

## ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

ΑΘΗΝΑ	: 22.11.2021
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ	: 19
ΠΡΑΞΗ	: 312
ΠΡΟΕΔΡΟΣ	: Κ. Χριστοπούλου (κωλυομένου του προέδρου)
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ	: Θ. Γαλάνη, Α. Σκάρλα, Α. Βησσαράκης, Δ. Ξυνομηλάκης, Κ. Πανηγύρης, Ι. Βεντουράκης
ΑΠΟΝ ΜΕΛΟΣ	: Θ. Βλαχούλης (κωλυομένου αυτού και της αναπληρώτριας του)

### ΘΕΜΑ: ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ

Υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του άρθρου 117 παρ. 1, «Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις» του ν. 4495/2017 (167 Α'/2017), «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε διατηρητέο κτήριο, που βρίσκεται επί της οδού Τρίτωνος αρ 34, στο Ο.Τ. 12 του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, φερόμενης ιδιοκτησίας «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

### ΓΝΩΜΟΛΟΓΗΣΗ

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 12/11/2021 σχετική με το θέμα εισήγηση της Δ/σης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων αποφασίζει ομόφωνα υπέρ «Α. της έγκρισης υπαγωγής της υπ' αριθ. Α/Α: 11373155/02.02.2020 αρχικής δήλωσης υπαγωγής (τελευταία ενημέρωση 08.09.2021) στις διατάξεις του άρθρου 117, παρ.1 του ν. 4495/2017 (167 Α'/2017), «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στο διατηρητέο κτήριο, επί της οδού Τρίτωνος αρ. 34, στο Παλιό Φάληρο και ειδικότερα:

- Φ.Κ.1 Αλλαγή χρήσης υπογείου: Το σύνολο του υπογείου βάσει της εγκεκριμένης κάτοψης, είχε χρήση βοηθητική. Στην πραγματικότητα, το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου υπογείου, επιφάνειας 132,40 τ.μ., έχει αλλάξει χρήση από βοηθητική (αποθήκες) σε κατοικία.
- Φ.Κ. 2 Επέκταση υπογείου με κύρια χρήση: Το νομίμως υφιστάμενο υπόγειο έχει επεκταθεί σε συνολική επιφάνεια 44,65 τ.μ. και σε χώρο που προβλεπόταν ως μπαζωμένος αλλά εντός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Η χρήση του και για την επιφάνεια αυτή είναι επίσης κύρια.
- Φ.Κ. 3 Αλλαγή χρήσης ισόγειου κτίσματος: Στον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, βρίσκεται ένα ισόγειο κτίσμα το οποίο με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας είχε χρήση βοηθητική - αποθήκη. Στην πραγματικότητα έχει χρήση κύρια. Η επιφάνειά του είναι ελαφρώς μικρότερη της αναφερόμενης στα εγκεκριμένα σχέδια καθώς ένα μικρό τμήμα της δεν υλοποιήθηκε ποτέ παραμένοντας ανοιχτός Η/Υ χώρος, όπως φαίνεται και στην υποβαλλόμενη κάτοψη ισόγειου. Η υλοποιημένη επιφάνεια του ισόγειου κτίσματος με κύρια χρήση είναι 16,70 τ.μ.

*Φ.Κ. 4 Επέκταση υπογείου με βοηθητική χρήση: Το νομίμως υφιστάμενο υπόγειο έχει επεκταθεί σε συνολική επιφάνεια 11,44 τ.μ. και σε χώρο που προβλεπόταν ως μπαζωμένος αλλά εντός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Η χρήση του και για την επιφάνεια αυτή είναι βοηθητική, έχει πρόσβαση μόνο από εξωτερική θύρα και χρησιμεύει ως το λεβητοστάσιο της μονοκατοικίας.*

*Φ.Κ. 5 Επέκταση ισογείου στο πλαϊνό όριο: Στο ισόγειο υπάρχει μια υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στο χώρο του μπάνιου, επιφάνειας 1,85 τ.μ.*

*Φ.Κ. 6 Δημιουργία παταριού: Εντός του νόμιμου όγκου της μονοκατοικίας, έχει δημιουργηθεί πατάρι σε δύο διαφορετικά επίπεδα, συνδεδεμένα αμφότερα μεταξύ τους και με το ισόγειο μέσω εσωτερικής ξύλινης κλίμακας. Η συνολική ωφέλιμη (χωρίς τη νομίμως υφιστάμενη εξωτερική τοιχοποιία) επιφάνεια είναι 77,67 τ.μ. Η κατασκευή έγινε εντός της κάλυψης και του ύψους του κτιρίου.*

*Φ.Κ. 7 Παραβάσεις Κατηγορίας 3:*

*A. Εκχωματώσεις στον πίσω ακάλυπτο, περ. γθ) άρθρο 96. Το διαμορφωμένο έδαφος έξω από το υπόγειο στον πίσω ακάλυπτο χώρο, θα έπρεπε να βρίσκεται σε στάθμη 75εκ. ψηλότερα από τη στάθμη υπογείου. Στην πραγματικότητα η στάθμη διαμορφωμένου εδάφους και υπογείου ταυτίζονται, για πλάτος περίπου 1,30μ., ενώ στη συνέχεια η διαμορφωμένη στάθμη διαμορφώνεται στα 25εκ. ψηλότερα για περαιτέρω πλάτος 1,70μ.*

*B. Δημιουργία/τροποποιήσεις ανοιγμάτων, περ. γδ) άρθρο 96: Σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια κατόψεων και όψεων, έχουν δημιουργηθεί νέα ανοίγματα στον υπόγειο χώρο στις επεκτάσεις που προαναφέρθηκαν και στο επίπεδο του παταριού, ενώ υπάρχουν μικρές τροποποιήσεις στις διαστάσεις κάποιων εκ των νομίμως υφιστάμενων σε όλα τα επίπεδα. Το σύνολο των υλοποιημένων κουφωμάτων αποτυπώνεται στις κατόψεις υπογείου, ισογείου και παταριού.*

*Φ.Κ. 8 Λοιπές παραβάσεις ως εξής:*

*A. Εστίες με καπνοδόχους: Στην δυτική πλευρά της οικίας, τόσο στο ισόγειο όσο και στο υπόγειο υπάρχουν εστίες (Τζάκια) με καπνοδόχο που δεν εμφανίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

*B. Κατασκευή BBQ εφραπτόμενη σε πλευρά του ισόγειου (πρώην βοηθητικού) κτίσματος,*

*όπως αποτυπώνονται στα αντίστοιχα διαγράμματα που υποβλήθηκαν με ευθύνη του μηχανικού».*

**Η α/α ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ**

**Κ. ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ**

**Α. ΜΠΕΣΣΑ**





