

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

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: ΣΟΦΙΑ ΑΥΓΟΥΡΟΠΟΥΛΟΥ

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης με την έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης, για την αποκατάσταση, την επισκευή, τη διαρρύθμιση, την καθαίρεση ισόγειου τμήματος μεταγενέστερης προσθήκης, την επέκταση υπογείου, την προσθήκη καθ' ύψος ορόφου και κατ' επέκταση κλιμακοστασίου σε ισόγειο διατηρητέο κτίριο με τμήμα υπογείου, σε ακίνητο επί της οδού Αριστοφάνους αρ. 7 (Ο.Τ. 83), στον Δήμο Χαλανδρίου (Π.Ε. Αττικής), φερόμενης ιδιοκτησίας Κωνσταντίνας Φιλοπούλου - Βασιλάκου.

## Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

### Α.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη ΔΑΟΚΑ

Με το με αριθμ. πρωτ. 1408/09-10-2023 (ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/103706/3429/10-10-2023) έγγραφο της γραμματείας του ΚΕΣΑ διαβιβάστηκε στη Δ/νσή μας φάκελος στοιχείων και σχεδίων, όπως συμπληρώθηκε, που αφορά σε «Αποκατάσταση ισόγειου διατηρητέου κτιρίου με μικρό υπόγειο και προσθήκη καθ' ύψος και κατ' επέκταση, Αριστοφάνους 7, Χαλάνδρι».

### Α.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος – αιτήματος

Πρόκειται για έγκριση αρχιτεκτονικής μελέτης για την αποκατάσταση του ισόγειου διατηρητέου κτιρίου με χρήση καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος, την επέκταση υπογείου, την προσθήκη καθ' ύψος ορόφου κατοικίας και κατ' επέκταση κλιμακοστασίου με την καθαίρεση μεταγενέστερων προσθηκών, διατηρώντας την αρχική μορφολογία του, χαρακτηριστική της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής της περιοχής.



Εικόνα 1: στοιχεία από την καρτέλα κήρυξης (αρχείο ΥΠΕΝ)

### Α.3 Παράθεση ισχύοντος θεσμικού πλαισίου

- Με τη με αριθμ. 13314/3064/27-05-1999 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 498) το κτίριο, που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου (Ν. Αττικής) και ειδικότερα επί της οδού Αριστοφάνους αρ. 7 (Ο.Τ. 83), χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο και καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης (αρ. 4 του πίνακα κτιρίων).
- Σύμφωνα με το από ΜΑΡΤΙΟ 2022 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Αντώνη Δασκαλαντωνάκη, οι ισχύοντες όροι δόμησης στο οικόπεδο (Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ, Η, Θ, Ι, Α) επιφανείας 238,05m<sup>2</sup>, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου (Ο.Τ.83), είναι οι εξής:

#### ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΔΙΑΤΑΓΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ: ΦΕΚ 267/Α/12-11-1903

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ: 14/Δ/18-01-1973, 728/Δ/08-12-1989

#### ΤΟΜΕΑΣ IV

Αρτιότητα:

Κατά κανόνα: Ε=400 τμ Π=15μ (ΦΕΚ 728/Δ/06-12-1989)

Κατά παρέκκλιση:

1.Πρό του 08-12-1989, Ε=400 τ.μ. Π=15μ Β=25μ (ΦΕΚ 124/Α/09-06-1973)

2.Πρό του 09-06-1973, Ε=550 τ.μ. Π=16μ Β=18μ (ΦΕΚ 14/Δ/18-01-1973)

3.Πρό του 18-01-1973, Ε=110 τ.μ. Π=6μ Β=8μ (ΦΕΚ 14/Δ/18-01-1973)

4.Πρό του 11-05-1931, Ε=56 τ.μ. Π=5μ Β=5μ (ΦΕΚ 14/Δ/18-01-1973)

Κάλυψη: 40%

Συντελεστής δόμησης κλιμακωτός (ΦΕΚ 728/Δ/06-12-1989):

•Εμβαδόν Οικοπέδου έως και 200 τ.μ.: 0.90

•Εμβαδόν Οικοπέδου από 200 τ.μ. έως και 400 τ.μ.: 0.90

•Εμβαδόν Οικοπέδου από 400 τ.μ. έως και 600 τ.μ.: 0.90

•Εμβαδόν Οικοπέδου μεγαλύτερο από 600 τ.μ.: 0.80

Σύστημα ΝΟΚ 2012

Έγκριση Αρχαιολογίας κατά τις Εκσκαφές

ΦΕΚ Τροποποιήσεων για το Ο.Τ. 83: 267/Α/1903, 437/Α/1926, 207/Α/1930, 9/Α/1931, 429/Α/1932, 244/Α/1933

#### A.4 Εγκρίσεις Φορέων

- Η με αριθμ. πρωτ. 1958/03-10-2023 ομόφωνη θετική γνωμοδότηση του Σ.Α. Περιφερειακής Ενότητας Βόρειου Τομέα Αθηνών για την αρχιτεκτονική μελέτη για το διατηρητέο κτίριο του θέματος (Πρακτικό Συνεδρίασης 31/03-10-2023, θέμα 2<sup>ο</sup>). Αναφέρεται:

Επίσης η γνωμοδότηση προκύπτει θετική διότι η συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση των επισκευών και της προσθήκης, δεν θίγει την κατασκευή του κτίσματος, προστατεύει και αναδεικνύει την αρχιτεκτονική φυσιογνωμία του διατηρητέου κτιρίου αυτού. Επίσης το συγκεκριμένο κτίσμα, ως μονάδα ή μέρος συνόλου παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό και ιστορικό ενδιαφέρον, και η επισκευή του καθώς και η προσθήκη καθ' ύψος συνάδει και δεν τροποποιεί την αρχική του μορφή, δεν ανατρέπει το οικιστικό περιβάλλον, τον αστικό ιστό, την ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και τον πολεοδομικό - αναπτυξιακό σχεδιασμό.

Η παρούσα Γνωμοδότηση αποστέλλεται στο ΥΠΕΝ το οποίο είναι υπεύθυνο για την προστασία του, και για τις περαιτέρω ενέργειες.

#### B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

Κεντρική συνθετική ιδέα της πρότασης, σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση της μελετητικής ομάδας, αποτελεί η αποκατάσταση, η ενίσχυση, η εσωτερική διαρρύθμιση του εγκαταλελειμμένου πλέον διατηρητέου, η καθαίρεση ισόγειου τμήματος μεταγενέστερης προσθήκης, η επέκταση του υφιστάμενου υπογείου, η προσθήκη καθ' ύψος στατικά ανεξάρτητου ορόφου και κατ' επέκταση νέου κλιμακοστασίου με ανελκυστήρα ελαφριάς μεταλλικής κατασκευής, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί το ισόγειο ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος με τραπεζοκαθίσματα, ο όροφος ως κατοικία και το υπόγειο για βοηθητικές/συμπληρωματικές χρήσεις (ισογείου και ορόφου), διατηρώντας την αυθεντική μορφολογία του κελύφους του και εντάσσοντας αρμονικά νέες κατασκευές, επιτυγχάνοντας την ικανοποιητική προβολή του κτιρίου και του αξιόλογου κήπου, παρόλο που ο χαρακτηριστικός υψίκορμος φοίνικας δεν έχει σωθεί.

##### B.1 Διατηρητέο κτίριο

Πρόκειται για εγκαταλελειμμένη ισόγεια κατοικία, η οποία λειτουργούσε ως κατάστημα εστίασης, με περιορισμένης κάτοψης υπόγειο, κατασκευασμένη σε δύο φάσεις.

«(..) Το αρχικό, βασικό λιθόκτιστο ορθογώνιο κεραμοσκεπές κτίριο κτίστηκε στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αι, μεταξύ 1925 -1928, (..). (..) Έχει ορθογωνική κάτοψη και ο φέρων οργανισμός του είναι από λιθοδομή ενώ της στέγης του που έχει ολοσχερώς πλέον καταρρεύσει, ξύλινος. Η ξύλινη στέγη, όπως φαίνεται στη φωτογραφία της καρτέλας του 1993 (..) αλλά και όπως σαφώς περιγράφεται στην έκθεση αξιολόγησής του (..) από το αρχείο του ΥΠΕΝ, ήταν τετράριχτη με κεντρικό κορφιά παράλληλο με την οδό Αριστοφάνους και βυζαντινά κεραμίδια. Σε 2<sup>η</sup> φάση (..) χτίστηκε η τούβλινη προσθήκη στο πίσω μέρος με ελαφριά κατασκευή οροφής που επίσης έχει καταρρεύσει»<sup>1</sup>.

