



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

ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ  
Αριθ. Πρωτ/λου 49327  
Πειραιάς 31-7-2019

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17  
TAX. ΚΩΔ. : 115 23  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Ειρ.Ρίγγα

☎ 213 1515224  
☎ 210 6437266

ΠΡΟΣ : ✓ ΔΗΜΟ ΠΕΙΡΑΙΑ  
Δ/ση Αρχιτεκτονικού και  
Λοιπών Τεχνικών Έργων  
Τμήμα Παραδοσιακών Κτιρίων  
Θηβών 78 - 18543 Πειραιάς

ΚΟΙΝ.: 1) Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)  
Π.Ε. Πειραιά  
Ακτή Ποσειδώνος 14-16  
18531 Πειραιάς  
2) ΥΔΟΜ Δ. Πειραιά  
Ακτή Ποσειδώνος 14-16  
18531 Πειραιάς  
3) κ. Μπάκο Νικόλαο  
Νόμιμο Εκπρόσωπο της Εταιρείας  
"COSMOS DEVELOPMENTS A.E."  
Τρίτη Οδός 23 - 16777 Ελληνικό  
4) κ. Βασιλική Καλέση  
Αρχιτέκτονα Μηχανικό  
Πηγάσου 3Α Ψυχικό 15452 Αθήνα

**ΘΕΜΑ : Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης**

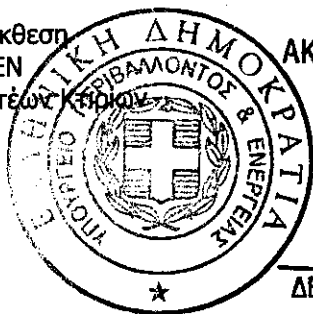
Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε ακίνητο εντός του οποίου βρίσκεται διατηρητέο κτίριο, επί των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους, στο Ο.Τ. 8 τομέας 26, του Δήμου Πειραιά, φερόμενου ως ιδιοκτησία της Εταιρείας "COSMOS DEVELOPMENTS A.E." και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3(α) του άρθρου 6 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/2012) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της Δ/σης Αρχ/κής/ΥΠΕΚΑ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
  - Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα.
  - Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο διαδίκτυο.
  - Δημοσίευση σχετικής ενημερωτικής πρόσκλησης για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού.
  - Τοιχοκόλληση της ενημερωτικής πρόσκλησης στο υπόψη ακίνητο.
- Επίσης παρακαλούμε να μας στείλετε όλα τα αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης, βάσει των ανωτέρω.

Στους ενδιαφερόμενους που αποστέλλεται 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.

**ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ**

Η αιτιολογική Έκθεση  
της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ  
Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο Διευθυντής ΔΑΟΚΑ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ  
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΑΚΗ

**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**

**ΘΕΜΑ: «Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε ακίνητο εντός του οποίου βρίσκεται διατηρητέο κτίριο, επί των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους, στο Ο.Τ. 8 τομέας 26, του Δήμου Πειραιά, φερόμενου ως ιδιοκτησία της Εταιρείας "COSMOS DEVELOPMENTS Α.Ε." »**

ΣΧΕΤ.: (α) το υπ' αριθ. 88/31.05.2019 διαβιβαστικό έγγραφο του Σ.Α. Πειραιά  
(β) η από 10.06.2019 αίτηση της μηχανικού του έργου κ. Καλέση Αγγελικής με συνημμένο φάκελο  
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 52460/10.06.2019)

## **A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :**

### **A.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη ΔΑΟΚΑ/ ΥΠΕΝ**

-Με το υπ' αριθ. 88/31.05.2019 έγγραφο το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Πειραιά διαβίβασε φάκελο και στοιχεία, επί σχετικού αιτήματος που αφορά στο διατηρητέο κτίριο επί των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους, στο Ο.Τ.8 / τομέας 26 του Δήμου Πειραιά, φερόμενου ως ιδιοκτησία της Εταιρείας "COSMOS DEVELOPMENTS A.E." και στη συνέχεια με την από 10.06.2019 αίτηση της μηχανικού του έργου κ. Καλέση Αγγελικής υποβλήθηκαν στην υπηρεσία μας για τις δικές μας ενέργειες σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ).

