



ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΧΩ.

Αριθμ. Πρωτ. 4890  
Ελήφθη 18-8-14

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΔΗΜΟΣ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ

Αριθμ. Πρωτ. 46501  
Ημερ. Υπομνήσ. 12-8-14

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΑΘΗΝΑ, 1/8/2014

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 189

ΣΧΕΤ: 29981/17-6-2014

TAX. Δ/ΝΣΗ ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17  
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ 11523  
FAX 2106437266  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ Ε. Διαμαντοπούλου  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ 213.1515.226

✓ ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟ ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ  
241 00 Καλαμάτα

ΚΟΙΝ.: 1) ΥΔΟΜ Καλαμάτας  
Ψαρών 15<sup>Α</sup> Διοικητήριο  
241 00 - Καλαμάτα

2) TERANIA ΕΛΛΑΣ Α.Ε.  
Βας. Σοφίας 95  
115 21 - Αθήνα

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Ναυαρίνου, Μαιζώνος και Σανταρόζα στο Ο.Τ. 5 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Καλαμάτας φερόμενο ως ιδιοκτησία TERANIA ΕΛΛΑΣ Α.Ε. και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3(α) του άρθρου 6 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/2012) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της Δ/σης Αρχ/κής/ΥΠΕΚΑ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα και στο διαδίκτυο.
- Δημοσίευση σχετικής ενημερωτικής πρόσκλησης για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού.
- Τοιχοκόλληση της ενημερωτικής πρόσκλησης στο υπόψη ακίνητο.

Επίσης παρακαλούμε να μας στείλετε όλα τα αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης, βάσει των ανωτέρω.

Στους ενδιαφερόμενους που αποστέλλεται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψη τους θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

#### ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Η από 1/8/2014 αιτιολογική έκθεση  
της Δ/σης Αρχιτεκτονικής  
-Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ Δ.Α.

Ε.Δ.

-Χρ. Αρχείο  
-Τμ. Διατηρητέων Κτιρίων  
-Χ. Γούναλη  
-Ε. Διαμαντοπούλου



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Πρωτ. Τμήμ. Γραμματείας  
α.α.

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΠΛΙΑΚΑΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
& ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: Ε. ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ

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

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται, επί των οδών Ναυαρίνου, Μαιζώνος και Σανταρόζα, φερομένου ως ιδιοκτησία TERANIA ΕΛΛΑΣ Α.Ε., στο Δήμο Καλαμάτας.

**ΣΧΕΤ :** α) Η από 17/6/2014 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένα συμπληρωματικά στοιχεία (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 29981/17.6.14).  
β) Η από 30/12/2013 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο.  
γ) Το υπ' αρ. 298/5/12/2013 έγγραφο του Σ.Α. Μεσσηνίας με απόσπασμα του με αριθμό 38 πρακτικού του, θέμα 7°.

## A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Από τα στοιχεία του φακέλου της αρχιτεκτονικής μελέτης, προκύπτουν τα εξής :

Με το (α) σχετικό υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος θέματος που αφορά «Έγκριση επεμβάσεων και αποκατάστασης σε διατηρητέο κτίριο» επί των οδών Ναυαρίνου, Μαιζώνος και Σανταρόζα στο Ο.Τ. 5 στην Καλαμάτα , με συνημμένο το υπ' αριθμ. 38/4.12.2013, θέμα 7<sup>ο</sup>, πρακτικό του Σ.Α. Π.Ε. Μεσσηνίας σύμφωνα με το οποίο το Σ.Α. γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης της ανωτέρω μελέτης.

Συγκεκριμένα «Το Συμβούλιο λαμβάνοντας υπ' όψιν την υπ' αριθμ. 18162/15.3.2013 Υπουργική Απόφαση, το φωτογραφικό υλικό που προσκομίσθηκε και μετά από ενδελεχή μελέτη των στοιχείων του φακέλου, ομόφωνα γνωμοδοτεί **υπέρ της έγκρισης της μελέτης του θέματος**».

## B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ

Δεδομένου ότι τα στοιχεία που σώζονται για την αρχική μορφή των όψεων και ιδιαίτερα αυτών επί των οδών Σανταρόζα και επί της πλαϊνής ιδιωτικής οδού δεν είναι επαρκή, η περιγραφή των κτιρίων και στη συνέχεια η πρόταση ενίσχυσης και αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου βασίστηκαν στη φωτογραφική τεκμηρίωση και τα σχέδια της θεωρημένης από το Σ.Α. αποτύπωσης.

Σύμφωνα με την τεχνική περιγραφή και τα στοιχεία που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας ισχύουν τα παρακάτω :

Πρόκειται για τριώροφο κτίριο με μνημειακό και επιβλητικό ύψος, λιτής μορφολογίας, με αναφορές σε εκλεκτικιστικά στοιχεία των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την υπ' αριθμ. 18162/15.3.2013 Υ.Α. (ΦΕΚ 110/ΑΑΠ/4.4.2013).

Το κτίριο κατασκευάστηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 19/1930 οικοδομική άδεια, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα. Καταλαμβάνει την δυτική γωνία του Ο.Τ. 5 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Καλαμάτας που βλέπει στον παραλιακό δρόμο (οδός Ναυαρίνου – παραλιακό μέτωπο) και είναι πανταχόθεν ελεύθερο μεταξύ των οδών Ναυαρίνου, Μαιζώνος, Σανταρόζα και ιδιωτικής οδού. Αποτελεί το μοναδικό πολυώροφο χαρακτηριστικό δείγμα της εποχής του μεσοπολέμου με χρήση ξενοδοχείου.

Φέρει τα γνωρίσματα απλού νεοκλασικού τύπου κτιρίου όπως: ρυθμική επανάληψη πλήρων και κενών, άξονας συμμετρίας στον όροφο, μικροί εξώστες που στηρίζονται σε μπετονένια φουρούσια και φέρουν μεταλλικά κιγκλιδώματα, συμπαγές στηθαίο στην απόληξη των όψεων περιμετρικά στο επίπεδο δώμα, πάνω από το προεξέχον γείσο, το οποίο αρχικά (όπως φαίνεται από παλαιές φωτογραφίες) ήταν ιδιαίτερα τονισμένο στον άξονα της κύριας όψης επί της παραλιακής οδού.

Μορφολογικά οι όψεις οργανώνονται με βάση, κορμό, στέψη και κατακόρυφους άξονες συμμετρίας. Όσον αφορά στο ισόγειο του κτιρίου απαντώνται ρυθμικά διατεταγμένα υποστυλώματα, μεταξύ των οποίων τοποθετούνται μεγάλοι ύψους ξύλινα κουφώματα με φεγγίτη, διαιρούμενα στο ύψος του παλαιού παταριού. Η ίδια διάταξη επαναλαμβάνεται και στις δύο όψεις επί των οδών Ναυαρίνου και Μαιζώνος. Η διάταξη της πίσω όψης του κτιρίου, επί της οδού Σανταρόζα στη στάθμη του ισογείου, διαφέρει από τις ανωτέρω όψεις δεδομένου ότι διαμορφώνεται με παράθυρα υψίκορμα με ξύλινα κουφώματα γαλλικού τύπου τα οποία εναλλάσσονται αξονικά με πλήρη, στον κάναβο των υποστυλωμάτων τα οποία εδώ δεν είναι εμφανή.

Στους Α και Β ορόφους τα ανοίγματα είναι τυπικά με ξύλινα κουφώματα γαλλικού τύπου, πολλά από τα οποία βλέπουν σε μικρούς εξώστες με μεταλλικά κιγκλιδώματα. Αντίθετα, ο Α όροφος της οδού Σανταρόζα είναι υπόστυλος και φέρει συμπαγές στηθαίο, ενώ ο Β όροφος έχει για υπαίθριο χώρο το δώμα του ανωτέρω υπόστυλου χώρου (Α ορόφου). Τα ανοίγματά τους διαμορφώνονται αντίστοιχα όπως του υπόλοιπου κτιρίου.

Τέλος η πλαϊνή όψη του κτιρίου προς την ιδιωτική οδό φέρει ανοίγματα μόνο στους ορόφους, ενώ στο ισόγειο υπάρχει μόνο μία βοηθητική είσοδος στη θέση του αρχικού κλιμακοστασίου, ενώ στο τμήμα της κοντά στην οδό Ναυαρίνου διαμορφώνεται ένα μόνο (τεκμηριωμένο) άνοιγμα όμοιο με αυτά της πρόσοψης επί της οδού Ναυαρίνου.

Όλα τα παραπάνω τεκμηριώνονται με φωτογραφίες από ιστορικό αρχείο, καθώς το κτίριο βρίσκεται σε περίοπτη θέση του λιμανιού της Καλαμάτας πάνω στη προκυμαία και διασώζονται ιστορικά στοιχεία.

Σημειώνεται ότι οι αλληπάλληλες επεμβάσεις στο κτίριο, και η κατάρρευση μεγάλου τμήματός του κατά τη διάρκεια εργασιών αποκατάστασης το 2007, είχαν ως αποτέλεσμα την απώλεια αυθεντικού δομικού υλικού και αρχιτεκτονικών στοιχείων και έχουν αλλοιώσει τον αρχικό χαρακτήρα του κτιρίου.

Αρχικά το κτίριο κτίστηκε για κατοικία με καταστήματα στο ισόγειο. Όμως πολύ σύντομα άλλαξε χρήση σε ξενοδοχείο, όπως φαίνεται σε δημοσιεύματα τοπικών εφημερίδων του 1931, το οποίο λειτούργησε για πρώτη φορά στις 30.5.1931, και έφερε την επωνυμία 'Μέγαρο Σαμαρτζή'.

Όσον αφορά στη κατάσταση του φέροντα οργανισμού, από αποκαλύψεις των δομικών στοιχείων και τομές στο δάπεδο του ισογείου προκύπτουν τα εξής :

- Έχουν διαπιστωθεί εκτεταμένες φθορές στα στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα, όπως ρηγματώσεις, αποσάρθρωση και επανθράκωση σκυροδέματος και διάβρωση του οπλισμού εξαιτίας της γειννίασης του κτιρίου με τη θάλασσα αλλά και από το χρόνο και χρήζει ενίσχυσης.
- Η στάθμη θεμελίωσης είναι επιφανειακή και χρήζει ενίσχυσης.

- Οι επεμβάσεις που έγιναν μετά τους σεισμούς του 1986 έγιναν χωρίς προδιαγραφές με αποτέλεσμα οι μανδύες εκτοξευόμενου σκυροδέματος να μην έχουν εφαρμοστεί σωστά.

## **Γ. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

### **Γ.1**

Στην περιοχή του θέματος (Ο.Τ. 5) ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης σύμφωνα και με το υπ' αριθμ. 485/14/13.2.2014 έγγραφο της Δ/σης Πολεοδομίας Δήμου Καλαμάτας :

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. οικ. 2782/658/20.4.89 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ 248Δ/89 όπως αναδημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 448Δ/92), ισχύουν :

Αρτιότητα :  $E=200 \mu^2$ ,  $P=10\mu$ ,

Παρέκκλιση : Προ 20.5.1969 :  $E=100\mu^2$ ,  $P=8\mu$

Προ 18.12.1985 :  $E=150\mu^2$ ,  $P=8\mu$

$\Sigma\Delta=1,8$

Κάλυψη : 60% (κατά ΝΟΚ)

Ύψος : 15 μ

**Χρήσεις γης** : Πολεοδομικό κέντρο (ΓΠΣ : ΦΕΚ 77/ΑΑΠ/2011)

Στο ισόγειο επιβάλλονται οι χρήσεις «λιανικό εμπόριο, αναψυχή, γραφεία»:  
(ΦΕΚ 248Δ/89 άρθρο 3 παρ. 2)

### **Γ.2**

Με το από 20.10.1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 821Δ/88) τμήμα της παλαιάς πόλης της Καλαμάτας κοντά στο κάστρο έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό και βρίσκεται αρκετά μακριά από την περιοχή της παραλιακής οδού, όπου βρίσκεται το κτίριο του θέματος.

### **Γ.3**

Το κτίριο του θέματος έχει πρόσωπο σε 3 δημοτικές οδούς : Ναυαρίνου, Μαιζώνος και Σανταρόζα, αλλά και σε μία τέταρτη η οποία είναι ιδιωτική , μη αναγνωρισμένη και πεζοδρομημένη οδός και η οποία στο ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο της Καλαμάτας (ΦΕΚ 248Δ/89) κατά ένα τμήμα της σημειώνεται ως εσωτερικός ακάλυπτος του οικοδομικού τετραγώνου. Το υπόλοιπο τμήμα της οδού είναι υπό αδιευκρίνιστο καθεστώς (αγνώστου ιδιοκτήτη).

#### **Δ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ - ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΛΥΣΗ**

Με την αρχική αρχιτεκτονική μελέτη που υπεβλήθη στην υπηρεσία μας προτείνονται τα παρακάτω :

- 1) Η ενίσχυση και αποκατάσταση του υφιστάμενου τμήματος του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Ναυαρίνου, Μαιζώνος και Σανταρόζα (Ο.Τ. 5).
- 2) Η ανακατασκευή τμήματος του διατηρητέου κτιρίου το οποίο κατέρρευσε κατά την διάρκεια εργασιών σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 915/2007 οικ. άδεια πριν από την κήρυξη του ως διατηρητέου από την Υπηρεσία μας.
- 3) Η μορφολογική αποκατάσταση του κτιρίου και επαναφορά στην αρχική του μορφή με βάση φωτογραφική και αρχιτεκτονική τεκμηρίωση.
- 4) Η προσθήκη υπογείου ορόφου.
- 5) Κατασκευή απόληξης κλιμακοστασίου στο δώμα του κτιρίου.
- 6) Κατασκευή ξύλινης πέργκολας.
- 7) Φύτευση δώματος.

Μετά από συναντήσεις με το μελετητή και υποδείξεις της υπηρεσίας μας έγιναν προσαρμογές επί της αρχικής μελέτης. Τα νέα στοιχεία προσκομίστηκαν με την υπ' αριθμ. 29981/17.6.14 αίτηση των ενδιαφερομένων.

Σύμφωνα με την νέα αρχιτεκτονική μελέτη που υποβλήθηκε προτείνονται τα παρακάτω :

##### **1. Αποκατάσταση, ανακατασκευή τμήματος του διατηρητέου κτιρίου και αναδιαρρύθμιση των εσωτερικών του χώρων :**

- Ανακατασκευή του τμήματος του διατηρητέου κτιρίου το οποίο έχει καταρρεύσει (επιβάλλεται σύμφωνα με την Υ.Α. χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου - ΦΕΚ 110ΑΑΠ/2013) και σύνδεσή του με το υφιστάμενο προκειμένου να προκύπτει ένα ενιαίο σύνολο.
- Ενίσχυση του φέροντος οργανισμού στο εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου και κατασκευή νέου στο ανακατασκευαζόμενο τμήμα του έτσι ώστε να αποτελεί έναν ενιαίο φέροντα οργανισμό για την στατική και αντισεισμική επάρκεια του κτιρίου.
- Αντικατάσταση του αρχικού κλιμακοστασίου (που έχει καταρρεύσει) με νέο στην ίδια θέση, με προσθήκη ανελκυστήρα και κατάργηση του παλαιού δευτερεύοντος βοηθητικού κλιμακοστασίου το οποίο οδηγούσε στο πατάρι.
- Ανακατασκευή επιχρισμάτων.
- Κατασκευή νέων κουφωμάτων και αντικατάσταση των φθαρμένων παλαιών σε όλες τις όψεις του κτιρίου.



- Αποκατάσταση της στέψης του κτιρίου με συμπαγή (κιστά) στηθαία με εσοχές, όπως και της 'αετωματικής' απόληξης της πρόσοψης του κτιρίου επί της οδού Ναυαρίνου στο αρχικό του ύψος και μορφή, σύμφωνα πάντα με φωτογραφική τεκμηρίωση.
- Καθαίρεση τμημάτων του εσωτερικού του κτιρίου και αναδιαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων ώστε να πληρούνται οι σύγχρονες απαιτήσεις λειτουργίας μιας ξενοδοχειακής μονάδας. Συγκεκριμένα προτείνονται :
  - Τροποποίηση της στάθμης δαπέδου του ισογείου ώστε να υπάρχει το απαραίτητο ύψος για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.
  - Τροποποίηση του περιγράμματος του παταριού με διατήρηση του εμβαδού του και αλλαγή της στάθμης του προκειμένου να δημιουργηθεί το απαραίτητο ύψος για χώρο κύριας χρήσης.
  - Δημιουργία στο ισόγειο των απαιτούμενων κοινόχρηστων χώρων (reception, cafe, εστιατόριο, παρασκευαστήριο, σαλόνι) ορισμένοι από τους οποίους θα λειτουργούν και ανεξάρτητα από το ξενοδοχείο, όπως απαιτείται και από τις χρήσεις γης (ΦΕΚ 248Δ/89).
  - Δημιουργία στον Α και Β όροφο των χώρων διαμονής των επισκεπτών μαζί με τους απαραίτητους βοηθητικούς χώρους σύμφωνα πάντα με τις σύγχρονες λειτουργικές προδιαγραφές.

## **2. Προσθήκη υπογείου**

Προτείνεται η προσθήκη υπογείου σε όλο το περίγραμμα του διατηρητέου κτιρίου. Η προσθήκη του υπογείου κρίνεται απολύτως απαραίτητη προκειμένου να εγκατασταθούν βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, Η/Μ εγκαταστάσεις κλπ) αλλά και κύριας χρήσης χώροι αισθητικής, άθλησης και υγιεινής, οι οποίοι όμως δεν επιφέρουν καμία αύξηση στον Συντελεστή Δόμησης.

## **3. Κατασκευές στο δώμα του κτιρίου.**

Στο δώμα του κτιρίου προτείνεται η κατασκευή της απόληξης του νέου κλιμακοστασίου στην θέση που ήταν αρχικά, με στάση ανελκυστήρα στο δώμα, δημιουργία χώρου για κοινόχρηστη χρήση, κατασκευή ξύλινης πέργκολας και κατασκευή χλοοτάπητα με χρήση των αντίστοιχων διατάξεων των άρθρων 18 και 19 του ν.4067/2012 για κατασκευές στο δώμα των κτιρίων (φύτευση δώματος).

Όλες οι παραπάνω εργασίες γίνονται εντός των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής, εκτός από τις πραγματοποιούμενες κάλυψη και δόμηση, οι οποίες όμως ακολουθούν το νόμιμο περίγραμμα του διατηρητέου κτιρίου.

## **Ε. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ**

Έχοντας υπόψη :

- ο Την υπ' αρ. 18162/15.3.2013 (ΦΕΚ 110/ΑΑΠ/4.4.2013) Υπ. Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ που αφορά τον «Χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Ναυαρίνου, Σανταρόζα και Μαιζώνος, Ο.Τ. 5, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Καλαμάτας (Ν. Μεσσηνίας) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού».
- ο Την γνωμοδότηση Σ.Α. Π.Ε. Μεσσηνίας με το υπ' αριθμ. 38/4.12.2013, θέμα 7<sup>ο</sup>, πρακτικό του μ/ε το οποίο γνωμοδότησε ομόφωνα υπέρ της έγκρισης της μελέτης του θέματος.
- ο Την υπ' αριθμ. 580/1983 οικοδομική άδεια ανέγερσης της όμορης πενταόροφης πολυκατοικίας στην οποία φαίνεται η 'ιδιωτική οδός' ως χώρος σε κοινή χρήση.
- ο Ιστορική φωτογραφική τεκμηρίωση.

και μετά την μελέτη της ως άνω προτεινόμενης λύσης τόσο στο επίπεδο των επεμβάσεων για την επισκευή, αποκατάσταση και ανακατασκευή του κτιρίου, όσο και στο επίπεδο της προσθήκης του υπογείου και των κατασκευών στο δώμα του :

Η Υπηρεσία μας συμφωνεί με την πρόταση όπως αυτή προσαρμόστηκε με τις υποδείξεις μας, καθόσον το διατηρητέο κτίριο α) επισκευάζεται και αποκαθίσταται κατά το έμπροσθεν τμήμα του, β) ανακατασκευάζεται στο τμήμα του που έχει καταρρεύσει και γ) ενοποιείται με το υπάρχον αποτελώντας ένα στατικά, λειτουργικά και μορφολογικά ενιαίο κτίριο και εντάσσεται ενεργά στον αστικό ιστό της πόλης. Όλες οι εργασίες αποκατάστασης, επισκευής, ανακατασκευής και προσθήκης γίνονται βάσει ιστορικής και φωτογραφικής τεκμηρίωσης με σκοπό την κατά το δυνατό προσέγγιση της αρχικής μορφής του κτιρίου.

Όσον αφορά στην προσθήκη υπογείου η Υπηρεσία μας είναι σύμφωνη καθόσον θεωρεί ότι δεν θίγει το χαρακτήρα και τα αρχιτεκτονικά στοιχεία του διατηρητέου κτιρίου και είναι εφικτή εφόσον μεγάλο τμήμα του κτιρίου έχει καταρρεύσει και προτείνεται η ενίσχυση της θεμελίωσης σε όλο το κτίριο με πεδιλοδοκούς. Εφιστούμε την προσοχή για τη λήψη ειδικών μέτρων αντιστήριξης για ευστάθεια και συνοχή του υφιστάμενου τμήματος του κτιρίου μέχρι να ολοκληρωθεί ο νέος φέρων οργανισμός, ώστε να αποφευχθεί κίνδυνος κατάρρευσης και του υπολοίπου κτιρίου όπως συνέβη κατά την διάρκεια των αρχικών εργασιών. Επισημαίνουμε ότι το υπόγειο δεν περιλαμβάνει χώρους κύριας χρήσης οι οποίοι προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης, ο οποίος υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο με την ήδη υφιστάμενη δόμηση του διατηρητέου κτιρίου.



Σχετικά με τις κατασκευές στο δώμα του κτιρίου δεν έχουμε αντίρρηση καθόσον θεωρούμε ότι εναρμονίζονται και δεν προσβάλλουν το κτίριο και μπορούν να υλοποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 18 και 19 του ν. 4067/12 δεδομένου ότι δεν υπερβαίνουν τους επιτρεπομένους όρους δόμησης της περιοχής (μέγιστο ύψος, ιδεατό στερεό) και δεν επηρεάζουν περαιτέρω τον συντελεστή δόμησης.

Επί της πλαϊνής ιδιωτικής οδού, και στο τμήμα αυτής το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως εσωτερικός ακάλυπτος του υπόψη Ο.Τ., δεν επιτρέπονται ανοίγματα παρά μόνο φεγγίτες πάνω από το 2,20 και μόνο εφόσον εξυπηρετούν λειτουργικούς λόγους. Ως εκ τούτου η Υπηρεσία μας συμφωνεί στην ύπαρξη μιας βοηθητικής εισόδου στη θέση του κλιμακοστασίου στο υπόλοιπο τμήμα της οδού για λόγους πυρασφάλειας. Επίσης δεν έχουμε αντίρρηση με την διαμόρφωση ανοίγματος στην πλευρά αυτή προς την οδό Ναυαρίνου, εφόσον τεκμηριώνεται από παλαιές φωτογραφίες. Στους ορόφους που βλέπουν επί της ιδιωτικής οδού επιτρέπονται τα ανοίγματα δεδομένου ότι αυτά φαίνονται και τεκμηριώνονται από ιστορικές φωτογραφίες. Τα ανοίγματα ισογείου και ορόφων, παρόλο που βρίσκονται προς την ιδιωτική οδό, διατηρούνται λόγω ιστορικών ντοκουμέντων και λόγω της ύπαρξης της γειτονικής πολυκατοικίας η οποία με νόμιμη άδεια το 1983 διαμόρφωσε επίσης ανοίγματα σε όλο το μήκος της όψης της επί της ιδιωτικής οδού η οποία, όπως προαναφέρθηκε, έχει λειτουργήσει διαχρονικά ως κοινόχρηστος χώρος.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

### **π ρ ο τ ε ί ν ε ι**

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης για τον καθορισμό συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Ναυαρίνου, Μαιζώνος και Σανταρόζα στο Δήμο Καλαμάτας, φερομένο ως ιδιοκτησία της TERANIA ΕΛΛΑΣ Α.Ε., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν.4067/2012 περί 'Νέου Οικοδομικού Κανονισμού», με το εξής περιεχόμενο:

**A.** Στο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Ναυαρίνου, Μαιζώνος και Σανταρόζα, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθμ. 18162/15.3.2013 Υπ. Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 110/ΑΑΠ/4.4.2013), επιτρέπονται τα παρακάτω :

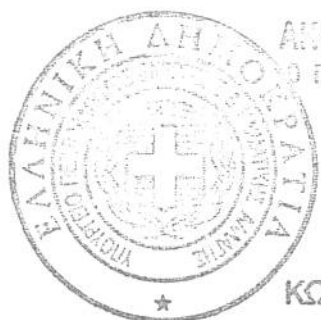
- 1) Η ενίσχυση, ανακατασκευή και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου ως εξής :
  - Ανακατασκευή του τμήματος του διατηρητέου κτιρίου το οποίο έχει καταρρεύσει και σύνδεσή του με το υφιστάμενο έτσι ώστε να προκύπτει ενιαίος στατικός φορέας.

- Ενίσχυση του φέροντος οργανισμού στο εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου και κατασκευή νέου στο ανακατασκευαζόμενο τμήμα του έτσι ώστε να αποτελεί έναν ενιαίο φέροντα οργανισμό για την στατική και αντισεισμική επάρκεια του κτιρίου.
  - Κατασκευή νέου κλιμακοστασίου στην ίδια θέση με την προσθήκη ανελκυστήρα.
  - Ανακατασκευή επιχρισμάτων και κουφωμάτων στις τέσσερις (4) όψεις του κτιρίου.
  - Αντικατάσταση φθαρμένων κουφωμάτων με νέα όμοιας μορφής με τα αρχικά και κατασκευή νέων, όπου δεν υπάρχουν, ίδιας μορφής.
  - Αποκατάσταση της στέψης του κτιρίου με συμπαγές χτιστό στηθαίο με πεσσίσκους και 'αετωματική' απόληξη στον άξονα της πρόσοψης επί της οδού Ναυαρίνου.
- 2) Η καθαίρεση τμημάτων του εσωτερικού του κτιρίου και αναδιαρρύθμιση των εσωτερικών χώρων ώστε να πληρούνται οι σύγχρονες απαιτήσεις λειτουργίας ξενοδοχειακής μονάδας.
- Τροποποίηση της στάθμης δαπέδου του ισογείου για δημιουργία χώρου Η/Μ εγκαταστάσεων.
  - Τροποποίηση του περιγράμματος του παταριού με διατήρηση του εμβαδού του και αλλαγή της στάθμης του.
- 3) Η προσθήκη υπογείου σε όλο το περίγραμμα του διατηρητέου κτιρίου για βοηθητική χρήση.
- 4) Η κατασκευή απόληξης του νέου κλιμακοστασίου, με στάση ανελκυστήρα στο δώμα, δημιουργία χώρου κοινόχρηστης χρήσης, κατασκευή πέργκολας και κατασκευή φυτεμένου δώματος.
- 5) Η διαμόρφωση των 4 όψεων του κτιρίου βάσει φωτογραφικής και ιστορικής τεκμηρίωσης.

**Β.** Όλες οι παραπάνω επεμβάσεις στο διατηρητέο κτίριο πραγματοποιούνται σύμφωνα με τα σχέδια της αρχ/κής μελέτης (διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1:100 και κατόψεις, όψεις, τομές σε κλ. 1:50) που συνοδεύουν την παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

**Γ.** Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αρ. 18162/15.3.2013 Υ.Α. χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου (ΦΕΚ 110/ΑΑΠ/4.4.2013).

ΑΘΗΝΑ 1/8/2014



ΑΝΤΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Πρωτ. Τμήμ. Γραμματείας  
α.α.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ.ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

ΚΩΝ/ΝΟΣ ΠΙΛΙΑΚΑΣ