Τμήμα μεταγενέστερης  
προσθήκης προς  
καθαίρεση



Εικόνα 2: (α) κάτοψη ισογείου (αποτύπωση)

(β) άποψη διατηρητέου

<sup>1</sup> Από την από Οκτώβριο 2023 Τεχνική Αιτιολογική Έκθεση, όπως συμπληρώθηκε

Η κύρια είσοδος του υπερυψωμένου ισογείου, μέσω τεσσάρων μαρμάρινων σκαλοπατιών επί της οδού Αριστοφάνους, βρίσκεται έκκεντρα της συμμετρικής όψης, ενώ ανεξάρτητη πρόσβαση οδηγεί στον πλαϊνό ακάλυπτο του ακινήτου. Η πρόσβαση στο υπόγειο γίνεται εσωτερικά του κτιρίου μέσω μικρής βοηθητικής ξύλινης κλίμακας, η οποία έχει καταρρεύσει.

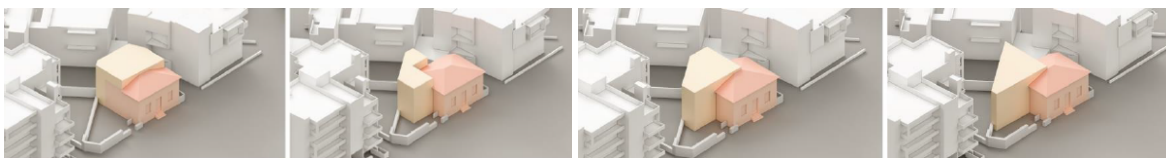
«(..) Σύμφωνα πάντα με τη στατική πραγματογνωμοσύνη που διενεργήθηκε, το κτίριο έχει ξεπεράσει εντελώς την προσδόκιμη διάρκεια ζωής του και δυστυχώς η διαδικασία κατάρρευσής του παραμένει εξελικτική στην πορεία του χρόνου».<sup>2</sup>



Εικόνα 3: απόψεις υφιστάμενου κτιρίου

## B.2 Αποκατάσταση και προσθήκη καθ' ύψος ορόφου

Με την κατατεθειμένη μελέτη κι εφόσον «(..) διερευνήθηκαν εξαντλητικά όλες οι αρχιτεκτονικές δυνατότητες προσθήκης κατ' επέκταση στο υπάρχον κτίσμα (..)»<sup>3</sup>, προτείνεται η προσθήκη καθ' ύψος 1<sup>ου</sup> ορόφου ως το περίγραμμα του αρχικού λιθόκτιστου ισογείου με επέκταση και του υπογείου, η καθαίρεση του τμήματος της μεταγενέστερης προσθήκης και η κατασκευή ελαφριού μεταλλικού σκελετού κλιμακοστασίου με ανελκυστήρα στον πίσω ακάλυπτο, στη θέση της καθαιρούμενης μεταγενέστερης προσθήκης, κατά παρέκκλιση των υποχρεωτικών αποστάσεων (Δ) και (δ), για την κατακόρυφη εξυπηρέτηση των σταθμών του κτιρίου.



Εικόνα 4: τρισδιάστατες απεικονίσεις δυνατοτήτων προσθήκης

Οι προσθήκες νέου όγκου κατ' επέκταση του ισογείου διατηρητέου, όπως απεικονίζονται στην εικόνα 4, κρίθηκαν από τους μελετητές ότι ανταγωνίζονται το μικρό ισόγειο υφιστάμενο κτίσμα, αλλοιώνουν την τυπολογία και τη μορφολογία του, καλύπτοντας μία ή και δύο όψεις.

Στην κατεύθυνση αυτή, μελετήθηκε η τυπολογία των νεοκλασικών κτισμάτων στην περιοχή του κέντρου του Χαλανδρίου, της ίδιας χρονικής περιόδου και στην ίδια γειτονιά, καταλήγοντας στον ακόλουθο χαρακτηριστικό τύπο κτιρίου: με εμβαδόν κάτοψης περίπου 90,00m<sup>2</sup>, δύο (2) ορόφους και τετράρριχτη κεραμοσκεπή.

Έτσι, ως βέλτιστη λύση για την ανάδειξη του διατηρητέου, κρίθηκε η προσθήκη 1<sup>ου</sup> ορόφου, στο περίγραμμα του ισογείου, ολοκληρώνοντας τη μορφολογία του με την ίδια ακριβώς τυπολογία, καθώς και την τυπολογία των νεοκλασικών κτισμάτων της ίδιας περιόδου στην ίδια περιοχή.

<sup>2</sup> ό.π.

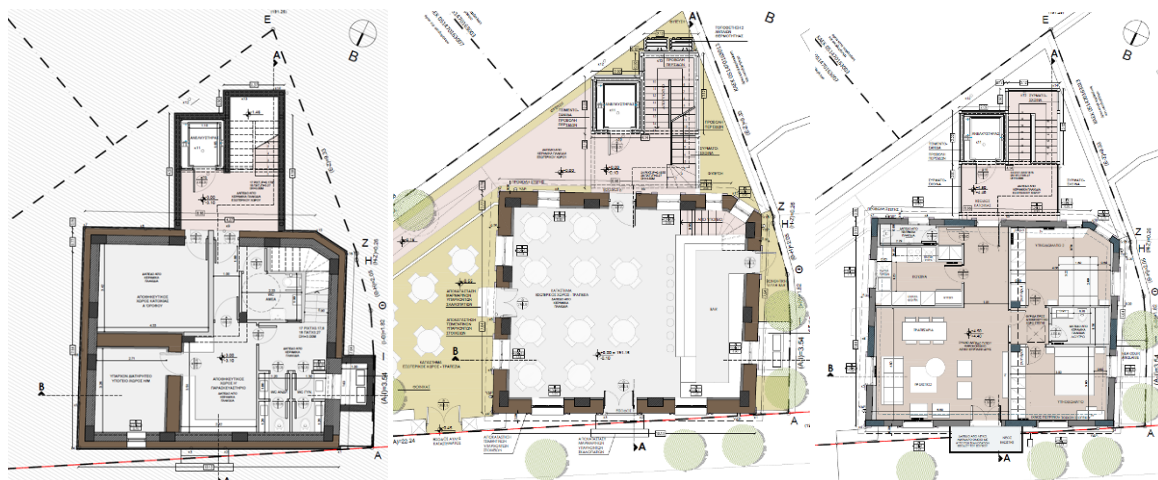
<sup>3</sup> ό.π.





Εικόνα 5: τρισδιάστατες απεικονίσεις προτεινόμενης προσθήκης

«Οι προβλεπόμενες (..) χρήσεις είναι: καθαρά εμπορική στο ισόγειο (χώρος εστίασης ή καφέ που υπάρχουν πολλά σε παρόμοια διατηρητέα κτίσματα στην ευρύτερη περιοχή Χαλανδρίου) και μια απλή κατοικία (..) στον α' όροφο. Στο υπόγειο, που τώρα έχει πολύ μικρό εμβαδόν, αφού επεκταθεί έως το περίγραμμα των τοίχων του ισογείου, θα χωροθετηθούν εξ' ολοκλήρου βοηθητικές χρήσεις αποθηκών, ως ανδρών – γυναικών και ΑΜΕΑ, καθώς και ένας χώρος για – ενδεχομένως – μικρό παρασκευαστήριο (..). Η πρόσβαση στον α' όροφο και στο υπόγειο εξασφαλίζεται μέσω ενός στεγασμένου, ανοιχτού κομψού μεταλλικού κόμβου κλιμακοστασίου -ανελκυστήρα ΑΜΕΑ σε απόσταση από το διατηρητέο κτίριο στην πίσω αυλή που μορφολογικά διαχωρίζεται σαφώς από αυτό, διατηρώντας ωστόσο με τις λεπτές μεταλλικές του φέρουσες διατομές και τα φερόμενα πανέλα περσίδων μια διαλεκτική σχέση μαζί του, με συγγενή κλίμακα μεγεθών (..).»<sup>4</sup>



