ΕΡΓΟ: ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 871/2007 ΟΙΚ. ΑΔΕΙΑΣ
ΓΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΜΕ ΚΑΘΑΙΡΕΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΙΧΟΠΟΙΪΑΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

ΘΕΣΗ: ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ 30-ΔΗΜΟΣ ΨΥΧΙΚΟΥ-Ο.Τ.68

ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ: ΦΡΑΓΚΟΠΟΥΛΟΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ

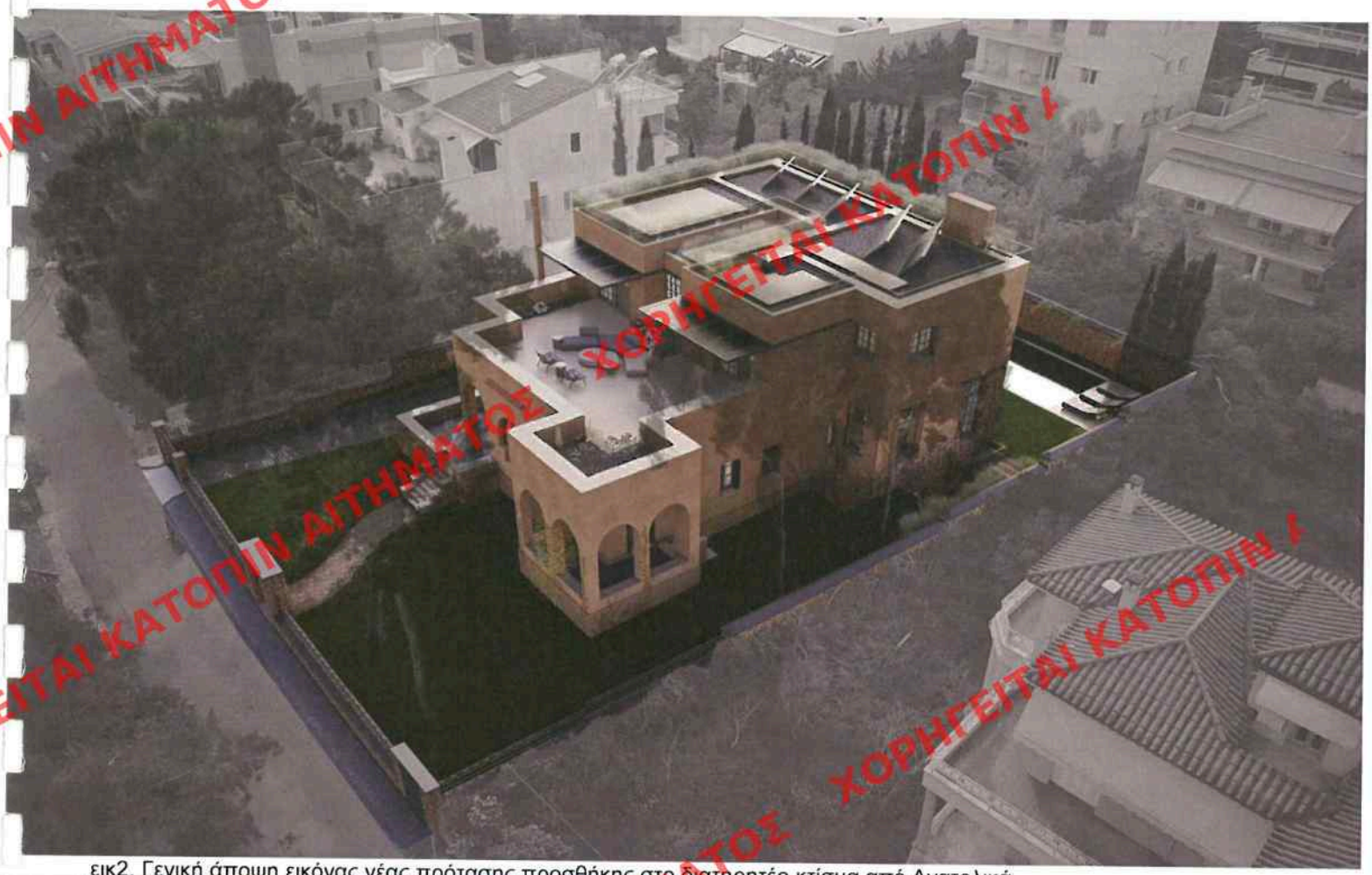
εικ1. Γενική άποψη εικόνας νέας πρότασης προσθήκης στο διατηρητέο κτίσμα από τον δρόμο και Νοτιοανατολικά

Το παρόν διάγραμμα σαγκόθεσε
την από 23.09.22 εισήγηση
της Δ/νσης Α.Ο.Κ.Α. Τμήματος Β'
Η Τμηματάρχης

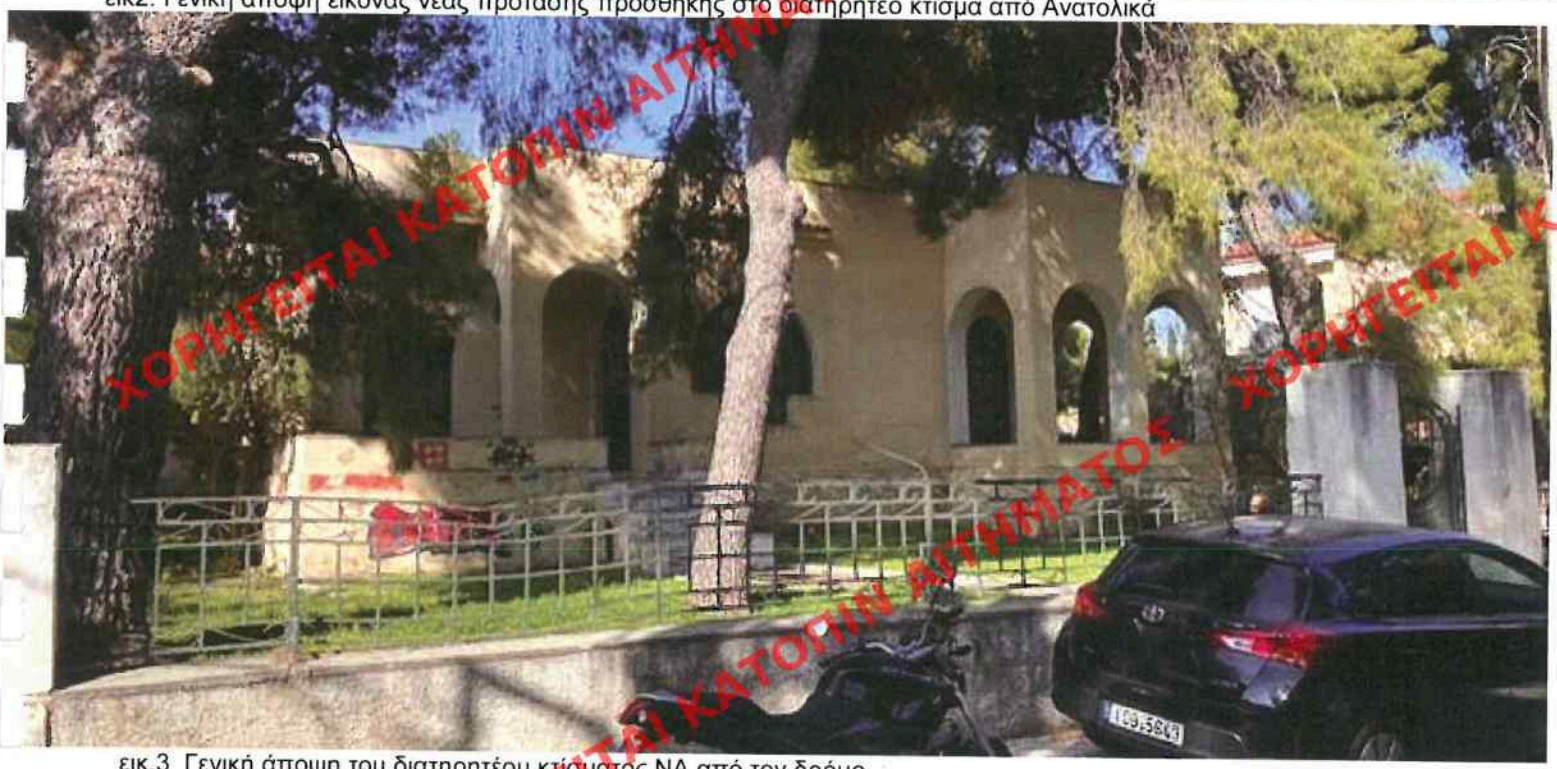
ΔΗΜΗΤΡΑ ΜΑΤΣΟΥΚΑ
Αρχιτέκτων - Μηχανικός

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΕΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
Το παρόν σχεδιάγραμμα μελετήθηκε από
το Κ.Σ.Α. την 30-9-2022
και εγκρίθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ.
363 Γνωμοδότησή του
ο Πρόεδρος
ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Κ. Χριστόπουλος
Α. ΜΠΕΣΣΑ

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ



εικ2. Γενική άποψη εικόνας νέας πρότασης προσθήκης στο διατηρητέο κτίσμα από Ανατολικά



εικ.3 Γενική άποψη του διατηρητέου κτίσματος ΝΑ από τον δρόμο

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ:

Αφορά στην αναθεώρηση Οικοδομικής Άδειας σε ισχύ για προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος με ειδική ρύθμιση σε υπάρχουσα διατηρητέα ισόγεια κατοικία.

Α. Γενική περιγραφή-Ιστορικό

Σε οικόπεδο με πολύ ήπια κλίση επιφάνειας 1030,15 μ2, σημερινής ιδιοκτησίας Θεόδωρου Φραγκόπουλου, επί της οδού Χρυσανθέμων 30 του Δήμου Παλαιού Ψυχικού, βρίσκεται κτίσμα της δεκαετίας του 30, επιφανείας περίπου 160 μ2. Το κτίσμα αυτό, με την υπ' αριθμ. 9566/1839/5.4.2000 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ Δ΄ 235), έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο. Στη συνέχεια, τον Ιούνιο του 2005, μετά από αίτημα του τότε ιδιοκτήτη του, της εταιρείας BLUE SKY ΨΥΧΙΚΟ Α.Ε., υποβλήθηκε, από τον αρχιτέκτονα Στέλιο Δ. Αγιοστρατίτη, σχετική μελέτη προς την ΕΠΑΕ προκειμένου να διαβιβαστεί στη συνέχεια στο ΥΠΕΧΩΔΕ, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών, και να εγκριθεί μελέτη για ειδική ρύθμιση, και καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 1577/85 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο3 του Ν.2831/00 (ΦΕΚ 140 Α' 13-6-2000). Μετά το παραπάνω αίτημα εκδόθηκε το ΦΕΚ 92/2007 με το οποίο προσδιορίστηκαν οι ειδικοί όροι και περιορισμοί και στη συνέχεια εκδόθηκε η εν ισχύ σήμερα 871/07 Οικοδομική Άδεια.

Ο σημερινός ιδιοκτήτης του ακινήτου, στον οποίο μεταβιβάστηκαν και τα δικαιώματα της εν λόγω Άδειας με την 401837/22 αναθεώρηση για αλλαγή ιδιοκτήτη, με την παρούσα μελέτη που υποβάλλεται στο ΣΑ, προκειμένου να υποβληθεί στην ΔΑΟΚΑ στη συνέχεια, ζητά την αναθεώρηση της Υφιστάμενης Άδειας, με προσδιορισμό νέων περιορισμών και ειδικών όρων δόμησης προκειμένου να υλοποιηθεί μια πιο ήπια παρέμβαση στο υφιστάμενο διατηρητέο ακίνητο ώστε αυτό να χρησιμοποιηθεί **<u>ως μικρότερη διώροφη και όχι τριώροφη μονοκατοικία</u>**.

εικ.4 Θέση του οικοπέδου στην ευρύτερη περιοχή

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

Β. Τί έχει ήδη εγκριθεί και τι προτείνεται προς έγκριση:

Με το ΦΕΚ 92/2007 με το οποίο προσδιορίστηκαν οι ειδικοί όροι και περιορισμοί για την έγκριση της εν ισχύ Οικοδομικής Άδειας, εγκρίθηκαν σε γενικές γραμμές οι εξής παρεμβάσεις στο διατηρητέο κτίριο, όπως φαίνεται και στα εγκεκριμένα σχέδια που παρουσιάζονται στη συνέχεια:

1. Η πλήρης διατήρηση των τριών όψεων του, δηλαδή της κύριας Ανατολικής που βλέπει στον δρόμο και των Βόρειας και Νότιας αντίστοιχα.
2. Η πλήρης κατεδάφιση της Δυτικής όψης του.
3. Η πλήρης κατεδάφιση των διαχωριστικών τοίχων στον εσωτερικό του χώρο.
4. Η προσθήκη δυο ορόφων σε σχετική υποχώρηση από την κύρια όψη και η συγκρότηση μιας νέας τριώροφης μονοκατοικίας συνολικής επιφάνειας δόμησης 634,55 μ2.
5. Η προσομοίωση της γενικής μορφολογίας των διατηρητέων όψεων και στην καθ' ύψος και κατ' επέκταση προσθήκη
6. Η Εκσκαφή και δημιουργία νέων υπογείων βοηθητικών χώρων στην Δυτική πλευρά του με ράμπα πρόσβασης στην Νότια πλευρά του οικοπέδου.
7. Η μετάθεση της θέσης της κεντρικής εισόδου του
8. Η δημιουργία νέας θέσης εισόδου πεζών στην Βορεινή πλευρά του.

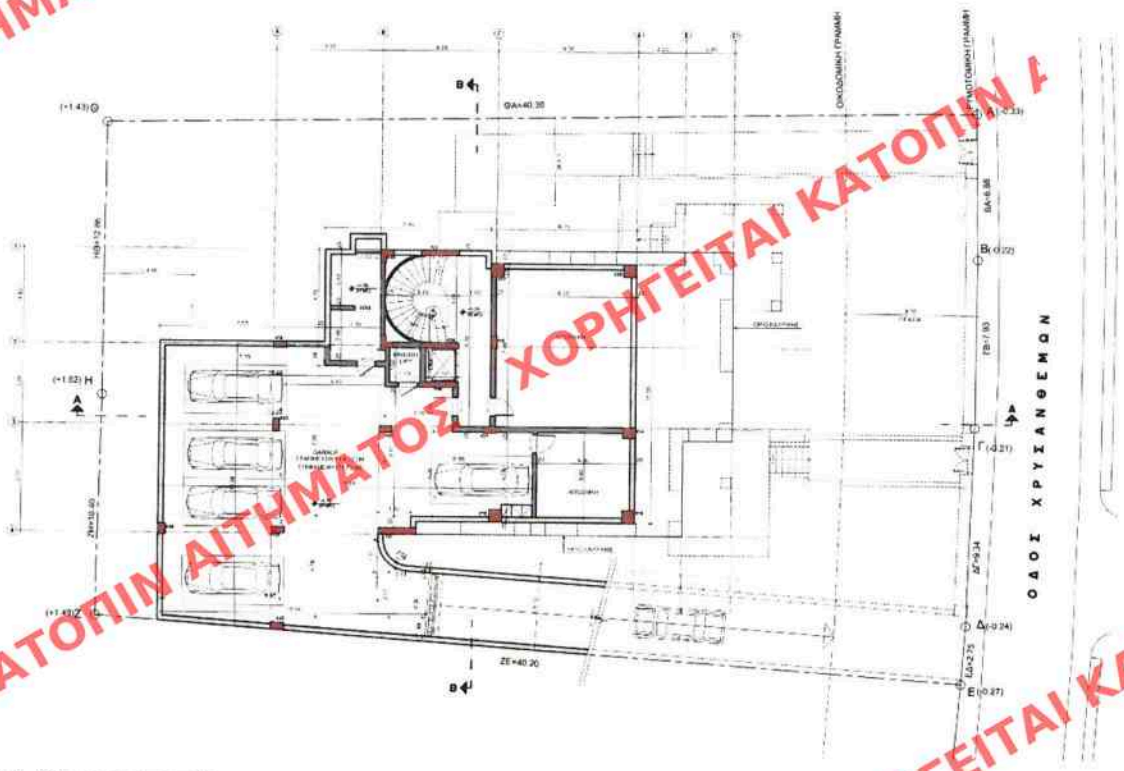
Με την νέα προτεινόμενη προς έγκριση μελέτη που σας υποβάλουμε εδώ, όπως αναλύεται διεξοδικά στην συνέχεια, προτείνεται:

1. Η πλήρης διατήρηση των ήδη εγκεκριμένων τριών όψεων.
2. Η πλήρης διατήρηση της χαρακτηριστικής περίφραξης του οικοπέδου
3. Η προσθήκη καθ' ύψος και κατ' επέκταση ενός μόνο ορόφου για την συγκρότηση μιας μικρότερης της ήδη εγκεκριμένης διώροφης μονοκατοικίας συνολικής επιφάνειας δόμησης 373,06 μ2.
4. Η προσθήκη πάνω από το διατηρητέο προτείνεται, σε σχέση με την εγκεκριμένη μελέτη, να υποχωρήσει σημαντικά προς τα Δυτικά, καλύπτοντας την επιφάνεια του σε ποσοστό μικρότερο από το ένα τρίτο. Με τον τρόπο αυτό η υπόσταση του διατηρητέου προβάλλεται εντονότερα.
5. Η διακριτική και σαφής διαφοροποίηση της μορφολογίας της προσθήκης από εκείνη του διατηρητέου με την εμφανή χρήση υλικών από την κατεδάφιση των εσωτερικών τούβλινων και πέτρινων τοίχων του.
6. Η προσθήκη στην Δυτική πλευρά του αντιστοίχων υπογείων βοηθητικών χώρων με διαφορετική εσωτερική διάρθρωση.
7. Η δημιουργία στο ήδη εγκεκριμένο σημείο διαφοροποιημένης ράμπας προς το υπόγειο.
8. Η δημιουργία μικρής σχετικά πισίνας στο Δυτικό όριο του οικοπέδου δίπλα στο υπόγειο
9. Η κατ' εξαίρεση κατεδάφιση ενός πρόσθετου και εκ των υστέρων εξώστη στην νότια άκρη προς τον δρόμο του διατηρητέου κτίσματος, εξώστη ο οποίος κατά την γνώμη μας αντιβαίνει σοβαρά στην κυρίαρχη αισθητική του.
10. Η παρέμβαση σε δυο σημεία της προς τον δρόμο περίφραξης (πορτοσιά κυρίας εισόδου στον δρόμο και ερμάριο ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων).
11. Η κατασκευή ενός πέτρινου τοίχου με μεγάλο παράθυρο κάτω από την πέργκολα Δυτικά.
12. Η χωροθέτηση μιας αντλίας θερμότητος στην cours anglaise του προτεινόμενου υπογείου όπως φαίνεται στα αντίστοιχα σχέδια.

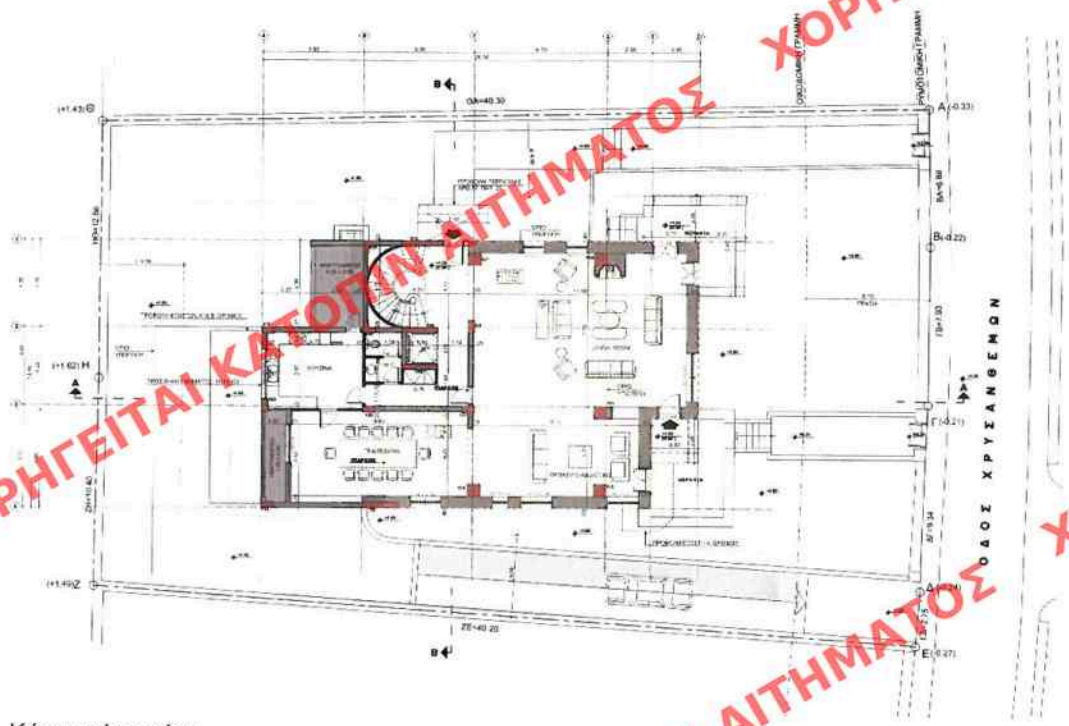
Γ. Περιγραφή ήδη εγκεκριμένης μελέτης:

Προβλέπεται μια τριώροφη οικοδομή επιφάνειας δόμησης 634,55 μ2 και κάλυψης 287,85 μ2. Η εγκεκριμένη Οικοδομική Άδεια προσδιορίζει την παρακάτω σε σχέδια περιγραφόμενη επίλυση.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

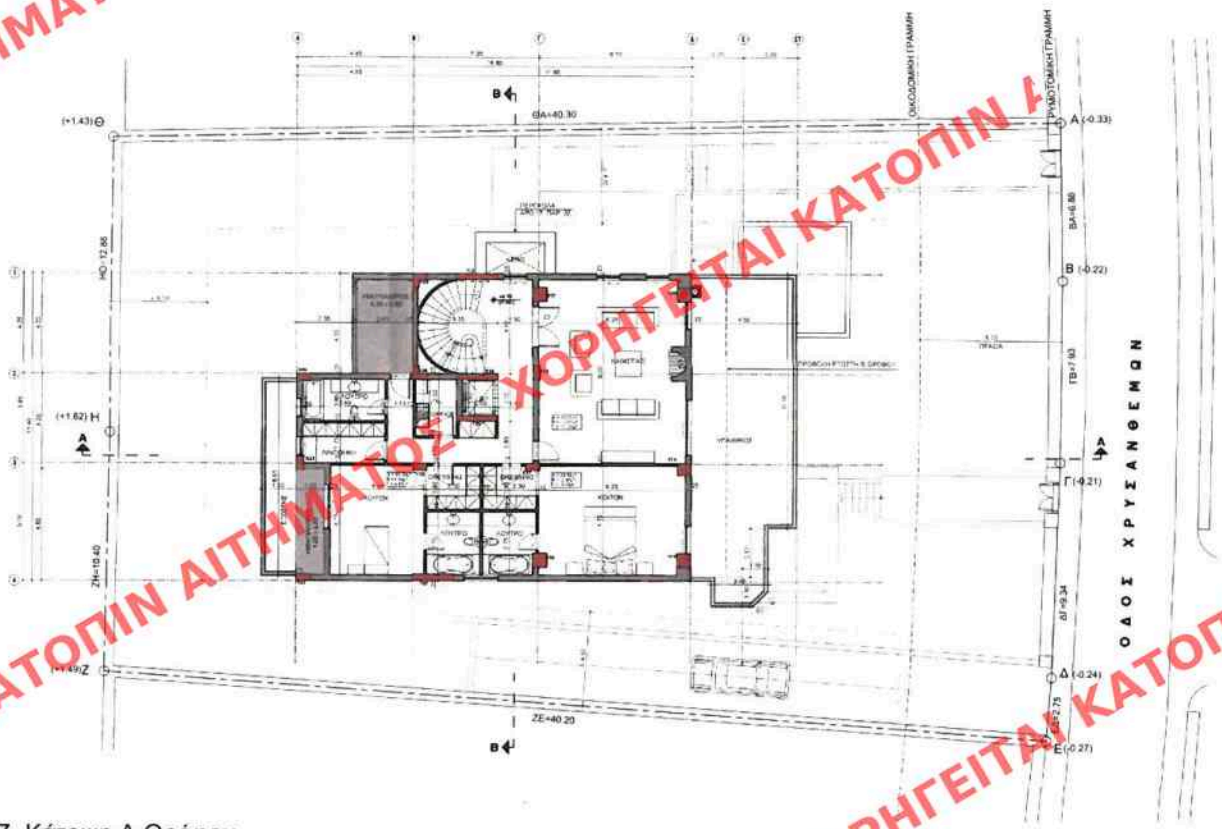


εικ.5 Κάτοψη υπογείου



εικ.6. Κάτοψη Ισογείου

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ



εικ.7. Κάτοψη Α Ορόφου

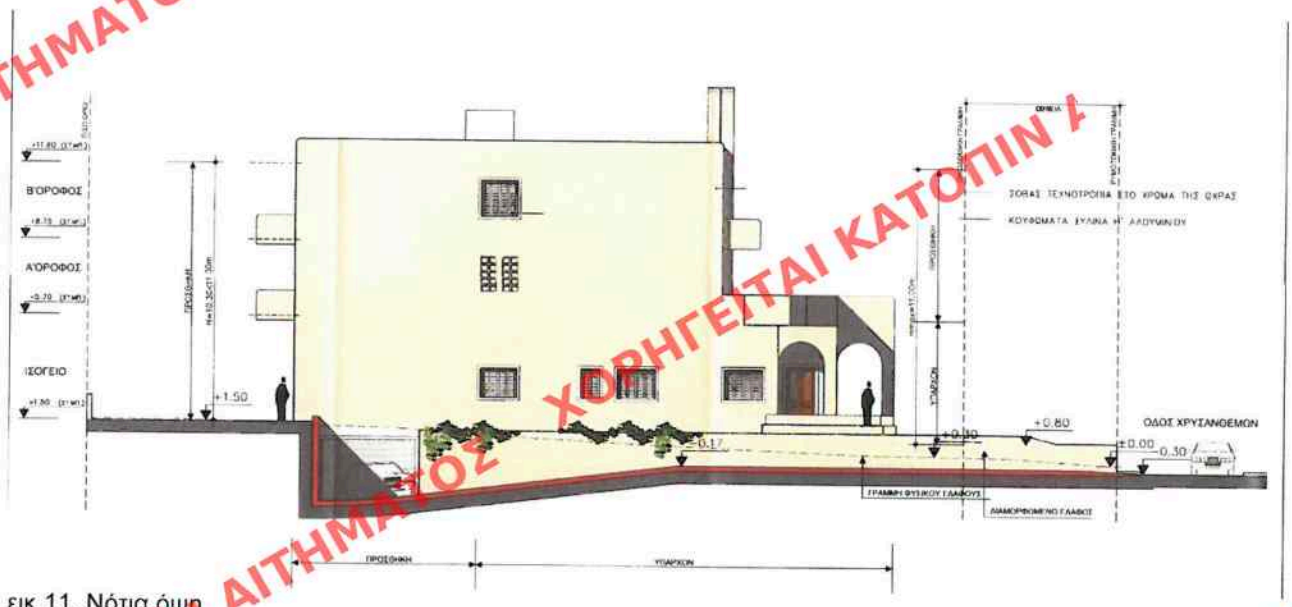
εικ.8. Κάτοψη Β Ορόφου

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

εικ.9. Κάτοψη Δώματος

εικ.10. Ανατολική όψη

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

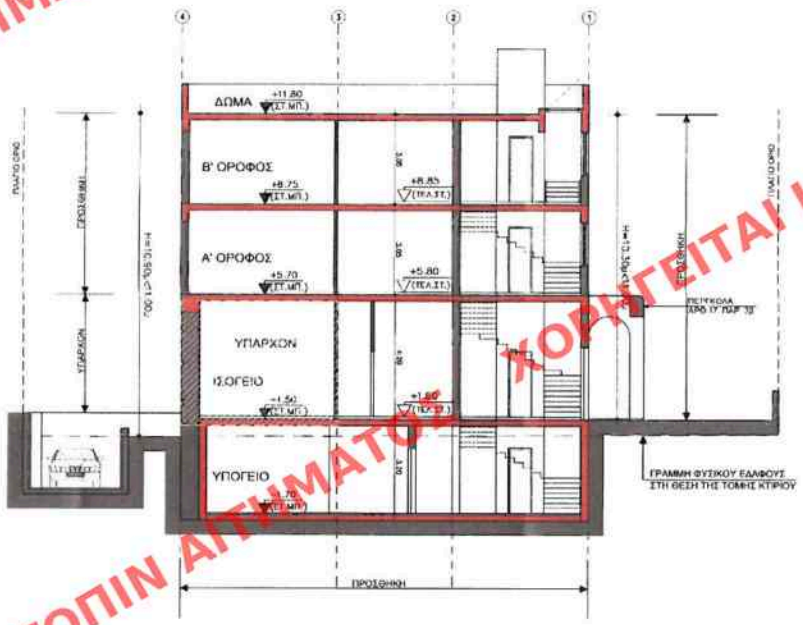


εικ.11. Νότια όψη

εικ.12. Δυτική όψη

εικ.13. Βορεινή όψη

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ



εικ.14. Εγκάρσια τομή Β

Δ. Αναλυτική περιγραφή της υπό έγκριση μελέτης

εικ.15. Χαρακτηριστική νότια άποψη διατηρητέου κτίσματος

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

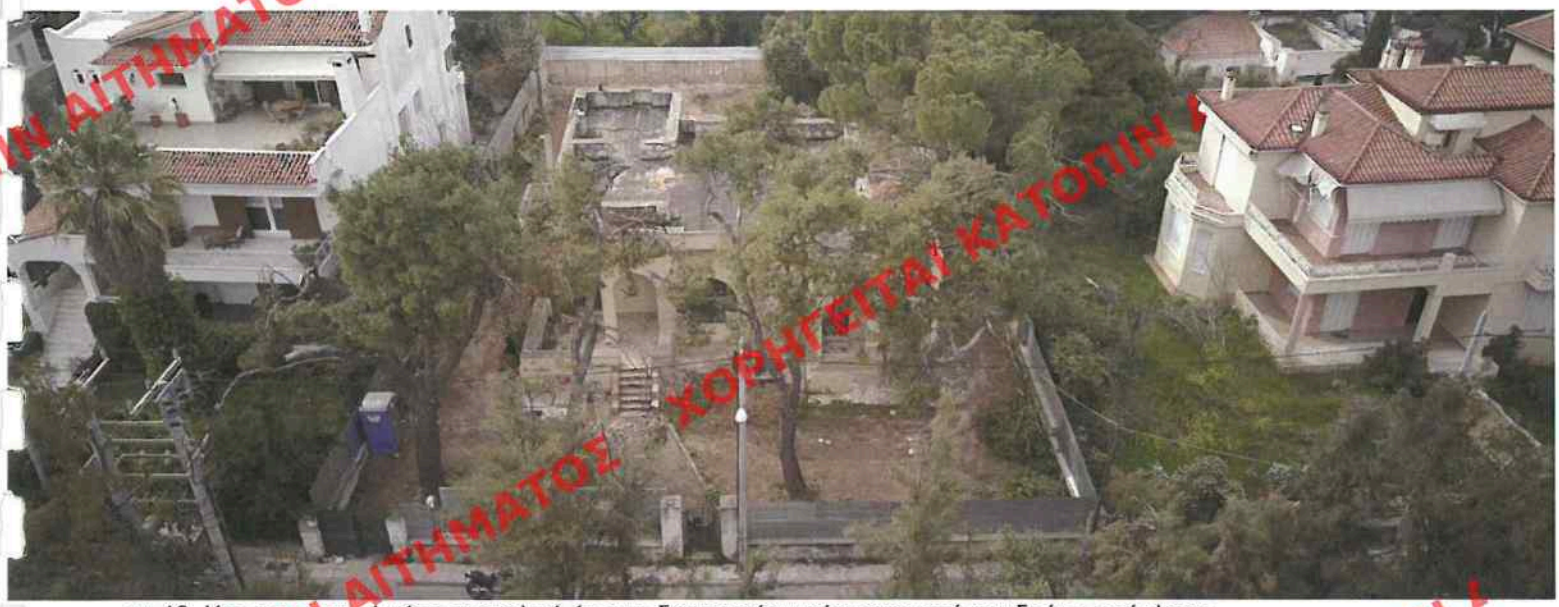
Με την εν λόγω μελέτη σχεδιάζεται μια διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και πισίνα, συνολικής δόμησης 380,45 μ2 που προκύπτει, μετά από την προσθήκη ενός διώροφου και ενός υπόγειου μέρους, στην πίσω πλευρά και στην συνέχεια του διατηρητέου κτίσματος, με τις παρακάτω περιγραφόμενες ιδιαίτερες συνθετικές και λειτουργικές επιλογές:

- Διατηρούνται πλήρως όλα τα διατηρητέα χαρακτηριστικά μέρη και μέλη του κτίσματος, ακριβές περίγραμμα-ύψος στις 3 κύριες όψεις, (Ανατολική, Βορεινή και Νότια), ανοίγματα, κουφώματα, καμάρες, τραβηχτές γλυφές στους σοβάδες, ιδιόμορφες μαρμαροποδιές και καπάκια από μωσαϊκά στα στηθαία, διεύρυνση εξωτερικά της βάσης έδρασης της πέτρινης τοιχοποιίας, γείσο με κεραμίδια στην Ανατολική Όψη, μαρμάρινες σκάλες πρόσβασης, δάπεδα από τσιμεντένια πλακίδια στις βεράντες της Ανατολικής όψης. Κάποια από αυτά τα μέλη που έχουν αντέξει στο χρόνο, συντηρούνται και ανακαινίζονται πλήρως και κάποια άλλα που έχουν φθαρεί, αντικαθίστανται από νέα, πανομοιότυπα των υφιστάμενων που έχουν ήδη αποτυπωθεί πολύ αναλυτικά.

εικ.16. Χαρακτηριστική νοτιοανατολική άποψη διατηρητέου κτίσματος από τον δρόμο

εικ.17. Χαρακτηριστικές εξωτερικές λεπτομέρειες κτίσματος

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

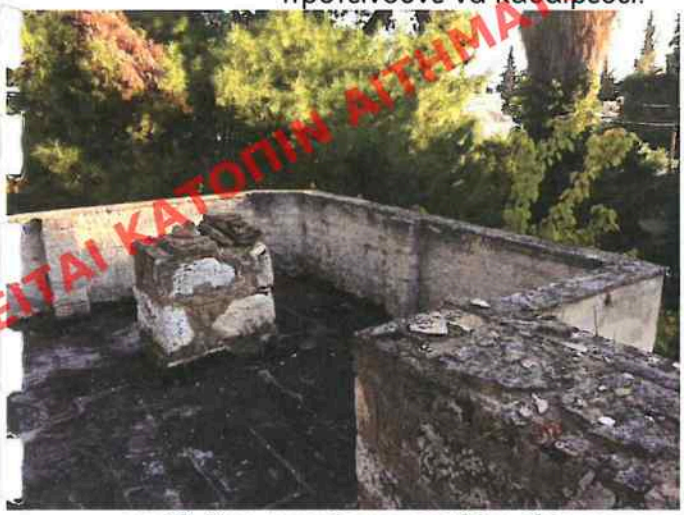
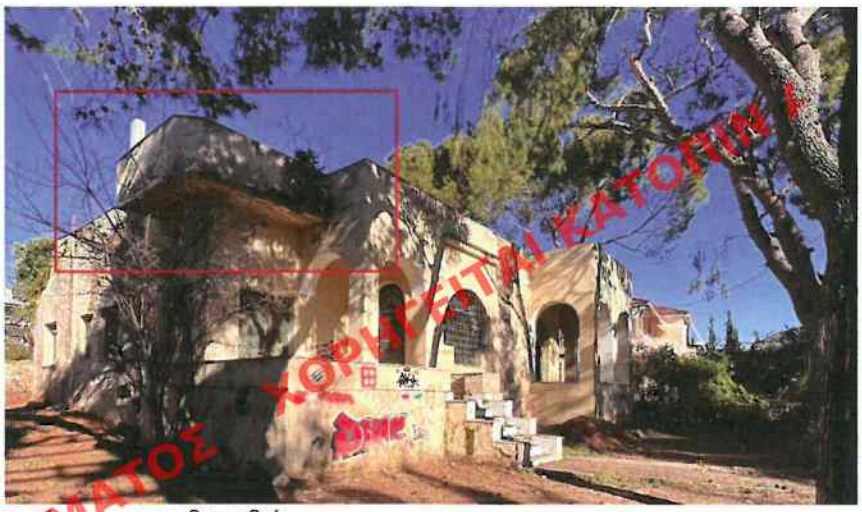


εικ.18. Χαρακτηριστική νότιο ανατολική άποψη διατηρητέου κτίσματος από τον δρόμο από drone

εικ.19. Αναλυτική αποτύπωση διατηρητέου κτίσματος

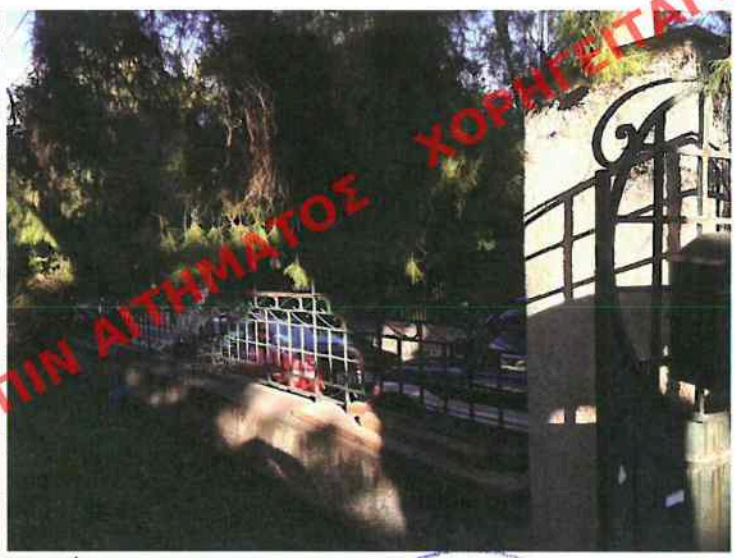
ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

- Το διατηρητέο κτίσμα, όπως φαίνεται και στις εργασίες αποξηλώσεων, η αναλυτική περιγραφή των οποίων ακολουθεί σε ιδιαίτερο επόμενο κεφάλαιο, προέκυψε από πλήθος επιμέρους μικρότερων κτισμάτων και παρεμβάσεων. Το γεγονός αυτό καταδεικνύεται αδιάψευστα από τον τύπο της τοιχοποιίας του εξωτερικού περιβλήματος ο οποίος αλλού είναι πέτρινος, αλλού τούβλινος και αλλού έχει προκύψει από εμφανέστατες παρεμβάσεις, κλεισίματος προηγούμενων πέτρινων ανοιγμάτων με τούβλο. Στα πλαίσια αυτού του πλήθους των παρεμβάσεων, σε κάποια άγνωστη χρονική στιγμή, κατασκευάστηκε και ένας μπέτινος πρόβολος στην νότια άκρη του κτίσματος, προς τον δρόμο, πρόβολος ο οποίος φαίνεται στα σχέδια της αποτύπωσης και την φωτογραφία που επισυνάπτεται. Εκτιμούμε πως ελάχιστη έως καθόλου σχέση έχει με τον χαρακτήρα του υπολοίπου κτίσματος, ούτε λειτουργικά ούτε αισθητικά, μπερδεύει την καθαρότητα των όγκων του και προτείνουνε να καθαιρεθεί.

εικ.20. Εκ των υστέρων προσθήκη εξώστη που προτείνουμε να καθαιρεθεί

- Επίσης, πράγμα που δεν διατυπώνεται με σαφήνεια στην εγκεκριμένη Άδεια, διατηρούνται και συντηρούνται-ανακαινίζονται, η χαρακτηριστική εξωτερική περίφραξη του οικοπέδου από λιθοδομή με τα πολύτιμα χειροποίητα μεταλλικά κιγκλιδώματα και τις αντίστοιχες πόρτες εισόδου στο οικόπεδο από μορφοσιδηρές διατομές.

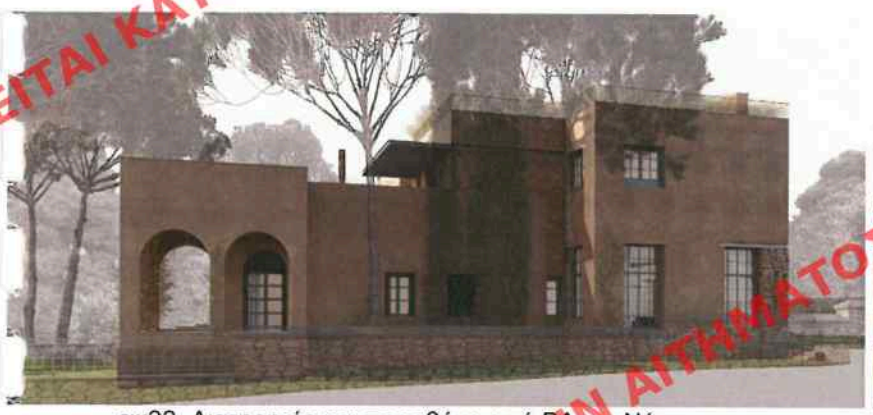


εικ. 21. Αυλόθυρα, πόρτα γκαράζ και κάγκελο περίφραξης διατηρητέου

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

- Η κατ' επέκταση προσθήκη του κτίσματος προς τα Δυτικά γίνεται «σε χαμηλούς τόνους» «ήπιας ενθαλπίας», με τρόπο που διατηρεί παντελώς αναλλοίωτο, αυτοδύναμο και άμεσα αντιληπτό το αρχικό διατηρητέο κτίριο. Το νέο κτίσμα που δομείται με πιο σύγχρονες διαχρονικές αναφορές σε ένα κλασσικά «μοντέρνο» λεξιλόγιο, συνδιαλέγεται με το διατηρητέο με πλήθος από σχεδιαστικές περασιές-αναφορές σε ύψη ανοιγμάτων, κουφωμάτων ή μερών τους, όπως και με πλήθος αναφορές σε ένα αντίστοιχο «χειροποίητο» κατασκευαστικό ήθος και ύφος. Πουθενά όμως δεν επιχειρεί να εμφανιστεί ως ρέπλικα-κόπια «προέκταση» του παλαιού, προβάλλοντας μέσα από δεκάδες λεπτομέρειες την σύγχρονη συνθετική και οικοδομική του υπόσταση.
- Στην εξωτερική όψη της προσθήκης επαναχρησιμοποιούνται τα υλικά που προκύπτουν από την καθαίρεση μερών του παλαιού κτίσματος, και συγκεκριμένα πέτρες και μασίφ κεραμικά τούβλα. Τα υλικά αυτά χρησιμοποιούνται κατ' εξοχήν στα όρια διατηρητέου και προσθήκης, υποδηλώνοντας μεταφορικά και ουσιαστικά την διαφοροποίηση νέας και υφιστάμενης κατασκευής. Η νέα κατασκευή-προσθήκη αποκτά αυτοδύναμη υπόσταση με τα ίδια τα υλικά και τους κατασκευαστικούς τρόπους που ήθελε να αποκρύψει η παλαιά κατασκευή, πίσω από μια ενιαία επιδερμίδα σοβά-καλύπτρας, στον πρώιμο «εκσυγχρονισμό»-μοντερνισμό της.



εικ22. Διατηρητέο και προσθήκη από ΒΑ και Νότια.
Τα υλικά της κατεδάφισης του παλαιού δηλώνουν και το όριο της προσθήκη

- Δεν επιχειρείται η παραμικρή παρέμβαση στο υφιστάμενο έδαφος γύρω από τις τρεις διατηρητέες πλευρές. Στην πίσω πλευρά του κτίσματος, όπου προτείνεται η νέα προσθήκη, γίνονται μικρές παρεμβάσεις στο φυσικό έδαφος, επιχώσεις της τάξης των 60εκ το μέγιστο, προκειμένου σαν στάθμη να αποτελέσει προέκταση της στάθμης του ισογείου του υφιστάμενου διατηρητέου. Ακόμη και η ράμπα πρόσβασης προς το υπόγειο, απομακρύνεται αρκετά από το διατηρητέο προκειμένου να μην αλλοιώσει την σχέση του υφιστάμενου εδάφους με αυτό.

- Τέλος η νέα προτεινόμενη επίλυση της κάτοψης του ισογείου, πέρα από την εξωτερική εικόνα, επιχειρεί να σεβαστεί και την κύρια τυπολογία του διατηρητέου κτίσματος με τον κεντρικό διάδρομο χολ της εισόδου και τις χαρακτηριστικές εσωτερικές κάμαρες που υποδέχονται τον επισκέπτη και τον οδηγούν τελετουργικά στους επί μέρους λειτουργικούς χώρους.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

εικ.23. Το χολ του διατηρητέου κτιρίου

εικ.24. Το χολ στην νέα πρόταση

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

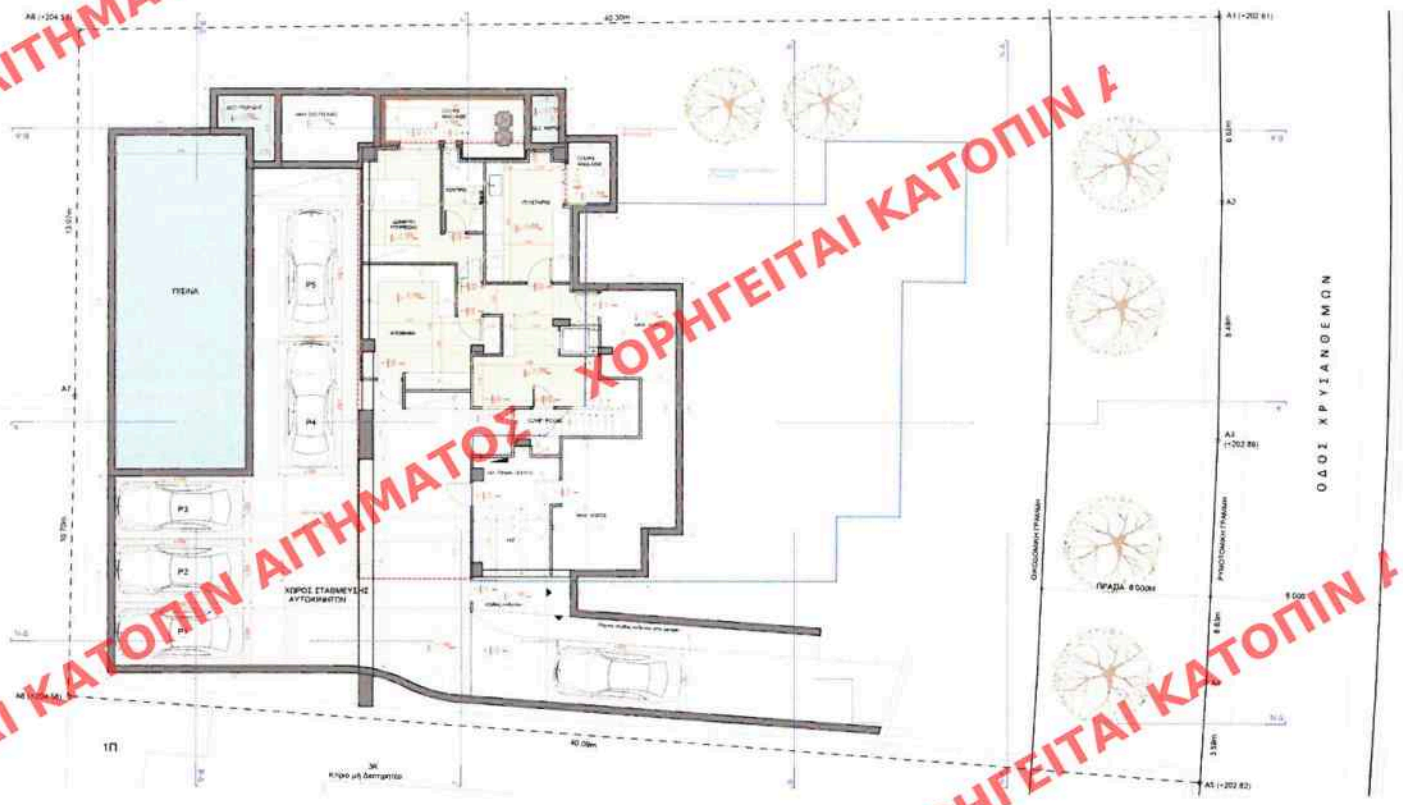
Αναλυτικότερα ανά όροφο το νέο κτίριο διαρθρώνεται ως εξής:

- **Ισόγειο:** Συνολικής επιφάνειας δόμησης 223,76 μ2 και ημιυπαιθρίου χώρου 32,56 μ2. Στον χώρο του διατηρητέου χωροθετούνται η νέα είσοδος και το χολ, απολύτως ταυτόσημα με τα αντίστοιχα στο παλαιό κτίσμα, χώρος γραφείου, γκαρνταρόμπα wc καθιστικό για παιδιά δεξιά, χώρος τραπεζαρίας και κουζίνα αριστερά και στο κέντρο, ακριβώς μετά και σε προέκταση από το παλαιό χολ, το κλιμακοστάσιο προς τον όροφο και το υπόγειο και η διαμήκης πορεία προς το καθιστικό και τον κήπο στη συνέχεια. Στην προσθήκη του ισογείου χωροθετείται ένα νέο καθιστικό, ένα μικρό ασανσέρ και ένας μεγάλος ημιυπαίθριος χώρος προς τα δυτικά, ο οποίος επεκτείνεται σε νέα πέργκολα στα νότια όρια του οικοπέδου. Ο ημιυπαίθριος χώρος και το καθιστικό ανοίγονται δυτικά σε κήπο πλούσια φυτεμένο στον οποίο βρίσκεται μια πισίνα μετρίου μεγέθους.

εικ.25. Νέα προτεινόμενη κάτοψη ισογείου

- **Υπόγειο:** Το υπόγειο χωροθετείται κατά ένα πολύ μικρό μέρος του, εντός των ορίων του διατηρητέου, και το υπόλοιπο επεκτείνεται δυτικά, νότια και βόρεια προς τα όρια του οικοπέδου, χωρίς πουθενά να τα προσεγγίζει ,πέραν των 95 εκ. σε μικρό μέρος του νότιου ορίου του οικοπέδου. Στο υπόγειο χωροθετείται ένας χώρος κύριας χρήσης (δωμάτιο υπηρεσίας) , επιφάνειας δόμησης 7,38 μ2 , χώρος στάθμευσης 5 αυτοκινήτων, χώροι μηχανοστασίων, αποθήκες και βοηθητικοί χώροι όπως λουτρό και πλυσταριό. Ο χώρος στάθμευσης διαθέτει επιπλέον έξοδο κινδύνου παράλληλα στην ράμπα εισόδου των αυτοκινήτων. Το μηχανοστάσιο τοποθετείται στην νότια πλευρά του κτίσματος και αερίζεται προς την ράμπα . Στην στάθμη του υπογείου, στο δάπεδο της cours anglaise, χωροθετείται η αντλία θερμότητας του κτίσματος.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ



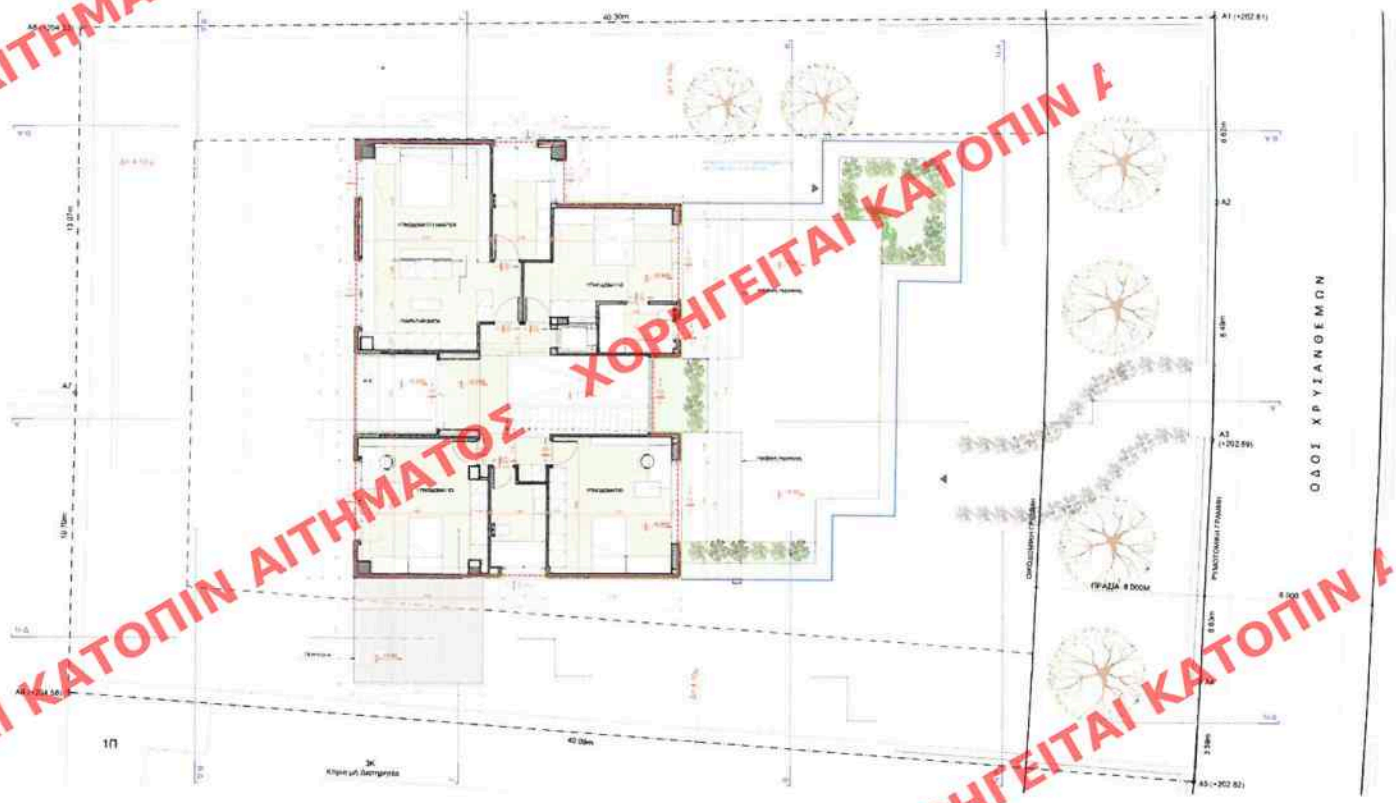
εικ.26. Νέα προτεινόμενη κάτοψη υπογείου

- **Α Όροφος:** Συνολικής επιφάνειας δόμησης 149,30 μ2 και ημιυπαιθρίου χώρου 2,38 μ2. Ο πρώτος όροφος καλύπτει το διατηρητέο κτίσμα περίπου κατά το ένα τρίτο της επιφάνειας του. Συγκεκριμένα η επιφάνεια κάλυψης του διατηρητέου κτίσματος μαζί με τους ημιυπαιθρίους χώρους του είναι περίπου 183μ2 και ο όροφος καλύπτει μόνο τα 65,5 από αυτά. Ο υπόλοιπος βρίσκεται πάνω από την κατ' επέκταση προσθήκη.

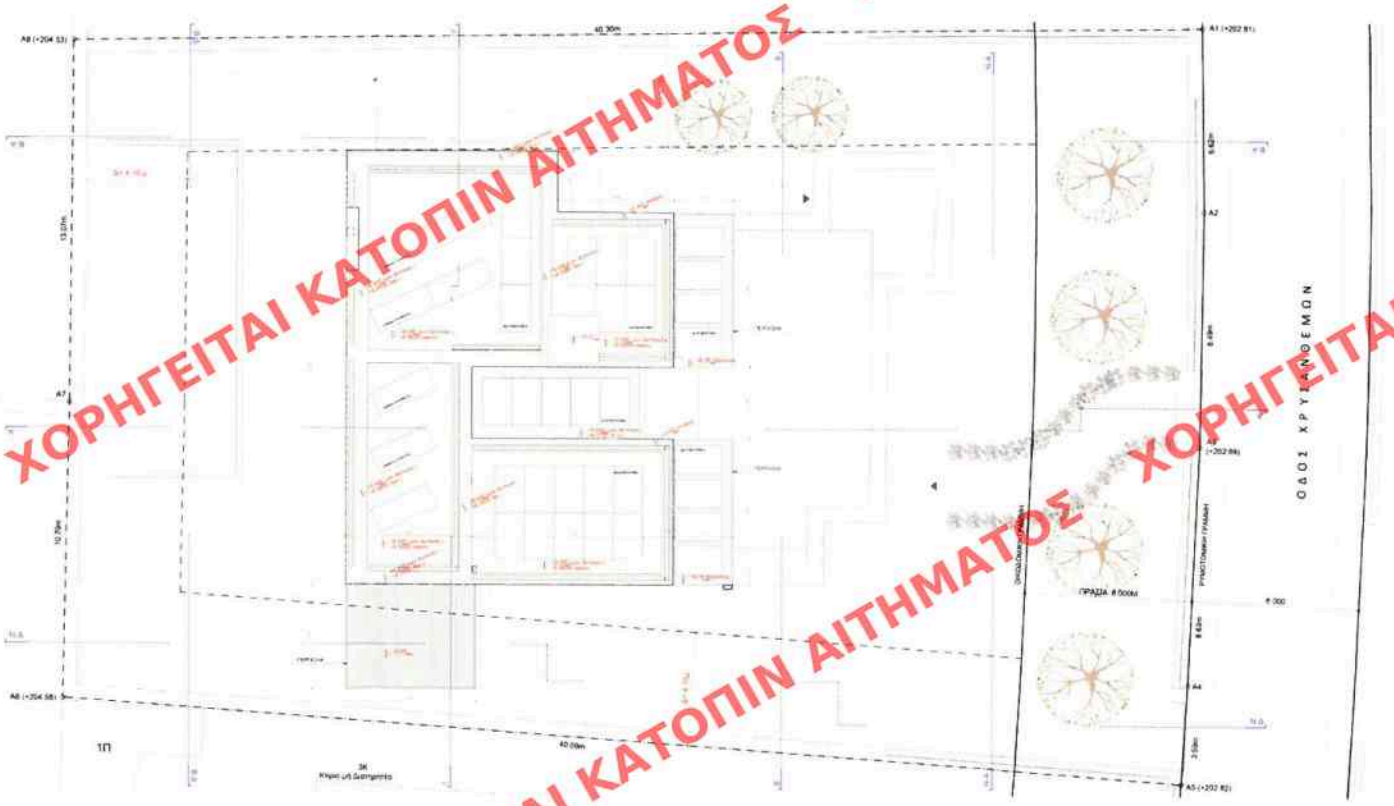
  Στον πρώτο όροφο φθάνουμε μέσα από ένα ανοικτό κεντρικό κλιμακοστάσιο που διαπερνά ένα κενό διώροφου ύψους. Ένας ανοιχτός χώρος κυκλοφορίας μας οδηγεί σε 4 δωμάτια με τα λουτρά τους, δυο δεξιά και δυο αριστερά και σε έναν ημιυπαίθριο χώρο στεγασμένης βεράντας που βλέπει δυτικά προς τον κήπο και την πισίνα. Τέλος τα δυο ανατολικά δωμάτια ανοίγονται στο δώμα του διατηρητέου που διαμορφώνεται σε βατό με μικρές ζώνες φύτευσης. Τα δυο ανατολικά υπνοδωμάτια αποκτούν επίσης δυο μικρές πέργκολες που υποδέχονται επίπεδα φωτοβολταϊκά πάνελ.

- **Δώμα:** Λόγοι βέλτιστης ενεργειακής αυτοδυναμίας οδηγούν στην επιλογή μιας μεθόδου ενδοδαπέδιας θέρμανσης κυρίως μέσω ηλιακών συλλεκτών. Αυτοί τοποθετούνται στο δώμα υπό κλίση 45 μοιρών απολύτως στραμμένοι προς τον νοτιά. Η ενσωμάτωση-απόκρυψη τους, προκειμένου το κτίριο να μην αποκτήσει περεταίρω ύψος σε κτιριακή μάζα και στηθαίο, επαφίεται σε μια περιμετρική ζώνη πυκνής ειδικής φύτευσης που στηρίζεται-αναρριχάται πάνω σε πολύ λεπτής κατασκευής μεταλλικό κιγκλίδωμα. Οι υπολειπόμενες επιφάνειες του δώματος αποκτούν, για ενεργειακούς ξανά λόγους, επίπεδα φωτοβολταϊκά πάνελ.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

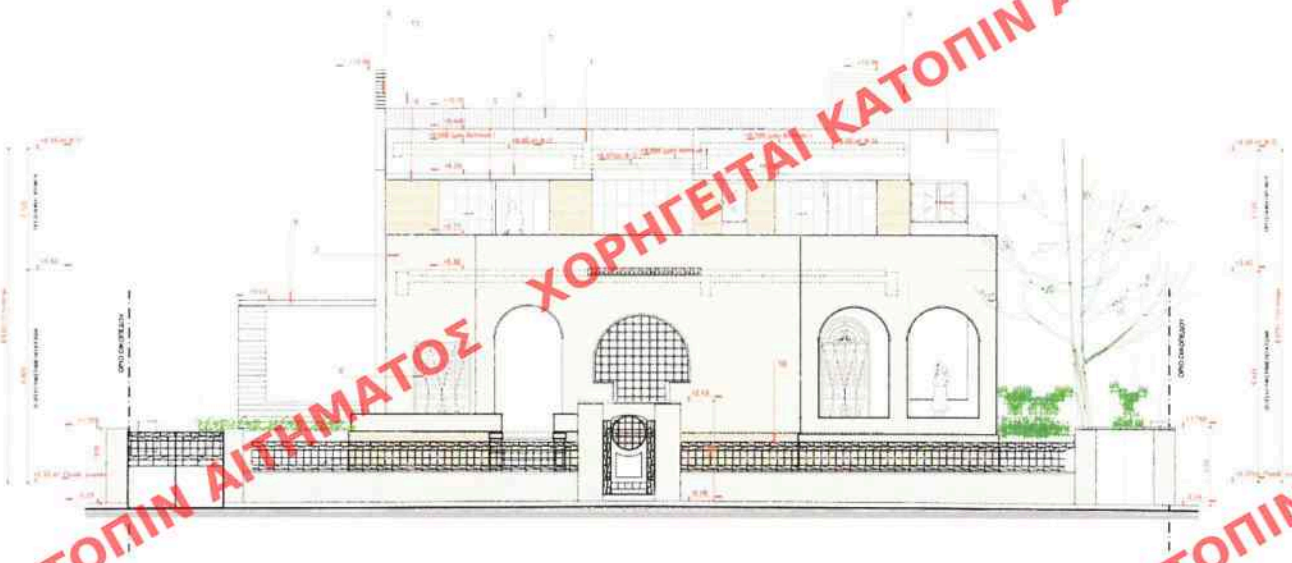


εικ.27. Νέα προτεινόμενη κάτοψη Ορόφου



εικ.28. Νέα προτεινόμενη κάτοψη Δώματος

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ



εικ.29. Νέα προτεινόμενη Ανατολική όψη

εικ.30. Νέα προτεινόμενη Βόρεια όψη

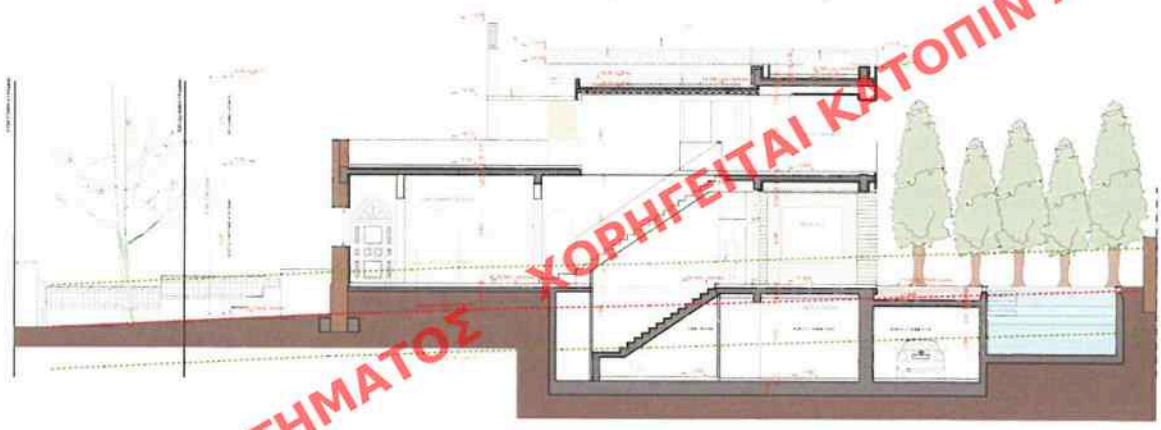
ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

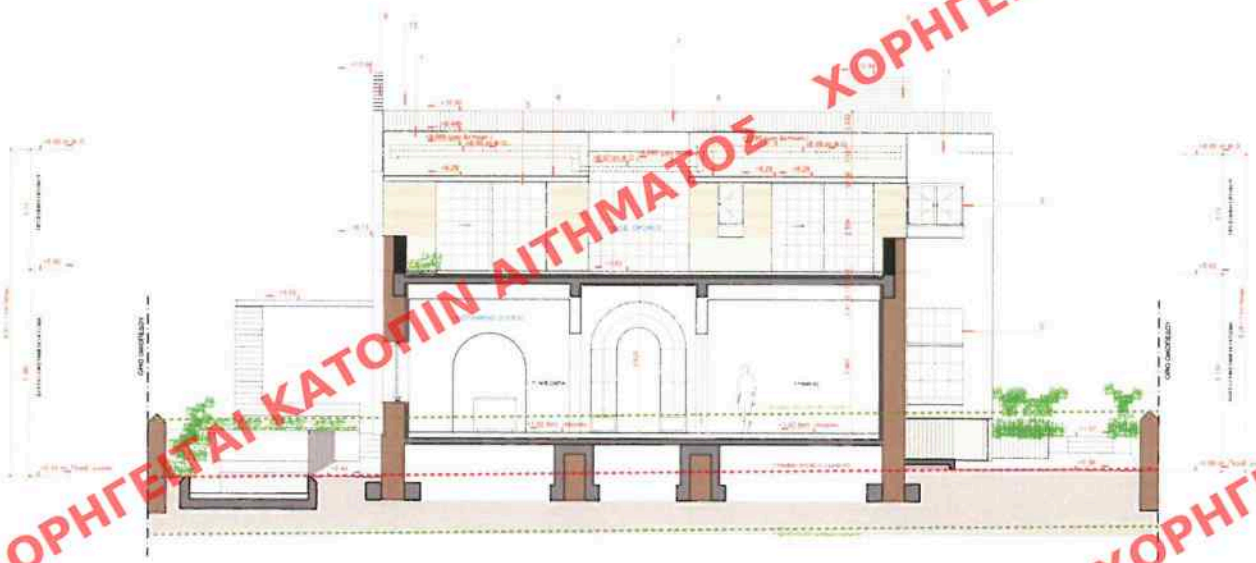
εικ.31. Νέα προτεινόμενη Νότια όψη

εικ.32. Νέα προτεινόμενη Δυτική όψη

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ



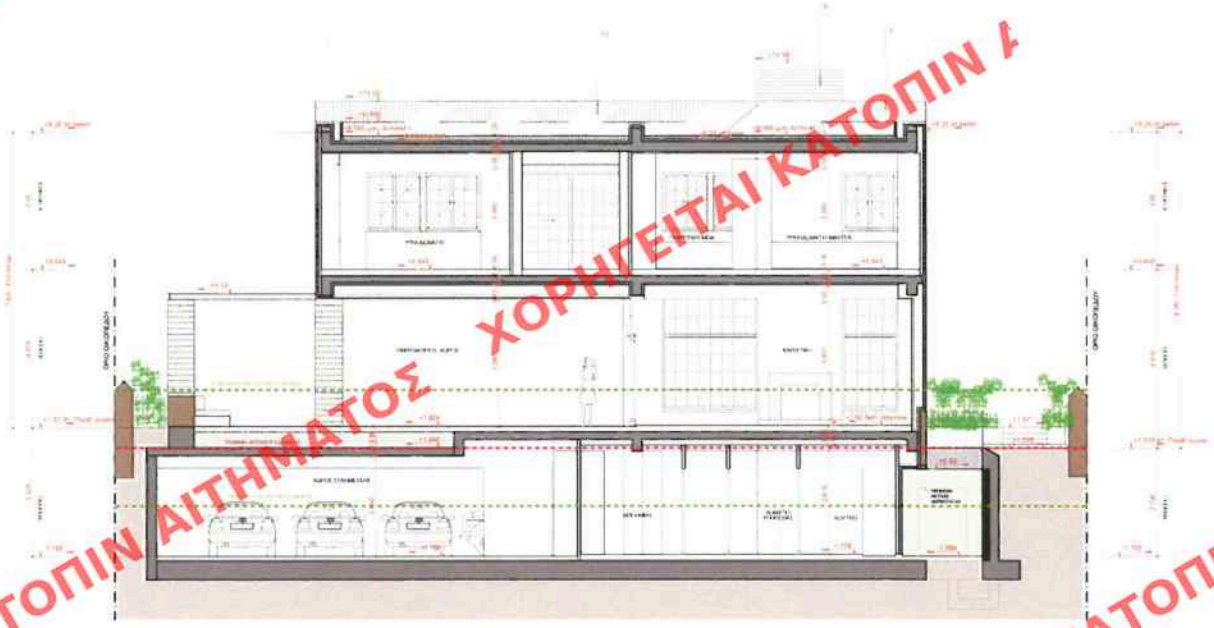
εικ.33. Νέα προτεινόμενη διαμήκης τομή στη σκάλα και τον διώροφο κενό χώρο



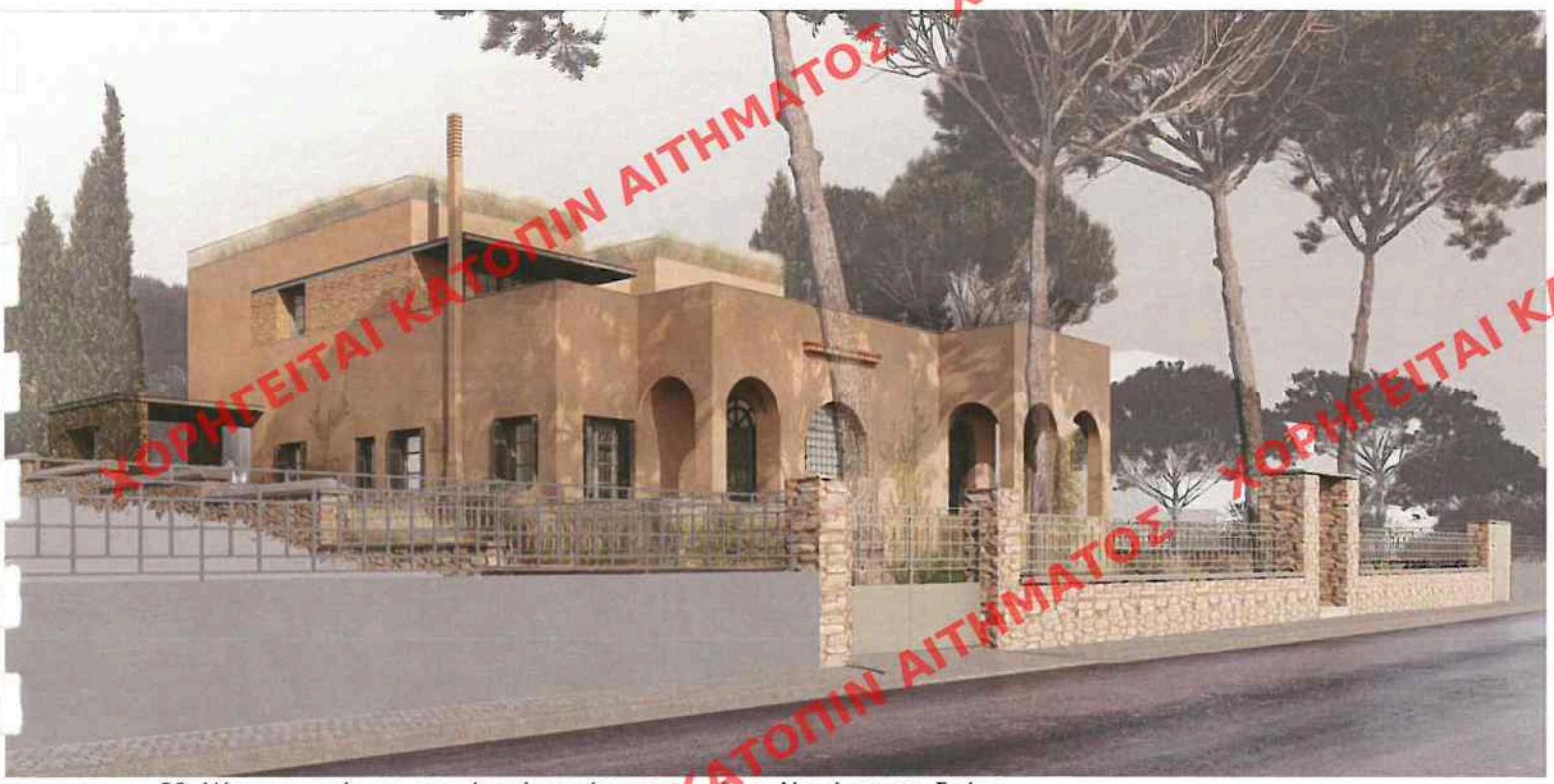
εικ.34. Νέα προτεινόμενη εγκάρσια τομή στη ζώνη του διατηρητέου

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



εικ.35. Νέα προτεινόμενη εγκάρσια τομή στη ζώνη της προσθήκης

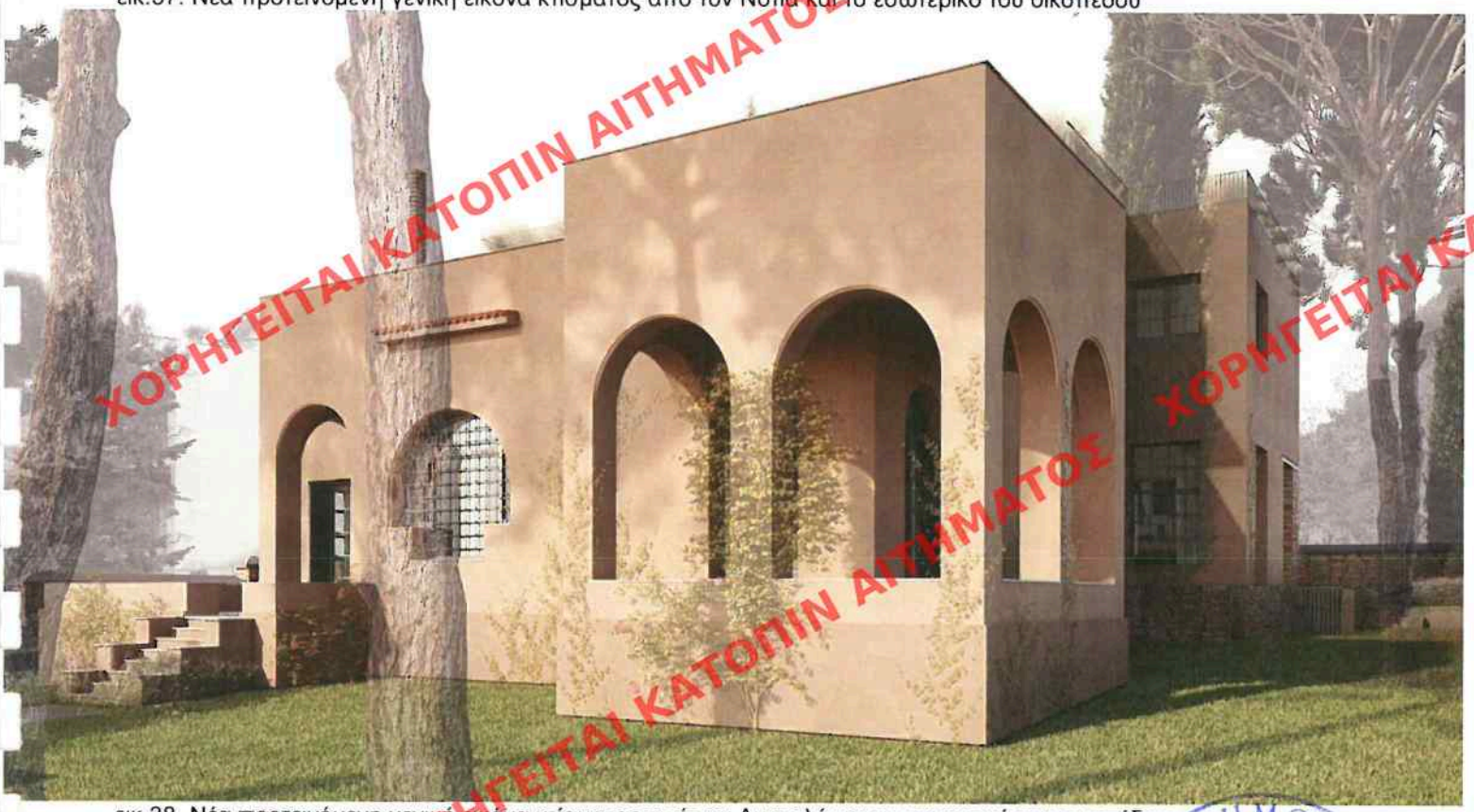


εικ.36. Νέα προτεινόμενη γενική εικόνα κτίσματος από τον Νοτιά και τον δρόμο

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

εικ.37. Νέα προτεινόμενη γενική εικόνα κτίσματος από τον Νοτιά και το εσωτερικό του οικοπέδου



εικ.38. Νέα προτεινόμενη γενική εικόνα κτίσματος από την Ανατολή και το εσωτερικό του οικοπέδου

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

εικ.39. Νέα προτεινόμενη γενική εικόνα κτίσματος και προσθήκης από τον Βορειά και το εσωτερικό του οικοπέδου

εικ.40. Νέα προτεινόμενη γενική εικόνα κτίσματος και προσθήκης από ην Δύση και το εσωτερικό του οικοπέδου

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

- **Περιφράξεις:** Όπως ήδη αναφέραμε κατά βάση διατηρείται και συντηρείται η υφιστάμενη περίφραξη τόσο στο πέτρινο όσο και στο μεταλλικό μέρος της. Προτείνεται η καθαίρεση του σαθρού σοβά και η αρμολόγηση της υφιστάμενης πέτρας, πέτρας απολύτως ίδιας με αυτήν που θα χρησιμοποιηθεί στις επενδύσεις της προσθήκης στην πίσω πλευρά του κτιρίου.

Σε αυτή την κατά βάση διατηρήσιμη υφιστάμενη περίφραξη προτείνονται για λόγους ουσιαστικά λειτουργικούς οι εξής σημειακές παρεμβάσεις:

  - Στην κύρια είσοδο των πεζών, στην ήδη υφιστάμενη θέση, περίπου στο κέντρο της πλευράς προς τον δρόμο, προτείνεται η πάχυνση των υφιστάμενων πέτρινων πεσών κατά 30 εκ., η μετατροπή του πάχους τους δηλαδή από τα 60 στα 90 εκ., η μετάθεση της υφιστάμενης μεταλλικής εξώθυρας στο οικόπεδο στην μέσα πλευρά αυτών των πεσών και η τοποθέτηση ενός μεταλλικού μασίφ στέγαστρού διατομής 40 χιλ. πάνω από τους πεσσούς για την δημιουργία ενός μικρού προστατευμένου από την βροχή χώρου υποδοχής στην είσοδο του οικοπέδου, χωρίς να αλλοιωθεί καθόλου ο υφιστάμενος χαρακτήρας της περίφραξης.
  - Στην δεξιά πλευρά του οικοπέδου, όπου προβλέπεται και η σύνδεση στα διάφορα δίκτυα, ρεύμα, τηλέφωνα, αέριο και ύδρευση, προτείνεται αντίστοιχα η δημιουργία ενός μικρού κλειστού στεγασμένου μεταλλικού ερμαρίου με πρόσβαση από τον δρόμο, ανάμεσα σε δυο πέτρινους πεσσούς, για να υποδεχθεί πάνω τα ρεύματα και κάτω τους μετρητές του αερίου.

εικ.41. Νέα προτεινόμενη προσαρμογή όψης στον δρόμο με το πρόπυλο εισόδου και το κουτί για την σύνδεση στα δίκτυα.

- **Φύτευση:** Ολόκληρη η υπολειπόμενη, από διαδρόμους πεζών και ράμπες αυτοκίνητων, επιφάνεια του ακαλύπτου χώρου φυτεύεται. Πέρα από τα υφιστάμενα μεγάλα δένδρα που διατηρούνται (4 πεύκα στην νοτιοανατολική πλευρά και 2 κουκουναριές στην βορειοανατολική πλευρά), προστίθενται μεγάλα ορθό κλάδα κυπαρίσσια (cupressus sempervirens pyramidalis) κατά μήκος της νοτιοδυτικής πλευρά καθώς και στην γωνία της δυτικής πλευράς και μερικά ακόμα στην γωνία της βόρειας πλευράς. Περιμετρικά του σπιτιού θα φυτευτούν αναρριχώμενα τύπου αμπέλοψη (pParthenocissus quinquefolia), γιασεμί κ.α. που θα καλύψουν μέρος των τοίχων. Κατά μήκος του διάδρομου της είσοδο καθώς και στο φυτεμένο κομμάτι της πάνω μεγάλης βεράντας θα φυτευτούν διάφορα αγρωστώδη, παχύφυτα και ανθοφόρα φυτά. Τέλος κατά μήκος του κιγκλιδώματος του δώματος και προς απόκρυψη από κάτω και έξω των ηλιακών συλλεκτών θα φυτευτούν αγροστώδη (στίπες).

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

εικ.42. Νέα προτεινόμενη άποψη κτίσματος από Νότια

εικ.43. Νέα προτεινόμενη άποψη κτίσματος από Νοτιοανατολικά και τον δρόμο

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

εικ.44. Νέα προτεινόμενη άποψη κτίσματος από Βόρεια

εικ.45. Νέα προτεινόμενη άποψη κτίσματος από Δυτικά

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

- **Περιορισμοί όρων δόμησης:**Στην προτεινόμενη μελέτη εκπληρώνονται όλοι οι περιορισμοί των όρων δόμησης που τίθενται με το άρθρο 1 του ΦΕΚ 162 ΑΑΠ / 2013 και συγκεκριμένα:

-Το κτίριο τοποθετείται σε απόσταση τουλάχιστον Δ από τα πίσω και πλάγια όρια του οικοπέδου.

-Η επέκταση του υπογείου του κτιρίου και εκτός του περιγράμματος της ανωδομής κάτω από τον υποχρεωτικό ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, μαζί με την καλυπτόμενη επιφάνεια του υπογείου (συνολικά: 266,51μ2), δεν υπερβαίνουν συνολικά το 50% της επιφάνειας του οικοπέδου (515,08 μ2).

-Το τμήμα του υπογείου που αποτελεί επέκταση πέραν του περιγράμματος της ανωδομής διατίθεται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Ε. Τεχνική υπόσταση κατασκευής.

Εα. Φέρων οργανισμός

Ο φέρων οργανισμός του νέου κτίσματος είναι κατά κανόνα από οπλισμένο σκυρόδεμα. Η πέτρινη διατηρητέα εξωτερική περιμετρική τοιχοποιία ενισχύεται με τσιμεντενέσεις, αποκτά νέο κρυφό εσωτερικό μπέτινο δοκάρι που συνεργάζεται με τα νέα μπέτινα υποστυλώματα στο εσωτερικό του διατηρητέου, προκειμένου να σκυροδετηθεί η νέα πλάκα της οροφής του. Κατ' εξαίρεση η κατασκευή του μέρους της προσθήκης που βρίσκεται πάνω από αυτή την πλάκα γίνεται μεταλλική και αποκτά με κατάλληλες παρεμβάσεις τον αναγκαίο από την σχετική μελέτη δείκτη πυρ αντίστασης.

Εβ. Εξωτερικές επιφάνειες πλήρωσης

Οι εξωτερικές επιφάνειες πλήρωσης συγκροτούνται από μέσα προς τα έξω με την εξής διαστρωμάτωση υλικών όπως φαίνεται και στις σχετικές τομές:

Προσθήκη:

1. διπλή γυψοσανίδα πάχους 25χιλ
2. σκελετός γυψοσανίδας βαρέως τύπου πάχους 50 χιλ με μόνωση πάχους 30 ή 80 χιλ.
3. επιφάνεια γυψοσανίδας πάχους 12.5 χιλ
4. εξωτερική θερμοπρόσοψη πάχους 80 χιλ.

Διατηρητέο μέρος:

Όπου υπάρχει η πέτρινη περιμετρική τοιχοποιία του διατηρητέου εφαρμόζεται μόνωση μόνο εσωτερικά της πέτρας 80 χιλ. και η λιθοδομή εξωτερικά σοβατίζεται. Εσωτερικά της μόνωσης τοποθετείται διπλή γυψοσανίδα.

Κατά περίπτωση στην προσθήκη γίνεται εξωτερική επένδυση με πέτρα 15 εκ. ή μασίφ τούβλο 6 εκ. Όλα τα ανωτέρω προσαρμόζονται, με χρήση πυράντοχων γυψοσανίδων και πρόσφορων πυράντοχων μονωτικών, στους αντίστοιχους δείκτες πυρ αντίστασης που προκύπτουν από την σχετική μελέτη.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

Ανοίγματα:
Στα ανοίγματα της προσθήκης τοποθετούνται θερμοδιακοπτόμενα ξύλινα κουφώματα με ενεργειακούς υαλοπίνακες και μασίφ λεπτά μεταλλικά καίτια, σίτες στα ανοιγόμενα μέρη και ρολά κρυφά μόνο στα υπνοδωμάτια του ορόφου.
Τα ανοίγματα του διατηρητέου μέρους ανακαινίζονται όπου είναι τεχνικά εφικτό (με προσθήκη ενεργειακών υαλοστασίων και αεροφραγών) ή αντικαθιστούνται με πανομοιότυπα σύγχρονης κατασκευής. Προστίθενται σίτες με κρυφό τρόπο που δεν αλλοιώνει τον χαρακτήρα και την εικόνα τους.

Εγ. Εσωτερικές επιφάνειες ορόφων και διαχωριστικοί τοίχοι.

Το σύνολο των εσωτερικών διαμορφώσεων και διαχωρισμών του εσωτερικού χώρου, οροφές και τοίχοι, γίνεται με συστήματα ξηράς δόμησης από γυψοσανίδα, όπου και ενσωματώνονται τόσο οι μονώσεις που προσδιορίζονται από την μελέτη του ΚΕΝΑΚ όσο και οι ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.

Εδ. Επενδύσεις δαπέδων, τοίχων και οροφών.

Τα δάπεδα επιστρώνονται με μάρμαρο, κεραμικά πλακίδια και ξύλο. Τοίχοι και οροφές βάφονται με σπατουλαριστά σύγχρονα ασβεστοχρώματα.

Εε. Βασικές μηχανολογικές υποδομές.

Στο κτίριο εφαρμόζεται ενδοδαπέδια θέρμανση με ηλιακούς συλλέκτες και αντλία θερμότητας η οποία υποστηρίζει παράλληλα και την αυτόνομη ανά χώρο ψύξη. Οι εξωτερική μονάδα της ανωτέρω αντλίας τοποθετείται στο cour anglaise του υπογείου. Τα ρολόγια ρεύματος και αερίου χωροθετούνται επι της ρυμοτομικής γραμμής όπως αναλυτικά αναφέρεται ανωτέρω σε κατάλληλα διαμορφωμένα ερμάρια.

Εστ. Προσωρινή καθαίρεση και ακριβής αποκατάσταση τμήματος της εξωτερικής τοιχοποιίας του διατηρητέου κτίσματος

Στην νοτιοδυτική πλευρά του διατηρητέου κτίσματος , προκύπτει η ανάγκη για στατικούς λόγους , να καθαιρεθεί και στη συνέχεια να αποκατασταθεί πλήρως, στην αρχική της μορφή και με τα ίδια υλικά , τμήμα της εξωτερικής τοιχοποιίας, μήκους περίπου 6.00 μ .
Η υφιστάμενη τοιχοποιία έχει φάρδος 56 εκ. και εδράζεται σε πέτρινο θεμέλιο 76εκ., ύψους περίπου 1 μ. Στο σημείο της προτεινόμενης καθαίρεσης , ο τοίχος έχει τρια μεγάλα ανοίγματα , τα οποία φέρουν μεταλλικά πρέκια.

Καθαιρείται προσεκτικά , πρώτα η πέτρινη τοιχοποιία και στη συνέχεια το θεμέλιό της .
Το θεμέλιο , το οποίο είναι κάτω από το φυσικό έδαφος , αντικαθίσταται από μπέτινο δοκάρι , φάρδους 56εκ, που θα εδράζεται στον μπέτινο φέροντα οργανισμό του υπογείου. Μετά την ολοκλήρωση της σκυροδέτησης του υπογείου , πάνω στο μπέτινο αυτό δοκάρι εδράζεται η νέα πέτρινη τοιχοποιία . Στα ανοίγματά της εφαρμόζονται μεταλλικές δοκίδες ΗΕΒ 120 , όπως και στο υφιστάμενο κτίσμα.

Οι πέτρες που θα καθαιρεθούν , θα φυλαχθούν και θα χρησιμοποιηθούν για το χτίσιμο της νέας τοιχοποιίας. Αν τυχόν αυτές δεν επαρκούν , θα χρησιμοποιηθεί ήδη διαθέσιμο υλικό από πέτρινα μέρη του κτίσματος που καθαιρούνται, προκειμένου να ολοκληρωθεί το χτίσιμό της.

Μετά την ολοκλήρωση του χτισίματος της τοιχοποιίας και πριν το σοβάτισμά της, εφαρμόζονται στους αρμούς τσιμεντενέματα , προκειμένου να αυξηθεί η στατική αντοχή της .

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

καθώς, σύμφωνα με τη στατική μελέτη , θα χρησιμοποιηθεί σαν μέρος του νέου στατικού φορέα του διατηρητέου .

Εζ. υλικά και αισθητική ταυτότητα όψεων:

- **Εξωτερικές επιφάνειες προσθήκης:** καλύπτονται με σύστημα θερμοπρόσοψης πάχους 80χιλ, σε χρώμα σκοτεινής ώχρας γήινης, αδρής υφής .

- **Εξωτερικές επιφάνειες διατηρητέου:** από σοβά αντίστοιχου χρώματος και υφής.

  Στη θερμοπρόσοψη και τους σοβάδες θα χρησιμοποιηθούν μη οργανικές πρώτες ύλες που συνομιλούν με τις καιρικές συνθήκες, αλλάζουν τονικότητες μαζί τους και ενσωματώνουν όμορφα την γήρανση τους.
  Κατ' εξαίρεση σε περιοχές της οικοδομής, όπως τα τοιχία της ράμπας προς το υπόγειο γκαράζ ή στα μπέτινα μέρη εσωτερικά της cour anglaise βλέπουμε εξωτερικά επιμελημένες σκαρπιτσαριστές επιφάνειες εμφανούς σκυροδέματος.

- **Κουφώματα:** Ξύλινα με θερμοδιακοπή, ενεργειακά υαλοστάσια και σίτες. Στο διατηρητέο μέρος ανοιγόμενα- ανακλινόμενα με παντζούρια ξύλινα όπως τα ήδη υφιστάμενα. Στην προσθήκη ανοιγόμενα- ανακλινόμενα ή επάλληλα με κρυφά ηλεκτρικά ρολά μόνο στα δωμάτια του ορόφου. Στην προσθήκη αρκετά μέρη των κουφωμάτων είναι κρυφά εξωτερικά και συγκεκριμένα τα κουτιά των ρολών, τα κουφώματα των σταθερών υαλοστασίων, τα κατακόρυφα και άνω οριζόντια στοιχεία των ανοιγόμενων. Όλα τα εσωτερικά κουφώματα είναι χρώματος γκρι ζεστό ανοιχτό. Τα εξωτερικά κουφώματα του διατηρητέου είναι χρώματος σκούρου γκρι πράσινου προς το λαδί.

- **Στηθαία:** Τα στηθαία είναι από λεπτές μασίφ μεταλλικές διατομές χρώματος γκρι.

- **Πέργκολες :** Συνδυασμός σιδήρου, με εξωτερικό πλαίσιο μορφοσιδηράς διατομής UPN και ξύλινων μασίφ δοκίδων. Όλα βαμμένα στο ίδιο χρώμα γκρι λαδί χρώμα νερού.

- **Καπνοδόχοι:** εμφανείς με επένδυση στην υφή και το χρώμα του σοβά.

- **Υδρορροές και άλλες μηχανολογικές εγκαταστάσεις:** Τοποθετούνται κατά κανόνα σε κατάλληλες κατακόρυφες διελεύσεις κρυφές εξωτερικά με εξαίρεση τις εκτονώσεις τους στο δώμα. Υδρορροές σε επιλεγμένες θέσεις γίνονται εμφανείς και επιδέχονται φινίρισμα εμφανούς μεταλλικής κατασκευής.

- **Το μεταλλικό μέρος της περιμετρικής περίφραξης** βάφεται σε χρώμα γκρι λαδί.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

- **<u>Χρώμα υλικών γενικά:</u>** τα χρώματα και τα υλικά γενικά θα προκύψουν με την επιμέλεια ειδικού καλλιτέχνη που έχει σπουδάσει σε βάθος την ζωγραφική υπόσταση του χρώματος και έχει την ικανότητα να προσαρμόσει σωστά την κατ' αρχάς επιλεγείσα χρωματική παλέτα στο συγκεκριμένο περιβάλλον εφαρμογής. Πρόθεση των μελετητών είναι το έργο, μέσα από αυτή την φροντίδα να αποκτήσει πέρα από χρωματική και ζωγραφική υπόσταση.

χρώμα σοβά βάσης | χρώμα κυρίως σοβά | χρώμα κουφωμάτων μέσα | χρώμα κουφωμάτων έξω και μεταλλικών στηθαίων μεταλλικών και ξύλινων στοιχείων πέργκολας και περίφραξης

εικ.46. Νέα προτεινόμενη βασική χρωματική παλέτα διατηρητέου κτίσματος και προσθήκης.

ΣΤ. Στοιχεία διαγράμματος δόμησης

Η πραγματοποιούμενη δόμηση είναι	**380,45 μ2**
η πραγματοποιούμενη κάλυψη είναι:	**286,36 μ2**
οι πραγματοποιούμενοι Η/Υ χώροι είναι:	**34,94 μ2**
οι πραγματοποιούμενοι εξώστες είναι:	**0 μ2**
οι επιφάνειες εκτός Σ.Δ. (εσωτερική κλίμακα) είναι:	**6,70 μ2**
οι επιφάνειες εκτός Σ.Δ. και περιγράμματος κάλυψης (υπόγεια Β.Χ.):	**124,15 μ2**
οι επιφάνειες εκτός Σ.Δ. και εντός περιγράμματος κάλυψης (υπόγεια Β.Χ.)	**142,36 μ2**
οι επιφάνειες Ακάλυπτου τμήματος οικοπ. είναι:	**743,79 μ2**
οι επιφάνειες νέας υλοποιούμενης φύτευσης είναι:	**503,32μ2**
ο πραγματοποιούμενος όγκος είναι:	**1.838,20 μ3**
οι υλοποιούμενες θέσεις στάθμευσης είναι:	**5 θέσεις**

Συνολική Δόμηση Υπογείου:	**7,38 μ2**
Ισογείου:	**223,76 μ2**
Ορόφου:	**149,30 μ2**
Συνολική Δόμηση κτίσματος:	**380,45 μ2**

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

Ζ. Σημερινή εικόνα έργου

Οι εργασίες σε εξέλιξη βάσει της υφιστάμενης Άδειας είναι:

1. Περίφραξη οικοπέδου με κυματοειδή λαμαρίνα

εικ.47. Προσωρινή περίφραξη εργοταξίου

2. Αποξήλωση και συσκευασία πολύτιμων μελών που θα διατηρηθούν ή θα αναπαραχθούν πιστά αντίγραφα τους, όπως κουφώματα, μάρμαρα τσιμεντένια πλακίδια, δάπεδα

εικ.48. Αποξηλώσεις πολύτιμων μελών του κτίσματος

3. Αποξήλωση σοβάδων και αποκάλυψη της λίθινης και τούβλινης κατασκευής

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

εικ.49. Αποξηλώσεις σοβάδων και αποκάλυψη εσωτερικής τοιχοποιίας

4. Στήσιμο εξωτερικά σκαλωσιάς προς ολοκλήρωση του έργου των αποξηλώσεων

εικ.50. Στήσιμο σκαλωσιάς για ολοκλήρωση εργασίας αποξήλωσης σοβάδων

5. Προβλέπονται μέχρι την έκδοση της νέας Άδειας οι εξής επιπλέον εργασίες που είναι εγκεκριμένες στην υφιστάμενη οικοδομική Άδεια.
   - Ενίσχυση της περιμετρικής λιθοδομής με τσιμεντενέσεις και αρμολόγημα
   - Ενίσχυση του τούβλινου μέρους με κατάλληλα κονιάματα και πλέγματα
   - Αντικατάσταση των φθαρμένων μεταλλικών πρεκιών με νέα γαλβανισμένα στις ίδιες φωλιές-θέσεις
   - Καθαίρεση των εσωτερικών τοίχων
   - Προσωρινή αντιστήριξη με σκαλωσιές και διασφάλιση της διατηρητέας εξωτερικής τοιχοποιίας
   - Καθαίρεση της σαθρής υφιστάμενης οροφής από μεταλλικές δοκίδες, τούβλα και λεπτή στρώση σκυροδέματος.
   - Έναρξη εκσκαφών υπογείου.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Α. Συνθετικές αρχές

Η πρόταση επιχειρεί ένα διάλογο ανάμεσα σε μια σύγχρονη κλασσική και διαχρονική αισθητική που ενοποιεί και «αποκρύβει», με μια αντίστοιχη 85 χρόνια περίπου πριν. Το διατηρητέο στα μάτια μας επιχειρεί να συνδυάσει μια ζωντανή τεχνική παράδοση αιώνων και γενεών, με τα αισθητικά πρότυπα μιας πλευράς του κυρίαρχου μοντερνιστικού ρεύματος της εποχής, πλευράς που επιχειρεί να αποκτήσει εικονικά ερείσματα σε ένα κάποιο άλλο ιστορικό παρελθόν με την έντονα εστιασμένη αναφορά στις καμάρες. Το εάν η ρίζα και αφετηρία αυτής της αναφοράς είναι η αντίστοιχη ρασιοναλιστική εκδοχή της τότε κρατούσας ιταλικής αρχιτεκτονικής ή η πρόσφατη επαναξιολόγηση του βυζαντινού ιστορικού μας παρελθόντος λίγο σήμερα νομίζουμε ενδιαφέρει.

Απέναντι σε ένα κτίσμα που έχει κριθεί διατηρητέο, ίσως γιατί εκφράζει μια «ανώνυμη»- μη λόγια εκδοχή μιας πλευράς της κυρίαρχης αισθητικής του καιρού του, φροντίσαμε να σταθούμε με τον δέοντα σεβασμό στα χρόνια που κουβαλά στην πλάτη του. Επιχειρήσαμε λοιπόν, αφήνοντας του το χώρο να μας πει αυτά που έχει να μας πει, να σταθούμε δίπλα του με παρεμβάσεις όσο το δυνατόν πιο ήπιες, ήσυχες και μετρημένες, χωρίς ιδιαίτερους παφλασμούς και εντάσεις. Παράλληλα επιχειρήσαμε να εξυπηρετήσουμε πλήρως τις ανάγκες μιας απολύτως σύγχρονης νέας ηλικιακά «κοσμοπολίτικης» οικογένειας, οικογένειας η οποία όπως πολλές άλλες, βλέπει το σπίτι της σαν το ύστατο κέλυφος προστασίας από την φρενήρη και διαλυτική κάθε διαχρονικής αξίας μεταβατικότητα της εποχής μας. Στα χνάρια ενός κλασσικού μοντερνισμού που επιθυμεί να αποκαλύψει με ειλικρίνεια την δομική, κατασκευαστική και υλική υπόσταση του κτίσματος, επιχειρήσαμε να τον μπολιάσουμε με την αύρα μιας συμβατικής ιστορικής χειροποίητης κατασκευής που στέκεται ακόμη ζωντανή και ενεργή δίπλα μας.

Σήμερα, όπως και τότε με άλλα μέσα, συνήθως, η κτιριακή δομή "ενδύεται" και αποκρύπτεται πίσω από ένα ενιαίο ρούχο, μια ενιαία επιδερμίδα, τον βιομηχανικό "σοβά" της θερμοπρόσοψης που φιλοδοξεί, στοχεύοντας ένα φάντασμα «τελειότητας», να αποσιωπήσει κάθε χειροπρακτική τεχνική που επι της ουσίας προϋποθέτει. Σε αυτό το τεχνικό φαντασιακό, αρμοί και συναρμογές διαφορετικών υλικών και κατασκευαστικών τρόπων υποτίθεται πως δεν χρειάζονται και επιμελώς αποκρύπτονται. Όλα τα μέρη της όψης συνιστούν μέλη ενός «σχεδιαστικά και εγκεφαλικά» επεξεργασμένου ολόγλυφου και υποτάσσονται σε μια μοναδική κατασκευαστική χειρονομία λες και κατασκευάστηκαν από μια και μόνο συνθετική ύλη, από ένα και μόνο απρόσωπο εργαλείο, έναν υπερμεγέθη τρισδιάστατο εκτυπωτή «θεό».

Απέναντι σε αυτή την πραγματικότητα που μας υπερβαίνει όλους μας, στην πρόταση μας, επιχειρούμε, με μια σειρά από χειροπρακτικές χειρονομίες, την πέτρα, το μασίφ παλιωμένο τούβλο, το εμφανές σκαρπιτσαριστό μπετόν, να αναφερθούμε με πιο σαφή τρόπο στην πολυτιμότητα της ποιότητας μιας πιο παραδοσιακής τεχνικής εργασίας που εξαρτάται ζωτικά από το φιλότιμο του τεχνίτη που την υλοποιεί. Η εργασία αυτή αντέχει και διαρκεί, μεταφορικά και κυριολεκτικά, θυμίζοντας μας έναν κόσμο που ενώ δείχνει να φεύγει, επιμένει ακόμη να μας συγκινεί στ' αλήθεια.

Την ίδια στιγμή που το διατηρητέο φλερτάρει με αυτή την «σύγχρονη» (επί της ουσίας αστική βιομηχανική) αισθητική κάμποσων αιώνων, (αισθητική της οποίας το δυτικό νεοκλασικό ιδίωμα συνιστά τον ιστορικό προπομπό), εμείς στην προσθήκη μας, και παρά τον «μοντερνισμό» των καθαρών γραμμών μας, φλερτάρουμε μέσω του εμφανούς τούβλου, της πέτρας των

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

μορφοσιδηρών διατομών και των μη οργανικών υλικών των επιχρισμάτων με την αύρα μιας άλλης προβιομηχανικής εποχής.
Επιχειρώντας να συνθέσουμε αυτούς τους δυο τρόπους, εξισορροπούμε μια αισθητική του "άστεως" και της μηχανής που αποσιωπά και υποτιμά, με μια αντίστοιχη πολύτιμη "αγροτική" χειροπρακτική χειρονομία, εκείνη των παραδοσιακών υλικών και τρόπων που αναδεικνύει και επιβραβεύει την πολυτιμότητα της ανθρώπινης εργασίας. Μέσα σε αυτό το κυρίαρχο δισυπόστατο βασικό κτιριακό σκηνικό, μικρές αλλά σαφείς και επίμονες κατασκευαστικές λεπτομέρειες έρχονται να επιβεβαιώσουν ένα πνεύμα και μια πρόθεση μιας απολύτως σύγχρονης απλότητας και επιμέλειας.

Το εύρημα της επανάχρησης των υλικών της κατεδάφισης τμήματος του παλαιού κτίσματος, εκείνα ακριβώς τα υλικά που οι άνθρωποι 85 χρόνια πριν επιμελημένα αποκρύβαν προκειμένου να δηλώσουν τον «εκσυγχρονισμό» τους, εμείς, επίσης επιμελημένα, ξανά προβάλουμε στο φως, επιχειρώντας να υπαινιχτούμε τα εναλλακτικά μονοπάτια του δικού μας σύγχρονου παρόντος και μέλλοντος. Το στίγμα μιας εποχής με εναγώνια τρομακτικά διλλήματα που αναζητά κάποιες στ' αλήθεια στέρεες βάσεις προκειμένου να αποκτήσει την δύναμη να αντιμετωπίσει ένα αποπνικτικά δυστοπικό παρόν.

Β. Αισθητικές αρχές και οικοδομική υπόσταση:

Η επιθυμία για ένα σύγχρονο κτίριο με διαχρονικές αναφορές οδήγησε σε μια κατασκευή με καθαρές και αυστηρές γραμμές όπου συνυπάρχουν, χωρίς ιδιαίτερες εντάσεις, υλικά και κατασκευαστικοί τρόποι του χθες και του σήμερα.
Από άποψη κατασκευαστικού ύφους και ήθους, επιμέρους οικοδομικές λεπτομέρειες κουφωμάτων και λειτουργικών εξαρτημάτων, ενσωματώνονται κατά το μέγιστο δυνατόν στην κύρια "σοβατισμένη" κτιριακή μάζα, σε ένα κυρίαρχο γήινης αναφοράς απλό "ρούχο", σε μια οντότητα που αποκρύπτει όσο μπορεί περισσότερο τη σύγχρονη και περίπλοκη οικοδομική της υπόσταση. Την βασική αυτή πρόθεση εξυπηρετεί ένας αναλυτικότατος σχεδιασμός οικοδομικών λεπτομερειών που επιτρέπει τον ευχερή συνδυασμό και τη συναρμογή στην κατασκευή έτοιμων βιομηχανικών μερών με έγκυρες χειροτεχνικές πρακτικές. Στην τελική εικόνα του κτίσματος κυριαρχούν οι αφαιρετικές γήινες επιφάνειες και μάζες που συνδιαλέγονται με επί μέρους λεπτομέρειες από βαμμένα ξύλα και μέταλλα, σε εσοχές ή εξοχές που υποδέχεται η «γήινη» μάζα.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

Γ. Ζητούμενα για έγκριση από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής

1. Ζητούμε την γενική έγκριση της πρότασης μας προκειμένου σύμφωνα με το αρ. 6 του Ν.4067/12 και του αρ. 7 του Ν.4495/17 όπως έχει τροποποιηθεί, να υποβάλουμε στη συνέχεια την μελέτη μας προς έγκριση στην Δ.Α.Ο.Κ.Α. , Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.
2. Ιδιαίτερα ζητούμε:
   - Να μας επιτραπεί να κατεδαφίσουμε τον πρόσθετο εκ των υστέρων εξώστη στην νότια άκρη προς τον δρόμο του διατηρητέου κτίσματος, εξώστη ο οποίος κατά την γνώμη μας αντιβαίνει σοβαρά στην κυρίαρχη αισθητική του.
   - Να μας επιτραπεί να καθαιρέσουμε προσωρινά, για λόγους ορθής κατασκευής των υπογείων χώρων, μικρό τμήμα της νοτιοδυτικής διατηρητέας πέτρινης τοιχοποιίας, την οποία και θα αποκαταστήσουμε επακριβώς στην συνέχεια, στην αρχική της μορφή, με τα ίδια ακριβώς υλικά.

εικ.51. Προσδιορισμός του τμήματος της διατηρητέας τοιχοποιίας του οποίου ζητείται η προσωρινή καθαίρεση, και η ακριβής του αποκατάσταση στην συνέχεια, στην ίδια μορφή και με τα προϋφιστάμενα υλικά.

   - Να μας επιτραπεί να κάνουμε τις δύο παρεμβάσεις (πορτοσιά κυρίας εισόδου στον δρόμο και ερμάριο ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων) στην διατηρητέα περίφραξη προς την πλευρά του δρόμου
   - Να μας επιτραπεί να κατασκευάσουμε σαν φέρον στοιχείο πέργκολας πέτρινο τοίχο με μεγάλο ελεύθερο παράθυρο-άνοιγμα στην δυτική γωνία του κτιρίου
   - Να μας επιτραπεί να χωροθετήσουμε μια αντλία θερμότητος στην cours anglaise του προτεινόμενου υπογείου όπως φαίνεται στα αντίστοιχα σχέδια.

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2022

ο συντάξας
Αρχιτέκτονας μηχανικός ΕΜΠ

Ανδρέας Κυράνης

ΑΝΔΡΕΑΣ Γ. ΚΥΡΑΝΗΣ
ΔΙΠΛΩΜ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΕΘΝΙΚΟΥ ΜΕΤΣΟΒΙΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. - ΑΡΙΘΜ. ΜΗΤΡΩΟ [illegible]963
ΦΩΚΥΛΙΔΟΥ 15 ΑΘΗΝΑ ΤΚ 106 73
ΤΗΛ. 2[illegible]0 363[illegible]301
ΑΦΜ: 015621218 - ΔΟΥ: Γ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΧΟΡΗΓΕΙΤΑΙ ΚΑΤΟΠΙΝ ΑΙΤΗΜΑΤΟΣ