Το θέμα αφορά αποκατάσταση – διατήρηση της όψης του διατηρητέου κτιρίου και την προσθήκη στο οικοπέδο δύο νέων κτιριακών όγκων, ένας εκ των οποίων σε επαφή (κατ' επέκταση) της διατηρητέας όψης επί των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους στον Πειραιά.

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Πειραιά με το υπ' αριθ. 8/9/2019 πρακτικό του «γνωμοδότησε ομόφωνα αρνητικά ως προς την κατεδάφιση τμήματος του διατηρητέου κτιρίου του θέματος διότι δεν προσκομίστηκε φάκελος επανακατασκευής και πρακτικό επικίνδυνου ετοιμόρροπου κτιρίου. Επίσης κατά την εκπόνηση της μελέτης προσθήκης δεν λαμβάνεται εκ των πραγμάτων υπόψη το διατηρητέο κτίριο στην ολότητά του με αποτέλεσμα την απαξίωσή του».

Κατά την επεξεργασία του θέματος ζητήθηκαν από την Υπηρεσία μας, διευκρινήσεις επί της αρχιτεκτονικής πρότασης και παράλληλα ζητήθηκε από την μελετήτρια του έργου η περαιτέρω επεξεργασία των όψεων στα νέα τμήματα με απλοποίηση των πλήρων και κενών.

Με την παρούσα, το θέμα εξετάζεται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 παρ. 3.α, 3.γ του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης (ειδική ρύθμιση), στο υπόψη διατηρητέο κτίριο.

### **A.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος**

Το θέμα αφορά σε αποκατάσταση – διατήρηση της όψης διατηρητέου κτιρίου και την προσθήκη στο οικοπέδο, δύο νέων κτιριακών όγκων, ένας εκ των οποίων σε επαφή (κατ' επέκταση) και καθ' ύψος της διατηρητέας όψης, επί των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους στον Πειραιά.

### **A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο**

- Το κτίριο του θέματος βρίσκεται στο τμήμα της πόλης του Πειραιά που χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό με το άρθρο 1 του από 27.7.1982 Π. Δ/γματος (ΦΕΚ 410/Δ/1982).

- Το εν λόγω κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με το από 27.07.1982 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 410/Δ/1982) «περι χαρακτηρισμού ως διατηρητέων εξήντα επτά κτιρίων (67) στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης του Πειραιά».(άρθρο 4)

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

#### **ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία, για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο Ο.Τ.8 / τομέας 26, ισχύουν:

Π.Δ. 18-7-78 (ΦΕΚ 359/Δ), Β.Δ. 3-3-1958 (ΦΕΚ 33<sup>Α</sup>/1958)

Διάταγμα Ρυμοτομίας 56/1873

Αρτιότητα Εμβαδόν 200τ.μ. Πρόσωπο 10μ.

Κάλυψη: ΝΟΚ/2012

Σ.Δ. : 4,20

Ύψος (Η) = ΝΟΚ/2012

Ζώνη Στάθμευσης (ΦΕΚ 76/Α/2004)

Εγκρίσεις: Σ.Α. - Αρχαιολογία

Εμβαδόν οικοπέδου: 732,50τ.μ.

## **Β. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ- ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ**

### **ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

#### **Β.1 Περιγραφή κτιρίου - Υφιστάμενη κατάσταση**

##### **Γενικά**

Το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο (Ο.Τ. 8 τομέας 26) μεταξύ των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους, εντός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Πειραιά, είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο (ΦΕΚ 410/Δ'/27-8-82) και αποτελεί δείγμα της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του κλασικισμού στην Ελλάδα.

Το κτίριο είναι στατικά ανεξάρτητο και βρίσκεται σε επαφή από την μία του πλευρά με όμορο κτίσμα, ενώ οι υπόλοιπες πλευρές του είναι ελεύθερες.

Στο οικόπεδο υφίστατο κτίριο με χρονολογία κατασκευής μεταγενέστερη του διατηρητέου το οποίο κατεδαφίστηκε με πρωτόκολλο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας Πειραιά αρ.πρωτ. 11480/03 καθώς και διώροφη οικοδομή επί της οδού Περικλέους η οποία κατεδαφίστηκε με την 201/13-5-2004 άδεια κατεδάφισης της πολεοδομίας Πειραιά.

Το υπάρχον διατηρητέο κτίσμα αποτελείται από τρεις ορόφους με φέροντα οργανισμό από ημιλαξευτή τοιχοποιία από ασβεστόλιθους. Για τις γωνίες έχει χρησιμοποιηθεί λαξευμένος πωρόλιθος. Στο σώμα της τοιχοποιίας παρεμβάλλουν στρώσεις τούβλων. Τα πατώματα είναι ξύλινα με δοκάρια, ψευδοπάτωμα, σανίδες και στο κάτω μέρος οροφωπήχεις (μπαγδατί).

Η τοιχοποιία της πρόσοψης είναι δίστρωτη ημιλαξευτή. Η τοιχοποιία των υπολοίπων όψεων και των εσωτερικών τοιχοποιιών δομείται εξ' ολοκλήρου από αργούς ακανόνιστους λίθους. Μικροί λίθοι χρησιμοποιούνται για την πλήρωση των κενών μεταξύ των μεγάλων λίθων, ενώ στις γωνίες του κτιρίου τοποθετούνται μεγαλύτεροι λίθοι από λαξευμένο πωρόλιθο. Στο σώμα της τοιχοποιίας παρεμβάλλονται στρώσεις τούβλων.

Τα ανοίγματα του κτιρίου μορφώνονται με οριζόντιο ανώφλι.

Ο φέρων οργανισμός των πατωμάτων στις στάθμες των ορόφων αποτελείται από παράλληλη διάταξη κύριων δοκών κατά τη μία διεύθυνση οι οποίες εδράζονται στην περιμετρική και στην εσωτερική τοιχοποιία μέσω φωλεών, χωρίς ξύλινο διάζωμα. Η τελική βατή επιφάνεια διαμορφώνεται με την τοποθέτηση σανιδώματος. Η συμβολή του πατώματος στη στατική λειτουργία του συνόλου (ως οριζόντιο διάφραγμα) είναι περιορισμένη έως ανύπαρκτη, διότι η σύνδεση (αγκύρωση) με τους περιμετρικούς τοίχους είναι σημειακή και χωρίς στρωτήρα.

Στο κάτω μέρος των πατωμάτων αναρτάται η οροφή του υποκείμενου ορόφου με οροφωπήχεις (μπαγδατί).

**Σε πολλά σημεία της κατασκευής τα πατώματα / οροφές έχουν ήδη καταρρεύσει.**

Η κάλυψη του κτιρίου γίνεται με ξύλινη στέγη που αποτελείται από ζευκτά τα οποία στο σύνολό τους εδράζονται σημειακά ανά αποστάσεις στη στέψη της τοιχοποιίας σε φωλιές. Η υπάρχουσα κατάσταση της ξύλινης στέγης δεν προσδίδει καθόλου ακαμψία σε οριζόντιο επίπεδο (διαφραγματική λειτουργία).

**Αντιθέτως μεγάλο τμήμα της ξύλινης στέγης έχει ήδη καταρρεύσει.**

Η υφιστάμενη κατάσταση του κτιρίου και η παθολογία που εμφανίζει σήμερα το κτίριο το καθιστά **ετοιμορρόπως επικίνδυνο**, λόγω ανεπαρκούς φέρουσας ικανότητας έναντι οριζόντιων και κατακόρυφων φορτίων και λόγω των πολλών τμημάτων του φέροντος οργανισμού που έχουν ήδη καταρρεύσει.

Η παθολογία που εμφανίζει η κατασκευή οφείλεται στην χαμηλή αντοχή των υλικών, στην χαμηλή ποιότητα δόμησης της τοιχοποιίας, στην κακή μορφολογία (ανεπαρκής σύνδεση των τοίχων μεταξύ τους ή με τα πατώματα και τις οροφές), στην έντονη παρουσία υγρασίας και στην έλλειψη συντήρησης.

Συμπερασματικά, το κτίριο έχει υποστεί σοβαρές μη αναστρέψιμες αλλοιώσεις του φέροντα οργανισμού του λόγω των ενδογενών προβλημάτων που παρουσιάζει (εγγενείς αδυναμίες) με αποτέλεσμα να είναι ευάλωτο σε σεισμικές καταπονήσεις μικρού και μεσαίου μεγέθους.

Προτείνεται, η **διατήρηση** της κύριας όψης του διατηρητέου και η **κατεδάφιση** του υπολοίπου τμήματος. Η εναπομείνουσα όψη, εντάσσεται και αναδεικνύεται μέσα από το νέο κτιριακό συγκρότημα.

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν η πιθανότητα για τυχόν επισκευή του υφισταμένου κτιρίου κρίνεται ανεφάρμοστη, λόγω της εξαιρετικά κακής κατάστασης στην οποία βρίσκεται και τεχνοοικονομικά ασύμφορη.

Επιπρόσθετα, οι όψεις του υφισταμένου κτίσματος δεν έχουν κάποια ιδιαίτερη ιστορική αξία με εξαίρεση την κύρια όψη του η οποία φέρει αρχιτεκτονικό διάκοσμο (κυμάτια, παραστάδες) και η οποία στην πρότασή μας αναδεικνύεται και αναπαλαιώνεται.

Τέλος, πρέπει να επισημάνουμε ότι το κτίριο δίνει καθημερινά έναν αγώνα με το χρόνο και την ιστορία του. Παρουσιάζεται σήμερα, μία μοναδική ευκαιρία, να διατηρηθεί τις μνήμες του, να αναδειχθεί και να συνεχίσει τη ζωή του στο μέλλον. Κάθε ημέρα που περνάει, παραμένει στην εγκατάλειψη και παραμένει ο κίνδυνος οριστικής κατάρρευσης.

### **Υφιστάμενη κατάσταση – παθολογία**

Η πρόσοψη του κτιρίου παρουσιάζει αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον πλην όμως εμφανίζει έντονα σημάδια αποδόμησης και κρίνεται επικίνδυνη για πτώση αντικειμένων. Για τον λόγο αυτό έχει καλυφθεί με σκαλωσιές έως ότου εκδοθεί η σχετική άδεια.

Παρά τις φθορές που έχει υποστεί στο σύνολό του, στην πρόσοψη έχουν διατηρηθεί έως σήμερα ο διάκοσμος στα υπέρθυρα και τους λαμπάδες των παραθύρων, ενώ ξεχωρίζει η είσοδος με τους μαρμάρινους παραστάδες.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τα διακοσμητικά στοιχεία έχουν υποστεί έντονες φθορές και σε πολλές περιπτώσεις έχει αλλοιωθεί η γεωμετρία τους.

Το υπόλοιπο κτίριο δεν παρουσιάζει κάτι ιδιαίτερο αρχιτεκτονικά και μορφολογικά, αντίθετα έχει υποστεί σημαντικές βλάβες και αποδόμηση του φέροντα οργανισμού, ενώ τμήματα του κτιρίου έχουν ήδη καταρρεύσει, καθιστώντας επικίνδυνη την πρόσβαση στο εσωτερικό του κτιρίου.

Για τον λόγο αυτό μάλιστα (λόγω της αδυναμίας πρόσβασης και της υψηλής επικινδυνότητας πρόκλησης ατυχήματος), δεν κατέστη δυνατή η αποτύπωση των εσωτερικών χώρων σε όλες τις στάθμες και η αποτύπωση περιορίστηκε στην εξωτερική όψη επί της οδού Καραϊσκού όπου ήταν δυνατή η πρόσβαση μέσω εξωτερικών ικριωμάτων. Τα σκαριφήματα που συνοδεύουν τη παρούσα μελέτη έγιναν με βάση την αποτύπωση της όψης, την αποτύπωση του τοπογραφικού διαγράμματος και την φωτογραφική τεκμηρίωση.

### **Τυπολογική διάταξη όψης.**

Η όψη του κτιρίου επί της οδού Καραϊσκού έχει συνολικό μήκος 12.17 μ, είναι διαιρημένη σε τρία τμήματα (τριμερής διάταξη) και φέρει τέσσερις κατακόρυφους άξονες ανοιγμάτων, έναν σε κάθε πλαϊνή πτέρυγα και δυο στο κέντρο.

Το κεντρικό τμήμα της όψης, τονισμένο με ρυθμολογικά στοιχεία, σε ελαφριά προεξοχή ως προς το υπόλοιπο σώμα, έχει περίπου διπλάσιο πλάτος από τα πλαϊνά μέρη και εξώστες στους ορόφους.

Επιπλέον, γίνεται σαφής και η οριζόντια διαίρεση της σύνθεσης ώστε να ικανοποιείται ο διαχωρισμός στη βάση, στο μεσαίο και στο κύριο μέρος, καθώς και η στέψη με τον κλασικό θριγκό.

Πιθανότατα πρόκειται για διπλοκατοικία ή τριπλοκατοικία, με δυο ανεξάρτητες εισόδους από τον δρόμο μια σε κάθε πλαϊνή πτέρυγα με την αριστερή να οδηγεί στον ακόλυπτο του οικοπέδου μέσω στεγασμένου διαδρόμου.

Οι δυο αυτοί εισόδοι του κτιρίου ξεχωρίζουν με την δική τους ρυθμολογική οργάνωση, δηλαδή τις δυο παραστάδες που υποβαστάζουν πλήρη θριγκό. Τα δύο παράθυρα της ζώνης του ισογείου (βάση) τονίζονται με πλαίσιο αποτελούμενο από τρεις βαθμιδωτές ταινίες και εξωτερικό περιμετρικό κυμάτιο.

Καθώς ο ρυθμός αναπτύσσεται στον ανώτερο όροφο του κτιρίου (Γ' όροφος), ο υποκείμενος Β' όροφος αποκτά την στιβαρότητα βάρους με τον τονισμό των γωνιών του προεξέχοντος κεντρικού τμήματος με επίπαστους γωνιολίθους με επιφάνειες κυφωτές κατά το σύστημα «ρούστικο». Το ενδιαμέσο γείσο διαχωρισμού των ορόφων συμπίπτει απόλυτα με την μαρμάρινη πλακά των δυο μικρών εξωστών του Α' ορόφου οι οποίοι υποβαστάζονται σε μικρού μεγέθους κιλλίβαντες (φουρούσια). Τα παράθυρα των πλαϊνών μερών συγκροτούνται με πλαίσιο το οποίο εδράζεται στο υποκείμενο μεταξύ των ορόφων γείσο, δημιουργώντας έναν πίνακα με διακοσμητικά γεωμετρικά σχήματα. Πάνω από τις παραστάδες του Α' ορόφου τρέχει ο θριγκός που απολήγει στο γείσο.

Η διατύπωση της ζώνης του ρυθμού στο ανώτερο επίπεδο (Γ' όροφος) επιτυγχάνεται με την εφαρμογή ενός συνδυασμού παραστάδων με κορινθιακό επίκρανο και πεσσών που απολήγουν σε ένα είδος ανακλιντροειδούς επικράνου. Η μαρμάρινη πλάκα του εξώστη εδράζεται σε τέσσερα μεγαλύτερου μεγέθους φουρούσια και συμπίπτει με το μεγάλο σε προεξοχή γείσο με οδοντωτή ταινία.

Στην στέψη τους τα ανοίγματα του Γ' ορόφου φέρουν οριζόντιο (στις πλαϊνές πτέρυγες) και αετωματικό (στο κεντρικό τμήμα) γείσο. Πάνω από τις παραστάδες του ορόφου τρέχει το κύριο γείσο το οποίο οριοθετεί την επίστεψη του κτιρίου.

## **B.2 Αρχιτεκτονική μελέτη – Πρόταση**

### **Νέα μελέτη**

Η προτεινόμενη λύση περιλαμβάνει την ανέγερση δύο νέων κτιρίων στο οικοπέδο με υπόγεια. Ειδικά για το υφιστάμενο κτίριο και λαμβάνοντας υπόψη την σημερινή κατάσταση του, προτείνεται η διατήρηση της όψης του και η κατεδάφιση του υπολοίπου.

Σύμφωνα με την προτεινόμενη μελέτη, η διατηρητέα όψη θα ενταχθεί στην νέα κατασκευή έτσι ώστε να αποτελούν ενιαίο σύνολο.

Αναλυτικά:

Το οικοπέδο έχει συνολική επιφάνεια 732.50 μ<sup>2</sup>, σ.δ. 4.2 (3076.50 μ<sup>2</sup>) και ποσοστό κάλυψης 60% άρα 439.50 μ<sup>2</sup>.

Δημιουργούνται δυο κτιριακοί όγκοι, ένας επί της οδού Περικλέους (ΚΤΙΡΙΟ Α) και ένας δεύτερος επί των οδών Φιλελλήνων και Καραίσκου ΚΤΙΡΙΟ Β-Δ (σχ.1). Το κτίριο ΒΔ μελετήθηκε σε επαφή (κατ' επέκταση) της διατηρητέας όψης.

### **Κτίριο Α**

Το κτίριο Α, αποτελείται από έξι ορόφους. Το ισόγειο του κτιρίου περιλαμβάνει τον χώρο εισόδου με το κεντρικό κλιμακοστάσιο, ένα κοινόχρηστο γυμναστήριο και την pilotis δια μέσω της οποίας τα αυτοκίνητα των ενοίκων θα διέρχονται στον ακάλυπτο χώρο όπου έχουν μελετηθεί οι δυο ανεγκυστήρες οχημάτων και τα οποία οδηγούν στους υπόγειους χώρους στάθμευσης.

Οι υπόλοιποι όροφοι του κτιρίου αποτελούνται από διαμερίσματα με αποκλειστική χρήση την κατοικία.

### **ΚΤΙΡΙΟ ΒΔ**

Ο δεύτερος κτιριακός όγκος του οικοπέδου μελετήθηκε κατ' επέκταση της διατηρητέας όψης και με υποχώρηση 2 μέτρων από αυτήν προκειμένου να αναδειχθεί.

Στην θέση της διατηρητέας όψης το κτίριο φτάνει τους έξι ορόφους, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα το κτίριο είναι εννιάοροφο. Οι τρεις τελευταίοι όροφοι (7<sup>ος</sup> – 8<sup>ος</sup> – 9<sup>ος</sup>) τοποθετούνται στο κτίριο με σημαντική υποχώρηση εξαιτίας του ιδεατού στερεού.

Στο ισόγειο του κτιρίου ΒΔ μελετήθηκε η κεντρική είσοδος του συγκροτήματος με χώρους υποδοχής και θυρωρείο, το κεντρικό κλιμακοστάσιο, ένας επαγγελματικός χώρος (χώρος τέχνης) και χώροι γραφείων.

Στο κέντρο του χώρου υποδοχής μελετήθηκε ένα κάθετο διαμπερές άνοιγμα το οποίο θα είναι φυτεμένο στην στάθμη του ισογείου και θα φέρει ζωγραφική διακόσμηση στους κάθετους περιμετρικούς τοίχους του.

Οι χώροι υποδοχής, βρίσκονται σε συνέχεια με τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου στον οποίο μελετήθηκαν υδάτινες επιφάνειες, φύτευση και ζωγραφικός διάκοσμος των περιμετρικών επιφανειών των ανεγκυστήρων οχημάτων.

Η ανοδομή του κτιρίου ΒΔ παρουσιάζει μια ανισοσταθμία στους πρώτους τρεις ορόφους πίσω από την διατηρητέα όψη. Η χρήση των χώρων πάνω από την στάθμη του ισογείου θα είναι κατοικίες.

### **ΥΠΟΓΕΙΟΙ ΧΩΡΟΙ**

Για την κάλυψη των αναγκών των χώρων στάθμευσης (δημιουργούνται συνολικά στο οικοπέδο 30 ιδιοκτησίες) καθώς και για τους χώρους αποθήκευσης και εγκαταστάσεων, μελετήθηκαν τέσσερα υπόγεια. Η κάλυψη του υπογείου είναι ίση με την επιφάνεια του οικοπέδου. Επομένως, τα τμήματα του υπογείου που εκτείνονται έξω από την περίμετρο των κτιρίων της ανοδομής, προσμετρούνται στον Σ.Δ. του οικοπέδου.

### **Σ.Δ. ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ**

Η συνολική δόμηση που πραγματοποιείται στο οικοπέδο είναι 2963,62 μ<sup>2</sup> (< 3076,50 μ<sup>2</sup>) από τα οποία τα 424,82 μ<sup>2</sup> αφορούν σε χώρους υπογείων. Άρα η συνολική δόμηση της ανοδομής είναι ίση με 2538,80 μ<sup>2</sup>. Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι δεν γίνεται εξάντληση του Σ.Δ. στο οικοπέδο.

Το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου είναι 60% δηλαδή 439,50 μ<sup>2</sup>

## **ΒΙΟΚΛΙΜΑΤΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ**

Το κτίριο μελετήθηκε προκειμένου να καταταγεί σύμφωνα με την ενεργειακή του μελέτη στην ανώτερη ενεργειακά κατηγορία A+

## **ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΟΨΕΩΝ ΚΑΙ ΔΙΑΣΠΑΣΗ ΟΓΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ**

**Βήμα 1:** Αποτύπωση και μελέτη κανάβου ανοιγμάτων

**Βήμα 2:** Μεταφορά κανάβου στην νέα όψη του κτιρίου ΒΔ

**Βήμα 3:** Προσαρμογή κανάβου ανοιγμάτων (ύψος ορόφων)

**Βήμα 4:** Μετακίνηση (κύλιση) κανάβου στο δεξιά τμήμα του κτιρίου – δημιουργία κινητών συστημάτων σκίασης.

**Βήμα 5:** Υποχώρηση νέας κατασκευής δυο μέτρα από την οικοδομική – ρυμοτομική γραμμή για την ανάδειξη της όψης του διατηρητέου.

## **Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ**

Μετά τα προαναφερόμενα η Υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα καθώς και τη γενική αρχή της δυνατότητας ειδικών ρυθμίσεων στα διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια αλλά αντίθετα να αποκαθίστανται και να εκσυγχρονίζονται διατηρώντας το χαρακτήρα τους, παρατηρεί ότι η νέα αρχιτεκτονική μελέτη έχει εκπονηθεί βάσει των προαναφερομένων, όσον αφορά στη πρόταση αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου.

Ειδικότερα:

- Η μορφολογία του κτιρίου στο σύνολό του ακολουθεί τις γενικές αρχές και σχεδιαστικές γραμμές – άξονες, των στοιχείων της διατηρητέας όψης του κτιρίου συνδυάζοντας διακριτό χαρακτήρα, λιτό και απέριπτο σχεδιασμό έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η αρχιτεκτονική και αισθητική υπεροχή της διατηρητέας πρόσοψης.
- Συμφωνούμε με την πρόταση διατήρησης της κύριας όψης του διατηρητέου και την κατεδάφιση του υπολοίπου τμήματος δεδομένου ότι η υφιστάμενη κατάσταση του κτιρίου και η παθολογία που εμφανίζει σήμερα το καθιστά επικίνδυνο, λόγω ανεπαρκούς φέρουσας ικανότητας. Η διατηρητέα όψη εντάσσεται και αναδεικνύεται μέσα από το νέο κτιριακό συγκρότημα.
- Η νέα αρχιτεκτονική πρόταση στόχο έχει την βελτίωση της λειτουργίας και παράλληλα την αναβάθμιση της αισθητικής και ποιότητας του κτιρίου
- Καθοριστικός παράγοντας του σχεδιασμού υπήρξε η δεδομένη χρήση του κτιρίου ως συγκρότημα υψηλής ποιότητας κατοικίας σε συνδυασμό με τις αρχές του σύγχρονου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.
- Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζεται η ανάδειξη και η αξιοποίηση του διατηρητέου κτιρίου συνδυάζοντας τις σύγχρονες ανάγκες με τις σχεδιαστικές απαιτήσεις ενός νεοαναγειρόμενου κτιρίου.
- Τέλος, σημειώνεται ότι με τα προτεινόμενα πολεοδομικά μεγέθη δεν εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση.
- Επίσης από έρευνα στο αρχείο της Υπηρεσίας μας προκύπτει ότι για το συγκεκριμένο κτίριο δεν έχει εκδοθεί 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 τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο που βρίσκεται επί των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους, στον Δήμο Πειραιά, με το εξής περιεχόμενο:

- Στο ακίνητο, εντός του οποίου βρίσκεται διατηρητέο κτίριο, επί των οδών Καραϊσκού, Φιλελλήνων και Περικλέους, στο Ο.Τ. 8 τομέας 26, του Δήμου Πειραιά, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με το από 27.07.1982 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 410/Δ/1982), φερόμενου ως ιδιοκτησία της Εταιρείας "COSMOS DEVELOPMENTS A.E." επιτρέπονται τα εξής:
- Η αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων της όψης του διατηρητέου κτιρίου
- Η καθαίρεση των τμημάτων του υπόλοιπου κτιρίου, εκτός της διατηρούμενης όψης.
- Η ανέγερση δύο νέων κτιρίων με υπόγειο:
  - επί της οδού Περικλέους (Κτίριο Α) και
  - επί των οδών Φιλελλήνων και Καραϊσκού (Κτίριο ΒΔ) σε επαφή (κατ' επέκταση) και καθ' ύψος της διατηρητέας όψης.
- Στο κτιριακό συγκρότημα, πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων, επιτρέπεται στο ισόγειο επαγγελματικός χώρος (χώρος τέχνης) και χώροι γραφείων. Κατά τα λοιπά η χρήση, σε όλες τις στάθμες του κτιριακού συγκροτήματος (ανοδομή), είναι αποκλειστικά η κατοικία.

Οι ανωτέρω όροι τίθενται με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου

**Β.** Όλες οι αιτούμενες επεμβάσεις, αποκατάστασης της όψης του διατηρητέου ου κτιρίου, προσθήκης κατ'επέκταση αυτής και καθ' ύψος, ανέγερσης νέου κτιρίου, διαμορφώσεων του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου και λοιπές οικοδομικές εργασίες, θα γίνουν σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη, όπως περιγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και φαίνεται στα δεκαοκτώ (18) διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα αιτιολογική έκθεση και συγκεκριμένα: διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1/200, δέκα πέντε (15) σχέδια κατόψεων, ένα (1) σχέδιο τομών και ένα (1) σχέδιο όψεων, σε κλ. 1/100 και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

**Γ.** Η ορθή εφαρμογή των ρυθμίσεων που προβλέπονται από την παρούσα πραγματοποιούνται κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

**Δ.** Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στο από 27.07.1982 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 410/Δ/1982) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

**Ο Διευθυντής ΔΑΟΚΑ**

**ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ**  
**ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΑΚΗ