



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΘΡΑΚΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ &  
ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ**

Ταχ. Δ/ση: Διοικητήριο

Ταχ. Κώδικας: 541 23

Πληροφορίες: Δρ Μαργαρίτα Βυζαντιάδου

Τηλ.: 2310 379362, Σύζευξις: 2313 501362

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** «Καθορισμός συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτήριο επί της οδού Πύρζα 15, στην πλατεία Γ. Μόδη, στον «ιστορικό τόπο» της Φλώρινας, φερόμενο ως ιδιοκτησία Κοσμά Τατσίδα».

*Σχετ.: Η με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/234050ΠΕ/32120/1928/21-3-2014 (ΥΜΑΘ 1906/4-4-2014) απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού & Αθλητισμού.*

**Α. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

1. Το υπόψη κτήριο βρίσκεται στη συμβολή της οδού Πύρζα 15 με την πλατεία Γ. Μόδη, στον ιστορικό τόπο της Φλώρινας. Πρόκειται για το παλαιό Ξενοδοχείο «ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΝ», το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με τη με αρ. πρωτ. 1080/5-4-93 απόφαση του ΥΜΑΘ (ΦΕΚ 454/Δ/6-5-93).
2. Το Υπουργείο Μακεδονίας Θράκης, με το με αρ. πρωτ. 10590/02/17-2-03 έγγραφό του, είχε εγκρίνει μελέτη επισκευής και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση που δεν εφαρμόστηκε.
3. Κοινοποιήθηκε στην Υπηρεσία μας η από 18/2010 (ΥΜΑΘ 6682/23-12-10) Έκθεση Επικίνδυνης Οικοδομής της Δ/σης Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Φλώρινας.
4. Η Υπηρεσία μας με το με αρ. 6682/5-1-11 έγγραφό της ενημέρωσε την παραπάνω Δ/ση Πολεοδομίας και Χωροταξίας ότι συμφωνεί με τα προτεινόμενα μέτρα επισκευής και προστασίας του εν λόγω κτηρίου που αναφέρονται στην παραπάνω έκθεση.
5. Στη συνέχεια κοινοποιήθηκε στην Υπηρεσία μας η με αρ. 6/2010 (ΥΜΑΘ 895/17-3-11) αναθεωρητική έκθεση.
6. Με το με αρ. πρωτ. 2316/3-8-12 (ΥΜΑΘ 2520/13-8-12) έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Φλώρινας υποβλήθηκε για έγκριση στην Υπηρεσία μας μελέτη επισκευής διατηρητέου και προσθήκης τετραώροφης οικοδομής με υπόγειο.
7. Με το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΤ/ΔΝΣΑΚ/30314/477/18-4-12 (ΓΤΜΑΘ 1408/3-5-12) έγγραφό του, το ΥΠΠΟΤ ενέκρινε τη μελέτη αποκατάστασης του διατηρητέου κτηρίου και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση και αλλαγή χρήσης από Ξενοδοχείο σε κτήριο καταστημάτων και κατοικιών.
8. Επαναυποβλήθηκε τροποποιημένη μελέτη στην Υπηρεσία μας με τη με αρ. πρωτ. ΥΜΑΘ 2414/23-5-13 αίτηση του μηχανικού, σύμφωνα με τις νέες διατάξεις του Ν4067/12 «ΝΟΚ».
9. Με το με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/130836/18835/1181/20-8-13 (ΥΜΑΘ 3955/26-8-13) έγγραφο του ΥΠΠΟΑ δεν εγκρίθηκε η τροποποιημένη μελέτη.
10. Στη συνέχεια, αποστάλθηκε στην Υπηρεσία μας η με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΝΣΑΚ/234050ΠΕ/32120/1928/21-3-14 (ΥΜΑΘ 1906/4-4-14) απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού για έγκριση τροποποιημένης μελέτης επισκευής



διατηρητέου και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση του παλαιού Ξενοδοχείου «ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΝ».

11. Επαναυποβλήθηκε με τη με αρ. πρωτ. 5804/19-9-14 αίτηση του μηχανικού, τροποποιημένη μελέτη επισκευής του διατηρητέου κτηρίου και προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση τετραώροφης οικοδομής με ισόγειο και υπόγειο, σύμφωνα με τις νέες διατάξεις του Ν4067/12 «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*» .

12. Το αρμόδιο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής στην με αρ. 9<sup>η</sup> / 11-9-14 συνεδρίασή της, γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης της μελέτης.

## **B. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ**

1. Σύμφωνα με την παρ. 3γ, του άρθρου 6, του Ν.4067/12 «*Νέος Οικοδομικός Κανονισμός*» «*Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ... μπορούν να ορίζονται με την διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3α συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συντέιναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων*».

2. Το εν λόγω κτήριο βρίσκεται σε κεντρική περιοχή της πόλης της Φλώρινας κοντά στο χαρακτηριστικό ποτάμι της πόλης, τον Σακουλέβα, όπου βρίσκονται πολλά αξιόλογα κτήρια. Επί της οδού Πύρζα υπάρχουν και άλλα κτήρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα με αποφάσεις του ΥΜΑΘ.

3. Αποτελείται από ισόγειο, ημιώροφο, (1<sup>ο</sup>) πρώτο όροφο και καλύπτεται με κεραμοσκεπή στέγη σε τμήμα της οποίας προεξέχει σοφίτα (2<sup>ος</sup> όροφος). Η σοφίτα στεγάζεται με κεραμοσκεπή στέγη. Στο ισόγειο έχει ανοίγματα καταστημάτων και στον όροφο ανοίγματα με εξώστες. Στην όψη κυριαρχεί αξιόλογος νεοκλασικός διάκοσμος με ψευδοκίονες, πλαίσια παραθύρων, αετωματικές διακοσμήσεις, διακοσμητικά κιγκλιδώματα, συμμετρία κλπ. Ο φέρων οργανισμός είναι οπτοπλινθοδομή με διαζώματα από σιδηροδοκούς και θεμελίωση από πέτρα.

4. Το κτήριο έχει υποστεί σημαντικές καταρρεύσεις. Σύμφωνα με την με αρ. 18/2010 παραπάνω Έκθεση Επικίνδυνης Οικοδομής και την με αρ. 6/2010 αναθεωρητική έκθεση, η κεραμοσκεπής στέγη έχει καταρρεύσει στο σύνολό της, τμηματικές καταρρεύσεις εμφανίζονται στις εσωτερικές τοιχοποιίες, στη φέρουσα τοιχοποιία της δυτικής όψης, σε εξώστες και κιγκλιδώματα αυτών. Παρατηρούνται αποκολλήσεις και ρηγματώσεις των επιχρισμάτων των όψεων και έντονες διαβρώσεις στο υλικό της φέρουσας τοιχοποιίας στη νότια όψη.

5. Η δυτική και νότια όψη, οι οποίες εμφανίζουν στατικά προβλήματα, σύμφωνα με την παραπάνω έκθεση, δεν παρουσιάζουν κάποιο ιδιαίτερο μορφολογικό ή αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον.

6. Η εγκριθείσα ήδη από το ΥΠΠΟΑ τροποποιημένη μελέτη προβλέπει την επισκευή του διατηρητέου, ανακατασκευή του εσωτερικού φέροντα οργανισμού του από οπλισμένο σκυρόδεμα και ανέγερση νέας τετραώροφης οικοδομής (με ισόγειο και υπόγειο) κατ' επέκταση του διατηρητέου στην πίσω πλευρά του, προσθήκη τριών ορόφων (με στέγη) πάνω από το υπάρχον και σε εσοχή από την κύρια όψη του διατηρητέου.

7. Για την έγκριση των παραπάνω επεμβάσεων και προσθηκών είναι αναγκαίος ο καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων δόμησης της Υπουργικής απόφασης με την οποία χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο το εν λόγω κτίσμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 6, του Ν4067/12.

## **ΠΡΟΤΑΣΗ**

1. Ύστερα από τα παραπάνω προτείνεται η έκδοση απόφασης καθορισμού συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτήριο επί της οδού Πύρζα 15, στην πλατεία Γ. Μόδη, στον «ιστορικό τόπο» της Φλώρινας, φερόμενο ως ιδιοκτησία Κοσμά Τατσίδη, ως εξής:

Επιτρέπεται:

α) Η κατεδάφιση των εναπομειναντων εσωτερικών τοιχοποιιών του διατηρητέου κτηρίου και η κατάργηση της στάθμης του ημιωρόφου. του.



β) Η ανέγερση νέου κτηρίου κατ' επέκταση του διατηρητέου κτηρίου στην πίσω όψη του (δυτική) προς την μεριά του ακαλύπτου. Το νέο κτήριο θα κατασκευαστεί κατά τις ισχύουσες για την περιοχή πολεοδομικές διατάξεις και χωρίς υπέρβαση των ισχυόντων για την περιοχή όρων δόμησης και κάλυψης μετά από έλεγχο της σχετικής μελέτης από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και έγκριση αυτής από τη Δ/ση Περιβάλλοντος και Πολιτισμού του Υπουργείου Μακεδονίας και Θράκης.

2. Για το νέο κτήριο ισχύουν τα παρακάτω:

α) Τα δάπεδα του πρώτου (1<sup>ου</sup>) και δεύτερου (2<sup>ου</sup>) ορόφου θα κατασκευαστούν στην ίδια στάθμη με τα δάπεδα του (1<sup>ου</sup>) ορόφου και (2<sup>ου</sup>) ορόφου (σοφίτα) του διατηρητέου κτηρίου, αντίστοιχα.

β) Η στέγη του θα είναι δίριχτη με επικάλυψη με κεραμίδια και το ύψος της δε θα ξεπερνά το ένα μέτρο και δεκαπέντε εκατοστά (1,15μ).

γ) Η καθ' ύψος προσθήκη τριών ορόφων (2<sup>ου</sup>, 3<sup>ου</sup> και 4<sup>ου</sup> ορόφου) και στέγης στο νέο κτήριο, πάνω από το διατηρητέο κτήριο θα είναι σε εσοχή από την εξωτερική πλευρά της τοιχοποιίας της κύριας όψης του κατά πέντε μέτρα και εβδομήντα εκατοστά (5,70μ). Η προσθήκη δε θα υπερβαίνει σε ύψος τα εννέα μέτρα και τριάντα εκατοστά (9,30μ.) (μαζί με τη στέγη) από την άνω στάθμη δαπέδου (2<sup>ου</sup>) ορόφου του διατηρητέου κτηρίου (σοφίτα).

3. Επιτρέπονται

α) Η ανακατασκευή και αποκατάσταση των δαπέδων ισογείου, (1<sup>ου</sup>) και (2<sup>ου</sup>) ορόφου (σοφίτα) του διατηρητέου κτηρίου, όσων δαπέδων εξωστών έχουν καταρρεύσει, καθώς και του κλιμακοστασίου, η οποία θα γίνει με χρήση οπλισμένου σκυροδέματος και διατήρηση των υψομέτρων στις υφιστάμενες στάθμες τους.

β) Η ενίσχυση του εσωτερικού του διατηρητέου κτηρίου με χρήση οπλισμένου σκυροδέματος.

στ) Η ανακατασκευή της στέγης του αρχικού κτηρίου και της σοφίτας σε βάθος κατά πέντε μέτρα και εβδομήντα εκατοστά (5,70μ) από την ανατολική πρόσοψη (κύρια) του διατηρητέου κτηρίου, σύμφωνα με τα παραδοσιακά υφιστάμενα υλικά και τρόπο δόμησης.

γ) Η κατασκευή υπόγειου χώρου για βοηθητική χρήση με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και μέγιστο ύψος τριών μέτρων (3μ.) κάτω από τη στάθμη δαπέδου ισογείου του διατηρητέου.

δ) Η μέγιστη προβολή των εξωστών του θα είναι στο ένα μέτρο (1μ) και το μέγιστο μήκος τους στα πέντε μέτρα και ογδόντα εκατοστά (5,80μ) στην ανατολική όψη και δύο μέτρα και πενήντα εκατοστά (2,50μ) στη βόρεια και δυτική όψη.

ε) Η προβολή περιμετρικά της στέγης του θα είναι πενήντα εκατοστά (50εκ).

4. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι όροι δόμησης της περιοχής, το αρθ. 4, παρ. 1 και 2 του Π.Δ. 15.04.1988 (ΦΕΚ 317/Δ'/28.04.1988) και όσα αναφέρονται στην με αρ. 1080/5-4-93 απόφαση του Υπουργού Μακεδονίας - Θράκης χαρακτηρισμού του κτηρίου ως διατηρητέου.

Ο Πρ/νος Διεύθυνσης

Ιωάννης Ιωσηφέλλης

Εσωτερική Διανομή

1. Γρ. Γ. Δ/ντή
2. Χρον. Αρχείο Τμ. Π.Ο. & Δ.Κ.
3. Αρμόδια υπάλληλο



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΒΑΣΙΛΕΙΑ ΜΠΑΡΜΠΙΤΣΑ