

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 145/Α.Α.Π./26-6-2017), επί της οδού 28 ης Οκτωβρίου 4 (πρώην Καρόλου) στο Ο.Τ. 577 , του Δήμου Πατρέων στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας φερομένου ως ιδιοκτησία <<Καρόλου Τουριστική Α.Ε. >>και μισθώτρια την εταιρεία <<DPN Α.Ε.>>.

ΣΧΕΤ.: (α) το με αρ. πρωτ. 115520/ΤΤ/20-6-2018 διαβιβαστικό έγγραφο του Συμβουλίου Αρχ/κής Αχαΐας (με συνημμένο φάκελο) (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ 40799/28-6-2018).

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

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

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας με το υπ' αριθ. 8/20-6-2018 πρακτικό της γνωμοδότησε ομόφωνα για τη διαβίβαση του φακέλου στο ΥΠΕΝ (ΔΑΟΚΑ) σύμφωνα με το άρθρο 7 από το ΦΕΚ 145/Α.Α.Π./26-6-2017 που αφορά στην «αναθεώρηση της υπ' αριθ. 40/2018 άδειας δόμησης της ΥΔΟΜ για ανακατασκευή και αλλαγή χρήσης διατηρητέου κτιρίου στην οδό Καρόλου 4».

Ο φάκελος του θέματος, με την αρχιτεκτονική πρόταση και λοιπά στοιχεία, διαβιβάστηκε στην Διεύθυνσή μας με το σχετικό (α) έγγραφο του Σ.Α. Αχαΐας 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 αλλαγή χρήσης και μετατροπή του κτιρίου από παλαιά καπναποθήκη σε τουριστικό κατάλυμα <<Ξενοδοχείο Επιπλωμένων Διαμερισμάτων 3 Αστέρων >> στην οδό 28ης Οκτωβρίου 4 (πρώην Καρόλου) στην Πάτρα με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης αυτού.

A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- ο Στο υπόψη κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, το αρχικό κέλυφός του , με την υπ' αριθ. 27883/12-6-2017 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 145/Α.Α.Π./26-6-2017), και έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσης αυτού με την ίδια απόφαση.
- ο 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.577, Εμβαδόν ακινήτου= 547,65τ.μ.

ΦΕΚ499/Δ/1996 (παραδοσιακό τμήμα πόλης Πατρών...)

Αρτιότητα: Ε=200τ.μ.- Π=12μ.

Προ 16-11-62: Ε=112τ.μ.- Π=6μ.

Προ 16-8-23: Ε=70τ.μ.- Π=6μ.

Συντελεστής Δόμησης: 1,60, ΜΣΔ=2.10 (από ΓΠΣ Πατρέων) (τομέας VI ΦΕΚ499/Δ/1996 άρθρο 4, παρ. Ε)

Κάλυψη =70%

Ύψος: 11.00μ. + 1,50μ. Ύψος στέγης

Χρήσεις γης: ΓΠΣ (ΦΕΚ 358ΑΑΠ/2011)

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1 Περιγραφή κτιρίου - Υφιστάμενη κατάσταση

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της αρχιτέκτονας Αρετής Ροπαλίδου:

<<Το υφιστάμενο κτίριο, παλαιότερα λειτουργούσε ως καπναποθήκη και έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο το κέλυφός του σύμφωνα με Υ.Α. 27883/2017 ΦΕΚ 145 Α.Α.Π/26-6-2017.

Σύμφωνα με την ως άνω Υ.Α., <<ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το αρχικό κέλυφος του κτιρίου καθώς και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες καθ' ύψος όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή καθ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα που αλλοιώνουν το αρχικό κέλυφος.>>

Το κτίριο αποτελεί αξιόλογο χαρακτηριστικό δείγμα της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του μεσοπολέμου με λιτά μορφολογικά στοιχεία και με αυστηρό και επιβλητικό ύψος και βρίσκεται σε σημαντική και σε περίοπτη θέση σε οδό κάθετη του κεντρικού παραλιακού άξονα (λιμάνι) με οπτική φυγή προς την θάλασσα.

ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΜΕ ΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ

Το κτίριο βρίσκεται σε ακίνητο επιφανείας 547,65τ.μ.εντός των ορίων του τμήματος της πόλης των Πατρών (ιστορικό κέντρο) και πλησίον του παλαιού εμπορικού λιμένα της.

Το κτίριο, το οποίο παλιότερα λειτούργησε ως καπναποθήκη, βρίσκεται σε μια περιοχή με αξιόλογα δείγματα αρχιτεκτονικής του τέλους του 19^{ου} αιώνα και των αρχών του 20^{ου} και η διατήρησή του μαζί με τα όμορα αξιόλογα κτίρια δημιουργεί ενδιαφέρον σύνολο το οποίο συμβάλλει στην αναγνώριση της αρχιτεκτονικής και πολεοδομικής εξέλιξης της πόλης των Πατρών.

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ

Τόσο από τα υλικά δόμησης του, όσο και από τα μορφολογικά του στοιχεία (γείσο στέψης, διαμόρφωση ανοιγμάτων, κλπ) εκτιμάται ότι πρόκειται για κτίριο του μεσοπολέμου.

Τα υποστυλώματα και οι δοκοί από σκυρόδεμα αντικατέστησαν παλαιότερα ξύλινα υποστυλώματα και δοκούς. Το κλιμακοστάσιο έχει καταρρεύσει και ήταν αμιγώς ξύλινο. Ο σκελετός σκυροδέματος φέρει εξωσκελετό ενίσχυσης από μορφοσίδηρο, προφανώς μεταγενέστερο, και ο οποίος περισφίγγει τα εκ σκυροδέματος υποστυλώματα.

Τα παράθυρα του ισογείου έχουν υπέρθυρο με ανακουφιστικά τόξα ενώ σε όλα τα υπόλοιπα επίπεδα τα υπέρθυρα σχηματίζονται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το κτίριο κτίστηκε στην τωρινή του μορφή σε διαφορετικές οικοδομικές φάσεις, όπως προκύπτει από την τοιχοποιία που έχει αποκαλυφθεί από τα καταρρέοντα επικρίσματα.

Ο τελευταίος όροφος είναι κατασκευασμένος από φέρουσα οπτοπλινθοδομή, και διαφοροποιείται και μορφολογικά με δίλοβα παράθυρα, γεγονός που κατατείνει στο γεγονός ότι ήταν μια μεταγενέστερη προσθήκη καθ' ύψος.

Μεταγενέστερη προσθήκη είναι επίσης η κατασκευή από σκυρόδεμα και πλήρωση με οπτοπλινθοδομή, που φιλοξενεί χώρους υγιεινής στα Ν.Α. του οικοπέδου και η οποία αλλοιώνει την αρχική μορφή.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΤΥΠΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Πρόκειται για κτίριο βιομηχανικού χαρακτήρα, το οποίο καλύπτει σήμερα επιφάνεια 494,18 τ.μ., εντός οικοπέδου με εμβαδόν 547,65 τ.μ. Η συνολική επιφάνεια του κτιρίου είναι περίπου 2.400 τ.μ.

Το τμήμα του ισογείου προς την πρόσοψη έχει μεγαλύτερο ύψος δεδομένου ότι η στάθμη του Α' ορόφου δεν καλύπτει το σύνολο της επιφάνειας (μεσοπάτωμα).

Οι περιμετρικές τοιχοποιίες είναι από λιθοδομή εκτός από τον τελευταίο όροφο που αποτελεί μεταγενέστερη προσθήκη καθ' ύψος όπως προαναφέρθηκε και είναι κατασκευασμένος από πλινθοδομή (συμπαγή τούβλα). Οι τοιχοποιίες στο σύνολό τους είναι ενισχυμένες από διαζώματα σκυροδέματος (σενάζ). Η στέψη του κτιρίου κοσμεύεται με φαρδύ γείσο από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Η όψη επί της 28ης Οκτωβρίου (όψη Α) χαρακτηρίζεται από συμμετρία στα ανοίγματά της.

Στο ισόγειο υπάρχουν τέσσερις θύρες με φεγγίτη, που σήμερα ως θύρα εισόδου λειτουργεί μόνο μια, η οποία έχει μεταλλικό κούφωμα, ενώ αρχικά ήταν όλες ξύλινες. Οι υπόλοιπες έχουν μετατραπεί σήμερα σε παράθυρα. Στον α' και β' όροφο διαμορφώνονται παράθυρα στους άξονες των υποκείμενων θυρών, με το ίδιο περίπου πλάτος ανοίγματος με τις θύρες του ισογείου και περίπου τετραγωνικής μορφής. Τα κουφώματα είναι ξύλινα χωρίς εξώφυλλα. Σε συνέχεια υπάρχει τραβηχτή ταινία που αναπτύσσεται σε όλο το μήκος της όψης. Τα ανοίγματα του τελευταίου ορόφου είναι πιο ραδινά και φέρουν χτιστό τμήμα (λαμπάς στο κέντρο τους).

Ένα άλλο χαρακτηριστικό της κύριας όψης επί της οδού 28ης Οκτωβρίου είναι τα ανοίγματα εξαερισμού που αναπτύσσονται σε όλο το ύψος του κτιρίου.

Σε όλες τις όψεις του κτιρίου παρατηρούνται κυκλικά ανοίγματα εξαερισμού, τόσο στις όμορες όσο και στην πίσω όψη του κτιρίου στον ακάλυπτο, μέρος των οποίων σήμερα είναι χτισμένα. Ωστόσο δεν

διακρίνονται κυκλικά ανοίγματα στον τελευταίο όροφο επί της πρόσοψης, άλλα ίχνη ανοιγμάτων, άλλης μορφής (τετραγωνισμένα) βρέθηκαν στη στάθμη αυτή στη δυτική όψη.

Η οργάνωση της νότιας όψης (όψη Γ) χαρακτηρίζεται και αυτή από το συμμετρικό ανάπτυγμα των ανοιγμάτων καθ' όλο το ύψος του κτιρίου. Στο πίσω τμήμα του κτιρίου, στον εν λόγω ακάλυπτο έχει κατασκευαστεί καθ' όλο το ύψος μεταλλική κλίμακα που καταλήγει σε όλα τα επίπεδα. Η κλίμακα φαίνεται να είναι μεταγενέστερη και σε κάθε επίπεδο εξυπηρετεί δύο διαφορετικές εισόδους.

Στον άλλο ακάλυπτο (όψη Β - ΝΑ), που δημιουργείται στο οικοπέδο, έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερη προσθήκη με χρήση χώρων υγιεινής (μέγιστη κάλυψη 7,5 τ.μ. περίπου), σε όλο το ύψος, οι οποίοι είναι κατασκευασμένοι από οπτοπλινθοδομή σε συνδυασμό με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος. Στο τελευταίο επίπεδο γίνεται διεύρυνση της κατασκευής σε πρόβολο πλάτους 1,00μ. περίπου, εκτός του νόμιμου περιγράμματος του οικοπέδου (στάθμη δ' ορόφου).

Το κτίριο στεγάζεται με τρεις τετράρριχτες εγκιβωτισμένες στέγες, που η μεσαία φέρει ανοίγματα για φωτισμό και αερισμό. Κάτω από τις στέγες διαμορφώνεται ξύλινη σοφίτα.

Εσωτερική διάρθρωση

Στο εσωτερικό του κτιρίου διαμορφώνονται τέσσερα ελεύθερα επίπεδα που είχαν χρήση αποθήκευσης καπνικών προϊόντων και ισόγειο. Στο μπροστινό του τμήμα υπάρχει διαχωριστικός τοίχος παράλληλος με τη φέρουσα τοιχοποιία της κύριας όψης που προφανώς όριζε των χώρο διοίκησης (γραφεία). Σε συνέχεια αναπτύσσεται αποθηκευτικός χώρος.

Τα ύψη μεταξύ των οριζοντίων διαφραγμάτων (πατώματα) δεν καλύπτουν πλέον τις σημερινές ανάγκες και κανονισμούς για χώρους κύριας χρήσης (καθαρό ύψος κλπ), (ΝΟΚ/2012, κτιριοδομικός κανονισμός) δεδομένου ότι το κτίριο είχε κατασκευαστεί ως χώρος αποθήκευσης.

Η κάθετη κυκλοφορία στα επίπεδα γινόταν δια μέσου ξύλινης κλίμακας μορφής Γ, η οποία έχει πλέον καταρρεύσει. Μεταγενέστερα προστέθηκε το μεγάλο μεταλλικό αναβατόριο για την διευκόλυνση των εμπορευμάτων.

Τα πατώματα, τα οποία είναι ξύλινα (δοκάρια σε πυκνή διάταξη και δάπεδο από σανίδες), στηρίζονται σε υποστυλώματα και δοκάρια από οπλισμένο σκυρόδεμα που τοποθετήθηκαν σε μεταγενέστερη φάση, και ενισχύθηκαν με χαλύβδινες διατομές εκ των υστέρων.

Τόσο οι λιθοδομές και οπτοπλινθοδομές, όσο και τα στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα και τα μεταλλικά στοιχεία είναι σε κακή κατάσταση. Παρατηρούνται ρωγμές στην φέρουσα τοιχοποιία, μικρές μετατοπίσεις στον φέροντα ξύλινο σκελετό των στεγών. Οξειδώσεις των σιδηρών οπλισμών και των μεταλλικών διατομών, απολεπίσεις κ,λ.π.

Το εσωτερικό έχει δεχθεί επεμβάσεις για στατικούς λόγους.

B.2 Υφιστάμενα Στοιχεία Δόμησης

Εμβαδόν οικοπέδου = 547,65τ.μ.

Τα υφιστάμενα στοιχεία δόμησης είναι:

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ: 502,00τ.μ.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ: 2.490,88τ.μ.

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΟΓΚΟΣ: 38.693,70μ³

B.3 Αρχιτεκτονική μελέτη - ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ

Από τα στοιχεία του φακέλου της μελέτης και σύμφωνα με την τεχνική έκθεση προτείνονται τα παρακάτω:

ΓΕΝΙΚΑ

Το κτίριο προτείνεται να επαναχρησιμοποιηθεί ως Τουριστικό Κατάλυμα καθώς σύμφωνα με την Υ.Α. 27883/2017 (ΦΕΚ 145 Α.Α.Π/ 26-6-2017), « Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου κελύφους κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού 28ης Οκτωβρίου (πρώην Καρόλου) 4 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πατρέων (ν. Αχαΐας) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης αυτού»

και ειδικότερα σύμφωνα με την παρ. 4 επιτρέπεται η χρήση «Τουριστικό κατάλυμα - Ξενοδοχείο» στο κτίριο, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων της περιοχής, εφόσον δεν παραβλάπεται το διατηρητέο κέλυφος.

Η χρήση «Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις κάτω των 100 κλινών» επιτρέπεται στην περιοχή.

Τονίζεται ότι η εν λόγω χρήση συνάδει με τον μορφολογικό χαρακτήρα του κτιρίου, και θα συμβάλει στη συντήρησή του παρατείνοντας το χρόνο ζωής του αξιόλογου κελύφους του.

Έτσι, το κέλυφος του κτιρίου αποκαθίσταται, ενισχύεται εσωτερικά και απαλλάσσεται από τις μεταγενέστερες προσθήκες οι οποίες αλλοιώνουν τον χαρακτήρα του. Εσωτερικά ανακατασκευάζονται όλα τα επίπεδα (όροφοι) έτσι με τρόπο ώστε αφενός να μην επηρεάζονται τα στοιχεία της όψης (παράθυρα κλπ) και αφετέρου να εξασφαλίζεται το ελεύθερο ύψος κατά ΝΟΚ (2.65μ) στους εσωτερικούς χώρους κύριας χρήσης.

Η τοιχοποιία εσωτερικά ενισχύεται και συγκροτείται με οπλισμένο εκτοξευόμενο σκυρόδεμα (GUNITΕ), ενώ ο εσωτερικός φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από καλύβδινο πλαίσιο μορφοσιδήρου και πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος.

Τέλος, για το κτίριο έχει εκδοθεί η 40/2018 άδεια δόμησης από την ΥΔΟΜ Πάτρας, για στατικές ενισχύσεις της φέρουσας περιμετρικής τοιχοποιίας

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Το κτίριο του ξενοδοχείου αποτελείται από το ισόγειο επίπεδο, τέσσερις ορόφους και το επίπεδο των στεγών. Η κυκλοφορία μεταξύ των ορόφων πραγματοποιείται με 2 ανελκυστήρες, ένα κύριο κλιμακοστάσιο και ένα βοηθητικό κλιμακοστάσιο. Στο κτίριο διαμορφώνονται 45 επιπλωμένα διαμερίσματα, 2 εκ των οποίων είναι για ΑΜΕΑ ($45 \times 5\% = 2,25 = 2$), χώροι κοινής χρήσης επισκεπτών και χώροι προσωπικού.

Σε κεντρικό τμήμα του κτιρίου διαμορφώνεται αίθριο, δηλαδή μη στεγασμένο κτιριακό τμήμα, που περιβάλλεται από το κτίριο, με σκοπό την δημιουργία ανοιγμάτων στις πλευρές του για τον φυσικό φωτισμό και αερισμό των δωματίων σε όλους τους ορόφους του κτιρίου. Στο επίπεδο του ισόγειου το αίθριο αποτελεί συνέχεια του χώρου υποδοχής και θα είναι προσβάσιμο στους επισκέπτες, ως ανοικτός χώρος, εν είδει εσωτερικής αυλής.

Το αίθριο, καθώς και το επίπεδο τμήμα (δώμα) των στεγών έχει χωροθετηθεί «εσωτερικά» σε τέτοια θέση που να μην επηρεάζονται οι όψεις του κτιρίου κατά το δυνατόν, και να μην είναι ορατές οι Η/Μ εγκαταστάσεις.

Στο Ισόγειο διαμορφώνονται κοινόχρηστοι πολυχρηστικοί και με πολλαπλή ταυτότητα χώροι με σκοπό την υποδοχή αλλά και την αναψυχή, την πρόχειρη εστίαση κ.α. Έτσι, κατά την είσοδο, ο επισκέπτης δεν συναντά ένα κλασσικό γκισέ ρεσεψιόν αλλά ένα πάγκο bar στον οποίο μπορεί να κάνει το check-in. Εναλλακτικά υπάρχει και rodium υποδοχής δίπλα στην είσοδο, αλλά γενικά η εμπειρία που λαμβάνει μπαίνοντας στον χώρο είναι ότι εισέρχεται σε ένα ζεστό και φιλόξενο χώρο-σαλόνι.

Πέριξ του χώρου υποδοχής, διαρθρώνονται: μια αίθουσα αναψυχής, ένας χώρος βιβλιοθήκης και αναγνωστήριο με εναλλακτική κερκιδωτή διάταξη, ένα χώρο υπολογιστών και ένα σημείο πώλησης αγαθών.

Μια ξεχωριστή είσοδος προσωπικού στην δυτική γωνία οδηγεί μέσω ενός διαδρόμου στο κλιμακοστάσιο υπηρεσίας και στο Computer Room. Μπαίνοντας, στα αριστερά του διατάσσονται το γραφείο του προσωπικού και ένα WC ΑΜΕΑ, ενώ στα δεξιά του ένας χώρος αποσκευών.

Επίσης στο ισόγειο υπάρχει και ένα κοινόχρηστο πλυντήριο/σιδερωτήριο για τους επισκέπτες, καθώς και μια μικρή λινόθηκη.

Τέλος, στην νότια πλευρά του ισόγειου διατάσσονται 5 δωμάτια, 2 εκ των οποίων είναι για είναι κατάλληλα διαμορφωμένα για να φιλοξενήσουν άτομα με κινητικές δυσκολίες (ΑΜΕΑ -ΑΜΚ).

Ο Α' όροφος αποτελείται από 7 δωμάτια, χώρο γυμναστηρίου, αίθουσα πρωινού, κουζίνα, χώρους υγιεινής με προθάλαμο, χώρο καθαρίστριας και λινόθηκη.

Ένα (1) από τα δωμάτια είναι κατάλληλα διαμορφωμένο για να φιλοξενήσει άτομα με κινητικές δυσκολίες στο μέλλον εφόσον απαιτηθεί.

Στον κάθε ένα από τους Β', Γ', και Δ' ορόφους, οι οποίοι είναι τυπικοί διαμορφώνονται 11 δωμάτια,

ένας βοηθητικός χώρος καθαρίστριας εμβαδού 3,21τ.μ. και ένας χώρος αποθήκευσης - λινοθήκη με εμβαδό 1,55τ.μ.

Η πρόσβαση στο βατό τμήμα του επιπέδου των στεγών πραγματοποιείται από το κυρίως κλιμακοστάσιο, δια μέσω μεγάλης καταπακτής.

Στο δώμα διατάσσονται όλες οι Η/Μ εγκαταστάσεις, οι περισσότερες από τις οποίες αποκρύπτονται από μεταλλικό ηχοαπορροφητικό μεταλλικό πέτασμα.

Τέλος, οι καταρρέουσες στέγες με επικάλυψη κεραμιδιού γαλλικού τύπου αντικαθίστανται με νέες, όμοιου σχήματος και μορφής, και ξύλινα ζευκτά που εδράζονται στον νέο φέροντα οργανισμό.

ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ & ΥΛΙΚΑ

Όπως προαναφέρθηκε, ο φέρων οργανισμός του κτιρίου είναι από χάλυβα ο οποίος θα είναι βαμμένος με πυράντοχη βαφή.

Ο πυρήνας του κύριου κλιμακοστασίου και του φρεατίου των ανελκυστήρων είναι από τοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος.

Όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι θα είναι ξηράς δόμησης διαφόρων τύπων με γυψοσανίδα και τσιμεντοσανίδα, ενώ το βοηθητικό κλιμακοστάσιο θα περικλείεται από θερμομονωτικά τσιμεντένια μπλοκ (πορομπετόν τύπου Ytong).

Τα τελειώματα τοίχων και δαπέδων θα είναι διαφόρων τύπων και μορφών κατά περίπτωση, ενώ στους διαδρόμους, στους προθαλάμους των δωματίων, σε βοηθητικούς χώρους και στα λουτρά προβλέπεται ψευδοροφή, κατά κύριο λόγο γυψοσανίδας για να ενταχθούν οι Η/Μ εγκαταστάσεις.

Οι τοίχοι του αίθριου, πλην του τοίχου του κλιμακοστασίου, θα είναι επίσης από θερμομονωτικά τσιμεντένια μπλοκ (τύπου Ytong), ενώ θα υπάρχει και επένδυση τσιμεντοσανίδας εσωτερικά.

ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ

Δεδομένου του διατηρητέου της όψης, και σύμφωνα με:

- Την Υ.Α. 27883 /2017 , ΦΕΚ 145 Α.Α.Π/ 26-6-2017
- Την από 21-12-2016 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Την υπ' αριθμ. 11η/συν.1η/01-02-2017 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Καθώς και τα αναφερόμενα στην παρούσα.

Καθαίρονται από τις όψεις τα κάτωθι στοιχεία που είτε είναι μεταγενέστερα και αλλοιώνουν την όψη και την αρχική μορφολογία ή αποτελούν ξένα στοιχεία προς την αρχιτεκτονική μορφή του κτιρίου:

1.Βόρεια Όψη - Πρόσοψη: Διανοίγονται στην αρχική τους μορφή όλων των ανοιγμάτων του ισογείου

2.Νότια Όψη - Όψη Ακαλύπτου: Καθαίρεται η μεταγενέστερη εξωτερική σκάλα, και η πρόχειρη μεταγενέστερη μεταλλική οξειδωμένη καμινάδα

3.Ανατολική Όψη: Καθαίρεται η μεταγενέστερη προσθήκη με χρήση χώρων υγιεινής, καθ' όλο το ύψος του κτιρίου. Το εν λόγω πρόσκτισμα δεν αποτελεί στοιχείο του αρχικού κελύφους που έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο.

4.Δυτική Όψη: Καθαίρεται η πρόχειρη μεταγενέστερη μεταλλική οξειδωμένη καμινάδα.

Εσωτερικά καθαίρονται όλες οι εσωτερικές τοιχοποιίες, τα χωρίσματα τα δάπεδα οι δοκοί και τα υποστυλώματα, προκειμένου να δημιουργηθεί νέος εσωτερικός φέρων οργανισμός για την δημιουργία νέων επιπέδων ορόφων σε στάθμες που δεν θα επηρεάζουν τα διατηρητέα στοιχεία του (ανοίγματα) και θα καταστήσει δυνατή την επανάχρησή του χωρίς παρέκκλιση από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις για τη νέα κύρια χρήση (ύψος min 2,65μ. - ΝΟΚ).

Οι στέγες του κτιρίου, οι οποίες είναι ήδη υπό κατάρρευση, αφαιρούνται μαζί με όλο τον εσωτερικό φέροντα οργανισμό που τις στηρίζει, προκειμένου να κατασκευαστούν νέες ιδίας μορφής και γεωμετρίας.

Επίσης καθαιρούνται και απομακρύνονται όλες οι κατασκευές στους ακαλύπτου του κτιρίου (παλαιές Η/Μ εγκαταστάσεις, κλπ).

Τέλος, άλλα στοιχεία όπως τα κουφώματα και οι υδρορροές του κτιρίου αποξηλώνονται προκειμένου να αντικατασταθούν με νέα ιδίας μορφής, αλλά σύγχρονης κατασκευής προκειμένου να καταστούν λειτουργικά, όπως περιγράφεται παρακάτω.

ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΕΛΥΦΟΥΣ

Η εξωτερική φέρουσα τοικοποιία ενισχύεται με εσωτερικό μανδύα σε όλης την έκταση. Ο μανδύας δεν γυρίζει στις παριές των ανοιγμάτων προκειμένου να μην αλλοιωθούν οι διαστάσεις τους. Επιπλέον η τοικοποιία ενισχύεται και με ενέματα.

Όψεις

Τα επιχρίσματα, που έχουν εναπομένει και που δεν έχουν ήδη καταρρεύσει, καθαιρούνται προκειμένου να αποκαλυφθεί η τοικοποιία. Οι λιθόκτιστοι και πλινθόκτιστοι τοίχοι αρμολογούνται και ενισχύονται κατά περίπτωση με ενέματα και άλλα υλικά.

Στη νοτιοανατολική όψη του ακαλύπτου, στην θέση όπου καθαιρούνται η μεταγενέστερη προσθήκη των χώρων υγιεινής αποκαθίστανται τα ανοίγματα της νότιας όψης στα ίχνη των παλαιότερων ανοιγμάτων, καθ' επανάληψη του ρυθμού, του μεγέθους και του ύφους των όμορων παραθύρων της όψης, όπως προκύπτει από την μορφολογία του ίδιου του κτιρίου.

Επίσης, στην ίδια περιοχή αλλά στην ανατολική όψη, δημιουργούνται παράθυρα στην θέση και στο πλάτος των υφιστάμενων θυρών που οδηγούν προς τους χώρους υγιεινής, δημιουργώντας παράλληλα εσοχές στην ποδιά των παλαιότερων θυρών εις ανάμνηση των θυρών των χώρων υγιεινής που καθαιρούνται.

Εσοχές που δημιουργούν διαφορά στο πάχος του τοίχου εξωτερικά αποκαθίστανται με νέα οπτοπλινθοδομή.

Όλες οι όψεις του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων και των όψεων των μεσοτοιχιών επιχρίονται, με επίχρισμα κλασσικού τύπου, τριπτό τριβιδιστό, με ενισχύσεις πλέγματος και ό,τι πρόσμικτα προβλέπονται στις σύγχρονες μεθόδους οικοδομικής. Τα γείσα, οι ταινίες και τα κυμάτια στην πρόσοψη αλλά και στην όψη του ακαλύπτου διατηρούνται ή/και επισκευάζονται κατά περίπτωση. Στην περίπτωση κυματιών, αυτά θα αποτυπωθούν πριν την καθαίρεση και ανακατασκευή τους προκειμένου να επανακατασκευαστούν στην ίδια μορφή.

Στις τέσσερις θύρες της πρόσοψης (τρεις εκ των οποίων είναι τώρα παράθυρα) παρατηρούνται ίχνη παλαιών πλαισίων, «κορνίζας» επιχρίσματος, τα οποία ήταν συνέχεια των ολόσωμων - λίθινων μαρμαρίνων πλαισίων που βρίσκονται στο κάτω μέρος των ανοιγμάτων. Στην αρχιτεκτονική πρόταση οι κορνίζες αυτές αποκαθίστανται και δημιουργούνται εκ νέου από επίχρισμα, ενώ στην δυτικότερη εκ των θυρών όπου δεν υπάρχουν μαρμαρίνα πλαίσια, θα κατασκευαστούν και θα τοποθετηθούν νέα, ιδίας μορφής και χρώματος με τα υφιστάμενα των άλλων 3 θυρών.

Όπου απαιτούνται κατακόρυφες υδρορροές για την απορροή των ομβρίων από την στέγη, αυτές χωροθετούνται στην θέση των αρχικών υδρορροών κι στην ίδια μορφή και υλικό, δηλαδή μεταλλικές και κυκλικής διατομής, με ή χωρίς «γλάστρα» κατά περίπτωση, με την μόνη προσθήκη υδρορροής στην εσωτερική νοτιοανατολική γωνία όπου καθαιρείται η μεταγενέστερη προσθήκη των χώρων υγιεινής.

Τα υφιστάμενα κυκλικά ανοίγματα αερισμού που υφίστανται στο κτίριο διατηρούνται, αλλά καθόσον δεν μπορούν πλέον για λειτουργικούς λόγους να είναι διαμπερή όπως παλαιότερα (για τον αερισμό των καπνών), τοποθετούνται εξωτερικά, διακριτικά μεταλλικά περιδωτά καπάκια, τα οποία αισθητικά αποπνέουν την ύπαρξη οπής αερισμού, ενώ στην πράξη είναι ταπωμένα.

Στην βόρεια όψη, την πρόσοψη του κτιρίου επί της οδού 28^{ης} Οκτωβρίου, υφίσταται ίχνος στεγάστρου, η αρχική μορφή του οποίου είναι άγνωστη, αλλά η οποία όπως προκύπτει από την σχετική βιβλιογραφία

και έρευνα θα ήταν με βεβαιότητα ενιαίο και γραμμικό σε όλο σχεδόν το πλάτος της όψης.

Έτσι στην πρόταση της παρούσας μελέτης προβλέπεται ενιαίο μεταλλικό στέγαστρο με μεταλλική επικάλυψη, καθ' όλο το πλάτος το οποίο αναρτάται.

Το στέγαστρο έχει πλάτος 1.10μ, καθώς σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 16 του ΝΟΚ (Ν.4067/12), αυτό δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από $1/4 \Delta$.

Άρα $H_{max}=15.48\mu$: $\Delta = 3 + 0.10 \times H_{max} = 3 + 1.55 = 4.55$

$\Delta=4.55 \times 1/4 = 1.14\mu > 1.10\mu$

Ακόμα προβλέπεται μικρή επίτοιχη επιγραφή δίπλα από την κεντρική είσοδο όπως φαίνεται στα σχέδια της μελέτης, και όπως δίνεται η δυνατότητα από την κείμενη νομοθεσία.

Τέλος, τοποθετείται στην πρόσοψη, σε κατάλληλο ύψος, μεταλλικό ερμάριο απόκρυψης των μετρητών της ΔΕΗ, ελάχιστων διαστάσεων, που θα καθοριστούν στη συνέχεια.

Κουφώματα

Τα περισσότερα από τα εξωτερικά ξύλινα κουφώματα του κτιρίου βρίσκονται σε κακή κατάσταση λόγω παλαιότητας, με πολλά από αυτά να βρίσκονται σε κατάσταση διάλυσης. Τα κουφώματα ήταν βαμμένα. Η αντικατάστασή τους είναι επιβεβλημένη να γίνει τόσο λόγω φθορών, όσο και για να τοποθετηθούν σύγχρονα κουφώματα που θα παρέχουν την απαραίτητη θερμομόνωση και υγρασιμόνωση για την νέα χρήση.

Η πρόταση όψης.

Έτσι προτείνεται η αντικατάσταση όλων των παραθύρων και θυρών στους ακάλυπτους με κουφώματα αλουμινίου ίδιας μορφής και υάλωσης, με τα υφιστάμενα, με ηλεκτροστατική βαφή.

Εξαιρέση αποτελούν οι 4 θύρες της πρόσοψης επί της οδού 28ης Οκτωβρίου οι οποίες θα αποκατασταθούν ως ήταν, δηλαδή θα κατασκευαστούν νέες ξύλινες ίδιας μορφής και θα βαφούν σε απόχρωση γκρί.

Στους φεγγίτες των θυρών της πρόσοψης διατηρείται η υφιστάμενη σιδεριά η οποία συντηρείται ή/και επισκευάζεται.

Στέγες

Οι υφιστάμενες στέγες είναι σε κακή κατάσταση (τμήμα της μεσαίας στέγης στην βορειοανατολική πλευρά του κτιρίου έχει καταρρεύσει) και θα αντικατασταθούν με νέες τετράρριχτες στέγες ίδιου όγκου και ύψους. Επισημαίνεται ότι τμήμα της μεσαίας στέγης θα αντικατασταθεί από Βατό δώμα για την τοποθέτηση μηχανολογικών εγκαταστάσεων χαμηλού ύψους, και από τις απολήξεις των ανελκυστήρων και του κεντρικού κλιμακοστασίου.

Τα κεραμίδια που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι όμοια με τα υφιστάμενα, δηλαδή «γαλλικού τύπου». Ο χρωματισμός των υφιστάμενων κεραμιδιών ποικίλει σε χρώμα λόγω της παλαιότητάς τους. Ωστόσο ο χρωματισμός των νέων κεραμιδιών προτείνεται να είναι ομοιόμορφος μπεζ χρώματος, μεσαίας απόχρωσης.

Οι κύριες μηχανολογικές εγκαταστάσεις στο δώμα θα απομονωθούν οπτικά εκ των όψεων από μεταλλικό πέτασμα ουδέτερης εμφάνισης.

Χρωματισμοί Όψεων

Οι ενδείξεις για τον αρχικό χρωματισμό των όψεων δεν είναι ξεκάθαρες καθώς τα περισσότερα επιχρίσματα έχουν καταρρεύσει και μόνο στην πρόσοψη διατηρούνται κάποια στοιχεία, και αυτά καταφανώς μεταγενέστερα, τόσο λόγω του υλικού (πλαστικές χρωματικές ύλες) όσο και λόγω των ίδιων των χρωματισμών.

Έτσι, στην πρόσοψη διακρίνονται μεταγενέστεροι χρωματισμοί σε διαβαθμισμένες αποχρώσεις ανά

όροφο που ξεκινούν από κίτρινο στο ισόγειο, συνεχίζουν με πράσινο στους επόμενους ορόφους και καταλήγει σε κυανό στον τελευταίο όροφο, κάτι που οπωσδήποτε δεν συνάδει με τους χρωματισμούς παρόμοιας φύσης κτιρίων της εποχής.

Το γεγονός ότι οι επικρωματισμοί αυτοί είναι μεταγενέστεροι, ενισχύεται περαιτέρω από το γεγονός ότι έχουν βαφτεί ανά όροφο τόσο οι τοίχοι όσο και τα διάφορα στοιχεία όπως τα διακοσμητικά κυμάτια, οι ταινίες και οι υδρορρόες.

Στα δε κουφώματα λόγω της φθοράς, δεν είναι δυνατόν να διαπιστωθεί το χρώμα τους, το οποίο όμως φαίνεται (κυρίως από τις εσωτερικές πλευρές) να είναι στους τόνους του γκρι.

Επομένως η νέα χρωματική πρόταση της αποκατάστασης των όψεων δεν θα μπορούσε να βασιστεί στην μεταγενέστερη πολυχρωμία αυτή. Ωστόσο, λόγω των εκτεταμένων απολεπίσεων των επικρωματισμών διακρίνονται αμυδρώς και τοπικά, υποψίες παλαιού υδροχρώματος, απόχρωσης χώρας.

Έτσι, με το στοιχείο αυτό συνεπικουρούμενο από βιβλιογραφική έρευνα που καταδεικνύει ότι η χώρα ήταν πράγματι ένας συνήθης χρωματισμός της εποχής ανέγερσης του κτιρίου, η πρόταση για την αποκατάσταση των όψεων προβλέπει τρεις βασικούς χρωματισμούς, που κατά βάση είναι χώρα για τους τοίχους όλων των πλευρών, λευκό για επιλεγμένα στοιχεία, την βάση του κτιρίου στην βόρεια όψη και λεπτομέρειες των όψεων, και ανοιχτή χώρα για τον τελευταίο όροφο της πρόσοψης ο οποίος έτσι διαφοροποιείται τονικά για να καταδείξει την διαφορετική κατασκευή - προσθήκη του ορόφου από οπτόπλινθους.

Την χρωματική μελέτη ολοκληρώνουν το γκρι για όλα τα κουφώματα και τα μεταλλικά στοιχεία, καθώς και το ανοικτό κυανό για το κάτω μέρος του γείσου της πρόσοψης, εις ανάμνηση της απόχρωσης που ακόμα υφίσταται στον τελευταίο όροφο, αλλά και επειδή κάτι τέτοιο είναι συνεπές με την αρχιτεκτονική τυπολογία και τους χρωματισμούς της εποχής.

Απώτερος σκοπός της πρότασης είναι αφενός να προσεγγίσουμε κατά το δυνατόν μια χρωματική πρόταση της εποχής του κτιρίου, προκειμένου να υπάρχει συνέπεια στην αποκατάσταση των διατηρητέων όψεων, και αφετέρου να δημιουργηθεί ένα σύνολο με αρμονικούς χρωματισμούς που θα εξυπηρετεί και την νέα χρήση, δηλαδή αυτή του ξενοδοχείου.

Κατά την κατασκευή θα γίνουν δείγματα πριν την εφαρμογή των ανωτέρω χρωματισμών και θα γίνουν οι απαραίτητες μικρο-ρυθμίσεις επί των αποχρώσεων, χωρίς να αλλάξουν οι χρωματισμοί, για ακόμα πιο επιτυχές αποτέλεσμα.

Περιβάλλον χώρος

Στον περιβάλλοντα χώρο, δηλαδή στους ακάλυπτους χώρους, οι οποίοι θα καθαριστούν και από τους οποίους θα απομακρυνθούν τα περιττά στοιχεία (παλαιές Η/Μ εγκαταστάσεις, θεμελιώσεις εξωτερικού κλιμακοστασίου που καθαιρείται κλπ), θα τοποθετηθεί φύτευση, αλλά και διατάξεις (φρεάτια, σκύρα, διάτρητοι σωλήνες) για την ασφαλή απομάκρυνση των ομβρίων εκτός του οικοπέδου. Αυτά αρχικώς θα συγκεντρωθούν σε υπόγεια δεξαμενή ομβρίων κάτω από την επιφάνεια του νοτιοανατολικού ακαλύπτου, και στη συνέχεια θα οδηγούνται με μηχανικό τρόπο στο κρασπεδόρειθρο της οδ. 28πζ Οκτωβρίου, με αγωγούς κάτω από την πλάκα θεμελίωσης του κτιρίου.

Στην ίδια θέση θα κατασκευαστεί μικρό βάθρο έδρασης μικρού ηλεκτροπαραγωγού ζεύγους για την τροφοδοσία των αντλιών των ομβρίων, ώστε να μην έχουμε πλημμυρικά φαινόμενα σε περίπτωση διακοπής ρεύματος και να απομακρύνονται αδιάλειπτα τα ύδατα.>>

B.4 Πραγματοποιούμενα Στοιχεία Δόμησης

Τα πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης, λόγω της προσθήκης αιθρίου για τον φυσικό φωτισμό των χώρων και της καθαίρεσης της μεταγενέστερης προσθήκης είναι:

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ:	472,60 τ.μ.	< 502,00τ.μ.
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ:	2.343,02 τ.μ.	< 2.490,88 τ.μ.
ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΟΓΚΟΣ:	38.342,15 μ ³	< 38.693,70 μ ³

Γ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Το κτίριο έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο από το ΥΠΕΝ σύμφωνα με το ΦΕΚ 145/ΑΑΠ/2017, αλλά επειδή βρίσκεται και απέναντι από κτίριο στην συμβολή των οδών Όθωνος Αμαλίας 10 & Καρόλου που έχει χαρακτηρισθεί σύμφωνα με το ΦΕΚ 635/Β/1988 ως μνημείο, ελέγχεται από το ΥΠΠΟΑ σύμφωνα με τις διατάξεις Ν. 3028/2002.

Με το υπ' αριθμ. ΥΠΠΟΑ/ΥΝΕΜΤΕΔΕΠΝΙ/Φ02-ε/6521 /12-12-2017 έγγραφο του ΥΠΠΟΑ σχετικά με την αποκατάσταση του εν λόγω κτιρίου που αφορά στην ενίσχυση του κελύφους του κτιρίου, στην επισκευή των επικίνδυνων εξωτερικών βλαβών και των άλλων αρχιτεκτονικών στοιχείων που χαρακτηρίζουν την όψη του κτιρίου βεβαιώνεται μεταξύ άλλων ότι δεν έχει αντίρρηση για τις εργασίες επισκευής.

Δ. 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 για τη νέα του χρήση ως <<τουριστικό κατάλυμα>>.

Ειδικότερα:

- ο Η παρούσα αρχιτεκτονική πρόταση αποτελεί μια ενδιαφέρουσα προσέγγιση αποκατάστασης του κελύφους του αρχικού κτιρίου. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις και η επιλογή των υλικών κατασκευής ανταποκρίνονται στο σύγχρονο σχεδιασμό για την εξυπηρέτηση της χρήσης του ξενοδοχείου ενώ παράλληλα διατηρούν τον λιτό και μονολιθικό χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική και τυπολογική αξία του αρχικού κτιρίου.
- ο Με τη συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση διατηρείται και αναδεικνύεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου κελύφους του κτιρίου αποδίδοντας την πρέπουσα αξία σε αυτό ενώ παράλληλα ανταποκρίνεται στα δεδομένα της σύγχρονης ποιότητας ζωής και σχεδιασμού.
- ο Οι εργασίες αποκατάστασης του διατηρητέου ως προς το κέλυφος κτιρίου καθώς και η αναδιάταξη του εσωτερικού με την κατασκευή νέου φέροντος οργανισμού με μεταλλικά στοιχεία, πραγματοποιούνται κατά τρόπον που δεν θίγεται ο αρχιτεκτονικός του χαρακτήρας που συνέτεινε στον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.
- ο Οι προτεινόμενες καθαιρέσεις των προσκτισμάτων και λοιπών στοιχείων τα οποία δεν συνάδουν με τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό των κτιρίων, αποκαθιστούν την αρχιτεκτονική εικόνα και αναδεικνύουν τα αξιολογικά αρχιτεκτονικά και μορφολογικά του στοιχεία.

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

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*», με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών και χρήσης δόμησης του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού 28 ης Οκτωβρίου 4 (πρώην Καρόλου) στο Ο.Τ. 577, του Δήμου Πατρέων στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας φερομένου ως ιδιοκτησία <<Καρόλου Τουριστική Α.Ε. >>και μισθώτρια την εταιρεία <<DPN Α.Ε.>>, με το εξής περιεχόμενο:

- A.** Στο οικόπεδο του διατηρητέου κτιρίου, που βρίσκεται επί της οδού 28 ης Οκτωβρίου 4 (πρώην Καρόλου) στο Ο.Τ. 577, του Δήμου Πατρέων στην Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως προς το κέλυφος με την Υ.Α. 27883 /2017, (ΦΕΚ 145/ Α.Α.Π/ 26-6-2017), φερομένου ως ιδιοκτησία <<Καρόλου Τουριστική Α.Ε. >>και μισθώτρια την εταιρεία <<DPN Α.Ε.>>,

επιτρέπονται τα εξής:

1. Η αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων της πρόσοψης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 4, η καθαίρεση των προσκτισμάτων και λοιπών στοιχείων και η ενίσχυση του κελύφους στο εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου. Το συνολικό ύψος του διατηρητέου κτιρίου δεν μεταβάλλεται, ήτοι 15,48μ..
2. Η αναδιάταξη του εσωτερικού του κτιρίου με νέο φέροντα οργανισμό από μεταλλικά στοιχεία.
3. Η αντικατάσταση στεγών με νέες τετράριχτες στέγες και αντικατάσταση τμήματος μεσαίας στέγης από βατό δώμα για τοποθέτηση Η./Μ εγκαταστάσεων, απόληξης ανελκυστήρων και κεντρικού κλιμακωστασίου χωρίς διαφοροποίηση του ανώτατου ύψους κορφιά..
4. Η νέα εσωτερική διαρρύθμιση του κτιρίου.
5. Η κατασκευή μεταλλικού προστεγάσματος (σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθ. 16 του ΝΟΚ/2012)
6. Η χρήση του κτιρίου ως Τουριστικό Κατάλυμα: <<Ξενοδοχείο Επιπλωμένων Διαμερισμάτων 3 Αστέρων >> .
7. Η διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου του κτιρίου με φύτευση και κατασκευή στοιχείων (φρεάτια, σκύρα, σωλήνες, μικρό βάθρο έδρασης επί της οδού 28^{ης} Οκτωβρίου) για την ασφαλή απομάκρυνση των ομβρίων.

Β. Όλες οι αιτούμενες εργασίες αποκατάστασης του κελύφους του αρχικού κτιρίου , οι καθαίρεσεις των προσκτισμάτων και λοιπών στοιχείων που αλλοιώνουν την αρχική του μορφή , η αναδιάταξη του εσωτερικού του με νέο φέροντα οργανισμό από μεταλλικά στοιχεία ,η αντικατάσταση στεγών , η κατασκευή μεταλλικού προστεγάσματος, η αναδιαρρύθμιση των χώρων , οι διαμορφώσεις του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου θα γίνουν σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη ,η οποία εγκρίθηκε από το αρμόδιο Σ.Α. Αχαΐας Π.Ε. Αχαΐας με το υπ' αριθμ. 8/20-6-2018 πρακτικό και φαίνεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα αιτιολογική έκθεση και συγκεκριμένα: διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1/100, (6)κατόψεις,(2)τομές και (3)όψεις σε κλ. 1/50 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. 27883/12-6-2017 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 145/Α.Α.Π./26-6-2017).

Ο ΑΝ. ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΑΟΚΑ
α/α

Δήμητρα Μασσούκα
Αρχιτέκτων Μηχανικός