

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

Μελετήτρια: Δ. Αγοροπούλου

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Μαυροκορδάτου 4 (Ο.Τ. 51) του Δήμου Χαλανδρίου, φερόμενης συνιδιοκτησίας Λαμπρέλλη Ευαγγελίας και Μποκολίνη Ευτέρπη – Μυρτώς

- α) Το υπ'αρ. 590/6.4.2021 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Βόρειου Τομέα Αθηνών (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49636/2041/21.5.2021)
- β) Η υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/55006/2275/7.6.2021 αίτηση – ένσταση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο
- γ) Η από 3.8.2021 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένα στοιχεία (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/73840/3044/3.8.2021)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με τα α), β) και γ) σχετικά υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας στοιχεία και φάκελοι αρχιτεκτονικής μελέτης για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Μαυροκορδάτου 4 (Ο.Τ. 51) του Δήμου Χαλανδρίου, φερόμενης συνιδιοκτησίας Λαμπρέλλη Ευαγγελίας και Μποκολίνη Ευτέρπη – Μυρτώς.

Ειδικότερα η αρχιτεκτονική μελέτη αφορά στην αποκατάσταση, επισκευή και ενεργειακή αναβάθμιση του διατηρητέου κτιρίου με χρήση κατοικίας, εσωτερικές διαρρυθμίσεις για λειτουργικούς λόγους, την ενίσχυση του φέροντα οργανισμού όπου απαιτείται, την προσθήκη κατ' επέκταση στο δώμα ως απόληξη κλιμακοστασίου, την κατασκευή πέργκολας στο δώμα, καθώς και την δημιουργία υπογείου χώρου στάθμευσης εντός του οικοπέδου και την κάλυψή του με φυτεμένο δώμα.

Με το α) σχετικό διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας το υπ'αρ.14/6-4-2021 (θέμα 10ο) πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί ομόφωνα αρνητικά ως εξής:

« ... το Συμβούλιο γνωμοδοτεί ομόφωνα αρνητικά. Η γνωμοδότηση αυτή προκύπτει αρνητική διότι το συμβούλιο σύμφωνα με το αρ. 3 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/11170/321 (ΦΕΚ 313/Β/20) απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Τεύχος Οδηγιών για τα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής), την Υπ. Απ. με αρ. 13314/3064 της 27/05/1999 (ΦΕΚ 498/Δ/1999) Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων είκοσι πέντε (25) κτιρίων και κτίσματος βιομηχανικής καμινάδας που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου..», και λαμβάνοντας υπόψη το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς τη χωροθέτηση, το σύνολο των στοιχείων όπως έχουν συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και την αρχιτεκτονική μελέτη με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης- επεξήγησης της αρχιτεκτονικής πρότασης που την συνοδεύει, γνωμοδοτεί αρνητικά. Επειδή με τη συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση, αιτούνται επεμβάσεις (όπως η εξωτερική θερμοπρόσοψη, οι αλλαγές των κουφωμάτων από ξύλινα σε αλουμίνιο κλπ.) που αλλοιώνουν το ύψος, τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα, θίγουν τα μορφολογικά στοιχεία του κτίσματος και έρχονται σε αντίθεση με την Υπ. Απ. με αρ. 13314/3064 της 27/05/1999 (ΦΕΚ 498/Δ/1999) Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων είκοσι πέντε (25) κτιρίων....». Η γνωμοδότηση αυτή θα σταλεί στο ΥΠΕΝ, ως φορέα προστασίας του διατηρητέου κτίσματος, όπως ορίζει και η ανωτέρω Υπ. Απόφαση, για τις δικές του ενέργειες.»

Με την β) σχετική αίτηση - ένσταση υποβλήθηκε προς εξέταση στην Υπηρεσία μας ο φάκελος της αρχιτεκτονικής μελέτης του θέματος. Οι ενδιαφερόμενοι επισημαίνουν ότι η προβλεπόμενη τοποθέτηση θερμοπρόσοψης, καθώς και η δημιουργία θέσης στάθμευσης είναι ζωτικής σημασίας για την κατοικία τους και τεκμηριώνουν αναλυτικά τις εργασίες παρέμβασης στην τεχνική έκθεση. Επίσης αναφέρουν ότι δεν κλήθηκαν για να εκθέσουν τις απόψεις τους κατά την εξέταση του θέματος από το ΣΑ.

Ο φάκελος περιλαμβάνει επίσης τεχνική αιτιολογική έκθεση, φωτογραφική απεικόνιση, τοπογραφικό διάγραμμα, σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης, σχετική βιβλιογραφία με παραδείγματα κτιρίων του μοντέρνου κινήματος (Ελλάδα και εξωτερικό), καθώς και τα σχετικά έγγραφα ΥΠΠΟΑ: υπ'αρ. πρωτ. 79035/5.3.2021 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής και υπ'αρ. ΥΝΜΤΕΑΑΣΕΚ/9824/1.2.2021 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων αναφορικά με την έγκριση των εργασιών.

Μετά από επικοινωνία με την αρμόδια Υπηρεσία ΥΠΕΝ (Δ/ση Εφαρμογής Σχεδιασμού και Ελέγχου Δομημένου Περιβάλλοντος / Τμήμα Διασφάλισης Κοινόχρηστων Χώρων και Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης), διαπιστώθηκε ότι για το διατηρητέο κτίριο του θέματος έχει εκδοθεί τίτλος μεταφοράς Σ.Δ. (στο όνομα των προηγούμενων ιδιοκτητών, αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/63827/866/9.9.2021). Ως εκ τούτου, δεν ήταν δυνατή η έγκριση της αρχικής μελέτης, όπως υποβλήθηκε με το β) σχετικό, γιατί η προτεινόμενη μικρή προσθήκη κατ' επέκταση του δώματος ως κύρια χρήση προσαύξαινε τα υφιστάμενα στοιχεία δόμησης.

Μετά από συνεννόηση με τους ενδιαφερόμενους, κατατέθηκαν με το γ) σχετικό στοιχεία τροποποίησης της αρχικής μελέτης, τα οποία παρουσιάζονται στην παρούσα.

A. 2. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας

- Το εν λόγω κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο στο πλαίσιο ομαδικής κήρυξης κτιρίων στο Δήμο Χαλανδρίου με την υπ'αρ. 13314/3064/27.5.1999 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 498/Δ/5.7.1999) «περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων είκοσι πέντε (25) κτιρίων και κτίσματος βιομηχανικής καμινάδας που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου (Ν. Αττικής) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών».

- Με την υπ'αρ. 24234/3.6.2005 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 708/Δ/30.6.2005) εγκρίθηκε τίτλος μεταφοράς σ.δ., στο διατηρητέο κτίριο (228,35 τ.μ., εκ των οποίων τα 35,48 τ.μ. ισογείου και 192,87 τ.μ. ορόφων)

Σύμφωνα με το υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα, το ισχύον ρυμοτομικό και οι όροι δόμησης στο Ο.Τ. 51 του Δήμου Χαλανδρίου, όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο του θέματος είναι :

ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ

Τομέας ΙΙΙ, Απόφαση 32469/15.11.1989 (ΦΕΚ 728/Δ/8.12.1989)

Διάταγμα ρυμοτομίας : ΦΕΚ 343/Α/1.10.1926

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αρτιότητα

$E = 400,00 \text{ m}^2$ $\Pi = 15,00\text{m}$ (κατά κανόνα)

$E = 400,00 \text{ m}^2$ $\Pi = 13,00\text{m}$ (Προ 9/6/1973)

$E = 110,00 \text{ m}^2$ $\Pi = 6,00\text{m}$ (Προ 18/1/1973)

$E = 56,00 \text{ m}^2$ $\Pi = 5,00\text{m}$ (Προ 11/5/1931)

Συντελεστής δόμησης : έως $400,00 \text{ m}^2$	σ.δ. =1,1
από $400,00 \text{ m}^2$ έως $600,00 \text{ m}^2$	σ.δ. =1,00
από $600,00 \text{ m}^2$ και άνω	σ.δ. =0,9

Κάλυψη : 60% (κατά ΝΟΚ)

Αρχαιολογία κατά τις εκσκαφές

Χρήσεις γης : ΦΕΚ 728/Δ/1989, ΦΕΚ 659/Δ/1995

Επιφάνεια ακινήτου : $E_{(A,B,\Gamma,\Delta,E,Z,H,\Theta,A)} = 381,47 \text{ m}^2$

Β. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ

Β.1. Περιγραφή κτιρίου -Υφιστάμενη κατάσταση

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της Υπηρεσίας μας, το διατηρητέο κτίριο επί της οδού Μαυροκορδάτου 4, στο Χαλάνδρι, περιγράφεται ως εξής:

«Διώροφο κτίριο κατοικίας με χαρακτηριστικά στοιχεία του μοντέρνου κινήματος, όπως το κατακόρυφο άνοιγμα του κλιμακοστασίου, η διαμόρφωση των παραθύρων και το γωνιακό στρογγυλό υποστύλωμα. Είναι εποχής μεσοπολέμου με δυτικοευρωπαϊκές επιδράσεις.»

Σύμφωνα με προφορική μαρτυρία του μελετητή και την τεχνική έκθεση, το διατηρητέο κτίριο οικοδομήθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1950. Ο αρχιτέκτονας Χριστοφέλλης είχε εργαστεί και θαύμαζε την περίοδο του μοντέρνου κινήματος και γι' αυτό έχει αποδώσει και εκφράσει την περίοδο της δεκαετίας του 1930 στο κτίριο, διατηρώντας και κατασκευαστικά στοιχεία της δεκαετίας του 1950.

Αναφέρονται ως χαρακτηριστικά στοιχεία του κτιρίου τα ακόλουθα: η γεωμετρία των όγκων και αντίστοιχα το πλάσιμό τους με τη δημιουργία ανοιχτών – κλειστών χώρων, η γραμμικότητα, οι καθαρές γραμμές, το μεγάλο κατακόρυφο άνοιγμα του κλιμακοστασίου, τα υποστυλώματα στο ισόγειο, τα συνεχή δοκάρια στο δώμα ως νοητό περίγραμμα οριοθέτησης, καμπύλος εξώστης στη δυτική πλευρά, στρογγυλά ανοίγματα κλπ.

Το κτίριο τοποθετείται προς το πίσω όριο του οικοπέδου με κύρια όψη και είσοδο από την οδό Μαυροκορδάτου που παρουσιάζει κλίση και αποτελείται από ισόγειο, α' όροφο και δώμα ως εξής :

α) Ισόγειο όροφο με προθάλαμο, καθιστικό, τραπεζαρία, κουζίνα, WC και βοηθητικό χώρο κάτωθεν του κλιμακοστασίου με χρήση λεβητοστασίου, συνολικού εμβαδού 102,03 τ.μ.

β) Α' όροφο αποτελούμενο από τρία (3) υπνοδωμάτια, λουτρό, WC και προθάλαμο, συνολικού εμβαδού 90,74 τ.μ.

γ) Δώμα αποτελούμενο από βοηθητικό χώρο με χρήση πλυντηρίου και αποθήκης, συνολικού εμβαδού 11,65 τ.μ.

Στην υφιστάμενη κατάσταση η πρόσβαση στο δώμα γίνεται μέσω της μεταλλικής κυκλικής ανεμόσκαλας στη νότια πλευρά.

Μορφολογία

Η ογκομετρική σύνθεση του κτιρίου αποτελεί ένα βασικό στερεό πρίσμα (ορθογώνιο παραλληλεπίπεδο) με δύο χαρακτηριστικά σημεία επεξεργασίας:

- Την ενοποίηση στον όγκο του κτιρίου του εκτεταμένου ανατολικού εξώστη (κενό-εσοχή) μέσω υψηλόκορμης δοκού στον α' όροφο

-Την ύπαρξη ημιϋπαίθριου χώρου στη νότια όψη του ισογείου

Άλλα χαρακτηριστικά στοιχεία είναι :

- Το κατακόρυφο υαλοστάσιο του κλιμακοστασίου που σηματοδοτεί και την είσοδο του κτιρίου στην δυτική πλευρά

- Το συνεχές ανατολικό υαλοστάσιο στο χώρο καθιστικού και κάτωθεν του χαρακτηριστικού προαναφερθέντα εξώστη

- Τα στρογγυλά παράθυρα στους υγρούς χώρους (λουτρά)

Ως προς την επεξεργασία των εξωτερικών επιφανειών:

Όλη η επιφάνεια του κτιρίου που το ενοποιεί ως όγκο καλύπτεται από τριπτό τσιμεντοασβεστοκονίαμα (σε αντίθεση με το επικρατούν, στην περίοδο 1930-1935, αρτιφισιέλ) με χρώμα ώχρα. Τα κουφώματα είναι όλα ξύλινα, βαφτά με ριπολίνη, χρώματος πράσινου της ελιάς. Το υαλοστάσιο κλιμακοστασίου είναι κατασκευασμένο με σιδηρές διατομές T - L. Η στερέωση των οπλισμένων υαλοπινάκων στο σκελετό με στόκο, χρώμα μαύρο. Η λειτουργία των κουφωμάτων ποικίλλει, το συνεχές υαλοστάσιο του καθιστικού και το παράθυρο εισόδου φέρουν ξύλινα ρολλά, τα λοιπά γαλλικά σκούρα.

Τα κατασκευαστικά στοιχεία του κτιρίου έχουν ως εξής :

Φ.Ο

Ισόγειο: Φέρουσες λιθοδομές πάχους 0,60 μ. περιμετρικά του κτιρίου. Δύο (2) υποστυλώματα 0,30 x 0,30 και δύο δοκοί οπλισμένου σκυροδέματος, πλάκα οροφής ισογείου οπλισμένου σκυροδέματος τύπου Zöllner

Α' όροφος: Φέρουσες οπτοπλινθοδομές πάχους 0,20 μ., δύο (2) υποστυλώματα και δύο (2) δοκοί οπλισμένου σκυροδέματος, πλάκα οροφής α' ορόφου οπλισμένου σκυροδέματος

Δώμα: Το πλυντήριο έχει φέρουσες οπτοπλινθοδομές (0,20) και πλάκα οροφής οπλισμένου σκυροδέματος

Οι εσωτερικοί τοίχοι και στους δύο ορόφους είναι οπτοπλινθοδομές πάχους 0,10 μ. Το κτίριο εσωτερικά και εξωτερικά καλύπτεται με ασβεστοτσιμεντοκονίαμα.

Τα δάπεδα είναι μωσαϊκά, διαφόρων χρωμάτων ανά χώρο, στα υπνοδωμάτια του α' ορόφου υπάρχουν ξύλινα δάπεδα τύπου Πιτς Πάϊν (πεύκου).

Τα κουφώματα είναι ξύλινα βαμμένα με χρώμα πράσινο ανοιχτό, τα εσωτερικά ομοίως ξύλινα βαμμένα με λευκό χρώμα. Τα παράθυρα ισογείου φέρουν ξύλινα ρολλά, ενώ οι μπαλκονόπορτες, τα παράθυρα ορόφου έχουν γαλλικά σκούρα (εξώφυλλα) και η θύρα εισόδου ξύλινη με βερνίκι. Τα λουτρά φέρουν επενδύσεις πλακιδίων διαφόρων τύπων και χρωμάτων. Το δώμα φέρει τελική στρώση από τσιμεντένιες πλάκες. Τα ερμάρια βαμμένα από κόντρα πλακέ. Το υαλοστάσιο κλιμακοστασίου και αυτά των υπαίθριων χώρων (εξωστών) είναι σιδηρά με οπλισμένα γυαλιά.

Το κτίριο κρίθηκε κατοικήσιμο κατά τον αντισεισμικό έλεγχο της 1.10.1999

Το κτίριο μέχρι την αγορά του στις 27.07.2020 χρησιμοποιήθηκε περιστασιακά ως χώρος έκθεσης ζωγραφικής. Με το υπ' αριθμ. 41268/27.07.2020 συμβόλαιο αγοράς του συμβολαιογράφου Αθηνών Χρήστου Κ. Στείου το εν λόγω διατηρητέο περιήλθε στην κατοχή της κας Ευαγγελίας Λαμπρέλλη και κας Ευτέρπης – Μυρτώς Μποκολίνη.

Παθολογία – Δομική κατάσταση

Η κατάσταση του κτιρίου ποιοτικά είναι έντονα προβληματική και οφείλεται κυρίως στην ελλιπή συντήρηση, στα υλικά και στον τρόπο κατασκευής (χρόνος κατασκευής σύμφωνα με το συμβόλαιο τουλάχιστον 1950-1953). Συγκεκριμένα κρίνεται σκόπιμο να αναφερθούν τα κυριότερα:

Τα δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης είναι σιδηρά και πήλινα και υπάρχουν τοπικές επιδιορθώσεις (λουτρά) με εμφανείς χαλκοσωλήνες. Το δίκτυο θέρμανσης φέρει εμφανείς διαδρομές χαλκοσωλήνων επίσης. Στο δίκτυο αποχέτευσης υπάρχουν προβλήματα στεγάνωσης και καθίζησης. Το ηλεκτρικό δίκτυο (πίνακες) είναι ανεπαρκές και φέρει εξωτερικές εμφανείς προσθήκες (διακόπτες- ρευματοδότες).

Τα εξωτερικά κουφώματα έχουν σοβαρές φθορές (σάπισμα) στις κάσες και τα κατωκάσια προβλήματα λειτουργίας στα ρολλά.

Τα επιχρίσματα εσωτερικά-εξωτερικά φέρουν πολλές ρηγματώσεις από έντονες έως τριχοειδείς.

Τέλος το κτίριο δεν έχει θερμομόνωση.

B.2. Περιγραφή αρχιτεκτονικής μελέτης

Η αρχιτεκτονική μελέτη αφορά σε: επισκευή, αποκατάσταση και ενεργειακή αναβάθμιση του διατηρητέου κτιρίου με χρήση κατοικίας για τετραμελή οικογένεια μουσικών, εσωτερικές διαρρυθμίσεις για λειτουργικούς λόγους, ενίσχυση του φ.ο. όπου απαιτείται, την προσθήκη κατ' επέκταση στο δώμα (εκτός σ.δ.), την κατασκευή πέργκολας στο δώμα, καθώς και την δημιουργία υπογείου χώρου στάθμευσης εντός του οικοπέδου και την κάλυψή του με φυτεμένο δώμα.

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση, η πρόταση περιλαμβάνει:

α) Προσθήκη υπόγειου χώρου στάθμευσης στον κήπο με αποκατάσταση της φύτευσης στο δώμα του, συνολικού εμβαδού **22,09 τ.μ.**

β) Προσθήκη κατ' επέκταση η οποία περιλαμβάνει: απόληξη κλιμακοστασίου στο δώμα, επιφανείας **11,88 τ.μ.**, καθώς το υφιστάμενο εξωτερικό σιδηρό κλιμακοστάσιο συνδέει το ισόγειο με το δώμα, χωρίς ενδιάμεση στάση-είσοδο στον α' όροφο.

Η ως άνω επιφάνεια ενοποιείται με τον υπάρχοντα βοηθητικό χώρο ως ενιαίος όγκος στο δώμα, συνολικού εμβαδού **23,53 τ.μ.** – εκτός σ.δ.

γ) Η κατασκευή μεταλλικής πέργκολας με σκοπό την ενοποίηση του δώματος

δ) Μικρές επεμβάσεις στο εσωτερικό με πλήρη ανακαίνιση των χώρων υγιεινής, κουζίνας, ερμαρίων

Οι βασικές αρχές της επέμβασης είναι οι εξής:

- Σεβασμός και διατήρηση της εξωτερικής μορφολογίας του κτιρίου, η οποία εντάσσεται σε αυτή του μοντέρνου κινήματος όπως εκφράστηκε και υλοποιήθηκε στην Ελλάδα της περιόδου 1930 - 1935 για την κατοικία.
- Ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου
- Μικρές επεμβάσεις στο εσωτερικό για τη βελτίωση της λειτουργικότητας του κτιρίου ως κατοικίας
- Ενίσχυση της στατικής επάρκειας του κτιρίου και αποκατάσταση βλαβών

Αναλυτική περιγραφή των εργασιών

1) Κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης στον κήπο με αποκατάσταση της φύτευσης. Είναι η μοναδική περιοχή πρόσβασης λόγω της υψομετρικής διαφοράς μεταξύ οδού Μαυροκορδάτου και οικοπέδου.

2) Η προαναφερθείσα απόληξη κλιμακοστασίου με το υπάρχον κτίσμα του δώματος (συνολικού εμβαδού 23,53 τ.μ.) εξυπηρετεί την λειτουργία της κατοικίας και την πρόσβαση στο δώμα.

3) Ο χώρος του δώματος με το κτίσμα θα ενοποιηθούν με μεταλλική πέργκολα, σύμφωνα με το τυπικό λεξιλόγιο του μοντερνισμού (αντίστοιχα παραδείγματα ονομαστών αρχιτεκτόνων της περιόδου έχουν υποβληθεί συνημμένα). Οι ανωτέρω επεμβάσεις δε θίγουν τη μορφολογία του κτιρίου και εντάσσονται πλήρως σε αυτή.

4) Στην ενεργειακή αναβάθμιση ζητούνται:

- Εξωτερική θερμομόνωση (κέλυφος), χωρίς καμία αλλαγή στη μορφολογία και στις διαστάσεις των ανοιγμάτων του κτιρίου. Ειδικότερα και σύμφωνα με τα συμπληρωματικά στοιχεία αναφορικά με τις προδιαγραφές της εξωτερικής θερμομόνωσης, όπως υποβλήθηκαν:

- ο Η συνολική εξωτερική θερμομόνωση θα έχει πάχος 5 εκ.
- ο Δε θα μεταβληθούν οι υπάρχουσες διαστάσεις των ανοιγμάτων των όψεων του κτιρίου (δεν θα τοποθετηθεί δηλαδή θερμομόνωση στις πλάγιες επιφάνειες του ανοίγματος (λαμπάδες)
- ο Θα χρησιμοποιηθούν εγκεκριμένα υλικά και τεχνογνωσία, αναφέρονται ενδεικτικά οι εταιρείες BAUER και STO που ειδικεύονται στη συγκεκριμένη εφαρμογή (θερμομονωτικό κέλυφος του κτιρίου).

- Αλλαγή καυσίμου αερίου αντί πετρελαίου χωρίς μονάδες στην εξωτερική όψη του κτιρίου (κεντρική μονάδα στο υπάρχον λεβητοστάσιο).

- Κεντρικός κλιματισμός με δύο μονάδες στο δώμα, μη ορατές από την οδό Μαυροκορδάτου. Σημειώνεται ότι στο δώμα υπάρχει δεξαμενή πετρελαίου που καταργείται, καθώς και ηλιακός θερμοσίφωνας (πιθανή κατάργηση).

5) Αντικατάσταση των ξύλινων κουφωμάτων με της αυτής μορφής αλουμινίου, με διπλά υαλοστάσια. Επέκταση των ρολλών σε όλα τα κουφώματα πλην της κεντρικής εισόδου, η οποία διατηρείται.

Οι εσωτερικές ξύλινες θύρες διατηρούνται.

6) Η ενίσχυση της στατικής επάρκειας επιτυγχάνεται:

- Με τσιμεντενέσεις (ενέματα) στις φέρουσες περιμετρικές λιθοδομές
- Με αλλαγή των παλαιών επιχρισμάτων στο ισόγειο και στον όροφο, όπου υπάρχουν μεγάλες ρηγματώσεις, με ενίσχυση των επιχρισμάτων με πλέγματα (μεταλλικά - πλαστικά) και προσθήκη βελτιωτικών στο τσιμεντοκονίαμα με αντικατάσταση της ασβέστου.

Όλες οι παραπάνω εργασίες εντάσσονται στα προβλεπόμενα, σύμφωνα με το άρθρο Δ της υπ'αρ. 13314/3064/27.5.1999 Υπ. Απόφασης χαρακτηρισμού του κτιρίου (ΦΕΚ 498/Δ/5.7.1999).

Στόχος είναι, το κτίριο να καταστεί βιώσιμο και να χρησιμοποιηθεί και πάλι ως κατοικία τετραμελούς οικογένειας μουσικών (γονείς και δύο παιδιά), μετά από πολύχρονη ουσιαστικά εγκατάλειψη (χρησιμοποιούταν περιστασιακά ως εκθεσιακός χώρος).

Σκοπός όλων των ενεργειών και επεμβάσεων είναι: α) η διατήρηση της εξωτερικής μορφολογίας του κτιρίου και του χαρακτήρα του (ενδιαφέρον κτίσμα το οποίο εντάσσεται στο μοντέρνο κίνημα, αν και κατασκευάστηκε το 1950-1953, εξού και οι ιδιομορφίες του και β) το κτίριο να αποτελέσει μια λειτουργική, σύγχρονη κατοικία και οι προτεινόμενες παρεμβάσεις να συμβάλλουν στην ανάδειξή του.

Ανάλυση – τεκμηρίωση της επιλογής των επεμβάσεων

• Εξωτερική θερμομόνωση:

Δεδομένης της παλαιότητας των εξωτερικών επιχρισμάτων και της κακής κατάστασής τους (ρηγματώσεις σε όλη την επιφάνεια του κτιρίου και τοπικά σαθρές επιφάνειες - φουσκώματα), θα απαιτηθεί καθαίρεση και επανάληψη κατασκευής των επιχρισμάτων.

Προτείνεται η προσθήκη θερμομόνωσης και τελικής επιστρώσεως με λεπτόκοκκο υλικό, τρίψιμο και βαφή ακρυλική. Η θερμομόνωση δεν θα επηρεάσει τις διαστάσεις των υφιστάμενων ανοιγμάτων. Το αισθητικό αποτέλεσμα είναι απόλυτα ταυτόσημο με το υπάρχον (με μόνη μικρή διαφορά στο πάχος του επιστρωθέντος υλικού, παλαιό 3,5-4 εκ. και νέο 5 εκ.)

Επισημαίνεται ότι το κτίριο είναι ένα απλό γεωμετρικό στερεό χωρίς παραστάδες, κυμάτια ή άλλα διακοσμητικά αρχιτεκτονικά στοιχεία και επομένως η εφαρμογή εξωτερικής θερμομόνωσης δεν αλλοιώνει σε τίποτα τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα

• Αντικατάσταση των ξύλινων κουφωμάτων με αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια:

Η εμφάνιση των κουφωμάτων αλουμινίου με βαφής και του ίδιου χρώματος με τα ξύλινα, στα ίδια ανοίγματα με την αυτή διαίρεση δε μεταβάλλει ούτε τη μορφολογία ούτε την ατμόσφαιρα του κτιρίου, με δεδομένη και τη σχεδόν απόλυτη εγγύτητα στα μεγέθη των διατομών των δύο υλικών.

Οποσδήποτε θα διατηρηθούν τα σιδηρά υαλοστάσια κλιμακοστασίου και ανατολικού εξώστη, η κεντρική είσοδος και οι εσωτερικές θύρες.

Γενικά παρατηρείται παρόμοια τακτική αποκατάστασης - αναβάθμισης σε εμβληματικά κτίρια της αυτής περιόδου σε όλο το κέντρο της Αθήνας.

• Μικρή προσθήκη στο δώμα:

Στο υπάρχον κτίσμα του δώματος (11,65 τ.μ, με χρήση αποθήκης-πλυντηρίου) ζητείται απόληξη κλιμακοστασίου για την εσωτερική σύνδεση της κατοικίας με το δώμα. Η προσθήκη σέβεται και ακολουθεί τη γεωμετρία και το λεξιλόγιο του κτιρίου, χωρίς να αποτελεί ξένο σώμα, δυνητικά θα μπορούσε να είναι και τμήμα του αρχικού κτιρίου. Επιπλέον εκμεταλλεύεται και αναδεικνύει ένα χώρο που στο μοντέρνο κίνημα απέκτησε δυναμική ως χώρος αναψυχής, συγκέντρωσης θέας, οπτικής φυγής: το δώμα. Η πέργκολα ορίζει τον συγκεκριμένο χώρο και αυτοδίκαια παίρνει τη θέση της στη σύνθεση.

• Λοιπά:

Οι λοιπές παρεμβάσεις αφορούν σε βελτιώσεις και εκσυγχρονισμό στον τεχνολογικό εξοπλισμό (καύσιμο αέριο, κλιματισμός, δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης), όπως επίσης και κάλυψη αναγκών με τη δημιουργία θέσης υπόγειας στάθμευσης στον κήπο και διαμόρφωση με φυτεμένο δώμα.

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Από το διάγραμμα δόμησης του φακέλου, προκύπτουν τα εξής :

Επιφάνεια οικοπέδου (Α,Β,Γ,Δ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Α) = 381,47 m²

Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης

ΚΑΛΥΨΗ : 381,47 X 0,40 = 152,59 m²

ΔΟΜΗΣΗ : 381,47 X 1,10 = 419,62 m²

Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης

Α) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΩΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ : 124,05 m² < 152,59 m² (επιτρεπόμενη)

Β) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ :

ΥΠΟΓΕΙΟ : 22,09 m² (χώρος στάθμευσης – ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ)

ΙΣΟΓΕΙΟ : 102,03 m² (υφιστάμενο)

Α' ΟΡΟΦΟΣ : 90,74 m² (υφιστάμενο)

ΔΩΜΑ : 11,65 m² (υφιστάμενο – βοηθητική χρήση)

11,88 m² (προσθήκη απόληξη κλιμακοστασίου – ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ)

[Σύνολο δόμησης δώματος: 11,65 m² + 11,88 m² = 23,53 m² - (ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ)]

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ : 192,77 m² (ως υφιστάμενη)

Δ. ΑΠΟΨΗ ΥΠΠΟΑ

Στα στοιχεία του φακέλου περιλαμβάνονται οι ακόλουθες εγκρίσεις ΥΠΠΟΑ :

- Το υπ'αρ. πρωτ. 9824/1.2.2021 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων (ΥΝΜΤΕΕΑΑΣΕΚ) σχετικά με εκτέλεση εργασιών: α) ενίσχυσης του στατικού φορέα, β) προσθήκης κατ'επέκταση του δώματος και τοποθέτησης μεταλλικής πέργκολας, γ) αντικατάστασης εξωτερικών κουφωμάτων με νέα αλουμινίου ίδιας μορφής με τα υφιστάμενα, δ) ενεργειακής αναβάθμισης του κτηρίου (τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης, αλλαγή καυσίμου αερίου αντί πετρελαίου, τοποθέτηση κεντρικού κλιματισμού με δύο εξωτερικές μονάδες στο δώμα) και ε) κατασκευής υπογείου χώρου στάθμευσης (εκτός περιγράμματος της οικίας) στο διώροφο κτήριο με δώμα, που βρίσκεται επί της οδού Μαυροκορδάτου 4 (Ο.Τ.51) στο Δήμο Χαλανδρίου.... :
- «.... σας γνωρίζουμε τα εξής : Από τον έλεγχο των υποβληθέντων στοιχείων προκύπτει ότι το εν θέματι κτήριο είναι νεώτερο των τελευταίων εκατό ετών και δεν έχει χαρακτηριστεί από το ΥΠΠΟΑ, ως νεώτερο μνημείο με τις διατάξεις του Ν.3028/2002..., στο περιβάλλον του δεν εντοπίζονται νεώτερα μνημεία και δεν εντάσσεται εντός ιστορικού τόπου αρμοδιότητας της ΥΝΜΤΕΕΑΑΣΕΚ. Κατόπιν των ανωτέρω δεν υφίσταται αντικείμενο αρμοδιότητας της ΥΝΜΤΕΕΑΑΣΕΚ για να διατυπώσουμε απόψεις.

Δεδομένου ότι πρόκειται να πραγματοποιηθούν εκσκαφές, απαραίτητη είναι και η σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Ανατολικής Αττικής

- Το υπ'αρ. πρωτ. 79035/5.3.2021 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Ανατολικής Αττικής περί έγκρισης εκσκαφών, σύμφωνα με το οποίο :
- «.... εγκρίνονται κατ'αρχήν από πλευράς Αρχαιολογικού Νόμου και αρμοδιοτήτων της Εφορείας μας οι εκσκαφές για την προσθήκη υπογείου χώρου στάθμευσης στον κήπο, προσθήκη δόμησης εμβαδού 16 τ.μ. σε υπάρχον δώμα, κατασκευή μεταλλικής πέργκολας και μικρές επεμβάσεις ανακαίνισης στο εσωτερικό σε υφιστάμενο ακίνητο φερόμενης ιδιοκτησίας των κ.κ. Ευαγγελίας Λαμπρέλλη και Ευτέρπης – Μυρτούς Μποκολίνη, επί της οδού Μαυροκορδάτου 4 Ο.Τ. 51 του Δήμου Χαλανδρίου, σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη και τους ακόλουθους όρους :
- όλες οι εκσκαφικές εργασίες θα γίνουν σε εργάσιμες ημέρες και ώρες, με την παρακολούθηση υπαλλήλου της Εφορείας μας, Σε περίπτωση ανευρέσεως αρχαιοτήτων, οι εργασίες θα διακοπούν, προκειμένου να διεξαχθεί ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχιση των εργασιών.... Το παρόν δεν υποκαθιστά την απαιτούμενη από το Νόμο άδεια ή έγκριση άλλης Αρχής ή Υπηρεσίας ούτε αποτελεί αναγνώριση δικαιώματος ιδιοκτησίας.»

Ε. ΑΠΟΨΗ Δ/ΝΣΗΣ ΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των στοιχείων, δεν έχει αντίρρηση για την αρχιτεκτονική πρόταση που αφορά στην αποκατάσταση, επισκευή και ενεργειακή αναβάθμιση του διατηρητέου κτιρίου με χρήση κατοικίας, εσωτερικές διαρρυθμίσεις για λειτουργικούς λόγους, την ενίσχυση του φέροντα οργανισμού όπου απαιτείται, την κατασκευή πέργκολας στο δώμα, την προσθήκη κατ' επέκταση τμήματος του δώματος ως απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και την δημιουργία υπογείου εντός του οικοπέδου για χώρο στάθμευσης με αποκατάσταση της φύτευσης, στο ακίνητο επί της οδού Μαυροκορδάτου 4 (Ο.Τ. 51), του Δήμου Χαλανδρίου, φερόμενης ιδιοκτησίας Λαμπρέλλη Ευαγγελίας και Μποκολίνη Ευτέρπης – Μυρτώς.

Η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι όλες οι προτεινόμενες εργασίες γίνονται με σεβασμό στο υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο, είναι απαραίτητες για την επισκευή και συντήρησή του και κυρίως αποσκοπούν στη διαχρονική βιωσιμότητά και εκσυγχρονισμό του για την λειτουργία του ως μια κατοικία.

Η τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης (όπως προτείνεται, χωρίς να επηρεάζει τις διαστάσεις των ανοιγμάτων), λόγω του καθαρού λιτού γεωμετρικού όγκου του κτιρίου χωρίς διακοσμητικά στοιχεία, δεν αλλοιώνει το τελικό αισθητικό αποτέλεσμα του κτιρίου.

Αντίστοιχα η αντικατάσταση των ξύλινων κουφωμάτων με αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια αποσκοπεί στον εκσυγχρονισμό του κτιρίου και συνάδει με τον χαρακτήρα (μοντέρνο κίνημα) του κτιρίου.

Στο δώμα η μικρή προσθήκη κατ' επέκταση του υφιστάμενου βοηθητικού κτίσματος διαμορφώνεται ως απόληξη κλιμακοστασίου, καθιστώντας λειτουργική τη σύνδεση του εσωτερικού του κτιρίου με το δώμα και ολοκληρώνοντας αισθητικά το τελικό περίγραμμα του όγκου του κτιρίου.

Η τοποθέτηση πέργκολας συμπληρώνει τον υπαίθριο χώρο του δώματος και διαμορφώνει νοητά την οριοθέτηση του κτιρίου.

Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι μικρής κλίμακας και απαραίτητες για τις λειτουργικές ανάγκες, όπως αντίστοιχα και η στατική ενίσχυση, όπου απαιτείται.

ΗΜΑΝΔΡΟΝ ΑΝΑΡΤΗΣΕΩΣ

Η δημιουργία υπογείου χώρου στάθμευσης εντός του οικοπέδου καλύπτει λειτουργικές ανάγκες και η προτεινόμενη διαμόρφωση με φυτεμένο δώμα αποτελεί επιτυχημένη κάλυψη του νέου χώρου.

Επίσης και οι λοιπές παρεμβάσεις του τεχνολογικού εξοπλισμού αφορούν σε βελτιώσεις και στον εκσυγχρονισμό του (καύσιμο αέριο, κλιματισμός, δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης).

Γενικά, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι οι επεμβάσεις συνάδουν με τον χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου και συμβάλλουν ολοκληρωμένα στην αποκατάσταση και αναβίωση του για τη λειτουργία του ως κατοικία.

Μετά από τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας,

ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν. 4067/12, για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Μαυροκορδάτου 4 (Ο.Τ.51) του Δήμου Χαλανδρίου (Ν. Αττικής), με το εξής περιεχόμενο:

1. Στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Μαυροκορδάτου 4 (Ο.Τ. 51) του Δήμου Χαλανδρίου (Ν. Αττικής), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ.13314/3064/27.5.1999 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 498/Δ/5.7.1999), φερόμενης ιδιοκτησίας Λαμπρέλλη Ευαγγελίας και Μποκολίνη Ευτέρπης – Μυρτώς, επιτρέπονται τα εξής:

α) Η επισκευή και η αποκατάστασή του

β) Εσωτερικές διαρρυθμίσεις

γ) Η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού του διατηρητέου κτιρίου, όπου απαιτείται

δ) Η ενεργειακή αναβάθμισή του που περιλαμβάνει τα ακόλουθα :

- τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης (πάχους έως 5 εκ.), χωρίς καμία αλλαγή στη μορφολογία και στις διαστάσεις των ανοιγμάτων του κτιρίου

- αντικατάσταση των ξύλινων κουφωμάτων με της αυτής μορφής αλουμινίου με διπλά υαλοστάσια

- αλλαγή καυσίμου αερίου αντί πετρελαίου χωρίς μονάδες στην εξωτερική όψη του κτιρίου (κεντρική μονάδα στο υπάρχον λεβητοστάσιο)

- κεντρικός κλιματισμός με δύο μονάδες στο δώμα, μη ορατές από την οδό Μαυροκορδάτου

ε) Η προσθήκη κατ' επέκταση στο δώμα (απόληξη κλιμακοστασίου, επιφάνειας 11,88 m² - εκτός σ.δ.)

στ) Η κατασκευή πέργκολας στο δώμα

ζ) Η κατασκευή υπογείου χώρου στάθμευσης εντός του οικοπέδου και η κάλυψή του με φυτεμένο δώμα

2. Οι ανωτέρω προβλεπόμενες εργασίες επισκευής, αποκατάστασης, εσωτερικών διαρρυθμίσεων, ενίσχυσης φ.ο., ενεργειακής αναβάθμισης, προσθήκης απόληξης κλιμακοστασίου κατ' επέκταση στο δώμα και κατασκευή πέργκολας, καθώς επίσης κατασκευή υπογείου χώρου στάθμευσης εντός του οικοπέδου και κάλυψή του με φυτεμένο δώμα, γίνονται σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, όπως περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και φαίνονται στα οκτώ (8) διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής [(1) διάγραμμα δόμησης σε κλ.1 : 100, κατόψεις (4), τομές (2), όψεις (1), σε κλ.1 : 50]].

3. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 13314/3064/27.5.1999 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 498/Δ/5.7.1999) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