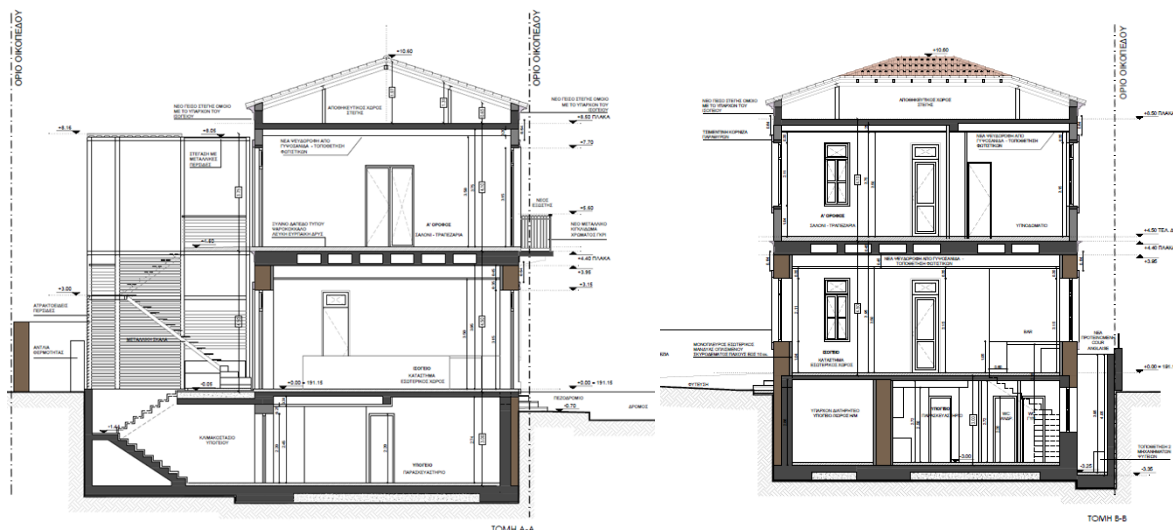
Εικόνα 6: Κατόψεις υπογείου – ισογείου – 1<sup>ου</sup> ορόφου (πρόταση)

Η παθολογία του διατηρητέου επιβάλλει την κατασκευή νέου φέροντα οργανισμού που αναλαμβάνει όλα τα φορτία, μόνιμα, κινητά και σεισμικά, «(..) απαλλάσσοντας εντελώς τις διατηρούμενες τοιχοποιίες, οι οποίες, ενισχυμένες, θα παραλαμβάνουν το ίδιο βάρος τους και μόνον».<sup>5</sup>

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, μελετήθηκαν οι απαραίτητες εργασίες διατήρησης και ενίσχυσης των υφιστάμενων φερουσών τοιχοποιιών, καθαιρέσεων και αποξηλώσεων, αποκαταστάσεων και εσωτερικών διαρρυθμίσεων στο διατηρητέο για τη λειτουργία του ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος, διατηρώντας στο ακέραιο τη μορφολογία του κελύφους του.

<sup>4</sup> ό.π.

<sup>5</sup> ό.π.



Εικόνα 7: Τομές (πρόταση)

Στην υφιστάμενη αυλή, προβλέπονται αυτόνομες προσβάσεις από την οδό Αριστοφάνους, ενώ διαμορφώνεται με νέες φυτεύσεις και δαπεδοστρώσεις για τις απαιτούμενες προσαρμογές για τη βελτίωση της προσβασιμότητας των χώρων. Πρόθεση της ιδιοκτήτριας είναι νέος φοίνικας να τοποθετηθεί στη θέση του παλιού, «(..) καθόσον αποτελούσε χαρακτηριστικό δέντρο πολλών νεοκλασικών κτιρίων της εποχής (..)»<sup>6</sup>.

#### ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΓΕΔΟΥ:

| ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ:                                            | ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΑ:                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Εοικ.=238.05m <sup>2</sup>                               |                                                                                                                                   |
| ΚΑΛΥΨΗ: 238.05 x 0.40 = 95.22m <sup>2</sup>              | (Διατηρητέο) 85.60m <sup>2</sup> + (προσθήκη) 6.72m <sup>2</sup> = 93.32m <sup>2</sup>                                            |
| ΔΟΜΗΣΗ: 238.05 x 0.9 = 214.24m <sup>2</sup>              | 171.20m <sup>2</sup>                                                                                                              |
| ΥΨΟΣ: 17.25m + 2.00m (στέγη)                             | Ηπραγμ.: 9.25m + 1.97m (στέγη)                                                                                                    |
| Αποστάσεις (για Hmax = 17.25m):<br>Δ = 4.73m<br>δ= 3.36m | Αποστάσεις (για Hπρ. = 11.22m):<br>Δ = 4.12m, δ = 3.06m<br>(κατ' επέκταση ζητείται παρέκκλιση)<br>Νομίμως υφιστάμενες (καθ' ύψος) |
| H/X = 214.24 x 20% = 42.85m <sup>2</sup>                 | H/X = 0.00m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| H/X + ΕΞΩΣΤΕΣ = 214.24 x 40% = 85.70m <sup>2</sup>       | H/X + ΕΞΩΣΤΕΣ = 0.00 + 3.30 = 3.30m <sup>2</sup>                                                                                  |
| Όγκος = 5.00 x 214.24 = 1.071,20m <sup>3</sup>           | 1.012,40m <sup>3</sup>                                                                                                            |
| Φύτευση: 95.22m <sup>2</sup>                             | 64.90m <sup>2</sup> (ζητείται παρέκκλιση)                                                                                         |
| Θέσεις στάθμευσης: 2                                     | Εξαγορά 2(θ)                                                                                                                      |

<sup>6</sup> ό.π.



Εικόνα 8: Φωτορεαλιστικές απεικονίσεις πρότασης

### **Γ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ.Α.Ο.Κ.Α.**

Η Δ/νή μας, σχετικά με τον προτεινόμενο καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο του θέματος, καθώς και την εξέταση των στοιχείων που υποβλήθηκαν, αξιολογεί ότι:

- Η αρχιτεκτονική μελέτη του θέματος αναδεικνύει, αποκαθιστώντας το διατηρητέο κτίριο, ώστε να επαναχρησιμοποιηθεί ως κτίριο μεικτών χρήσεων, καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος με τραπεζοκαθίσματα στο ισόγειο, κατά παρέκκλιση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης της περιοχής (αμιγής κατοικία) και κατοικίας στον όροφο, καλύπτοντας τις λειτουργικές ανάγκες και απαιτήσεις του σύγχρονου, βιώσιμου σχεδιασμού, χωρίς να αλλοιωθεί η αρχική του μορφολογία, χαρακτηριστική της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής της περιοχής.
- Η κατασκευή νέου στατικού φορέα, εσωτερικά του κτιρίου επιβάλλεται, ώστε να αντιμετωπιστεί η ετοιμορροπία του υφιστάμενου και να μπορεί να πραγματοποιηθεί η προσθήκη καθ' ύψος του ορόφου.
- Η λογική των νέων κατασκευών και συγκεκριμένα του νέου πυρήνα κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα στοχεύουν σε μια λιτή και σύγχρονη πρόταση που διαφοροποιείται από το διατηρητέο με διακριτικό τρόπο. Η θέση του στον οπίσθιο ακάλυπτο, στη θέση μεταγενέστερου του αρχικού κτίσματος που καθαιρείται, κατά παράβαση των αποστάσεων (Δ) και (δ), κρίνεται ως καταλληλότερη για την ανάδειξη του διατηρητέου με τον καλύτερο τρόπο, αξιοποιώντας ταυτόχρονα ως ενιαίο σύνολο τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.
- Η εξασφάλιση της προσβασιμότητας των εμποδιζόμενων ατόμων σε όλες τις στάθμες του κτιρίου προκαλούν αδυναμία υλοποίησης της φύτευσης κατά 30.32m<sup>2</sup>, η οποία κρίνεται ανεκτή, δεδομένου ότι με την κατατεθειμένη μελέτη δεν έχει μεταβληθεί ο ακάλυπτος χώρος του ακινήτου.

Κατά τα λοιπά, για τη σύνταξη της αρχιτεκτονικής μελέτης έχουν τηρηθεί οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής και οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και συμφωνούμε με τη συνολική αρχιτεκτονική μελέτη για την αποκατάσταση, την επισκευή, τη διαρρύθμιση, την καθαίρεση ισόγειου τμήματος μεταγενέστερης προσθήκης, την επέκταση υπογείου, την προσθήκη καθ' ύψος ορόφου και κατ' επέκταση κλιμακοστασίου σε ισόγειο διατηρητέο κτίριο με τμήμα υπογείου, σε ακίνητο επί της οδού Αριστοφάνους αρ. 7 (Ο.Τ. 83), στον Δήμο Χαλανδρίου (Π.Ε. Αττικής), φερόμενης ιδιοκτησίας Κωνσταντίνας Φιλοπούλου - Βασιλάκου.

Μετά τα παραπάνω,

## π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης γ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν.4067/2012 (Α' 79) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός», όπως ισχύει, για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης στο ακίνητο επί της οδού Αριστοφάνους αρ. 7 (Ο.Τ. 83), στον Δήμο Χαλανδρίου (Π.Ε. Αττικής), φερόμενης ιδιοκτησίας Κωνσταντίνας Φιλοπούλου - Βασιλάκου, με το εξής περιεχόμενο:

1. Στο ακίνητο επί της οδού Αριστοφάνους αρ. 7 (Ο.Τ. 83), στον Δήμο Χαλανδρίου (Π.Ε. Αττικής), φερόμενης ιδιοκτησίας Κωνσταντίνας Φιλοπούλου - Βασιλάκου, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με τη με αριθμ. 13314/3064/27-05-1999 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 498), επιτρέπονται:

- Η αποκατάσταση, επισκευή, ενεργειακή αναβάθμιση και διαρρύθμιση του ισόγειου διατηρητέου κτιρίου για την επανάχρησή του ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος με τραπεζοκαθίσματα, επιπρόσθετα των επιτρεπόμενων χρήσεων γης της περιοχής (αμιγής κατοικία).
- Η καθαίρεση μεταγενέστερης προσθήκης σε επαφή στον οπίσθιο ακάλυπτο.
- Η προσθήκη κατ' επέκταση πυρήνα κλιμακοστασίου και ανελκυστήρα, ελαφριάς μεταλλικής κατασκευής, που εξυπηρετεί όλες τις στάθμες του κτιρίου, στη θέση του μεταγενέστερου προσκίσματος που καθαιρείται, χωρίς επιβολή τήρησης των αποστάσεων (Δ) και (δ) από τα όρια του οικοπέδου.
- Η προσθήκη καθ' ύψος ορόφου κατοικίας με στέγη, στο περίγραμμα του ισόγειου, παρόμοιας μορφολογίας, με νέο φέροντα οργανισμό στο σύνολο του κτιρίου και εσωτερικά του διατηρητέου.
- Η επέκταση του υπογείου στο περίγραμμα του ισόγειου.
- Η μη υλοποίηση του συνόλου του ποσοστού της φύτευσης του υποχρεωτικά ακάλυπτου χώρου.

2. Όλες οι επιτρεπόμενες εργασίες θα πραγματοποιηθούν σύμφωνα με την Τεχνική Αιτιολογική Έκθεση και τα δεκατέσσερα (14) σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης – ένα (1) Τοπογραφικό, ένα (1) Διάγραμμα Κάλυψης, πέντε (5) σχέδια Κατόψεων, δύο (2) σχέδια Τομών, πέντε (5) σχέδια Όψεων – τα οποία συνοδεύουν την παρούσα εισήγηση και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της.

3. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στη με αριθμ. 13314/3064/27-05-1999 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 498), «Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων είκοσι πέντε (25) κτιρίων και κτίσματος καμινάδας που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χαλανδρίου (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού».

Αθήνα, / 01 / 2024

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός