

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

Μελετητής: Φανή Σταθάκη

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης διατηρητέου κτιρίου (ΦΕΚ 12/Α.Α.Π./25-1-2019), επί των οδών Μαυροκορδάτου & Ερμού στο Ο.Τ. 516, (ΦΕΚ 12/Α.Α.Π./25-1-2019), του Δήμου Βόλου στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας & Σποράδων\*, φερομένου ως συνιδιοκτησία **Γεωργίου Παναγιώτη και Φακουρούδη Παρασκευής**

**ΣΧΕΤ.:** (α) Η με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 36953/22-4-2019 αίτηση των ενδιαφερομένων (με συνημμένο φάκελο)

## **A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :**

### **A.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής**

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας & Σποράδων ,Περιφέρεια Θεσσαλίας με την υπ' αριθ. **5<sup>η</sup> πράξη /5<sup>η</sup> συν. / 7-3-2019** γνωμοδότησε «*θετικά ως προς το αίτημα της αποκατάστασης υφιστάμενης διώροφης διατηρητέας κατοικίας και αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης στην συμβολή των οδών Μαυροκορδάτου & Ερμού στο Ο.Τ. 576 στο Δήμο Βόλου.*»

Ο φάκελος του θέματος, με την αρχιτεκτονική πρόταση και λοιπά στοιχεία, διαβιβάστηκε στην Διεύθυνσή μας με το σχετικό (α) αίτημα των ενδιαφερόμενων για την περαιτέρω επεξεργασία και τις σχετικές ενέργειες στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 παρ.3.α & 3.γ, του ν. 4067/12 (ΝΟΚ).

### **A.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος**

Η παρούσα μελέτη αφορά στην αποκατάσταση υφιστάμενης διώροφης διατηρητέας κατοικίας και αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης στην συμβολή των οδών Μαυροκορδάτου & Ερμού, στο Ο.Τ. 576, στο Δήμο Βόλου με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης αυτού.

### **A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο**

- Το υπόψη κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, με την υπ' αριθ. 1150/47/7-1-2019 Απόφαση Υπουργού ΠΕΝ (ΦΕΚ 12/Α.Α.Π./25-1-2019), και έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.
- Όσον αφορά στους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, σύμφωνα με το Διάγραμμα δόμησης του Αρχιτέκτονα μηχανικού, για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο, ισχύουν τα εξής:

#### ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο.Τ.576, Εμβαδόν ακινήτου= 185,50τ.μ.

Αρτιότητα: E=200τ.μ.- Π=12μ.

Προ 18-12-85: E=150τ.μ.- Π=8μ.

Προ 14-6-58: E=70τ.μ.- Π=7μ.

Συντελεστής Δόμησης: 2,10

Κάλυψη =60%

Υπόλοιπα κατά ΝΟΚ

## **B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ**

### **B.1 Περιγραφή κτιρίου - Υφιστάμενη κατάσταση**

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του αρχιτέκτονα μηχανικού Δημήτρη Φιλίππιτση:

Πρόκειται για την «**Αποκατάσταση υφιστάμενης διώροφης Διατηρητέας κατοικίας και αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης**», σε οικόπεδο συνολικού εμβαδού 185,50 τ.μ. που βρίσκεται στον Δήμο Βόλου, στη διασταύρωση των οδών Μαυροκορδάτου με Ερμού, ιδιοκτησίας Γεωργίου Παναγιώτη και Φακουρούδη Παρασκευής.

Σύμφωνα με το τεύχος Α.Α.Π. 12 /25-01-2019 (απόφαση αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/1150/47), χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Ερμού και Μαυροκορδάτου, φερόμενο αρχικά ως ιδιοκτησία Φιλίππου και Δήμητρας Τσούφη.

Πρόκειται για γωνιακό κτίριο, στο οποίο διακρίνεται ληπή διάρθρωση των όγκων και γενική κάτοψη σε σχήμα Γ, του οποίου η γωνία, στη συμβολή των οδών Μαυροκορδάτου & Ερμού παραμένει ακάλυπτη και εν μέρει καλύπτεται από ημιυπαίθριο χώρο.

Η είσοδος στο κτίριο γίνεται από τον γωνιακό ακάλυπτο χώρο προς το επίπεδο του υπερυψωμένου ισόγειου μέσω εξωτερικής κλίμακας με ολόσωμες μαρμαρίνες βαθμίδες, ενώ από πλαινό ακάλυπτο

γραμμικής κάτοψης χώρο, υπάρχει η δυνατότητα άμεσης πρόσβασης τόσο στο ισόγειο όσο και στον ημιυπόγειο χώρο.

Καθ' ύψος διακρίνονται τρεις ζώνες - τριμερής διάρθρωση - επί των όψεων :

α) του ημιυπόγειου (130,00 τ.μ.) στο οποίο φαίνεται ελαφρά προεξέχουσα ζώνη με αρτιφισιέλ επίχρισμα και φεγγίτες για φωτισμό - αερισμό των υπόγειων χώρων

β) τη ζώνη του ισογείου (120,00 τ.μ.) με απλής μορφολογίας ανοίγματα και

γ) τη ζώνη του α΄ ορόφου (120,00 τ.μ.) πανομοιότυπη του ισογείου στην οποία επιπροσθέτως διακρίνουμε εξώστες από μπτετόν με χαρακτηριστικό γραμμικό κιγκλιδώμα και φορούσια ανάλογης κατασκευής, με λιτό διάκοσμο.

Στο επίπεδο του δώματος η απόληξη τον κλιμακοστασίου (26,80 τ.μ.) στενάζεται με ελαφριάς κλίσης, δόρυχη στέγη.

Τα ανοίγματα σε αξονική διάταξη, διαθέτουν γαλλικού τύπου σκούρα. Τα στοιχεία είναι τα χαρακτηριστικά μεσοπολεμικής μορφολογίας και τυπολογίας. Η στέψη του κτιρίου γίνεται με ελαφρά προεξέχον γείσο, απλής μορφολογίας και πάνω από αυτό υπάρχει χτιστό στηθαίο.

Κάθετα το κτίριο διατρέχεται από μία ξύλινη κλίμακα η οποία εξασφαλίζει την ενδοεπικοινωνία των ορόφων, καθώς και από ένα φωταγωγό στην «τυφλή» όψη του κτιρίου. ενώ δύο εξωτερικές κλίμακες με ολόσωμες μαρμάρινες βαθμίδες οδηγούν από τον περιβάλλοντα χώρο στη στάθμη του ισογείου.

## **B2. Νέες επεμβάσεις στη διώροφη διατηρητέα κατοικία**

- Υποβάθμιση της στάθμης του υπογείου της κατοικίας και μετατροπή του σε χώρο κύριας χρήσης, με σκοπό τη χρήση του ως οδοντιατρείου. Το οδοντιατρείο θα χρησιμοποιεί την πλαϊνή είσοδο ως ανεξάρτητη πρόσβαση, ενώ η εσωτερική σκάλα αναδιαμορφώνεται απομονώνοντας το ημιυπόγειο από την υπόλοιπη κατοικία.
- Τοποθέτηση θερμομόνωσης 7 εκ. εσωτερικά του κτιρίου
- Αναδιάταξη μερικών χώρων στο ισόγειο και στον όροφο, με σκοπό τη βελτίωση της λειτουργικότητας της κατοικίας.
- Χρήση του υφιστάμενου φωταγωγού ως φρεάτιο ανελκυστήρα με ταυτόχρονη υπερύψωση της απόληξής του ώστε να εξυπηρετεί την πρόσβαση στο δώμα καθώς επίσης και σε όλους τους ορόφους. Η κατασκευή του ανελκυστήρα δεν θίγει τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου.
- Στον πλαϊνό ακάλυπτο χώρο της κατοικίας τοποθετούνται δύο πέργκολες με σκοπό την σκίαση και τονισμό της εισόδου του οδοντιατρείου καθώς και της πίσω εισόδου, στον οποίο η πρόσβαση γίνεται μέσω ενός υπερυψωμένου επιπέδου.
- Τα κιγκλιδώματα της πλαϊνής εισόδου αποκαθίστανται και προσαρμόζονται με τέτοιο τρόπο ώστε να δώσουν τη δυνατότητα μίας θέσης στάθμευσης για την εξυπηρέτηση του οδοντιατρείου.
- Στο δώμα της κατοικίας, θα τοποθετηθούν οι απαραίτητες στρώσεις μονώσεων, με αποξήλωση των παλαιών και τοποθέτηση κουπαστής στο περιμετρικό στηθαίο.
- Ενισχύεται και αποκαθίσταται η απόληξη του κλιμακοστασίου-δώματος, ενώ τοποθετείται και μία μεταλλική πέργολα, με ξύλινες περσίδες στο ύψος της απόληξης του ανελκυστήρα, η οποία στην πίσω όψη της κατοικίας δημιουργεί στεγασμένο χώρο.
- Ενισχύονται τοπικά κάποια φέροντα στοιχεία του κτιρίου, όπως δύο κολώνες οπλισμένου σκυροδέματος, το φρεάτιο του φωταγωγού καθώς και οι εξώστες του κτιρίου, χωρίς να αλλοιώνεται ο χαρακτήρας τους.
- Γίνεται συντήρηση κάποιων κουφωμάτων και αντικατάσταση των υπολοίπων με ίδιου τύπου κουφώματα, με ενεργειακούς υαλοπίνακες.

Όλες οι παραπάνω επεμβάσεις δεν επηρεάζουν τη σημερινή μορφή της διατηρητέας κατοικίας, δεν αλλοιώνουν τα χαρακτηριστικά της και αναβαθμίζουν το κτίριο, αναδεικνύοντάς το σε μία σύγχρονη κατοικία.

α) Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι **185,50 μ<sup>2</sup>**.

β) Η συνολική επιφάνεια του έργου είναι **389,36 μ<sup>2</sup>** και ο όγκος του είναι **1.342,39 μ<sup>3</sup>**.

## **B3. Υλικά κατασκευής:**

Ο τρόπος κατασκευής και τα υλικά που έχουν χρησιμοποιηθεί είναι τα εξής:

- φέρων οργανισμός: λιθοδομή 0,60, - 0,70μ με ψύχα από οπλισμένο σκυρόδεμα (ημιυπόγειο), υπερμπατική τοιχοποιία 0,40μ- 0,55μ με ψύχα από οπλισμένο σκυρόδεμα (ισόγειο και όροφος)
- εξωτερικές τοιχοποιίες: λιθοδομή 0,60, - 0,70μ με ψύχα από οπλισμένο σκυρόδεμα (ημιυπόγειο), υπερμπατική τοιχοποιία 0,40μ- 0,55μ με ψύχα από οπλισμένο σκυρόδεμα (ισόγειο και όροφος)
- εσωτερικά χωρίσματα: δρομικές οπτοπλινθοδομές πάχους 0.10 m
- επικάλυψη (οροφής): εν μέρει πλάκα μπετόν και ξύλινη στέγη με κεραμίδια.
- επίστρωση δαπέδων: πλακίδια δαπέδου / ξύλινο πολυστρωματικό δάπεδο για ενδοδαπέδια θέρμανση
- εξωτερικά κουφώματα: ξύλινα ανοιγόμενα
- εξώθυρα: ξύλινη μασίφ
- εσωτερικά κουφώματα: ξύλινα ταμπλαδωτά
- επιχρίσματα εξωτερικά: ασβεστοτσιμεντοκονία τριών στρώσεων
- επιχρίσματα εσωτερικά: θερμοπρόσοψη 7 εκ. εσωτερικά
- χρωματισμοί: πλαστικά επί τοίχου
- κάγκελα: μεταλλικά

Στο κτίριο έχουν γίνει οι παρακάτω μελέτες:

- Αποτύπωση αρχιτεκτονικών - Αρχιτεκτονικών - Διαμόρφωσης Περιβάλλοντος Χώρου
- Έλεγχος υπάρχοντος κτιρίου - Αποτύπωση στατικών - Στατικών
- Ύδρευσης - Αποχέτευσης
- Ηλεκτρολογικών Εγκαταστάσεων
- Θέρμανσης - Κλιματισμού
- Ανυψωτικών συστημάτων
- ΚΕΝΑΚ

### **Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ /ΥΠΕΚΑ**

Η Υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα καθώς και τη γενική αρχή της δυνατότητας ειδικών ρυθμίσεων στα διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια αλλά αντίθετα να αποκαθίστανται και να εκσυγχρονίζονται διατηρώντας το χαρακτήρα τους, παρατηρεί ότι η νέα υποβληθείσα μελέτη έχει εκπονηθεί βάσει των προαναφερομένων, όσον αφορά στη πρόταση αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου .

Ειδικότερα:

- Η παρούσα αρχιτεκτονική πρόταση αποτελεί μια ενδιαφέρουσα προσέγγιση αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις και η επιλογή των υλικών κατασκευής ανταποκρίνονται στο σύγχρονο σχεδιασμό για την εξυπηρέτηση της χρήσης της κατοικίας και του υπογείου ως χώρος κύριας χρήσης (οδοντιατρείο) ενώ παράλληλα διατηρούν την αρχιτεκτονική και τυπολογική αξία του αρχικού κτιρίου.
- Με τη συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση διατηρείται και αναδεικνύεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου κτιρίου αποδίδοντας την πρέπουσα αξία σε αυτό ενώ παράλληλα ανταποκρίνεται στα δεδομένα της σύγχρονης ποιότητας ζωής και σχεδιασμού.
- Οι εργασίες αποκατάστασης του διατηρητέου καθώς και η αναδιάταξη του εσωτερικού πραγματοποιούνται κατά τρόπον που δεν θίγεται ο αρχιτεκτονικός του χαρακτήρας που συνθέτει στον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.
- Οι προτεινόμενες κατασκευές μεταλλικών περγκόλων στον ακάλυπτο χώρο και στο δώμα του διατηρητέου δεν διαταράσσουν την αρχιτεκτονική εικόνα και τα μορφολογικά του στοιχεία του κτιρίου.

Τέλος, σημειώνεται ότι με τα προτεινόμενα πολεοδομικά μεγέθη δεν εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

### **Π ρ ο τ ε ί ν ε ι**

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3γ του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) περί «*Νέου Οικοδομικού Κανονισμού*», με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών και χρήσης δόμησης του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Μαυροκορδάτου & Ερμού στο Ο.Τ. 576 , (ΦΕΚ 12/Α.Α.Π./25-1-2019), του Δήμου Βόλου στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας & Σποράδων , φερομένου ως συνιδιοκτησία **Γεωργίου Παναγιώτη και Φακουρούδη Παρασκευής** , με το εξής περιεχόμενο:

**A.** Στο οικόπεδο του διατηρητέου κτιρίου, που βρίσκεται επί των οδών Μαυροκορδάτου & Ερμού στο Ο.Τ. 576 , (ΦΕΚ 12/Α.Α.Π./25-1-2019), του Δήμου Βόλου στην Περιφέρεια Θεσσαλίας, Περιφερειακής Ενότητας Μαγνησίας & Σποράδων , φερομένου ως συνιδιοκτησία **Γεωργίου Παναγιώτη και Φακουρούδη Παρασκευής**

**επιτρέπονται τα εξής:**

1. Η αλλαγή χρήσης του υπογείου από χώρο βοηθητικής χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης , υποβάθμιση της στάθμης του υπογείου και αναδιαμόρφωση της εσωτερικής σκάλας.
2. Η τοποθέτηση θερμομόνωσης 7 εκ. εσωτερικά του κτιρίου
3. Η αναδιάταξη εσωτερικών χώρων στο ισόγειο και στον α' όροφο.
4. Η χρήση του υφιστάμενου φωταγωγού ως φρεάτιο ανελκυστήρα με ταυτόχρονη υπερώωση της απόληξης του.
5. Η κατασκευή δύο περγκόλων στον πλαϊνό ακάλυπτο χώρο της κατοικίας.
6. Η αποκατάσταση των κιγκλιδωμάτων της πλαϊνής εισόδου.
7. Η τοποθέτηση μόνωσης και περιμετρικής κουπαστής στο περιμετρικό στηθαίο στο δώμα.
8. Η ενίσχυση και αποκατάσταση της απόληξης του κλιμακαστασίου – δώματος και κατασκευή μεταλλικής πέργολας, με ξύλινες περσίδες στο ύψος της απόληξης του ανελκυστήρα
9. Η τοπική ενίσχυση δύο κολονών οπλισμένου σκυροδέματος και φρεατίου του φωταγωγού καθώς και των εξωστών του κτιρίου
10. Η συντήρηση κουφωμάτων και η αντικατάστασή τους όπου απαιτείται με ίδιου τύπου κουφώματα, με ενεργειακούς υαλοπίνακες.

**B.** Όλες οι αιτούμενες εργασίες αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου , η αναδιάταξη του εσωτερικού του , η αντικατάσταση κουφωμάτων , οι κατασκευές μεταλλικών περγκόλων, η αναδιάρθρωση των χώρων , οι διαμορφώσεις του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου θα γίνουν όπως περιγράφεται στην τεχνική έκθεση και σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη όπως φαίνεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα αιτιολογική έκθεση και συγκεκριμένα: διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1/100, (5)κατόψεις,(2)τομές ,(3)όψεις σε κλ. 1/50 και (1) κατασκευαστικές λεπτομέρειες σε κλ. 1/20 και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

**Γ.** Η ορθή εφαρμογή των ρυθμίσεων που προβλέπονται από την παρούσα πραγματοποιούνται κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

Δ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. 1150/47/7-1-2019 Απόφαση Υπουργού ΠΕΝ (ΦΕΚ 12/Α.Α.Π./25-1-2019) .

Ο ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΜΑΚΗ