

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

Μελετήτρια: Φανή Σταθάκη

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης διατηρητέου κτιρίου, επί της οδού Παπασπρογέρακα αρ. 7, στην Παλαιά Πόλη της Λευκάδας φερόμενου ως ιδιοκτησία Αθανάσιου Πολυχρονόπουλου.

ΣΧΕΤ.: (α) η με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 122127/18-12-2020 αίτηση του κου Παναγιώτη Κατωπόδη,(Πληρεξούσιο Αρχιτέκτονα Μηχανικό του φερόμενου ιδιοκτήτη), με συνημμένο φάκελο.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

A.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/νση Αρχιτεκτονικής

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Λευκάδας με το υπ' αριθ. **12/17-7-2019** πρακτικό (θέμα 12^ο) γνωμοδότησε « *θετικά επί της αιτήσεως ,εάν εφαρμόζονται οι πολεοδομικές διατάξεις. Η τεχνική έκθεση της μελέτης σφραγίζεται και επισυνάπτεται στην γνωμοδότηση* ».

Ο φάκελος του θέματος, με αρχιτεκτονική πρόταση και λοιπά στοιχεία, καθώς επίσης και με την με αρ. πρωτ. **ΣΑ176(Φ/Σ.Α) / 19-7-2019** για την έγκριση εργασιών της επανάχρησης του διατηρητέου κτιρίου ιδιοκτησίας Αθανάσιου Πολυχρονόπουλου, κατατέθηκε στην Διεύθυνσή μας, με την σχετική (α) αίτηση, 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 στον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και αλλαγή χρήσης διατηρητέου διώροφου κτιρίου με σοφίτα από κατοικία σε Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια – Διαμερίσματα (ΕΕΔΔ) 16 κλινών στην οδό Παπασπρογέρακα 7 στην Παλαιά Πόλη Λευκάδας φερόμενου ως ιδιοκτησία Αθανάσιου Πολυχρονόπουλου .

A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- Το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εντός των ορίων του Ιστορικού Τόπου της πόλεως της Λευκάδας (ΦΕΚ 103/Β/10,3,1982).
- Με την υπ' αριθ. 50720/1614-3-1992 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (**ΦΕΚ 319/Δ/7-4-1992**) το υπόψη κτίριο χαρακτηρίστηκε μεταξύ άλλων ως διατηρητέο, και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτό, με την ίδια απόφαση.
- Για το διατηρητέο κτίριο του θέματος δεν έχει εκδοθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. (όπως προκύπτει από έρευνα στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ.)

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

Παλαιά Πόλη Λευκάδας, **ΤΟΜΕΑΣ Ι,**

Εμβαδόν ακινήτου (1,2,3,3',4,5,6,6',1)= 127,95τ.μ.

ΦΕΚ 95Δ/5-2-1992, Απόφαση Νομάρχη Λευκάδας 1879/17-6-94 ΦΕΚ 750/Δ/26-7-1994

Συντελεστής Δόμησης: 1,40 και κάλυψη= 100% ή 1,80 για εμβαδόν <70τ.μ.

με μέγιστη δόμηση =98τ.μ.

Κάλυψη =70%

Ύψος: 8,50μ. + 1.60μ. ύψος στέγης

Αρχαιολογία: ΝΑΙ

Ιστορικός Τόπος: ΝΑΙ

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του αρχιτέκτονα Παναγιώτη Κατωπόδη, για το υπόψη ακίνητο προκύπτουν τα εξής:

« *Το οικοπέδο ιδιοκτησίας Αθανάσιου Πολυχρονόπουλου, έχει έκταση 127,89m² και βρίσκεται εντός του Ρυμοτομικού Σχεδίου Παλαιάς πόλης Λευκάδας (Τομέας Ι) του Δήμου Λευκάδας και περιλαμβάνει διώροφη οικοδομή (κατοικίες) .*

Συνορεύει :

- *Βόρεια με οικοπέδο ιδιοκτησία Ασπασίας & Σοφίας Προσαλέντε*
- *Νότια με τριώροφη οικοδομή (μεσοτοιχία) ιδιοκτησίας Σταθούλας Κατηφόρη-Χόρτη*
- *Ανατολικά με δημοτική οδό Παπασπρογέρακα*
- *Δυτικά με δημοτική οδό Σπ. Φλογαίτη*

Ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου εμβαδού 60,22m² είναι περιτοιχισμένος με λιθοδομή πάχους περίπου 60cm , εκτός ενός τμήματος στην βόρεια πλευρά , όπου υπάρχει πλέγμα- περίφραξη με σιδεροπάσσαλους

επί σενάζ σκυροδέματος . Για την απευθείας πρόσβαση από τον δρόμο στον ακάλυπτο χώρο, υπάρχει σιδερένιο πορτόνι πλάτους 90cm επί της οδού Παπασπρογέρακα. Εντός του ακαλύπτου έχει μεταγενέστερα κατασκευαστεί εξωτερική κλίμακα ανόδου στον 1^ο όροφο.

B.2. Υφιστάμενη κατάσταση:

Διώροφο Κτίσμα

α) γενικά χαρακτηριστικά κτιρίου, σημερινή χρήση

Πρόκειται για παλιό διώροφο κτίσμα (προ του 1955) και μεταγενέστερη προσθήκη (μετά το 1955) συνολικής επιφάνειας 67,67m² έκαστου ορόφου. Άνωθεν του πρώτου ορόφου υπάρχει παλιά ερειπωμένη σοφίτα εμβαδού 16,53m² (σε μεσοτοιχία με σοφίτα ιδιοκτησίας Σταθούλας Κατηφόρη). Το ως άνω περιγραφόμενο κτίσμα έχει χαρακτηριστεί ως **Διατηρητέο Κτίριο** σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 50720/1615/4-3-1992 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 319Δ/7-4-1992).

Το ισόγειο του κτιρίου αποτελείται από 4 δωμάτια (εντός του παλαιού τμήματος) και κουζίνα και μπάνιο (εντός της προσθήκης). Ο όροφος (με ανεξάρτητη πρόσβαση από την εξωτερική κλίμακα) αποτελείται από 2 υπνοδωμάτια, καθιστικό-τραπεζαρία, χώρο αποθήκης (εντός του παλαιού τμήματος) και κουζίνα + μπάνιο (εντός της προσθήκης).

β) φέρων οργανισμός κτιρίου

Το κτίριο αποτελείται από δύο βασικά μέρη :

μέρος 1) Παλιό διώροφο τμήμα με σοφίτα, προϋφιστάμενο του 1955:

Πρόκειται για τυπική λευκαδίτικη κατασκευή αποτελούμενη από ξύλινο φέροντα οργανισμό ("ξυλόπηκτο"), ο οποίος στο ισόγειο συνεργάζεται με την περιμετρική πέτρινη φέρουσα τοιχοποιία ("ποντελάρισμα").

μέρος 2) Προσθήκη κατ' έκταση και καθ' ύψος, μετά το έτος 1955:

Πρόκειται για προσθήκη με φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος στο ισόγειο (προσθήκη κατ' έκταση), ενώ ο φέρων οργανισμός του ορόφου (προσθήκη καθ' ύψος) είναι ξύλινος ("ξυλόπηκτος"). Η οροφή του ισόγειου της επέκτασης είναι πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος πάχους γενικά 14cm. Εκτός του περιγράμματος της προσθήκης, έχει κατασκευαστεί εξωτερική κλίμακα από οπλισμένο σκυρόδεμα εδραζόμενη επί του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου.

γ) δομικά χαρακτηριστικά κτιρίου

Ισόγειο: Η εξωτερική πέτρινη τοιχοποιία ευρίσκεται γενικά σε καλή κατάσταση και είναι επιχρισμένη τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά. Η κατάσταση των κονιαμάτων είναι γενικά καλή (παρουσιάζονται υγρασίες σε τμήματα των εξωτερικών τοίχων). Η παλιά πέτρινη τοιχοποιία (προ του 1955) είναι φέρουσα με πάχος περίπου 75cm, ενώ η νεώτερη πέτρινη τοιχοποιία (της προσθήκης) έχει πάχος περίπου 55cm. Ο εξωτερικός τοίχος του ισόγειου που συνορεύει με τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ο οποίος είναι κατασκευασμένος από μπατική οπτοπλινθοδομή πάχους 25cm είναι επιχρισμένος και στις δύο όψεις με έντονες αποσαθρώσεις. Οι εσωτερικοί τοίχοι στην προσθήκη είναι κατασκευασμένοι από απλή πλινθοδομή, ενώ οι υπόλοιποι είναι κατασκευασμένοι από "τσατμά". Ο πέτρινος τοίχος που πριν την προσθήκη ήταν εξωτερικός, υπάρχει ως εσωτερικό χώρισμα. Τα κουφώματα είναι ξύλινα ανοιγόμενα, και τα πατζούρια σκίασης είναι γαλλικού τύπου. Εξαιρέση αποτελούν οι πόρτες εισόδου στο ισόγειο, τόσο από την πλευρά της οδού Παπασπρογέρακα όσο και από τον ακάλυπτο χώρο, οι οποίες είναι σιδερένιες με τζάμι, (τοποθετημένες μεταγενέστερα). Το δάπεδο του ισόγειου είναι μωσαϊκό ενώ η οροφή αποτελείται από ξύλινο ταβάνι (παλαιό τμήμα) και από επιχρισμένη πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος (τμήμα επέκτασης).

Όροφος: Η εξωτερική τοιχοποιία είναι κατασκευασμένη από "ξυλόπηκτο", δηλαδή τον ξύλινο φέροντα οργανισμό με πλήρωση από πλίνθους, ο οποίος είναι επενδεδυμένος με λαμαρίνα στην εξωτερική παρειά και επιχρισμένος στην εσωτερική. Οι εσωτερικοί τοίχοι είναι κατασκευασμένοι από "τσατμά". Τα κουφώματα είναι ξύλινα ανοιγόμενα, και τα πατζούρια σκίασης είναι γαλλικού τύπου όπως στο ισόγειο. Το δάπεδο είναι μωσαϊκό στο τμήμα της προσθήκης, ενώ το υπόλοιπο είναι ξύλινο. Η οροφή αποτελείται από ξύλινο ταβάνι.

Στέγη Ορόφου: Η στέγη είναι τρίριχτη ξύλινη αυτοφερόμενη με επικάλυψη κίτρινων κεραμιδιών ρωμαϊκού τύπου.

Σοφίτα : Η εξωτερική τοιχοποιία της σοφίτας αποτελείται από στοιχειώδη ξύλινο φέροντα οργανισμό. Προφανέστατα μέρος της βόρειας τοιχοποιίας κατέρρευσε από σεισμό και επικαλύφθηκε πρόχειρα με λαμαρίνα. Η στέγη της σοφίτας κατέρρευσε από σεισμό και είναι πρόχειρα επικαλυμμένη με λαμαρίνα.

B.3. Αρχιτεκτονική Πρόταση

Είδος Παρέμβασης- Νέες Χρήσεις :

Το διώροφο κτίσμα πρόκειται να μετατραπεί σε Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια-Διαμερίσματα (ΕΕΔΔ) 16 κλινών, καλύπτοντας τις απαιτήσεις του Υπουργείου Τουρισμού.

Πιο συγκεκριμένα θα δημιουργηθούν :

Ισόγειο : Δύο μονόχωρα διαμερίσματα -studio- (2*3 κλίνες)

Όροφος : Διαμέρισμα τριών υπνοδωματίων (7 κλινών) με ενιαίο χώρο κουζίνας- καθιστικού και 3 μπάνια . Το τρίτο υπνοδωμάτιο βρίσκεται στον χώρο της σοφίτας, όπου η πρόσβαση γίνεται μέσω εσωτερικής κλίμακας .

Η είσοδος στον όροφο επιτυγχάνεται μέσω εξωτερικής κλίμακας από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου.

Ακάλυπτος Χώρος : Ο ακάλυπτος χώρος θα είναι κοινόχρηστος και θα εξυπηρετεί τόσο τους ενοίκους του ισόγειου όσο και του ορόφου .

Τεχνικές Παρεμβάσεις στο Κτίριο:

Το νέο έργο στοχεύει στην πλήρη επανάχρηση του κτιρίου ,με απόλυτο σεβασμό στα χαρακτηριστικά του ως διατηρητέο και ταυτόχρονα αναβαθμίζοντας πλήρως τις υποδομές του.

περίγραμμα κτιρίου

- Το περίγραμμα του διωρόφου κτιρίου διατηρείται σχεδόν αυτούσιο, καθώς μόνο στο ισόγειο ο τοίχος που συνορεύει με τον ακάλυπτο χώρο (βόρεια όψη) μετατίθεται κατά περίπου 10cm προς τα έξω για να εφαρμόσει στην εξωτερική παρειά της δοκού, ενώ ο αντίστοιχος τοίχος του ορόφου θα ανακατασκευαστεί με κατάργηση της εσοχής της εισόδου. Θα αποκατασταθεί το προ σεισμού περίγραμμα της σοφίτας με νέο ξυλόπηκτο εδραζόμενο επί νέων ξύλινων κολωνών και δοκού.

ανοίγματα

-Τα ανοίγματα της ανατολικής και δυτικής όψης διατηρούνται αυτούσια ως προς την θέση και τις διαστάσεις τους. Στην βόρεια όψη στο ισόγειο (μετάθεση τοίχου κατά 10m) , το παράθυρο μετατρέπεται σε μπαλκονόπορτα και στον όροφο καταργείται η εσοχή και θα τοποθετηθεί νέα πόρτα στο εξωτερικό περίγραμμα.

Τα παράθυρα παρουσιάζουν έντονες φθορές και θα αντικατασταθούν με νέα ξύλινα κουφώματα ,ενώ θα γίνει προσπάθεια ώστε τα παντζούρια σκίασης να διατηρηθούν και να χρωματιστούν στην ίδια απόχρωση με αυτά του όμορου τριώροφου κτιρίου. Οι πόρτες εισόδων θα είναι ξύλινες ταμπλαδωτές.

εξώστης

- Σε συνέχεια της πλάκας οροφής ισόγειου, προς την πλευρά του ακαλύπτου χώρου, θα κατασκευαστεί εξώστης με μεταλλικές δοκούς και λαμαρίνα γαλβανιζέ πάχους 3mm. Οι μεταλλικές δοκοί θα στηριχθούν με βλήτρωση στην υπάρχουσα δοκό οπλισμένου σκυροδέματος.

εξωτερική κλίμακα

- Η υπάρχουσα εξωτερική σκάλα θα καθαιρεθεί με αδιατάρακτη κοπή και στην θέση της θα κατασκευαστεί νέα σε συνέχεια του ως άνω εξώστη. Η νέα κλίμακα θα είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα και θα στηρίζεται σε υποστυλώματα οπλισμένου σκυροδέματος , ανεξάρτητα από τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου. Οι βαθμίδες του εξωτερικού κλιμακοστασίου θα καλυφθούν με τσιμεντοκονία και θα φέρουν σιδερένιο παραδοσιακό κιγκλίδωμα.

σοφίτα & υπάρχουσα στέγη

- Προκειμένου να επιτευχθεί η πλήρης αναβάθμιση του διώροφου κτίσματος απαιτούνται εκτεταμένες καθαιρέσεις-αποξηλώσεις .Πιο συγκεκριμένα, θα καθαιρεθεί εξ' ολοκλήρου η υπάρχουσα σοφίτα -περιμετρικοί τοίχοι και στέγη- , ενώ από την στέγη του ορόφου θα διατηρηθεί τμήμα του ξύλινου σκελετού (αμείβοντες, αντηρίδες, ελκυστήρες) .

Θα κατασκευαστεί εξ' ολοκλήρου καινούριος ξύλινος φέρων οργανισμός για την νέα σοφίτα (υποστυλώματα , δοκοί , χιαστί τμήματα ξυλοπήκτου) ο οποίος θα εδραστεί στο δάπεδο του ορόφου. Για την πρόσβαση στην σοφίτα θα κατασκευαστεί ξύλινη κλίμακα με ξύλινο κιγκλίδωμα . Η στέγη της νέας σοφίτας θα είναι ξύλινη με κίτρινα κεραμίδια ρωμαϊκού τύπου όπως της υπάρχουσας στέγης. Η στέγη του ορόφου θα ανακατασκευαστεί με τον ίδιο τρόπο (εκτός των ξύλινων φερόντων στοιχείων που θα διατηρηθούν ως έχουν).

Οι υδρορροές που θα τοποθετηθούν θα είναι από λευκοσίδηρο γαλβανιζέ.

εξωτερική τοιχοποιία

- Οι περιμετρικοί τοίχοι του ορόφου θα αποξηλωθούν στην εσωτερική και εξωτερική τους παρειά (τσατμάς και εξωτερική λαμαρίνα) , ώστε να αποκαλυφθεί πλήρως ο ξύλινος φέρων οργανισμός και να αποκατασταθούν όποια τμήματα αυτού κριθούν απαραίτητο για την ασφαλή παραλαβή των φορτίων της κατασκευής.

Οι νέες εξωτερικές τοιχοποιίες του κτιρίου στον όροφο και την σοφίτα θα αποτελούνται από κόντρα πλακέ θαλάσσης επί της εξωτερικής παρειάς του ξύλινου σκελετού ,μεμβράνη στεγάνωσης και επένδυση λαμαρίνας σε χρωματισμό.

- Όσον αφορά στους εξωτερικούς πέτρινους τοίχους του ισόγειου, θα γίνει καθαίρεση του αποσπασμένου επιχρίσματος και θα επιχρισθούν με νέο ασβεστοτσιμεντοκονίαμα και θα χρωματισθούν.

Ο χρωματισμός των εξωτερικών όψεων θα γίνει στον ίδιο τόνο με αυτόν του όμορου κτιρίου και συγκεκριμένα με τον WP 051 της VIVECHROM (ο συγκεκριμένος κωδικός επιλέγεται καθ' υπόδειξη της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδος , Πελοποννήσου & Νοτίου Ιονίου).

Τεχνικές Παρεμβάσεις Ακαλύπτου Χώρου:

- Η επιφάνεια των υφιστάμενων λίθινων μαντρότοιχων θα ξυθεί και θα επιχρισθεί, ενώ θα κατασκευαστεί κι ένα εξ' ολοκλήρου νέο τμήμα αυτής (συμπληρωματικό στο βόρειο τμήμα) επίσης από λιθιά 2 όψεων.
- Το δάπεδο του εξωτερικού χώρου θα είναι από τσιμεντοκονία .
- Ο χώρος κάτω από την εξωτερική κλίμακα θα κλειστεί με τοιχοποιία απλής δομική πλινθοδομής (η οποία θα επιχρισθεί με ασβεστοτσιμεντοκονίαμα και θα χρωματιστεί με ακρυλικά χρώματα) και η πρόσβαση σε αυτόν θα γίνεται μέσω ανοιγόμενης σιδερένιας πόρτας.
- Τέλος θα κατασκευαστεί πέργκολα μεταλλική ελαφροβαρούς διατομής (5cm*5cm), η οποία θα χρωματιστεί με ντουκοχρώματα. Το παλιό πορτόνι της εισόδου θα αντικατασταθεί με νέο σιδερένιο πορτόνι.

B.4. Δομικά στοιχεία

Ε οικοπέδου: 127,95τ.μ.

Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης :

Δόμηση : 127,95τ.μ. χ 1,40 = 179,13τ.μ.

Κάλυψη : 127,95τ.μ. χ 0,70 = 89,56τ.μ.

Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης:

Δόμηση: ισόγειο + όροφος + σοφίτα = 71,70+68,34+16,53 = **156,57τ.μ. < 179,13τ.μ.**

Κάλυψη: **73,49τ.μ < 89,56τ.μ.**

Ύψος: **8,05μ. < 8,50μ.»**

Γ. ΑΠΟΨΗ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Γ.1. Με το με αρ.πρωτ.305339/34938/3962/1335/24-06- το ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΥΝΜΤΕΔΕΠΝΙ/ΤΠΝΜΚΠΑ αποφασίζει τα εξής: « εγκρίνεται η επανάχρηση διατηρητέας, από το πρώην Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, κατοικίας με σοφίτα..., σύμφωνα με την θεωρημένη μελέτη και τους εξής όρους:

1. Η θύρα πρόσβασης στον βοηθητικό χώρο της εξωτερικής κλίμακας να μην προεξέχει του ύψους της περιμετρικής περιφραξης, 2. Το περίγραμμα των παραθύρων που προτείνονται να κατασκευαστούν στη βόρεια πλευρά της σοφίτας, να τοποθετηθούν στη νοητή προέκταση των περιγραμμάτων των παραθύρων του ορόφου, 3. Να μην υπάρχουν ελικοειδής απολήξεις στην πέργκολα που προτείνονται να κατασκευαστούν στο μπαλκόνι του ορόφου στη βόρεια πλευρά διότι αυτό το μορφολογικό στοιχείο δεν συναντάται συχνά στην περιοχή, 4. Ο εξωτερικός χρωματισμός θα έχει την ίδια απόχρωση με αυτήν του όμορου κτιρίου (μπεζ απόχρωση), 5. Να μην κατασκευαστεί η πισίνα, διότι αλλοιώνει τον ιστορικό τόπο, 6. Η αντικατάσταση των παλαιών ξύλινων κουφωμάτων θα γίνει με άλλα όμοια στις ίδιες διαστάσεις, 7. Στις όψεις των κτιρίων, στις στέγες και στον περιβάλλοντα χώρο δεν επιτρέπονται άλλου είδους εγκαταστάσεις, μηχανολογικές ή μη (μονάδες κλιματισμού, φωτοβολταϊκά κ.α.) ή κατασκευές, χωρίς την έγκριση της Υπηρεσίας μας....»

Γ.2. Με το με αρ. πρωτ. 622079/443680/6385/13-11-2019 έγγραφο το ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΙΤ γνωστοποιεί μεταξύ άλλων : «... Η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση στις εν λόγω εργασίες εκτός της κατασκευής της πισίνας, για την οποία εκφράζει την επιφύλαξη της, δεδομένου ότι βρίσκεται στο ευρύτερο περιβάλλον μεταβυζαντινών μνημείων, καθώς και ότι τυχόν έγκρισή της θα δημιουργήσει προηγούμενο στην περιοχή ...»

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΔΟΚΑ/ΥΠΕΝ

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 επανάχρησης και αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου,

Ειδικότερα:

- Η υποβληθείσα αρχιτεκτονική πρόταση αποκατάστασης και επανάχρησης του εν λόγω κτιρίου, αναδεικνύει το υπόψη διατηρητέο κτίριο.
- Με την προτεινόμενη ρύθμιση το προστατευόμενο κτίριο θα επαναχρησιμοποιηθεί και θα ενταχθεί στη σύγχρονη ζωή της πόλης της Λευκάδας ενώ ταυτόχρονα η αποκατάστασή του θα συμβάλλει στην αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής.
- Για τη σύνταξη της αρχιτεκτονικής μελέτης, έχουν τηρηθεί οι ισχύοντες όροι δόμησης της περιοχής και οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις
- 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 ενώ παράλληλα διατηρούν τον χαρακτήρα, την αρχιτεκτονική δομή και τυπολογική αξία του 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.

Η ΔΑΟΚΑ, λαμβάνοντας υπόψη όσα προαναφέρθηκαν προωθεί την έγκριση της υπόψη αρχιτεκτονικής μελέτης, στο πλαίσιο των διατάξεων της παρ. 3γ, του άρθρου 6, του Ν. 4067/2012 με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων δόμησης στο εν λόγω ακίνητο (έκδοση Απόφασης Υπουργού ΠΕΝ).

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας,

Προτείνει

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3γ του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) περί «*Νέου Οικοδομικού Κανονισμού*», για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται στην οδό Παπασπρογγέρακα 7 στην Παλαιά Πόλη Λευκάδας φερόμενου ως ιδιοκτησία Αθανάσιου Πολυχρονόπουλου, με το εξής περιεχόμενο:

A. Στο ακίνητο επί της οδού Παπασπρογγέρακα 7 στην Παλαιά Πόλη Λευκάδας, εντός του οποίου βρίσκεται κτίριο το οποίο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 50720/1615/4-3-1992 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 319/Δ/7-4-1992) φερόμενης ιδιοκτησίας Αθανάσιου Πολυχρονόπουλου, επιτρέπονται τα εξής:

- Αλλαγή χρήσης από κατοικία σε «*Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια – Διαμερίσματα (ΕΕΔΔ) 16 κλινών*»
- Αποκατάσταση του κτιρίου συνολικά, με διατήρηση του μορφολογικών στοιχείων του κελύφους και των αναλογιών των κουφωμάτων.
- Στη βόρεια όψη: α) στο ισόγειο, μετατροπή παραθύρου σε μπαλκονόπορτα και β) στον όροφο, κατάργηση εσοχής και τοποθέτηση νέας πόρτας στο εξωτερικό περίγραμμα.
- Κατασκευή εξώστη στον όροφο με μεταλλικές δοκούς.
- Καθαίρεση υπάρχουσας εξωτερικής κλίμακας και κατασκευή νέας, σε συνέχεια του ως άνω εξώστη, από οπλισμένο σκυρόδεμα με σιδερένιο παραδοσιακό κιγκλίδωμα.
- Καθαίρεση υπάρχουσας σοφίτας και κατασκευή νέας με ξύλινο φέροντα οργανισμό (υποστυλώματα, δοκοί, χιαστί τμήματα ξυλοπήκτου). Κατασκευή νέας ξύλινης στέγης στη σοφίτα με κίτρινα κεραμίδια ρωμαϊκού τύπου.
- Ανακατασκευή στέγης ορόφου με την ίδια μορφή και ύψος, εκτός των ξύλινων φερόντων στοιχείων που θα διατηρηθούν ως έχουν.
- Ο χρωματισμός των εξωτερικών όψεων θα γίνει στην ίδια απόχρωση με αυτήν του ομόρου κτιρίου.
- Τεχνικές παρεμβάσεις ακάλυπτου χώρου: α) αποκατάσταση υφιστάμενων λίθινων μαντρότοιχων και εκ νέου κατασκευή από λιθιά δύο όψεων (συμπληρωματικό στο βόρειο τμήμα), β) το δάπεδο του εξωτερικού χώρου θα είναι από τσιμεντοκονία, γ) ο χώρος κάτω από την εξωτερική κλίμακα θα

κλειστεί και η πρόσβαση σε αυτόν θα γίνει μέσω σιδερένιας πόρτας, δ) κατασκευή μεταλλικής πέργκολας και ε) αντικατάσταση παλαιού πορτονιού της εισόδου με νέο σιδερένιο.

Β. Όλες οι αιτούμενες εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου, και οι παρεμβάσεις στον ακάλυπτο χώρο πραγματοποιούνται σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και φαίνονται στα τρία (3) διαγράμματα της αρχιτεκτονικής μελέτης, ήτοι: διάγραμμα δόμησης σε κλ. 1/100, ένα (1) σχέδιο κατόψεων, ένα (1) σχέδιο τομών και ένα (1) σχέδιο όψεων, σε κλ. 1/50, που συνοδεύουν την παρούσα 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. 50720/1615/4-3-1992 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 319/Δ/7-4-1992) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ


ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