



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/82302/3298

Ημ/νία: 06/09/2021

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ : 11523
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Ειρήνη Ρίγγα
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213.1515.224
e-mail : i.ringa@prv.ypeka.gr

- ΠΡΟΣ:** 1. ΔΗΜΟ ΠΕΙΡΑΙΑ
Δ/ση Αρχιτεκτονικού και
Λοιπών Τεχνικών Έργων
Τμήμα Παραδοσιακών Κτιρίων
Θηβών 78 - 18543 Πειραιάς
2. κα Ανθή Δρακοπούλου
Δια του μηχανικού του έργου
κ. Δημήτρη Θωμόπουλου
Αρχιτέκτονα Μηχανικό
- ✓ **ΚΟΙΝ.:** 1. ΥΔΟΜ Δ. Πειραιά
Τμήμα Εκδόσεως Αδειών
Ακτή Ποσειδώνος 14-16
18531 Πειραιάς
2. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)
Π.Ε. Πειραιά
Ακτή Ποσειδώνος 14-16
18531 Πειραιάς
3. κ. Θωμόπουλο Δημήτρη
Αρχιτέκτονα Μηχανικό
Ευριπίδου 18 – 10559 Αθήνα

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο εντός του οποίου υφίσταται διατηρητέο κτίριο, επί της οδού **Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24** στο Νέο Φάληρο, στο Ο.Τ. 10 του Δήμου Ν. Φαλήρου, Π.Ε. Πειραιά, φερόμενο ως ιδιοκτησία κας Ανθής Δρακοπούλου και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3(α) και (γ) του άρθρου 6 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/2012) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ 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.

Στον ενδιαφερόμενο που αποστέλλεται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή του θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Η αιτιολογική έκθεση
της ΔΑΟΚΑ - Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ

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

Μελετήτρια: Ειρήνη Ρίγγα

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο εντός του οποίου υφίσταται διατηρητέο κτίριο, επί της οδού Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο, στο Ο.Τ. 10 του Δήμου Ν. Φαλήρου, Π.Ε. Πειραιά, φερόμενο ως ιδιοκτησία κας Ανθής Δρακοπούλου.

ΣΧΕΤ.: α) Η υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71498/2971/27.07.2021 αίτηση του μηχανικού του έργου με συνημμένο φάκελο και αρχεία pdf.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με την α) σχετική αίτηση υποβλήθηκαν στη Διεύθυνσή μας στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή pdf αρχιτεκτονικής μελέτης που αφορά στο ακίνητο επί της οδού Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο, στο Ο.Τ. 10 του Δήμου Ν. Φαλήρου, φερόμενο ως ιδιοκτησία κας Ανθής Δρακοπούλου.

Ειδικότερα η μελέτη αφορά στο έργο καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο εντός του οποίου υφίσταται διατηρητέο κτίριο, επί της οδού Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο για *«Προσθήκη κατ'επέκταση νέου επταώροφου κτηρίου κατοικιών με pilotis και αποκατάσταση διατηρητέου κτίσματος το οποίο βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο»*.

Για την ως άνω αρχιτεκτονική μελέτη το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Πειραιά, με το υπ'αριθ.16/2^ο Θέμα/21.07.2021 απόσπασμα πρακτικού, σύμφωνα με το οποίο για το Θέμα: *«Προσθήκη κατ'επέκταση νέου επταώροφου κτηρίου κατοικιών με pilotis και αποκατάσταση διατηρητέου κτίσματος» το οποίο βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο»,* γνωμοδότησε *«ομόφωνα αρνητικά επειδή η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση μορφολογικά, ογκοπλαστικά, αισθητικά, δεν εντάσσεται αρμονικά στο οικιστικό περιβάλλον, στον αστικό ιστό, στην ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και στον πολεοδομικό- αναπτυξιακό σχεδιασμό. Συγκεκριμένα η αρχιτεκτονική πρόταση δεν έρχεται σε αρμονία συνθετικά είτε χρησιμοποιώντας το εργαλείο της αντίθεσης είτε της συμφωνίας των αρχιτεκτονικών στοιχείων της κάθε εποχής, δεν αναδεικνύει τη σχέση νέα και παλαιάς τεχνολογίας και μορφολογίας. Η σύνδεση νέου κα παλαιού οργανισμού γίνεται σε βάρος του παλιού το οποίο εν μέρει απορροφάται από τη νέα κατασκευή χάνοντας όλα τα μορφολογικά στοιχεία της πίσω όψης του καθώς και την αυτονομία του, τη διαμπερή χρήση και τη δυναμική του»*.

A. 2. Συνοπτική περιγραφή θέματος

Το θέμα αφορά στον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο εντός του οποίου υφίσταται διατηρητέο κτίριο, επί της οδού Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο για *«Προσθήκη κατ'επέκταση νέου επταώροφου κτηρίου κατοικιών με pilotis και αποκατάσταση διατηρητέου κτίσματος το οποίο βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο»*.

Ειδικότερα η αρχιτεκτονική πρόταση στο υπόψη ακίνητο αφορά στην αποκατάσταση του υφιστάμενου διατηρητέου ως κατοικία και στο σχεδιασμό όμορης επταώροφης πολυκατοικίας που θα λειτουργεί ανεξάρτητα από αυτό

A. 3. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας

- ❖ Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του Παραδοσιακού Τμήματος του Πειραιά (ΦΕΚ 410/Δ'/1982)
- ❖ Με την υπ'αριθ. 87657/8499/29.12.1986 Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 38/Δ'/30.01.1987) το κτίριο του θέματος χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτό.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ελάχιστο Εμβαδόν 80τ.μ. - Ελάχιστο πρόσωπο 6μ. (ΦΕΚ 165/Δ'/1980)

Σ.Δ.=3 (ΦΕΚ 359/Δ'/1978) – Τομέας IV

Ύψος=21μ. (ΦΕΚ 425/Δ'/1992) - Τομέας ΙΑ

Κάλυψη=70% (ΦΕΚ 83/Δ'/1969)

Γκαράζ: ΦΕΚ 76Α/04

Αρχαιολογία ΝΑΙ

Σ.Α. ΝΑΙ

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

B1.Περιγραφή κτιρίου

Σύμφωνα με την Τεχνική – Αιτιολογική έκθεση για το ακίνητο του θέματος προκύπτουν τα εξής:

Η παρούσα τεχνική έκθεση αποτελεί μέρος της αρχιτεκτονικής μελέτης του έργου *«Προσθήκη κατ'επέκταση νέου επταώροφου κτηρίου κατοικιών με pilotis και αποκατάσταση διατηρητέου κτίσματος»* το οποίο βρίσκεται στην οδό Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο, σε οικόπεδο 563.38τ.μ., ιδιοκτησίας Ανθής Δρακοπούλου επί της οδού Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24.,

στο υπ' αριθμό 10 οικοδομικό τετράγωνο που περικλείεται από τις οδούς Καραϊσκάκη, λεωφόρο Κηφισού, Σμολένσκυ και Δημητρίου Φαληρέως. Το υπάρχον δώροφο κτήριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο σύμφωνα με το ΦΕΚ38Δ-30/01/87. Αντικείμενο της παρούσας έκθεσης είναι η περιγραφή του διατηρητέου και της σημερινής του κατάστασης καθώς και η περιγραφή της πρότασης ανέγερσης νέου επτάώροφου κτηρίου κατοικιών με pilotis.

1. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ

1.1 Τοποθεσία

Η οδός Δημητρίου Φαληρέως στο Νέο Φάληρο, ξεκινά από το ύψος των εγκαταστάσεων του παλιού ατμοπλοϊκού σταθμού της ΔΕΗ και καταλήγει στη λεωφόρο Εθνάρχου Μακαρίου. Έχει πάρει το όνομα της από το Δημήτριο τον Φαληρέα, πολιτικό και περιπατητικό φιλόσοφο της αρχαίας Αθήνας. Επί της οδού και στην ευρύτερη περιοχή συναντώνται παλαιά κτήρια ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής που ορίζουν ένα σύνολο πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Σε πρόσφατο άρθρο του στην Καθημερινή ο Ν. Βατόπουλος παρατηρεί πως "Τα υψηλής ποιότητας αρχοντικά μαρτυρούν την αστική διαδρομή της περιοχής. {...} Ορισμένα από τα σπίτια, όπως αυτό της Δημητρίου Φαληρέως 24 ή αυτό της Βενιζέλου και Σμολένσκυ, φέρουν στο Νέο Φάληρο την προασιακή αρχιτεκτονική που κατά περίπτωση βλέπουμε στην περιοχή, με βαθιές, κυρτές στέγες και ενίοτε με πυργίσκο-παρατηρητήριο. Παραπέμπουν σε αντίστοιχα σπίτια της παλιάς Καλλιθέας και στην οικοδομική δραστηριότητα που είχε αναπτύξει ο Παύλος (Πάουλ) Τσίλλερ, αδελφός του Ερνέστου. Οι παλιές φωτογραφίες του Νέου Φαλήρου δείχνουν πολλές τέτοιες κατασκευές, φτιαγμένες σε παραλλαγές με βάση το ίδιο αρχιτεκτονικό φιγουρίνι."



Απόσπασμα Ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ

1.2 Τυπολογικά και μορφολογικά στοιχεία

Τόσο από τα υλικά δόμησής του όσο και από τα μορφολογικά του στοιχεία εκτιμάται ότι το διατηρητέο ανεγέρθη στις αρχές του 20ου αιώνα. Πρόκειται για διώροφη παραδοσιακή κατοικία με νεοκλασικά στοιχεία. Στην όψη του εμφανίζει περιστύλιο με τους κίονες σε κυκλική διάταξη. Το περιστύλιο δημιουργεί κυκλικό εξώστη με πεσίσκους που συνδέονται με κιγκλιδώματα και βρίσκονται στις προεκτάσεις των στύλων. Το κτήριο βρίσκεται σε οικοπέδο εμβαδού 563.38τ.μ. και είναι τοποθετημένο στην βορειοδυτική γωνία του οικοπέδου με τον υπόλοιπο χώρο να δημιουργεί ελεύθερη αυλή. Αναπτύσσεται σε δύο στάθμες, υπερυψωμένο ισόγειο και πρώτο όροφο. Πρόκειται για έναν ορθογώνιο όγκο με δίρριχτη στέγη συνολικού ύψους 11.30μ.



Δημ. Φαληρέως 24 2020

Κάθε ένας από τους δύο ορόφους αποτελεί ξεχωριστό διαμέρισμα. Η είσοδος στο ισόγειο γίνεται με δύο τρόπους: είτε από την κύρια πλευρά της οδού Φαληρέως είτε από δευτερεύουσα εξωτερική κλίμακα στην ανατολική πλευρά του οικοπέδου (αυλή). Στο εσωτερικό, η διάταξη των χώρων οργανώνεται αξονικά της κύριας εισόδου και χωρίζεται σε 4 επιμέρους δωμάτια. Επιπλέον, ο χώρος του περιστυλίου που αρχικά ήταν ημιυπαίθριος, αργότερα έγινε κύριος όταν προστέθηκαν σε αυτόν μεταλλικά κουφώματα. Η πρόσβαση στον δεύτερο όροφο γίνεται μέσω εξωτερικής κτιστής κλίμακας που συνεχίζεται εσωτερικά ξύλινη στην ευθεία του άξονα. Η κατοικία στον όροφο αποτελείται από τρεις χώρους: το χώρο διημέρευσης που καταλαμβάνει όλη την κύρια όψη και έχει ανοίγματα στον ημικυκλικό εξώστη, και δύο ακόμα δωμάτια στην πίσω όψη εκατέρωθεν του άξονα, συμμετρικά, που συνδέονται μεταξύ τους με διάδρομο.

Οι όψεις χαρακτηρίζονται από νεοκλασικά στοιχεία ως προς τις αναλογίες τους και την συμμετρική τους διάταξη. Στην κύρια όψη διακρίνονται τρεις σειρές ανοιγμάτων ανά όροφο. Πρόκειται για ανοίγματα με λίθινα λαξευτά προεξέχοντα διακοσμητικά πλαίσια και ξύλινα εξωτερικά σκούρα γαλλικού τύπου. Τα κουφώματα είναι, επίσης, ξύλινα σε φυσική απόχρωση. Σε μεταγενέστερο χρόνο, μεταλλικά υαλοστάσια με ζώνες από λεπτά καίτια, προστέθηκαν μεταξύ των κιόνων του περιστυλίου, μεταλλάσσοντας τον χώρο αυτό σε εσωτερικό. Στις πλαϊνές όψεις διακρίνονται δύο σειρές ανοιγμάτων, με συμμετρική διάταξη και μορφολογικά στοιχεία όμοια με εκείνα της κύριας όψης.

Ο διάκοσμος του κτηρίου είναι λιτός. Οι όψεις χωρίζονται σε 3 τμήματα μέσω ενιαίων οριζόντιων διακοσμητικών κορνιζών. Το τελευταίο επίπεδο διαχωρίζεται από τα υπόλοιπα με περιμετρικό γείσο πάνω στο οποίο τοποθετείται, σε μικρή προεξοχή, δίρριχτη ξύλινη στέγη με κεραμίδια βυζαντινού τύπου.

1.3 Ανάλυση της κατασκευαστικής δομής του κτηρίου

Ο φορέας του κτηρίου αποτελείται από περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία, κυρίως λιθοδομή, ενώ τμήματα οπτοπλιθοδομής υπάρχουν σε διάφορα σημεία του κτίσματος. Η ημικυκλική βεράντα ισόγειου στεγάζεται από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος, η οποία εδράζεται αφενός στη φέρουσα τοιχοποιία, αφετέρου σε περιμετρικά υποστυλώματα - πεσσούς.

Οι περιμετρικοί τοίχοι είναι επιχρισμένοι εσωτερικά και εξωτερικά από λεπτή στρώση σοβά σε γήινες αποχρώσεις. Τα εξωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα διπλά ανοιγόμενα με σκούρα γαλλικού τύπου, σε φυσική απόχρωση (πλην των κουφωμάτων πίσω από τον κλειστό χώρο του περιστυλίου που είναι βαμμένα) Για τους εσωτερικούς διαχωριστικούς τοίχους, και στους δύο ορόφους έχει χρησιμοποιηθεί η τεχνική του τσατμά. Οι εσωτερικές θύρες είναι ξύλινες ταμπλαωτές με λεπτό τζαμιλίκι που σε περιπτώσεις φέρει διάκοσμο. Η εσωτερική κλίμακα του ορόφου είναι, επίσης, ξύλινη και στηρίζεται σε ξύλινες βαθμιδοφόρους. Οι βαθμίδες των εξωτερικών κλιμάκων, καθώς και το δάπεδο του περιστυλίου είναι μαρμάρινα. Επιπλέον, στο κτίσμα παρατηρούνται μαρμάρινες ποδιές σε όλα τα ανοίγματα. Η στέγη, η οποία προεξέχει από την λιθοδομή, είναι κατασκευασμένη με ξύλινα ζευκτά και διαδοκίδες εμφανείς στο εσωτερικό. Σε όλο της το μήκος είναι δίρριχτη και επικαλύπτεται με κεραμίδια βυζαντινού τύπου

1.4 Ανάλυση της παθολογίας του κτηρίου

Η κατάσταση των φερόντων στοιχείων είναι πολύ κακή αφού η φέρουσα τοιχοποιία είναι αποδιοργανωμένη με ρωγμές σε διάφορες περιοχές, ενώ το συνδετικό υλικό σε πολλές περιπτώσεις έχει αποκαλυφθεί και η έκθεσή του στο περιβάλλον το έχει αποδιοργανώσει. Επίσης η στέγη του είναι μερικώς κατεστραμμένη ενώ υπό κατάρρευση είναι και το τμήμα που έχει απομείνει. Η εξωτερική και εσωτερική επίστρωση σοβά έχει αφαιρεθεί και τα εσωτερικά δάπεδα και τα ζευκτά φέρουν εκτεταμένες φθορές. Τα ξύλινα κουφώματα των όψεων, καθώς και τα μεταλλικά κουφώματα του περιστυλίου έχουν καταστραφεί σε βαθμό που καθιστά την αντικατάστασή τους απαραίτητη. Επιπλέον, η πλάκα οροφής του περιστυλίου είναι σε κακή κατάσταση με εμφανείς φθορές στο σώμα και οξειδώσεις στον οπλισμό. Οι εξωτερικές κλίμακες έχουν υποστεί σοβαρές διαβρώσεις, και η κτιστή κλίμακα του ορόφου στο μεγαλύτερό της τμήμα έχει καταρρεύσει.

Υφιστάμενη κατάσταση



B.2. Πρόταση

B.2.1 Περιγραφή πρότασης

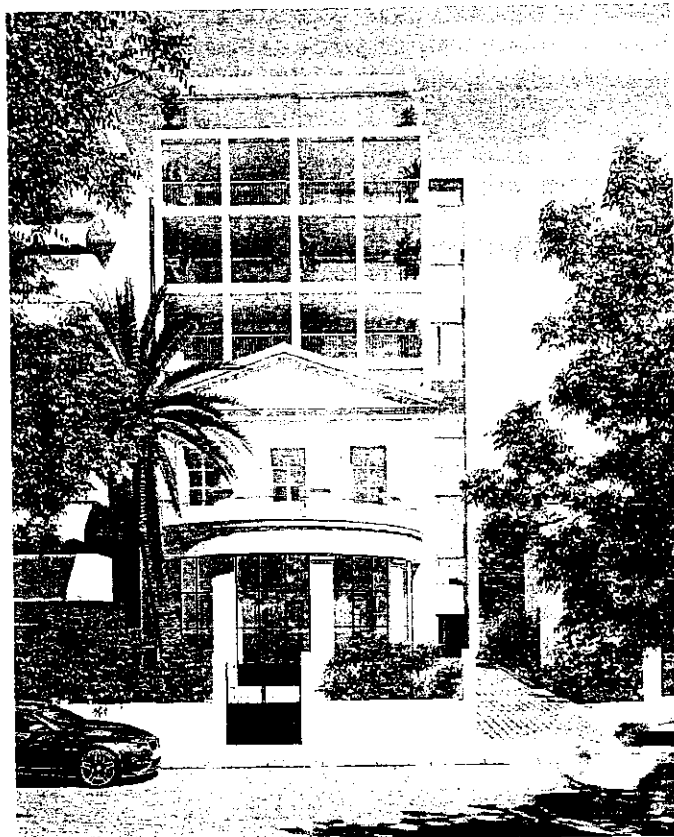
Η πρόταση αφορά στην αποκατάσταση του υφιστάμενου διατηρητέου και στο σχεδιασμό όμορης επταώροφης πολυκατοικίας που θα λειτουργεί ανεξάρτητα από αυτό. Η προσθήκη έχει συνολικό εμβαδό 1.470τ.μ., υπόγειο χώρο εμβαδού 340τ.μ. και περιλαμβάνει, συνολικά, 15 νέα διαμερίσματα. Ο σχεδιασμός προβλέπει την λειτουργία του υπάρχοντος κτίσματος - ανεξάρτητα από την προσθήκη - ως διώροφη κατοικία συνολικού εμβαδού 218τ.μ. (με τον χώρο του περιστυλίου), με μία μόνο ανεξάρτητη είσοδο και εσωτερική κλίμακα.

Η ποιότητα του εδάφους δεν επιτρέπει την εκσκαφή σε μεγάλο βάθος. Συνεπώς, για την κάλυψη των αναγκών σε θέσεις στάθμευσης, το ισόγειο της προσθήκης χρησιμοποιείται ως pilotis και

αποκλειστικά για την στάθμευση και την κίνηση των αυτοκινήτων προς το υπόγειο (που επίσης χρησιμοποιείται ως χώρος σταύθμευσης).

Η πρόσβαση γίνεται από την οδό Δημητρίου Φαληρέως μέσω της κεκλιμένης ράμπας κίνησης αυτοκινήτων και πεζών δίπλα στο διατηρητέο.

Το νέο κτήριο αναπτύσσεται γύρω από ένα κεντρικό κλιμακοστάσιο. Τοποθετείται στην πίσω πλευρά του διατηρητέου και σε επαφή με αυτό. Εξαιτίας της επαφής αυτής, στους δύο πρώτους ορόφους ο ηλιασμός και αερισμός των χώρων γίνεται από το πλάι - σε απόσταση 8 από το όμορο επίσης διατηρητέο - και από τον υποχρεωτικό ακάλυπτο. Ο τρίτος όροφος και άνω είναι πλέον υψηλότερα του υφιστάμενου, με ανοίγματα και εξώστες προς την κύρια όψη.



B.2.2 Ένταξη του διατηρητέου κτίσματος στη σύνθεση

Βασικό στοιχείο της σύνθεσης αποτέλεσε η χωροθέτηση του νέου κτίσματος στο οικόπεδο σε σχέση με το διατηρητέο. Το νέο κτήριο τοποθετείται στην πίσω πλευρά του διατηρητέου και σε επαφή με αυτό. Η ύπαρξη του διατηρητέου στο οικόπεδο, καθώς και η τήρηση των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όμορα καθιστά δύσκολη την εξάντληση του συντελεστή δόμησης. Για το λόγο αυτό, τμήμα της ανωδομής της επταώροφης οικοδομής - από τον τρίτο όροφο και άνω - εδράζεται στο γείσο της στέγης του υφιστάμενου κτίσματος. Στο τμήμα αυτό η στέγη καταργείται ωστόσο διατηρείται ο οριζόντιος διάκοσμος.

Η κλιμάκωση του ύψους αποτέλεσε σχεδιαστική πρόθεση για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας του διατηρητέου. Το τμήμα της προσθήκης που εδράζεται στο διατηρητέο είναι κυρίως εξώστες για να μην επιβαρύνεται ογκοπλαστικά και οπτικά η σύνθεση.

Όσον αφορά στο διατηρητέο, το κέλυφος και η στέγη αποκαθίστανται πλήρως, ενώ επίσης αντικαθίστανται όλα τα κουφώματα των όψεων με νέα, όμοια με τα υφιστάμενα. Ο εξωτερικός διάκοσμος επισκευάζεται, ή σε περιπτώσεις που δεν είναι δυνατό, κατασκευάζεται εκ νέου. Τέλος όσον αφορά τόσο στον εξωτερικό όσο και στον εσωτερικό σχεδιασμό στόχος ήταν το κτήριο να

αντιπροσωπεύει την σύγχρονη αρχιτεκτονική προσαρμοσμένη στις μορφές, τις αναλογίες, την κλίμακα και τα υλικά του διατηρητέου κτίσματος.

B.3. ΣΤΑΤΙΚΗ ΕΠΙΛΥΣΗ

B.3.1 Πρόταση αποκατάστασης φέροντος οργανισμού διατηρητέου κτίσματος

Ο φέρων οργανισμός λόγω της μεγάλης καταστροφής που έχει υποστεί συνολικά, σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί έστω και αποκαταστημένος - ενισχυμένος για να μπορεί να «φέρει» με ασφάλεια τα στατικά και δυναμικά φορτία του κτίσματος. Μπορεί όμως να ενισχυθεί και να αποκατασταθεί προκειμένου να φέρει το ίδιο βάρος και σε συνδυασμό με ένα φέροντα οργανισμό εσωτερικά του υπάρχοντος από οπλισμένο σκυρόδεμα να διατηρηθεί η φέρουσα τοιχοποιία στην περίμετρο έχοντας ουσιαστικά χάσει τον χαρακτήρα «φέρουσα», δεδομένου ότι τα στατικά και δυναμικά φορτία θα αναληφθούν από το νέο εσωτερικό φορέα οπλισμένου σκυροδέματος.

Επί της πλάκας οπλισμένου σκυροδέματος οροφής Α' θα κατασκευαστεί νέα ξύλινη στέγη όμοιας μορφής με την υπάρχουσα.

B.3.2 Νεόδμητο κτήριο

Ο φορέας του είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα με αρμό από τα γειτονικά κτίσματα και από το διατηρητέο. Λόγω των γεωτεχνικών δεδομένων και της υψηλής σχετικά στάθμης του υδροφόρου ορίζοντα, η θεμελίωση του υπογείου είναι γενική κοιτόστρωση – radier – που θα εδράζεται επί πασσάλων σε κατάλληλο κάρναβο και με διατομές Φ60 και Φ80. Η ανωδομή θα είναι από φέροντα στοιχεία τοιχεία, υποστυλώματα, πλάκες και δοκοί.

3.3 Προβλεπόμενες εργασίες για τον φέροντα οργανισμό του διατηρητέου κτίσματος

- i. Περιμετρική εξωτερική υποστύλωση της φέρουσας τοιχοποιίας
- ii. Καθαίρεση υπάρχουσας στέγης
- iii. Καθαίρεση φέρουσας τοιχοποιίας Α' ορόφου προς την πλευρά του πίσω ακάλυπτου χώρου σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη.
- iv. Καθαίρεση οροφής ισογείου και βεράντας.
- v. Καθαίρεση φέρουσας τοιχοποιίας ισογείου προς τη πλευρά του πίσω ακάλυπτου χώρου σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη.
- vi. Καθαίρεση υπερυψωμένου δαπέδου ισογείου.
- vii. Εκκαφή μέχρι τη στάθμη έδρασης των θεμελίων.
- viii. Ενισχύσεις φέρουσας τοιχοποιίας που θα προκύψει από μελέτη σε συνδυασμό με εργαστηριακούς ελέγχους. Οι ενισχύσεις θα είναι ενδεχομένως: Βαθύ αρμολόγημα λιθοδομής, τσιμεντενέματα, σενάζ στη στέψη, επισκευή ρωγμών ανάλογα με το μέγεθος αυτών, ενίσχυση εσωτερικά με λεπτό μανδύα ινοπλισμένων πολυμερών ανόργανης μήτρας, καθώς και άλλες ίσως μεθόδους ενίσχυσης.
- ix. Η κατασκευή εσωτερικά του νέου φέροντα οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα θα γίνει κατά τρόπο που να συνδέεται με το σύνολο της εξωτερικής ενισχυμένης τοιχοποιίας ώστε πρακτικά η τοιχοποιία να "φέρει" μόνο το ίδιο βάρος.

B.4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ Η/Μ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

B.4.1 Διατηρητέο κτήριο

Από άποψης ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων το διατηρητέο κτήριο θα αντιμετωπισθεί εντελώς ανεξάρτητα από το νεόδμητο κτήριο. Η ηλεκτροδότηση του θα γίνεται με μετρητή ΔΕΔΔΗΕ στη μάνδρα του διατηρητέου προς τον κεντρικό δρόμο. Το ίδιο ισχύει και για τον ανεξάρτητο μετρητή νερού, που θα βρίσκεται σε φρεάτιο στο πεζοδρόμιο της οδού.

Και οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις και οι υδραυλικές θα αντικατασταθούν με νέες, χωρίς φυσικά να επηρεάζονται αφενός η στατικότητα των υπαρχόντων τοίχων και ορόφων και οι εμφανείς τοίχοι αφετέρου.

Για τον κλιματισμό του διατηρητέου κτηρίου θα τοποθετηθεί ανεξάρτητη αντλία θερμότητας αέρος – νερού στον περιβάλλοντα χώρο και σε σημείο που να μην δημιουργεί αισθητική και ηχητική επιβάρυνση. Ο κλιματισμός των χώρων θα γίνεται με ενδοδαπέδιο σύστημα επιφανειακής τοποθέτησης χωρίς θερμομπετόν (ύψους 35mm). Το σύστημα προσφέρει στους χώρους άμεση

ανταπόκριση (πολύ χαμηλή αδράνεια). Από το ενδοδαπέδιο σύστημα θα γίνεται η θέρμανση 100% τον χειμώνα και ο δροσισμός το καλοκαίρι. Σε κάθε κύριο χώρο του διατηρητέου θα υπάρχει και μια μονάδα ψύξης – αφύγρανσης κρυφής τοποθέτησης με σκοπό την αφύγρανση και την υποβοήθηση του ενδοδαπέδιου των χώρων. Και αυτές οι μονάδες θα συνδέονται υδραυλικά με την προαναφερθείσα εξωτερική μονάδα.

Η παραγωγή του ΖΝΧ για το διατηρητέο κτήριο θα γίνεται σε 2 αυτόνομα επίτοιχα Boiler με ενσωματωμένες αντλίες θερμότητας. Τα Boiler θα τοποθετούνται επίτοιχα σε ντουλάπια της κατοικίας.

B.4.2 Νεόδμητο Κτήριο

Οι μετρητές ΔΕΔΔΗΕ των κατοικιών του νεόδμητου κτηρίου θα τοποθετηθούν στην Πυλωτή του, σε ιδιαίτερα διαμορφωμένο ντουλάπι. Στο πεζοδρόμιο θα τοποθετηθούν οι Μετρητές νερού, κάθε κατοικίας.

Ο κλιματισμός – θέρμανση κάθε κατοικίας του Νεόδμητου κτηρίου θα είναι αυτόνομος, μέσω αερόψυκτης αντλίας θερμότητας αέρος – νερού και FCUs δαπέδου χαμηλού πάχους.

Οι αερόψυκτες αντλίες θερμότητας θα τοποθετηθούν στο δώμα του νεόδμητου κτηρίου.

Οι βασικές θέσεις για το σχεδιασμό του κτηρίου, συνοψίζονται σε δυο ταυτόχρονες αρχικές απαιτήσεις :

1 .Απαίτηση για υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος διαβίωσης.

Η απαίτηση αυτή στρέφει το ενδιαφέρον του σχεδιασμού στην κατανόηση για τις ανάγκες διαβίωσης των χρηστών και στην κατανόηση των αισθητικών απαιτήσεων τους από το χώρο διαμονής τους.

2 . Απαίτηση να εντάσσεται το κτήριο πλήρως στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον.

Η σύνθεση των όγκων, η σχεδίαση των όψεων του κτηρίου ικανοποιούν τις απαιτήσεις της αισθητικής τόσο ως μεμονωμένο κτίριο όσο και σε σχέση με το δομημένο περιβάλλον της περιοχής. Βασικό κριτήριο ήταν επίσης ο σωστός προσανατολισμός του για επαρκή φωτισμό και αερισμό των χώρων του, με παράλληλη ένταξή του στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον μέσα στα πλαίσια της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος.

Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ /ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση των υποβληθέντων στοιχείων, και λαμβάνοντας υπ' όψη : Τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο συγκεκριμένο ακίνητο, συμφωνεί με την αρχιτεκτονική πρόταση όπως περιγράφεται αναλυτικά στην Τεχνική – Αιτιολογική Έκθεση του μηχανικού του έργου.

Στο πλαίσιο των ως άνω διατάξεων με την προτεινόμενη μελέτη επιχειρήθηκε η αρχιτεκτονική σύνθεση συνύπαρξης του διατηρητέου κτιρίου και εν επαφή ενός νέου, σύγχρονης αντίληψης κτιρίου δημιουργώντας μία σύνθεση διακριτή μεταξύ του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου και του σύγχρονου.

Μέσα από αυτή την επιλογή εξασφαλίζεται με σαφή και διακριτό τρόπο, η ανάδειξη και ανεξαρτητοποίηση του υφιστάμενου κτιρίου καθώς επίσης και το αποτύπωμα της σύγχρονης αρχιτεκτονικής.

Ειδικότερα:

- Η αρχιτεκτονική πρόταση αποκατάστασης και επανάχρησης του εν λόγω κτιρίου, αναδεικνύει το διατηρητέο κτίριο, που βασικό στόχο έχει τη βελτίωση της λειτουργίας του και την ταυτόχρονη αναβάθμιση της αισθητικής και της ποιότητάς του.
- Οι προτεινόμενες εργασίες αποκατάστασης, επισκευής- συντήρησης, καθώς και οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις κρίνονται απαραίτητες για την επανάχρησή του, συνδυάζοντας

τις σύγχρονες ανάγκες με τις σχεδιαστικές απαιτήσεις ενός εκσυγχρονισμένου κτιρίου για την κάλυψη του σύγχρονου τρόπου ζωής των χρηστών.

- Η προσθήκη νέου πενταόροφου κτιρίου επί pilotis σύγχρονης αρχιτεκτονικής δημιουργεί νέο κτιριακό όγκο, κατ' επέκταση του υφιστάμενου κτιρίου, διαφοροποιημένο αρχιτεκτονικά και μορφολογικά από το υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο, με πλήρη και κενά να διατάσσονται σε κάνναβο ακολουθώντας τις βασικές συνθετικές αρχές – άξονες του υφιστάμενου κτιρίου.
- Η προσθήκη κατ' επέκταση για την κάλυψη κτιριολογικών αναγκών των χρηστών, τοποθετείται σε μεγάλη υποχώρηση ικανή για τη δημιουργία ενός διακριτού όγκου με σύγχρονο σχεδιασμό και υλικά κατασκευής.
- Για τη σύνταξη της αρχιτεκτονικής μελέτης, έχουν τηρηθεί οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής και οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Μετά τα ως άνω, η Υπηρεσία μας,

π ρ ο τ ρ ε ί ν ε ι

Τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο ακίνητο εντός του οποίου υφίσταται διατηρητέο κτίριο, επί της οδού Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 (εδάφιο α & γ) του Ν.4067/2012 ως εξής :

A. Στο ακίνητο επί της οδού Δημητρίου Φαληρέως αρ. 24 στο Νέο Φάληρο,, στο Ο.Τ. 10 του Δήμου Ν. Φαλήρου, φερόμενο ως ιδιοκτησία κας Ανθής Δρακοπούλου, εντός του οποίου υφίσταται κτίριο, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 87657/8499/29.12.1986 Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 38/Δ' /30.01.1987), επιτρέπονται τα εξής :

- I. Η αποκατάσταση του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου, η αισθητική αναβάθμιση, η δομική του αποκατάσταση και οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της χρήσης κατοικίας.
- II. Η προσθήκη κατ' επέκταση νέου επταώροφου κτηρίου κατοικιών με pilotis, και με υπόγειο χώρο στάθμευσης, με χρήση κατοικίας.

B. Όλες οι αιτούμενες εργασίες, αποκατάστασης του κτιρίου συνολικά, εσωτερικών διαρρυθμίσεων, προσθήκης νέου επταόροφου κτιρίου επί pilotis, με υπόγειο χώρο στάθμευσης και λοιπές οικοδομικές εργασίες, πραγματοποιούνται σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και φαίνονται στα δεκαέξι (16) διαγράμματα ήτοι: ένα (1) διάγραμμα δόμησης σε κλ. 1/100, δέκα (10) κατόψεις, τρεις (3) τομές, δύο (2) όψεις, σε κλ. 1/50, που συνοδεύουν την παρούσα.

Γ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις: της υπ' αριθ. 87657/8499/29.12.1986 Απόφασης Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 38/Δ' /30.01.1987) με την οποία το κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτό



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ
ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

