

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

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΔΗΜΗΤΡΑ ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ : Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Ζαννή 41 (Ο.Τ.138), στον Δήμο Πειραιά (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό, φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ.κ. Μακρή Νικολάου και Μακρή Κωνσταντίνας

ΣΧΕΤ.: α) Το υπ'αρ. πρωτ. 8/21.2.2022 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Πειραιά με συνημμένα στοιχεία (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/17312/566/22.2.2022)

A. ΓΕΝΙΚΑ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με το (α) σχετικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Πειραιά, διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας το υπ'αρ. 8°/3°/2.2.2022 Πρακτικό του με κατά πλειοψηφία αρνητική γνωμοδότηση, αναφορικά με την εξέταση αιτήματος κατεδάφισης κτιρίου επί της οδού Ζαννή 41, (Ο.Τ. 138), στον Δήμο Πειραιά (Ν. Αττικής) φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ.κ. Μακρή Νικολάου και Μακρή Κωνσταντίνας, καθώς και λοιπά στοιχεία.

Ο φάκελος του θέματος περιλαμβάνει το υπ'αρ. 8°/3°/2.2.2022 πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Πειραιά, τεχνική έκθεση, αναλυτική φωτογραφική τεκμηρίωση του εξεταζόμενου κτιρίου, σχεδιαστική αποτύπωση του κτιρίου, καθώς και το υπ'αρ. πρωτ. 499290/23.12.2021 της ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ / ΥΠΠΟΑ.

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Πειραιά στο υπ'αρ. 8°/18°/8.9.2021 Πρακτικό του γνωμοδότησε ως εξής :

« Θέμα 8°

Το ΣΑ Πειραιά σύμφωνα με το αρ. 3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 Απόφασης (ΦΕΚ 313/Β/20) και λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία του φακέλου που εμπíπτουν στις αρμοδιότητές του και έχουν συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή, γνωμοδοτεί **κατά πλειοψηφία αρνητικά και παραπέμπει το θέμα για χαρακτηρισμό** ως αξιόλογο δείγμα αρχιτεκτονικής της εποχής του στο ΥΠΕΝ επειδή το συγκεκριμένο κτίσμα, ως μονάδα ή μέρος συνόλου παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και ιστορικό ενδιαφέρον, οπότε η κατεδάφισή του θα ανατρέψει τις ισορροπίες στο οικιστικό περιβάλλον, τον αστικό ιστό, την ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και τον πολεοδομικό – αναπτυξιακό σχεδιασμό. Αφορά κτίριο της εποχής του μεσοπολέμου, με οικιστική χρήση, που είναι και το χαρακτηριστικότερο σημείο έκφρασης της τοπικής αρχιτεκτονικής παραγωγής, όπου συναντιόνται τα διεθνή ρεύματα με τις επικρατούσες λαϊκές νοοτροπίες, οδηγώντας σε ένα ενδιαφέρον αποτέλεσμα μέσα στο οποίο ιχνηλατούνται διεθνείς αρχιτεκτονικές επιρροές του εκλεκτικισμού, του νεοκλασικισμού, του liberty και του μοντέρνου κινήματος (Bauhaus).

Βρίσκεται σε κεντρικό δρόμο του Πειραιά, στην οδό Ζαννή, που είναι διπλής κατεύθυνσης με νησίδα στο μεγαλύτερο τμήμα της και συνδέει την παραλιακή οδό με το Τζάννειο νοσοκομείο. Στην περιοχή βρίσκονται αρκετά ακόμη νεοκλασσικά κυρίως κτίρια αλλά και νεώτερες κατασκευές που παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

Στο κτίριο παρατηρούνται ενδιαφέροντες συνδυασμοί μορφολογικών λειτουργικών και συνθετικών στοιχείων, ορθογωνίων και ημικυλινδρικών όγκων με λείο λευκό επίχρισμα με κλειστές προεξοχές (έρκερ) συνδυασμένες με εξώστες, με τριλογίες από επιμήκη και γωνιακά παράθυρα με ξύλινα ανακλινόμενα ρολά, με γεωμετρικά μοτίβα στα κιγκλιδώματα των εξωστών, των κλιμάκων, των κουφωμάτων και των περιφραγμάτων, σιλιστικά στοιχεία που προσδιορίζουν τη συγκεκριμένη υφολογική και χρονολογική ταυτότητα του κτιρίου.

Μειοψήφισαν τα μέλη Σεραφίδης Θεόδωρος και Παρτάλης Χαράλαμπος διότι παρόλο που υπάρχουν ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία έχουν την άποψη ότι αυτά δεν επαρκούν στην παραπομπή του, για χαρακτηρισμό ως Διατηρητέο.»

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπ' όψη τα στοιχεία που υποβλήθηκαν διενήργησε αυτοψία, προκειμένου να αποσαφηνιστεί η υφιστάμενη κατάσταση του ανωτέρω κτιρίου, καθώς και του ευρύτερου περιβάλλοντος αυτού. Διαπιστώθηκε ότι το κτίριο επί της οδού Ζαννή 41 διαθέτει αρχιτεκτονικά στοιχεία της εποχής του μεσοπολέμου, τα οποία διατηρούν την αυθεντικότητά τους και του προσδίδουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον και με την παρούσα προτείνεται ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου.

Το όμορο κτίριο στα αριστερά (Ζαννή 39) είναι παρόμοιας κλίμακας και βρίσκεται σε καλή κατάσταση διατήρησης. Αποτελεί κτίσμα μεταγενέστερης περιόδου, ωστόσο φέρει ορισμένα γνωρίσματα της περιόδου του μεσοπολέμου (όπως την ογκοπλαστική διάρθρωση της όψης). Κρίνουμε ότι δεν φέρει στοιχεία ώστε να χρήζει διατήρησης, ωστόσο διαμορφώνει ενότητα με το εξεταζόμενο κτίριο. Στο απέναντι μέτωπο υπάρχουν δύο τριώροφα κτίρια, παρόμοιας κλίμακας, χωρίς να παρουσιάζουν ιδιαίτερα αξιόλογα στοιχεία. Γενικά, τα λοιπά κτίρια που διαμορφώνουν το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον αποτελούν κυρίως νεώτερες πολυώροφες οικοδομές.

A.2. Θεσμικό πλαίσιο προστασίας της περιοχής

Μετά από διερεύνηση στο αρχείο της Υπηρεσίας μας, διαπιστώθηκε ότι το κτίριο επί της οδού Φρεαττύδος 42 (στο ίδιο Ο.Τ. 138) έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 1937/379/20.1.1993 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 77/Δ/5.2.1993). Στο ευρύτερο περιβάλλον υπάρχουν πολλά μεμονωμένα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια, ενώ διασώζονται αρκετά νεοκλασσικά κτίρια, αλλά και μεταγενέστερα με ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία.

Β. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού, οι ισχύοντες όροι δόμησης στο Ο.Τ. 138 / Τομέας 28 του Δήμου Πειραιά έχουν ως εξής :

Δ/γμα Ρυμοτομίας: ΦΕΚ 181/1894 και 108/1895

Αρτιότητα (κατά κανόνα)

Εμβαδόν : 200 τ.μ. Πρόσωπο : 10 μ.

Αρτιότητα (κατά παρέκκλιση)

Εμβαδόν : 110 τ.μ. Πρόσωπο : 6 μ. (προ 9-6-73)

Εμβαδόν : 100 τ.μ. Πρόσωπο : 6 μ. (προ 8-11-71)

Κάλυψη : κατά ΝΟΚ

Σ.Δ. : 3,60

Ύψος : κατά ΝΟΚ

Ζώνη Γκαράζ ΦΕΚ 76/Α/2004

Εγκρίσεις: Αρχαιολογίας και Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Χρήσεις γης: Γενική κατοικία

Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το εξεταζόμενο κτίριο βρίσκεται επί της οδού Ζαννή 41 (Ο.Τ. 138), του Δήμου Πειραιά, εντός μεσαίου, ορθογώνιου οικοπέδου, επιφάνειας $E_{(Α,Β,Γ,Δ,Α)} = 207,78$ τ.μ. Η οδός Ζαννή αποτελεί κεντρικό άξονα, μεγάλου πλάτους (21,00μ.) με νησίδα πρασίνου στο κέντρο, στην περιοχή της Φρεαττύδας.

Πρόκειται για διώροφο κτίριο κατοικίας, στο οποίο διακρίνονται στοιχεία της περιόδου του μεσοπολέμου. Όπως προκύπτει από τα συμβόλαια, αλλά και σύμφωνα με προφορική μαρτυρία του ενδιαφερόμενου κατασκευάστηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1920 (~1928 - 1930). Αποτελείται από ημιυπόγειο, υπερυψωμένο ισόγειο, α' όροφο και έχει κάλυψη με δώμα. Έχει ανεξάρτητα οροφδιαμερίσματα στο υπερυψωμένο ισόγειο και στον α' όροφο, καθώς και δύο διαμερίσματα στο ημιυπόγειο.

Χαρακτηρίζεται από γραμμικότητα και λιτή διάταξη των όγκων με ιδιαίτερο στοιχείο την καμπύλη διαμόρφωση στις γωνίες. Κυρίαρχο στοιχείο του ορόφου αποτελεί ο κτιστός όγκος σε προεξοχή (έρκερ) με διαμόρφωση εξώστη στο ένα άκρο. Στο κτίριο είναι εμφανής ο λειτουργικός σχεδιασμός και η διακριτική επιμέλεια στην χρήση των υλικών που φανερώνουν τις τάσεις της περιόδου κατασκευής, τα οποία διατηρούνται ως επί το πλείστον αυτούσια στο κτίριο, τόσο στο εξωτερικό, όσο και στο εσωτερικό, δεδομένου ότι το κτίριο δεν έχει υποστεί αλλοιώσεις από μεταγενέστερες επεμβάσεις.

Η όψη διαρθρώνεται σε οριζόντιες ζώνες, ενώ διακρίνονται τρεις νοητοί κατακόρυφοι άξονες, όπου εντάσσονται τα ανοίγματα. Παρατηρείται λιτή διάταξη στη χαμηλότερη ζώνη (ημιυπόγειο και υπερυψωμένο ισόγειο) που μεταβάλλεται ψηλότερα (α' όροφο) με το ογκοπλαστικό στοιχείο του έρκερ. Κεντρικά στο ισόγειο υπάρχει ενιαίο τριμερές, μεγάλου μήκους άνοιγμα, που κλείνει με ξύλινα ρολλά. Η ποδιά του διαμορφώνεται σαν ζαρντινιέρα και έχει ανάγλυφη γραμμική κλιμάκωση. Αντίστοιχα αξονικά στη ζώνη του ημιυπογείου υπάρχει ενιαίο, μεγάλου μήκους άνοιγμα και βοηθητική είσοδος (στα αριστερά) προς τον πλάγιο μικρότερο ακάλυπτο (φωταγωγό).

Η κεντρική υπερυψωμένη είσοδος του κτιρίου βρίσκεται στον δεξιό άξονα. Η εξώθυρα είναι μεταλλική με ορθογωνικά πλαίσια και τζάμι και ψηλότερα υπάρχει μαρκίζα με φωτιστικό και καμπύλη απότμηση.

Στον α' όροφο κυρίαρχο στοιχείο αποτελεί ο κλειστός όγκος σε προεξοχή (έρκερ) στην κεντρική ζώνη του κτιρίου με καμπύλη απότμηση και χαρακτηριστικά ανοίγματα στις γωνίες, ο οποίος διαμορφώνεται σε καμπύλο εξώστη στην αριστερή πλευρά. Στο άλλο άκρο και αξονικά της κεντρικής εισόδου διαμορφώνεται εξώστης - βεράντα σε εσοχή. Οι εξώστες έχουν γραμμικό μεταλλικό κιγκλίδωμα και στεγάζονται με την προέκταση της πλάκας του δώματος. Το κτίριο καταλήγει σε δώμα με συμπαγές στηθαίο που ακολουθεί την καμπυλότητα του έρκερ.

Το κτίριο έχει φέρουσα λιθοδομή και πλάκες σύμμικτης κατασκευής με κάναβο από οπλισμένο σκυρόδεμα και ενδιάμεση πλήρωση από ειδικούς οπτόπλινθους. Οι τοιχοποιίες και οι οροφές είναι επιχρισμένες, τα δάπεδα στους χώρους των υπνοδωματίων και καθιστικών είναι ξύλινα καρφωτά και στους λοιπούς χώρους είναι από μωσαϊκό. Τα κουφώματα είναι ξύλινα με ξύλινα ρολλά (στους χώρους καθιστικών της πρόσοψης) και σκούρα, γαλλικού τύπου (στα υπνοδωμάτια προς τον ακάλυπτο), ενώ

στους λοιπούς χώρους (κλιμακοστάσια, κουζίνα, λουτρό) είναι σιδερένια. Στην κύρια όψη έχει γίνει χρήση επιχρίσματος αρτιφισιέλ.

Εσωτερικά και μέσω του κεντρικού κλιμακοστασίου γίνεται η πρόσβαση σε όλες τις στάθμες του κτιρίου. Το κλιμακοστάσιο είναι μαρμαρίνο και έχει ξύλινη κουπαστή με καμπύλες διαμορφώσεις και διακρίνονται κατασκευαστικές λεπτομέρειες της εποχής.

Το ημιυπόγειο έχει επιφάνεια 158,37 τ.μ. Αποτελείται από δύο διαμερίσματα, ενώ υπάρχει εξώθυρα προς τον κύριο ακάλυπτο του ακινήτου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη. Η βοηθητική είσοδος οδηγεί στον μικρότερο ακάλυπτο που εξυπηρετεί το φωτισμό και αερισμό των χώρων κουζίνας και λουτρών, ενώ περιλαμβάνει και την μεταλλική κυκλική κλίμακα προς το δώμα. Από τη στάθμη του κυρίου ακαλύπτου είναι εμφανείς οι εσωτερικές όψεις του κτιρίου, οι οποίες επίσης διακρίνονται από γραμμικότητα, ογκοπλασία και καμπύλη διαμόρφωση των εξωστών με στηθαίο. Στην πίσω όψη του κλιμακοστασίου υπάρχει ορθογωνικό και κυκλικό άνοιγμα. Τα ανοίγματα του εσωτερικού ακαλύπτου έχουν ξύλινα σκούρα, γαλλικού τύπου.

Το υπερυψωμένο ισόγειο έχει επιφάνεια 154,85 τ.μ. και ο α' όροφος έχει επιφάνεια 158,72 τ.μ. Παρουσιάζουν παρόμοια τυπολογία κάτοψης. Μέσω του κεντρικού ευρύχωρου προθαλάμου (χωλ) γίνεται η πρόσβαση στους κυρίους χώρους (καθιστικό) της πρόσοψης, ενώ ένας διάδρομος οδηγεί στους πίσω ιδιωτικούς χώρους της κατοικίας (υπνοδωμάτια). Η κουζίνα και τα λουτρά οργανώνονται σε σχέση με τον μικρότερο ακάλυπτο (φωταγωγό).

Γενικότερα στο εσωτερικό των διαμερισμάτων, όπως και στον χώρο του κλιμακοστασίου του κτιρίου διακρίνονται κατασκευαστικές λεπτομέρειες, υλικά και χρηστικά στοιχεία της περιόδου κατασκευής, τα οποία έχουν παραμείνει αναλλοίωτα και παραμένουν τα αυθεντικά της εποχής (όπως ξύλινα κουφώματα, γύψινα διακοσμητικά, ξύλινα-μωσαϊκά δάπεδα κλπ).

Η πρόσβαση στο δώμα γίνεται μέσω της μεταλλικής κυκλικής κλίμακας. Εδώ βρίσκονται τρεις αποθήκες, συνολικού εμβαδού 39,60 τ.μ., καθώς και στεγασμένος χώρος, ανοιχτός στις δύο πλευρές του (εμβαδού 13,15 τ.μ.). Ο ανοιχτός και κύριος χώρος του δωματός βρίσκεται σε ψηλότερη στάθμη.

Το κτίριο δεν κατοικείται τα τελευταία χρόνια και η δομική του κατάσταση είναι μέτρια. Παρατηρούνται φθορές σε όλες τις στάθμες λόγω της έλλειψης συντήρησης, οι οποίες είναι εντονότερες στον α' όροφο, όπως προβλήματα υγρασίας, αποφλοιώσεις και αποκολλήσεις επιχρισμάτων, οξειδωση οπλισμού του οπλισμένου σκυροδέματος, καταστροφή ξύλινου δαπέδου, ρηγματώσεις κλπ.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΥΠΠΟΑ

Το υπ'αρ.πρωτ. 499290/23.12.2021 έγγραφο ΥΠΠΟΑ αναφέρει τα εξής :

«..... Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ, το κτήριο του θέματος δεν έχει, μέχρι σήμερα χαρακτηριστεί από το ΥΠ.ΠΟ.Α. ως νεώτερο μνημείο, υπαγόμενο στις διατάξεις του Ν.4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς», δεν εντάσσεται σε ιστορικό τόπο αρμοδιότητας της ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ και πλησίον αυτού δεν υπάρχουν κτήρια χαρακτηρισμένα ως νεώτερα μνημεία από το ΥΠΠΟΑ.

Από τα υποβληθέντα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι το μεσοπολεμικό κτήριο του θέματος κατασκευάστηκε την περίοδο 1925-1932, καθώς στην υπ'αρ.510/16-3-2021 πράξη αποδοχής κληρονομιάς της συμβολαιογράφου Χριστίνας Γαργαλιάνου γίνεται αναφορά στο υπ'αρ. 366/19-8-1932 πωλητήριο συμβόλαιο οικοπέδου μετά της αυτού οικίας του Συμβολαιογράφου Ιωάννη Ρωσσώνη, καθώς και στο προγενέστερο πωλητήριο συμβόλαιο με αρ. 5935/7-5-1926 του Συμβολαιογράφου Πειραιώς Ανδρέου Κομνηνού του ακινήτου (χωρίς να γίνεται αναφορά στην οικία) και ως εκ τούτου το μεσοπολεμικό κτήριο του θέματος είναι νεώτερο των τελευταίων 100 ετών.

Πρόκειται για διώροφη διπλοκατοικία με δύο επιπλέον διαμερίσματα στη στάθμη του ημιυπογείου, η οποία κατασκευάζεται από φέροντα οργανισμό οπλισμένο σκυρόδεμα με υλικό πλήρωσης οπτόπλινθους.

Χαρακτηριστικά στοιχεία στη διαμόρφωση της κύριας όψης του κτηρίου αποτελεί το έκκεντρα τοποθετημένο έρκερ με καμπυλομένες γωνίες και παράθυρα στις θέσεις αυτές και ο εν συνεχεία διαμορφούμενος εξώστης επίσης με καμπυλομένες γωνίες, που φέρει μεταλλικό κιγκλίδωμα με οριζόντια γραμμικά στοιχεία και στεγάζεται με την προέκταση της πλάκας του δωματός με το υπερκείμενο στηθαίο της απόληξης του κτηρίου. Την ασύμμετρη και έκκεντρη διαμόρφωση της όψης στη στάθμη του Α' ορόφου ισορροπεί η κεντρική και λιτή διαχείριση στη βάση του, ημιυπόγειο και ισόγειο, με το μεγάλων διαστάσεων πλατυμέτωπο παράθυρο και τον ανάλογο μήκους φεγγίτη στο κάθε επίπεδο αντίστοιχα. Στους δύο έκκεντρους κατακόρυφους άξονες τοποθετούνται οι είσοδοι, του ημιυπογείου και ισογείου

αντίστοιχα, και μια πολύ μικρών διαστάσεων εν εσοχή βεράντα του Α' ορόφου, πάνω από την είσοδο του ισογείου (δεξιά). Οι εσωτερικές πίσω όψεις διαμορφώνονται λιτές και επίπεδες, στο σχεδιασμό των οποίων κυριαρχεί η καμπύλη απότμηση ακμών και εξωστών.

Για τους παραπάνω λόγους το κτήριο του θέματος δεν συγκεντρώνει τις αυξημένες προϋποθέσεις όσον αφορά το τυπολογικό, αρχιτεκτονικό ή μορφολογικό ενδιαφέρον, για τον χαρακτηρισμό τους ως νεώτερα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3028/2002 (άρθρα 6 & 20). Ωστόσο κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας θα μπορούσε να εξεταστεί από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας στις οποίες κοινοποιείται το παρόν, στο πλαίσιο των σχετικών πολεοδομικών διατάξεων (ΝΟΚ, Ν. 4067/12, άρθρο 6), το ενδεχόμενο διατήρησης του κτηρίου ως χαρακτηριστικό δείγμα της μεσοπολεμικής αρχιτεκτονικής του Πειραιά, και παρακαλούνται για τις δικές τους ενέργειες.

Σε περίπτωση εκτέλεσης εργασιών κατεδάφισης οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες και ο μηχανικός υποχρεούνται με την έναρξη των εργασιών κατεδάφισης να ειδοποιήσουν εγκαίρως την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Πειραιώς και Νήσων, στην οποία κοινοποιείται το παρόν έγγραφο για τις δικές της ενέργειες.

Το έγγραφο αυτό δεν αντικαθιστά την απαιτούμενη από το Νόμο οικοδομική άδεια που χορηγείται από αρμόδια Τεχνική Υπηρεσία ή οποιαδήποτε έγκριση άλλης Αρχής ή Υπηρεσίας που τυχόν απαιτείται, ούτε και αποτελεί αναγνώριση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας.»

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των στοιχείων, αλλά και την επί τόπου αυτοψία, διατυπώνει τα ακόλουθα :

Το εξεταζόμενο κτίριο, επί της οδού Ζαννή 41, διαθέτει αρχιτεκτονικά στοιχεία, χαρακτηριστικά της περιόδου του μεσοπολέμου: Η γραμμικότητα, η ογκοπλαστική διάρθρωση της όψης με το κεντρικό στοιχείο του έρκερ και τα γωνιακά ανοίγματα και η καμπύλη διαμόρφωση σε όλες τις γωνίες, η αντίστοιχη ογκοπλασία των εσωτερικών όψεων, η λειτουργική οργάνωση της κάτοψης, η επιμέλεια του σχεδιασμού και της επιλογής των υλικών που φανερώνουν τις τάσεις της περιόδου κατασκευής, τα οποία διατηρούνται ως επί το πλείστον αυτούσια στο κτίριο, τόσο στο εξωτερικό, όσο και στο εσωτερικό, δεδομένου ότι το κτίριο δεν έχει υποστεί αλλοιώσεις από μεταγενέστερες επεμβάσεις.

Όλα τα ανωτέρω αποτελούν αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία που του προσδίδουν ενδιαφέρον και για λόγους διαφύλαξης της ιστορικής μνήμης χρήζουν διατήρησης. Ως εκ τούτου, θεωρούμε ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 6, παρ. 3.α, του Ν. 4067 (ΦΕΚ 79/Α/2012), για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.

Όπως προαναφέρθηκε, στην ευρύτερη περιοχή διασώζονται αρκετά νεοκλασσικά κτίρια, αλλά και μεταγενέστερα με ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία, καθώς επίσης και μεμονωμένα διατηρητέα κτίρια.

Για την προστασία και διάσωση των διατηρητέων κτιρίων, οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν από τα πολεοδομικά και οικονομικά κίνητρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία, όπως:

1. Τα οικονομικά κίνητρα που θεσπίστηκαν με το ΦΕΚ 859/Β/16.5.2011
2. Δάνεια για την επισκευή και αποκατάστασή τους, σύμφωνα με την από 24.6.91 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας και την από 31.5.2007 (ΦΕΚ 964 Β'/07) νεώτερη Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία αυξάνεται η προβλεπόμενη κρατική επιδότηση.
3. Φορολογικές ελαφρύνσεις στις περιπτώσεις μεταβίβασης ή δωρεάς των κτιρίων.
4. Ειδικές ρυθμίσεις για ανέγερση προσθηκών που δεν βλάπτουν το κτίριο.
5. Μεταφορά του τυχόν εναπομείναντα συντελεστή δόμησης.

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 α.) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Ζαννή 41 (Ο.Τ. 138), στον Δήμο Πειραιά (Ν. Αττικής) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό με το εξής περιεχόμενο:

- 1.Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο επί της οδού Ζαννή 41 (Ο.Τ. 138), στον Δήμο Πειραιά (Ν. Αττικής), φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ.κ. Μακρή Νικολάου και Μακρή Κωνσταντίνας, όπως φαίνεται σημειωμένο στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1: 200 που συνοδεύει την έκθεση αυτή.
- 2.Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται τα αρχικό κτίριο, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με το αρχικό κτίριο μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα ή μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).
- 3.Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του, όσο και του κτιρίου συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων του κτιρίου, για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.
- 4.Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς του διατηρητέου κτιρίου και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.
- 5.Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κτίριο. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου.
- 6.Αιτήσεις για προσθήκη στο ακίνητο αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) για ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012), εφόσον δεν παραβλάπτεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.
- 7.Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός