Επιλέγεται η στέγαση της προσθήκης να γίνει με στέγη, καθώς το ύψος κάτω από τη στέγη του διατηρητέου δώματος είναι ιδιαίτερα χαμηλό (2.40 μ.), έτσι το κατ' επέκταση τμήμα του κλειστού δώματος διατηρεί την ογκομετρία του δώματος κάτω από την υφιστάμενη στέγη, ενώ με την διακριτική νέα στέγη επιτυγχάνεται το ύψος κύριας χρήσης. Η νέα στέγη τοποθετείται σε ικανή απόσταση από την παλιά ώστε να είναι διακριτοί οι όγκοι τους. Το σύστημα των στεγών επενδύεται συνολικά με φύλλα οξειδωμένου χαλκού σε αντικατάσταση των κατεστραμμένων φύλλων ψευδαργύρου. Η νέα στέγη είναι τετράριχτη, χαμηλού ύψους (1.16 μ.), με απλή γεωμετρία, μη συμμετρική και ο κορφιάς της μετατοπίζεται προς τα πίσω, επιτυγχάνοντας να μην επισκιάζει η νέα στέγη την υφιστάμενη επίσης τετράριχτη του διατηρητέου και να μην γίνεται αντιληπτή από την οδό, ενώ στη νότια όψη πρακτικά στην προσθήκη του δώματος εμφανίζεται μόνο η μετόπη της νέας στέγης. Η προσθήκη στο δώμα κατασκευάζεται από ελαφριά μεταλλική κατασκευή, με υποστυλώματα, δοκούς και κατακόρυφους συνδέσμους δυσκαμψίας και τοίχους πλήρωσης από τσιμεντοσανίδα, εκτός της νότιας όψης που διαμορφώνεται από ένα ενιαίο επάλληλο γυάλινο κούφωμα. Όσον αφορά στη βόρεια όψη του διατηρητέου, η προσθήκη καθ' ύψος διαχωρίζεται από το υφιστάμενο κτίριο τόσο από την διαφορετική υφή του επιχρίσματος σε σχέση με την πέτρινη τοιχοποιία του υφισταμένου, όσο και με τη διατήρηση του γείσου στο ύψος της πλάκας οροφής του ισόγειου.

- Στον περιβάλλοντα χώρο του ακινήτου διατηρείται η λογική των καμπυλόμορφων χαράξεων. Η μετάβαση από τη στάθμη του δρόμου προς τον κήπο πραγματοποιείται σταδιακά με επίπεδα που απορροφούν την υψομετρική διαφορά μέχρι τη στάθμη της εξωτερικής τραπεζαρίας. Ο περιβάλλον χώρος ακολουθεί το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους με τοπικές διαμορφώσεις διαφόρων επιπέδων που φαίνονται στο σχέδιο γενικής διάταξης και σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνουν το 1,50 μ. από τη στάθμη του φυσικού εδάφους. Η αυλή φυτεύεται με καλλωπιστικά φυτά και δένδρα, ενώ μεταφυτεύονται και δύο δένδρα ελιάς που εμποδίζουν την προσθήκη κατ' επέκταση. Κατασκευάζεται επίσης ανοικτή κολυμβητική δεξαμενή επιφανείας 56,56 τ.μ. στο επίπεδο του υπογείου του διατηρητέου που δεν είναι ορατή από την οδό. Οι εξωτερικές μεταλλικές διάτρητες πόρτες επίσης βάφονται στο σκούρο πράσινο (RAL 6009) του διατηρητέου, καθώς και η εξωτερική διάτρητη περίφραξη του οικοπέδου. Τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου (μάντρα, στηθαία, παρτέρια κλπ) ακολουθούν την απόχρωση της υφιστάμενης λιθοδομής του διατηρητέου, χρώμα ανοιχτό σομόν (RAL 3012) ενώ κατά τόπους γίνεται χρήση πέτρινων στοιχείων (παρτέρια, στηθαία κλπ) με χρήση πέτρας όμοιας με του διατηρητέου κτιρίου.

- Τηρούνται οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής του ακινήτου σύμφωνα με την εκδοθείσα Προέγκριση Οικοδομικής Άδειας με Α/Α Πράξης 299091/30.09.2021 της ΥΔΟΜ Αγίας Παρασκευής με Τίτλο Έργου : «Επισκευή – Εσωτερικές Διαρρυθμίσεις, Προσθήκη Κατ' Επέκταση και Καθ' Ύψος Διατηρητέου Κτιρίου και Κατασκευή Ανοικτής Κολυμβητικής Δεξαμενής» και

πραγματοποιείται συνολική δόμηση (διατηρητέου και προσθήκης) επιφανείας 496,70 τ.μ. έναντι της επιτρεπόμενης δόμησης στο ακίνητο επιφανείας 795,15 τ.μ.

• Τέλος, δεν έχουμε αντίρρηση:

Για την εξαίρεση από την εφαρμογή στο διατηρητέο υφιστάμενο κτίσμα, των ελάχιστων απαιτήσεων ενεργειακής απόδοσης (KENAK), σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 4 του ν.4122/13, όπως ισχύει, καθώς η συμμόρφωση προς αυτές θα αλλοίωνε κατά τρόπο μη αποδεκτό τον χαρακτήρα και τη μορφολογία του διατηρητέου κτιρίου.

Μετά τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο γ) του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Δημοκρατίας 50, στην περιοχή του Παλαιού Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, φερόμενης ιδιοκτησίας της εταιρείας με επωνυμία «PERIANTH ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.», όπως απεικονίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:200, με το εξής περιεχόμενο:

1. Επιτρέπεται η αποκατάσταση, η αναδιαρρύθμιση, η στατική ενίσχυση, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων του διωρόφου πέτρινου κτιρίου με δώμα και στέγη, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 9566/1839/05.04.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 235Δ/2000) "Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων εβδομήντα (70) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Παλαιού Ψυχικού και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών" (α/α ακινήτου: 32).

2. Επιτρέπεται η προσθήκη δόμησης συνολικής επιφανείας 231,18 τ.μ. που θα αποτελέσει μαζί με το διατηρητέο μια ενιαία κατοικία, χωρίς να υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης και κάλυψης του ακινήτου, αποτελούμενη από προσθήκη καθ' ύψος κτίσματος επιφάνειας 58,00 τ.μ. και από προσθήκη κατ' επέκταση διωρόφου κτίσματος με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 392,24 τ.μ., εκ των οποίων επιφάνεια ανωδομής 173,18 τ.μ. που προσμετράται στη δόμηση και υπόγειο βοηθητικής χρήσης επιφανείας 219,06 τ.μ. που δεν προσμετράται στη δόμηση, για την εξασφάλιση των θέσεων στάθμευσης.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

Κώστας Αναστασόπουλος

Από: Γεωργία Κόγου [g.kogou@0177.syzefxis.gov.gr]
Αποστολή: Παρασκευή, 15 Ιουλίου 2022 2:24 μμ
Προς: k.anastasopoulos@0177.syzefxis.gov.gr; s.sabatakou@0177.syzefxis.gov.gr
Θέμα: FW: Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Δημοκρ
Συνημμένα: 1.70420_22_AIT_EKΘ_ΔΗΜΟΚ.pdf

From: Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων <ed-HelpDesk@prv.ypeka.gr>

Sent: Friday, July 15, 2022 10:59 AM

To: protokolo@0177.syzefxis.gov.gr

Subject: Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Δημοκρ

Αυτοματοποιημένο μήνυμα από Σύστημα Ηλεκτρονικής Διακίνησης Εγγράφων.

Μήνυμα: ΠΑΡΑΚΑΛΩ ΜΗΝ ΑΠΑΝΤΗΣΕΤΕ ΣΕ ΑΥΤΟ ΤΟ ΜΗΝΥΜΑ!!

Αν απαντήσετε, το μήνυμά σας θα αγνοηθεί.

Η αποστολή πραγματοποιήθηκε από την υπηρεσία: Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων

