



Έργο : ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΟΨΕΩΝ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟΥ "ΑΙΓΛΗ" ΖΑΠΠΕΙΟΥ

Θέση : ΖΑΠΠΕΙΟΣ ΚΗΠΟΣ

Ιδιοκτήτης : ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΟΛΥΜΠΙΩΝ και ΚΛΗΡΟΔΟΤΗΜΑΤΩΝ (Ε.Ο.κ Κ.)

19.1.2024

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ



ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020



ΕΙΣΑΓΩΓΗ :

Το κτηριακό συγκρότημα "ΑΙΓΛΗ", είναι ένα από τα κτήρια του ΖΑΠΠΕΙΟΥ ΚΗΠΟΥ, και είναι το δεύτερο σε μέγεθος και σπουδαιότητα, μετά το ΖΑΠΠΕΙΟ ΜΕΓΑΡΟ.

Αποτελείται από το αναψυκτήριο ΑΙΓΛΗ και τον εν επαφή θερινό κινηματογράφο ΑΙΓΛΗ.

Για το αναψυκτήριο ΑΙΓΛΗ, το οποίο βάσει του Α.Ν. μισθώνεται και τα έσοδά της μίσθωσης χρησιμοποιούνται για την συντήρηση των χώρων του ΖΑΠΠΕΙΟΥ, έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες, αλλά έχουν διαπιστωθεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση των οικ. αδειών. Προκειμένου να μπορεί να γίνει διακήρυξη για νέα μίσθωση, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία πρέπει να τακτοποιηθούν οι αυθαίρετες κατασκευές.

ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ :

Ο ΖΑΠΠΕΙΟΣ ΚΗΠΟΣ είναι στο σύνολό του μέρος του συνολικού κληροδοτήματος του Ευαγγέλη Ζάππα στο Ελληνικό κράτος, με την ιδιόγραφη διαθήκη από της 30 Νοεμβρίου 1860, το οποίο περιλαμβάνει και την έκταση του λόφου του Αρδητού με το Παναθηναϊκό Στάδιο, και την έκταση απέναντι από το Ζάππειο, από την λεωφ. Βασ. Όλγας, όπου στεγάζεται ο όμιλος αντισφαίρισης και το κολυμβητήριο.

Με τον από 29.08.1939 (ΦΕΚ.346^Α) Αναγκαστικό Νόμο (Α.Ν.) υπ' αριθμ.1920.1939, ορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο, ως διοικούσα και διαχειρίστρια της καταληφθείσας από το Έθνος περιουσίας του Ευαγγέλη Ζάππα, "με τους κείμενους νόμους, τους όρους της διαθήκης και τις εν γένει συστατικές πράξεις", η Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων (Ε.Ο.κ Κ.), που αποτελεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου και λειτουργεί με πρόεδρο, αντιπρόεδρο και διοικητικό συμβούλιο.

Η επιτροπή ελέγχεται από το κυβερνητικό Επίτροπο που είναι ο διευθυντής των Εθνικών Κληροδοτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (αρθρ.6 του Α.Ν.) και ανά έτος συντάσσει και υποβάλλει στο ΥΠ.ΟΙΚ. ετήσιο προϋπολογισμό και απολογισμό εσόδων, εξόδων (αρθρ.10 του Α.Ν.). Οι εκτάσεις που της ανήκουν είναι αναπαλλοτρίωτες και χρησιμοποιούνται μόνο για την τέλεση εκθέσεων, την ίδρυση και επέκταση κήπων (αρθρ.15 Α.Ν.) και την ανέγερση κτισμάτων με οικ. άδειες, και συγκεκριμένες χρήσεις προς μίσθωση (αρθρ.17 Α.Ν.). ,

Οι πόροι της Επιτροπής είναι βάσει του αρθρ.9 του Α.Ν., από τα εισοδήματα της κινητής και ακίνητης περιουσίας της, από τα μισθώματα των προς εκμετάλλευση εκτάσεων και κέντρων, από τις παραχωρήσεις των αιθουσών του Ζαππείου Μεγάρου και των υπαίθριων στον χώρο του κήπου εκθέσεων, εορτών, αγορών, από δωρεές και κληροδοτήματα προς αυτήν, και εκ Κρατικής επιχορηγήσεως για συντήρηση του Ζαππείου Μεγάρου και των κήπων αυτού.

Ο κήπος βάσει όρου της διαθήκης, είναι αποκλειστικά τόπος συνάντησης, ψυχαγωγίας και περιπάτου, και επιτρέπεται η τέλεση εκθέσεων και εκδηλώσεων και η εγκατάσταση κτηριακών χώρων προς εξυπηρέτηση των ανωτέρω, αλλά με την έγκριση της Ε.Ο.Κκ., του ΥΠ.ΟΙΚ., του ΥΠ.ΠΟΤ και της πολεοδομίας.

Στην έκταση του κήπου, υπάρχουν διάφορα κτίσματα ιδιοκτησίας Ε.Ο.κ Κ. που εξυπηρετούν τις ανάγκες διοίκησης, διαχείρισης και συντήρησής του, προεξέχοντος του Ζαππείου Μεγάρου, που έχει χαρακτηριστεί ιστορικό μνημείο ιδιαίτερης σημασίας. Από τα υπόλοιπα κτίσματα, το μεγαλύτερο και πλέον αξιόλογο, είναι το κτιριακό συγκρότημα "ΑΙΓΛΗ" που αποτελείται από το αναψυκτήριο και τον θερινό κινηματογράφο.

Το αναψυκτήριο, λειτουργεί από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, όπου πρωτολειτούργησε σαν ξύλινο καφεενεδάκι με την ονομασία "ΚΙΟΣΚΙ" και έγινε στέκι πνευματικών Αθηναίων. Στην συνέχεια στη διάρκεια του Α' παγκοσμίου πολέμου, έγινε αναψυκτήριο στην ίδια θέση και μετονομάστηκε σε "ΑΙΓΛΗ" που λειτουργεί αδιάκοπα, έως και σήμερα.

Κατέχοντας εξέχουσα θέση, καθώς απ' αυτό απολαμβάνεις την θέα της Ακρόπολης, του Καλλιμάρμαρου και του Λυκαβηττού, έγινε σύντομα σημαντικό σημείο συνάντησης των Αθηναίων για κοινωνικές και πνευματικές εκδηλώσεις,



**ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ**

Το συγκρότημα "ΑΙΓΛΗ" είναι ένα συμπαγές λειτουργικό σύνολο χώρων εστίασης και ψυχαγωγίας σύμφωνα με την ιστορία του, και τους όρους του κληροδοτήματος Ζάππα.

Το κεντρικό κτίριο φιλοξενεί αίθουσες υψηλής αισθητικής, για ανάγκες εστίασης διαφορετικών ποιοτήτων και πλήθους συγκεντρωμένων. Επίσης παρέχεται η δυνατότητα διαμόρφωσης αιθουσών για την διοργάνωση μικρών παρουσιάσεων/συνεδρίων σε κατάλληλα διαμορφωμένους χώρους της στάθμης Α' Υπογείου.

Το συγκρότημα υποστηρίζεται από χώρους μαγειρείων/κουζίνας, αποθηκών και Η/Μ εγκαταστάσεων. Εν επαφή με το κτήριο, λειτουργεί ο κινηματογράφος ΑΙΓΛΗ, που χρησιμοποιεί χώρους του αναψυκτηρίου για λειτουργικές και αποθηκευτικές του ανάγκες.

Αναλυτικότερα:

ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ

Το κεντρικό κτίριο του συγκροτήματος φιλοξενεί χώρους αναψυκτηρίου / εστιατορίου / εκδηλώσεων και των απαιτούμενων χώρων υποστήριξης. Η ανάπτυξη του κτιρίου γίνεται σε 4 επίπεδα (Β' Υπόγειο, Α' Υπόγειο, Ισόγειο και Α' όροφο).

Οι είσοδοι είναι χωροθετημένοι στην Βορειοδυτική πλευρά (στάθμη Ισογείου), ενώ η Νοτιοανατολική, λόγω υψομετρικής διαφοράς, χρησιμοποιείται ως είσοδος χώρου τροφοδοσίας (στάθμη Α' Υπογείου). Στην Νοτιοδυτική πλευρά υπάρχει επίσης είσοδος για την απευθείας πρόσβαση στην στάθμη Α' Υπογείου.

Το κατάστημα λειτουργεί καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Κατά τους θερινούς μήνες, για τη λειτουργία του χρησιμοποιούνται και τμήματα του υπαίθριου χώρου.

Σε συνδυασμό με το κεντρικό κτίριο, σε ανεξάρτητο περιφραγμένο χώρο εκτός του κτηρίου στον περιβάλλοντα χώρο του, λειτουργεί κατά τους θερινούς μήνες υπαίθριο αναψυκτήριο.

Οι χρήσεις λειτουργούν αυτοτελώς ενώ έχουν κοινούς χώρους μαγειρείων και αποθηκών.

ΘΕΡΙΝΟΣ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΣ

Ο θερινός κινηματογράφος της Αίγλης είναι μία από τις παλιότερες θερινές "αίθουσες" της Αθήνας, και περιβάλλεται από τους καταπράσινους κήπους του Ζαππείου. Χτισμένος στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του συγκροτήματος.

Είναι χαρακτηρισμένος διατηρητέος ως προς την χρήση και ως προς τις κτιριακές υποδομές. Το 1998 και 2000 (αναθεώρηση), εγκρίθηκε από την αρμόδια διεύθυνση του ΥΠΠΟ, μελέτη αποκατάστασης και επανάχρησης του βάσει της οποίας έγιναν εργασίες για τον εκσυγχρονισμό και την αποκατάσταση των εγκαταστάσεων.

Η κύρια είσοδος, το ταμείο και η έξοδος διαφυγής γίνεται από την Βορειοδυτική πλευρά του συγκροτήματος, ενώ δευτερεύουσα έξοδος διαφυγής χωροθετείται στην Νοτιοανατολική πλευρά.

Η χρήση υποστηρίζεται από κυλικείο και βοηθητικό αποθηκευτικό χώρο, καθώς και χώρους υγιεινής ανδρών και γυναικών.

Η λειτουργία του συνδέεται άμεσα με το κεντρικό κτίριο του Αναψυκτηρίου «Αίγλη», καθώς ο θάλαμος προβολής είναι προσβάσιμος μέσω αυτού

ΣΧΕΣΗ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ ΜΕ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ :

Η λειτουργία του κινηματογράφου, συνδέεται και πάντα συνδεόταν, με το κτίριο του αναψυκτηρίου, καθότι χρησιμοποιεί χώρους του για τροφοδοσία, αποθήκευση και υγιεινή.

Η επισήμανση αυτή αναφέρεται και στις εκθέσεις του αρχιτέκτονα Τυλιανάκη που μελέτησε τις οικ. άδειες, και επέβλεψε τις κατασκευές, τόσο προς την υπηρεσία σας, όσο και προς την πολεοδομία. Επιπλέον η "σύνδεση" επισημαίνεται και στην εισηγητική έκθεση που συνοδεύει την έγκριση ΥΠΠΟΤ / ΔΝΣΑΚ/ 115200 /2036 /21.12.2011 της μελέτης "ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ "ΑΙΓΛΗ" ΖΑΠΠΕΙΟΥ" που συντάχθηκε από τη ΜΡΑ – Αρχιτέκτονες.



ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΕΓΚΡΙΣΕΩΝ , ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΩΝ, ΟΙΚ. ΑΔΕΙΩΝ, ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΓΓΡΑΦΩΝ :

Κατά χρονική σειρά :

- **1940** : Το πρώτο σε σχέδια περίγραμμα της ΑΙΓΛΗΣ στο κτηματογραφικό διάγραμμα του Ζαππείου.
- **1944 , 1945** : Τα πρώτα εγκεκριμένα σχέδια του αναψυκτηρίου (κατόψεις, όψεις), εμφανίζονται σε αποτυπώσεις του Υπουργείου Συγκοινωνιών
- **1951** : Συντάχθηκε το ρυμοτομικό της Αθήνας. Στην πινακίδα 612, υπάρχει το Ζάππειο με την ρυμοτομική (Ρ.Γ.) και την οικοδομική (Ο.Γ.) γραμμή.
- **1977** : με το ΦΕΚ632Β/1977, καθορίζεται το Μέγαρο του ΖΑΠΠΕΙΟΥ, ως κτίριο με Ειδική Κρατική Προστασία.
- **1987** : Γίνεται η πρώτη μετά από το 1945 εγκεκριμένη (σφραγίδα Ε.Ο.κ.Κ (ΝΠΔΔ)) αποτύπωση από τον αρχιτέκτονα ΚΑΠΙΔΗ (κατόψεις και τοπογραφικό)
- **1990** : Εκδίδεται έγγραφο (43499/13345/89) της Πολεοδομίας Αθηνών, μετά από αυτοψία, σύμφωνα με το οποίο, τα περιγράμματα του 1944,1945, αν και είναι μεγαλύτερα της Ο.Γ., είναι μη κατεδαφιστέα καθότι προϋπήρχαν της Ο.Γ. (ρυμοτομικό 1951).
- **1992** : Με το ΦΕΚ.680Β/1992, ο κτηματογράφος ΑΙΓΛΗ κηρύσσεται διατηρητέο μνημείο.
- **1993** : Με το ΦΕΚ.778Δ/1993, καθορίζονται οι χρήσεις του αναψυκτηρίου ΑΙΓΛΗ.
- **1997** : Με το ΦΕΚ.648Δ/1997, κηρύσσεται διατηρητέα η χρήση του θερινού κτηματογράφου ΑΙΓΛΗ, μαζί με άλλους 46 θερινούς κτηματογράφους.
- **1997-:-1998** : Μετά από καταστροφική πυρκαγιά, διακόπτεται η λειτουργία του συγκροτήματος (αναψυκτήριο και κτηματογράφος), καθότι και τα δύο κτίσματα είχαν καεί ολοσχερώς.
- **1998** : Εκδόθηκε οικοδομική άδεια αποκατάστασης του αναψυκτηρίου, με πλήρεις μελέτες (τοπογραφικό, αρχιτεκτονικά, στατικά, μηχανολογικά).
- **1999** : Απόφαση του Σ.Τ.Ε (3042/1999), (ακύρωση απόφασης 34544/8.10.1991 Υφ.ΠΕΧΩΔΕ) , σχετικά με την υπέρβαση του κτιρίου πέραν της Ο.Γ., που αποδέχεται το μη κατεδαφιστέο τμήμα του περιγράμματος 1945, πέραν της Ο.Γ. (1951).
- **2000** : Οικ. άδεια 510/2000 : "ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΘΕΡΙΝΟΥ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥ "ΑΙΓΛΗ" ΖΑΠΠΕΙΟΥ. Για την άδεια αυτή ζητήθηκε και εκδόθηκε έγκριση από το ΥΠ.ΠΟ. με αριθμό απόφασης ΥΠΠΟ/ΔΚΠΚΑΝΜ / 221/2000 (22.03.2000), ενώ προγενέστερα είχε εκδοθεί η ΥΠΠΟ /26326 /ΔΠΚΑΝΜ / 1190/18.08.98.
- **2000** : Αναθεώρηση της οικ. αδείας 1355/98 με αριθμό 1531/2000 – 23.10.2000 : για ΜΕΡΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΣΤΑΤΙΚΗΣ, ΥΔΡΑΥΛΙΚΗΣ – ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ, στην οποία αναθεωρήθηκαν μόνο οι κατόψεις.
Οι ανωτέρω οικοδομικές άδειες εκδόθηκαν από τον μισθωτή ΑΘΑΝΑΣΙΟ ΠΛΑΤΗ (επισπεύδοντα), ο οποίος βάσει του υπ' αριθμ.1190 /13.02.1998 μισθωτηρίου συμβολαίου, είχε το δικαίωμα να εκδίδει οικοδομικές άδειες για το μισθούμενο κτηριακό συγκρότημα της ΑΙΓΛΗΣ.
- **2005** : Μετά από αυτοψία του Τμήματος Ελέγχου κατασκευών (Τ.Ε.Κ.) της πολεοδομίας Αθηνών την 12.09.2005, διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές, που καταγράφηκαν και συντάχθηκε φάκελος αυθαίρετου με αριθμό Φ.565/05, στο όνομα του μισθωτή ΑΘΑΝ. ΠΛΑΤΗ και εκδόθηκαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, που έχουν έως σήμερα πληρωθεί, βάσει σχετικών καταλόγων του Δήμου Αθηναίων.
- **2011** : Έγκριση ΥΠΠΟΤ / ΔΝΣΑΚ/ 115200 /2036 /21.12.2011 της μελέτης "ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΒΕΛΤΙΩΣΗ ΕΓΚΑΤΑΣΕΩΝ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ "ΑΙΓΛΗ" ΖΑΠΠΕΙΟΥ" που συντάχθηκε από τη ΜΡΑ – Αρχιτέκτονες, σε αναφορά με τα αρθρα του Ν.3028/02, με σκοπό την έκδοση οικοδομικής άδειας για εφαρμογή της. Δεν έγιναν όμως περαιτέρω ενέργειες και δεν προχώρησε η υλοποίηση της μελέτης.
- **2016 και μετά...** : Ανατέθηκε η τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών και ξεκίνησε η σχετική διαδικασία με τον Ν.4178/13 αρχικά και την μεταγραφή στον Ν.4495/17 που ισχύει σήμερα.
Από το 2016 και μετά έχουν συνταχθεί σχετικοί φάκελοι και έχουν υποβληθεί για εγκρίσεις στις αρμόδιες κατά τον νόμο υπηρεσίες.



ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΕΧΟΥΝ ΓΙΝΕΙ ΤΑ ΕΞΗΣ :

Συντάχθηκε και κατατέθηκε φάκελος, στο σύστημα αυθαιρέτων, με υποχρεωτική την λήψη έγκρισης από τις υπηρεσίες ΥΠΠΟΑ-ΔΠΑΝΜ, λόγω του εν επαφή κινηματογράφου που έχει χαρακτηριστεί μνημείο, και ΥΠΕΝ-ΚΕΣΑ, λόγω διατηρητέας χρήσης του αναψυκτηρίου.

Η διαδικασία τακτοποίησης ξεκίνησε το 2016 με τον τότε ισχύοντα Ν.4178/13, αλλά "κόλλησε" λόγω "κενού" του νόμου. Συγκεκριμένα, το αναψυκτήριο ως μη χαρακτηρισμένο κτίριο, είχε δικαίωμα να τακτοποιηθεί, αλλά λόγω επαφής με τον κινηματογράφο (μνημείο), και λόγω γενικής εποπτείας του ΖΑΠΠΕΙΟΥ από το ΥΠΠΟ, απαιτείτο έγκριση του ΥΠΠΟ. Όμως ο Ν.4178/13, δεν ενέπλεκε το ΥΠΠΟ στις απαιτούμενες εγκρίσεις, αλλά μόνο το ΚΕΣΑ (ΥΠΕΚΑ) το οποίο γνωμοδοτεί μόνο για τα χαρακτηρισμένα από το ΥΠΕΚΑ κτίρια. Το "κενό" νόμου, μπλόκαρε την διαδικασία, όπως και σε πολλές αντίστοιχες περιπτώσεις σε όλη την χώρα.

Το 2017, ο Ν.4178/13, έληξε και εφαρμόστηκε νέος γενικότερος νόμος ο Ν.4495/17, ο οποίος ισχύει σήμερα. Ο Ν.4495/17, καλύπτοντας το κενό του προηγούμενου νόμου, συμπεριλαμβάνει το ΥΠΠΟΑ στις απαιτούμενες βασικές εγκρίσεις.

Η δήλωση μεταγράφηκε από τον Ν.4178/13 στον Ν.4495/17, με αναπροσαρμογή όλων των δικαιολογητικών (αιτήσεις, δηλώσεις, έντυπα, σχέδια, κλπ) στην κατηγοριοποίηση του νόμου αυτού. Συνεπώς και ο φάκελος που είχε υποβληθεί στο ΥΠΠΟΑ για την ΑΙΓΛΗ ΖΑΠΠΕΙΟΥ, ανασυντάχθηκε, και συμπληρώθηκε.

Την 02.04.2020, έγινε σχετική συνεδρίαση του ΚΣΝΜ με τηλεδιάσκεψη, το οποίο αποφάσισε αναβολή της εξέτασης, προκειμένου να υποβληθούν πρόσθετα στοιχεία. Η απόφαση αυτή κοινοποιήθηκε την 29/04/2020 με αρ.πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ΤΜΑΝΣΜΠΚ/188381/23091/1656/472.

Στις 15.05.2020, έγινε συγκεντρωτική υποβολή στοιχείων σε ψηφιακή μορφή, εναρμονισμένων στα ζητούμενα της ανωτέρω κοινοποίησης. Η υποβολή αυτή, έγινε σε ψηφιακή μορφή συνολικά, για να εξυπηρετεί τις ιδιαιτερότητες της τηλεδιάσκεψης, καθότι τα περισσότερα στοιχεία της πρό 2/4/2020 τηλεδιάσκεψης, ήταν έντυπα και η τηλεδιάσκεψη έγινε λόγω περιορισμών του κορωνοϊού. Η υποβολή αυτή, της 15.05.2020, εκλαμβάνεται ως συνολική βάση αναφοράς για κάθε μετέπειτα συμπληρωματική ή τροποποιητική κατάθεση στοιχείων.

Κατόπιν εξετάσεως του θέματος από το ΚΣΝΜ εκδόθηκε η υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ΤΜΑΝΣΜΠΚ/348751/39481/2965/ 872 απόφαση, με την οποία οριοθετήθηκαν οι απαιτούμενες παρεμβάσεις - εργασίες προσαρμογής επί των όψεων και του Περιβάλλοντος Χώρου του αναψυκτηρίου «Αίγλη».



**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ:****ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ (ΠΕΡΑΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ), ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΟΓΚΟΥ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ) – ΠΡΟΣ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ :**

Μετά από αυτοψία, διαπιστώθηκε ότι έχουν γίνει εργασίες πέραν των εγκεκριμένων από τις οικοδομικές άδειες. Οι εργασίες αυτές καταγράφηκαν στα συνημμένα σχέδια και διαγραμματίσθηκαν και αριθμήθηκαν οι αντίστοιχοι χώροι, ώστε να είναι διακριτοί και περιγράψιμοι.

Στα συνημμένα σχέδια, υπάρχουν πίνακες καταγραφής των χώρων με τα εμβαδά, την περιγραφή τους και την χρονολογία κατασκευής τους. Κάποιοι χώροι, αν και θα μπορούσαν να καταγραφούν ως ένας ενιαίος χώρος, έχουν καταμηθεί σε μικρότερους, ανάλογα με την θέση τους (εντός ή εκτός νομίμου περιγράμματος των οικ. αδειών, και στη σχέση τους με τον κινηματογράφο).

Το περίγραμμα του κινηματογράφου, λαμβάνεται εκ της οικοδομικής αδείας 510/2000, που αφορά αποκλειστικά στην αποκατάστασή και επανάχρηση του μετά από πυρκαγιά.

Πέραν των στοιχείων των πινάκων στα σχέδια, γίνεται κατωτέρω αναφορά στις καταγραφές αυτές ανά όροφο :

- **Β' ΥΠΟΓΕΙΟ :**

Στις οικοδομικές άδειες 1355/98 και 1531/2000 (αναθεώρηση), στα αρχιτεκτονικά σχέδια δεν βρέθηκε κάτοψη Β' Υπογείου, ενώ στην κάτοψη του Α' Υπογείου (στ.-3,75), υπάρχουν στην Ν.Δ. πλευρά τρεις cours anglaise στο δάπεδο του εξωτερικού διαδρόμου, με ένδειξη στάθμης υποκείμενου χώρου σε στάθμη -6,70, και στην μία απ' αυτές φαίνεται και εξωτερική κλίμακα που κατεβαίνει στον υποκείμενο χώρο που προφανώς είναι Β' υπόγειο, αλλά το σχέδιό του δεν βρέθηκε. Επιπλέον, το Β' υπόγειο, ως κάτοψη υπάρχει σε όλα τα εγκεκριμένα μηχανολογικά σχέδια (ύδρευση, αποχέτευση, κλιματισμός, ανελκυστήρας, Η/Μ, και στην πρό της αδείας έγκριση πυρασφάλειας του έτους 2000 από την πυροσβεστική υπηρεσία).

Λόγω της έλλειψης σχεδίου καθώς και μη εμφάνισης του Β' υπογείου σε σχέδιο τομής και στην στατική μελέτη, αλλά και σε παλιότερα σχέδια, παρά την ύπαρξη μηχανολογικών σχεδίων, **δεν στοιχειοθετείται η νομιμότητα του Β' υπογείου, και αντιμετωπίζεται ως καθολικά αυθαίρετη κατασκευή.**

Αν και το Β' υπόγειο θεωρείται ως συνολικά αυθαίρετο, για την καταγραφή των αυθαιρέτων, καταγράφεται σε δύο τμήματα :

- Ο χώρος Α.ΥΒ.1, είναι κάτω από το νόμιμο περίγραμμα του αναψυκτηρίου και χρησιμοποιείται ως αποδυτήρια και WC του προσωπικού.
- Ο χώρος Α.ΥΒ.2, ο οποίος χρησιμοποιείται ως υποσταθμός ΔΕΗ (μέση και χαμηλή τάση), είναι κάτω από τα W.C. του κινηματογράφου.

- **Α' ΥΠΟΓΕΙΟ (κατά ένα τμήμα του, Ισόγειο από Ν.Δ. πλευρά) :**

Στο Α' υπόγειο εντοπίζονται τρία τμήματα με υπερβάσεις ως προς τις οικοδομικές άδειες.

- Στο Δυτικό τμήμα, υπάρχει επέκταση (**Α.ΥΑ.1**), πέραν του νομίμου υπογείου και αφορά σε επέκταση χώρου WC και σε επέκταση υπόγειου χώρου αποθήκης. Οι χώροι αυτοί εξυπηρετούν, τα μέν WC τις αίθουσες του αναψυκτηρίου στο τμήμα του Α' υπογείου που χαρακτηρίζεται ως Ισόγειο πίσω αυλής (Ν.Δ. και Δ.), η δε αποθήκη τους γενικούς αποθηκευτικούς χώρους του αναψυκτηρίου.

- Στο Ν.Δ. τμήμα, έχει κατασκευαστεί αίθουσα (**Α.ΥΑ.3α**), που χαρακτηρίζεται Ισόγεια, και είναι έξω από το νόμιμο περίγραμμα του Α' υπογείου, σε τμήμα που στην οικοδομική άδεια δείχνεται ασκεπτής βεράντα του αναψυκτηρίου.

Είναι μεταλλικής κατασκευής, με περιμετρικά υαλοστάσια και ελαφρά κεκλιμένη στέγη με επικάλυψη μεμβράνης, και περιμετρική ζαρντινιέρα δυτικά και νότια με χαμηλή βλάστηση και δένδρα σε όλο το μήκος των υαλοστασίων, εντάσσοντας την αίθουσα σε περιβάλλον κήπου.

Είναι η μεγαλύτερη αίθουσα του αναψυκτηρίου και έχει άμεση πρόσβαση από τον εξωτερικό χώρο, μέσω του νομίμου φουαγιέ στην νότια πλευρά του κτηρίου, δίνει δε εκ των έσω εικόνα πλήρως ενταγμένη στο περιβάλλον του κήπου, ενώ εξωτερικά, στο επίπεδο του πίσω δρόμου, λόγω πυκνής περιμετρικής βλάστησης, είναι δυσδιάκριτη.

Ο χώρος αυτός καταγράφηκε ως αυθαίρετος από το Τ.Ε.Κ. της πολεοδομίας, και συμπεριλαμβάνεται στον φάκελο Φ.565/05 αυθαιρέτων κατασκευών.





Στο δυτικό ακραίο τμήμα αυτής της επέκτασης, αποτυπώθηκε αυθαίρετος χώρος (Α.ΥΑ.3β) που χρησιμοποιείται ως λινόθήκη για τραπεζομάντηλα και καλύμματα τραπεζιών και καθισμάτων.

- Στο Βόρειο τμήμα, έχει γίνει επέκταση του Α' υπογείου, έξω από το νόμιμο περίγραμμά του, καθ' όλη την βορειοανατολική πλευρά του. Η επέκταση αυτή χωρίζεται σε τμήματα :
 - Το τμήμα **Α.ΥΑ.2α**, είναι κάτω από το νόμιμο περίγραμμα του Ισογείου και περιέχει μεγάλο τμήμα της κουζίνας και της λάντζας.
 - Το τμήμα **Α.ΥΑ.2β**, είναι κάτω από χώρο που στο Ισόγειο της οικ. αδείας, χαρακτηριζόταν εσωτερικός ακάλυπτος του κτηρίου και τώρα είναι κλειστός χώρος (βλ. Ισόγειο-Α.Ι.3).
 - Τα τμήματα **Α.ΥΑ.2γ** και το **Α.ΥΑ.2δ**, είναι εκτός περιγράμματος Ισογείου και αποτελούν επέκταση των αποθηκευτικών χώρων.
 - Το τμήμα **Α.ΥΑ.4α**, κάτω από τον χώρο των WC του κινηματογράφου, και αποτελείται από τον χώρο Η.Ζ. και έναν βοηθητικό χώρο.
 - Το τμήμα **Α.ΥΑ.4β**, είναι υπόγειος χώρος, εντός περιγράμματος κινηματογράφου, κάτω από το κυλικείο, και περιλαμβάνει δωμάτια-ψυγεία για συντήρηση των υλικών παρασκευής και των παρασκευασμάτων εστίασης του αναψυκτηρίου και χώρο προετοιμασίας τροφοδοσίας.

Στον χώρο της πίσω αυλής (κατά την άδεια), διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές, που δεν συνιστούν υπέρβαση δόμησης και αντιμετωπίζονται ως παραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό και είναι οι εξής :

- **Α.ΥΑ.5, Α.ΥΑ.6, Α.ΥΑ.7**, που αφορούν μείωση διαστάσεων cours anglaise. Η Α.ΥΑ.5, είναι εντός της αυθαίρετης αποθήκης Α.ΥΑ.3β.
- **Α.ΥΑ.8**, αυθαίρετα μεταλλικά στέγαστρα (ανοικτά περιμετρικά) που στεγάζουν αυθαίρετες εγκαταστάσεις ψυκτικών μηχανημάτων.

Η στέγαση αυτή, καταγράφηκε ως αυθαίρετη κατασκευή από το Τ.Ε.Κ. της πολεοδομίας, και συμπεριλαμβάνεται στον φάκελο Φ.565/05 αυθαιρέτων κατασκευών.

• **ΙΣΟΓΕΙΟ (από δρόμο και ΜΕΓΑΡΟ) :**

Στο Ισόγειο εντοπίζονται τμήματα με υπέρβαση ως προς τις οικοδομικές άδειες :

- **Στο τμήμα Α.Ι.1**, σε χώρο που στο σχέδιο Π2 της οικ. αδείας 1531/2000, δείχνεται ως εξωτερική πέργκολα, κατασκευάσθηκε κλειστή αίθουσα με ξύλινη στέγη με επικάλυψη μεμβράνης, και λειτουργεί ως επέκταση της αίθουσας εστιατορίου. Η επέκταση αυτή οριοθετείται προς την δυτική βεράντα του αναψυκτηρίου και το δυτικό όριο προς τον πλευρικό δόμο, με υαλοστάσιο (τζάμι) καθ' όλο το ύψος. Η είσοδος του κοινού, στον χώρο αυτό, γίνεται από τον **προθάλαμο Α.Ι.2**, που επίσης δεν υπάρχει στην οικ. άδεια.
- **Το τμήμα Α.Ι.3**, που στην οικοδομική άδεια 1531/200, είναι εσωτερικός ακάλυπτος του αναψυκτηρίου, έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο που ανήκει κτιριολογικά στον όγκο του αναψυκτηρίου, αλλά εξυπηρετεί αποκλειστικά το κυλικείο του κινηματογράφου. Συγκεκριμένα, έχει εγκατασταθεί Ισόγεια αποθήκη επισκέψιμη από το κυλικείο του κινηματογράφου, μεταλλική σκάλα προς το Α' Υπόγειο (τροφοδοσία), αποκλειστικά για το κυλικείο του κινηματογράφου, και δεύτερος ανελκυστήρας προς το Α' και Β' υπόγειο (τροφοδοσία) αποκλειστικά για τον κινηματογράφο. Όλες αυτές οι κατασκευές, είναι εκτός περιγράμματος κινηματογράφου, αλλά εξυπηρετούν αποκλειστικά τον κινηματογράφο.
- **Το τμήμα Α.Ι.4**, είναι τα Ισόγεια WC του αναψυκτηρίου, που λειτουργικά όμως εξυπηρετούν και τον κινηματογράφο, καθότι υπάρχει επικοινωνία των φουαγιέ της εισόδου κινηματογράφου και κτιρίου. Τα WC αυτά διαθέτουν και χώρο εξυπηρέτησης ΑΜΕΑ που δεν διατίθεται στα ημιυπόγεια WC του κινηματογράφου.

Ειδικά στο τμήμα αυτό, διαπιστώνεται μια εμπλοκή των όγκων κτιρίου και κινηματογράφου, η οποία αποτελεί αντικείμενο ιδιαίτερης διερεύνησης.

Διαπιστώθηκε ότι ο όγκος αυτός προϋπήρχε της έκδοσης των οικ. αδειών και αυτό αποδεικνύεται από τις φωτογραφίες του υπάρχοντος καμένου κτηριακού συγκροτήματος που περιέχονται στον φάκελο της 1355/1998 οικ. αδείας. Συγκεκριμένα στην φωτογραφία Φ1 της πίσω όψης, δείχνεται ο όγκος έως και την οροφή Ισογείου (άρα δύο στάθμες, Υπόγειο και Ισόγειο) με σημείωση ότι ανήκει στον κινηματογράφο. Η σχετική φωτογραφία, έχει συμπεριληφθεί στο τεύχος φωτογραφικής τεκμηρίωσης που συνυποβάλλεται.

Για την έκδοση της οικοδομικής αδείας 510/2000, ανακατασκευής του κινηματογράφου, ζητήθηκε και δόθηκε έγκριση από το ΥΠ.ΠΟ. με αριθμό απόφασης ΥΠ.ΠΟ. /ΔΠΚΑΝΜ / 221 /2000 (22.3.2000).



Στα σχέδια αυτά που φέρουν την σφραγίδα του ΥΠ.ΠΟ. και της πολεοδομίας, καθότι είναι τα σχέδια της οικ. άδειας, φαίνεται στις όψεις και τις τομές, ο συνολικός τριόροφος όγκος των WC από την στάθμη -1.70 και άνω, ως είναι σήμερα, με διαφορά στο τελικό υψόμετρο (+7.15, αντί +6.60 της άδειας), αλλά υπάρχει μόνο η κάτοψη της στάθμης -1.70 που εξυπηρετεί αποκλειστικά τον κινηματογράφο.

Ο όγκος αυτός των WC καλύπτει στην στάθμη -1.70 τον κινηματογράφο, στην στάθμη +0.85 το Ισόγειο του αναψυκτηρίου και εν μέρει και τον κινηματογράφο καθότι η είσοδος του επικοινωνεί με αυτά, μέσω του φουαγιέ του αναψυκτηρίου, και στη στάθμη +3,25 τον Α' όροφο του αναψυκτηρίου. Οι χώροι αυτοί είναι οι αποκλειστικοί χώροι WC για το κοινό. Η κατασκευή τους είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα όπως και το υπόλοιπο κτίριο. Δεν υπάρχει αρμός διακοπής εργασίας, ή αντισεισμικός, ούτε διπλά υποστυλώματα, ή άλλη ένδειξη ότι ο Φέρων Οργανισμός (Φ.Ο.) των WC είναι ανεξάρτητος από τον υπόλοιπο Φ.Ο. του κτιρίου, συνεπώς η όλη διερεύνηση οδηγεί στο συμπέρασμα, ότι τα WC που προϋπήρχαν, χρησιμοποιούνται πιθανά, από τον κινηματογράφο και από το αναψυκτήριο αλλά δεδομένου ότι ο κτιριακός τους όγκος είναι εντός του περιγράμματος του κινηματογράφου, δεν συμπεριλήφθηκαν στην άδεια του αναψυκτηρίου (1355/98 και 1531/2000) και δεδομένου ότι οι όροφοι Ισόγειο και Α' εξυπηρετούσαν το αναψυκτήριο, δεν συμπεριλήφθηκαν ως κατόψεις στην οικ. άδεια 510/2000, αλλά συμπεριλήφθηκαν μόνο στην όψη ως προβολές.

Επίσης στις όψεις της οικ. άδειας του Αναψυκτηρίου, ο όγκος των WC, φαίνεται στα σχέδια με τον σημερινό του όγκο και ύψος, χωρίς αναγραφή στάθμης, ως ανήκων στον κινηματογράφο.

Συνεπώς, θεωρώντας υπέρβαση την χρήση τους από το αναψυκτήριο, τα WC Ισογείου περιλαμβάνονται στις υλοποιημένες εργασίες καθ' υπέρβαση των οικ. αδειών.

- **Το τμήμα Α.Ι.5**, δεν αποτελεί υπέρβαση όσον αφορά την δόμηση, αλλά καταγράφηκε από το (Τ.Ε.Κ.) της πολεοδομίας, ως αυθαίρετη αλλαγή δαπέδων, κουφωμάτων και Η/Μ εγκαταστάσεων Ισογείου, και συμπεριλαμβάνεται στον φάκελο αυθαίρετου Φ.565/05. Για τον λόγο αυτό απλά επισημαίνεται και καταγράφεται.

- **Α' ΟΡΟΦΟΣ :**

Στο Α' όροφο, εντοπίζονται τα εξής τμήματα με υπέρβαση ως προς τις οικοδομικές άδειες :

- **Το τμήμα Α.Α.1**, αποτελεί επέκταση της νόμιμης αίθουσας του Α' ορόφου, σε χώρο που στην άδεια 1531/2000 είναι βεράντα με πέργκολα. Η οροφή του είναι οριζόντια πλάκα – δώμα.
- **Το τμήμα Α.Α.2**, στην οικ. άδεια 1531/2000, δείχνεται ως εσωτερικό κενό στο κτήριο, αλλά αντικαταστάθηκε με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος εκ κατασκευής, και δημιουργήθηκε χώρος για τα γραφεία διοίκησης του κτηριακού συγκροτήματος.

Η κατασκευή αυτή είναι εντός του νομίμου όγκου του αναψυκτηρίου και διαχωρίζεται σε δύο υποτμήματα, το **2α**, που είναι ο εκμεταλλεύσιμος χώρος των γραφείων (υπέρβαση δόμησης) και το **2β**, που είναι ο χαμηλού ύψους (λόγω στέγης) περιμετρικός χώρος που είναι κλειστός με τοίχους και μη επισκέψιμος (δεν προσμετράται στην δόμηση).

- **Το τμήμα Α.Α.3**, είναι πάνω από τον χώρο Α.Ι.3 που όπως προαναφέρθηκε καταλαμβάνει τον κατά την άδεια εσωτερικό ακάλυπτο του αναψυκτηρίου και λειτουργεί ως επέκταση του φουαγιέ εισόδου του αναψυκτηρίου.
- **Το τμήμα Α.Α.4**, είναι ο χώρος των WC του Α' ορόφου, που περιγραφικά καλύπτεται από την ανάλυση που έγινε προηγουμένως για τον υποκείμενο χώρο Α.Ι.4 και γενικότερα τον όγκο των WC.

- **ΣΤΕΓΕΣ :**

Τμήμα Α.Σ.1 : Δεν κατασκευάστηκε ένα τμήμα της στέγης. Στην θέση του κατασκευάστηκε μια άλλη μικρότερη σε εμβαδόν τετράκλινη στέγη για να σκεπτάσει την διαδρομή από το φουαγιέ του Α' ορόφου προς τον χώρο των γραφείων, που δεν μπορούσε να υλοποιηθεί με την νόμιμη στέγη, καθότι το ύψος της διαδρομής δεν επαρκούσε. Στο υπόλοιπο ασκεπές τμήμα, στο δάπεδο τοποθετήθηκαν υαλότουβλα, για φωτισμό του από κάτω χώρου βοηθητικού κλιμακοστασίου επικοινωνίας Ισογείου με Α' όροφο.

- **Τμήμα Α.Σ.2 :** Στο κεκλιμένο επίπεδο της νόμιμης στέγης, διανοίχθηκαν παράθυρα φεγγίτες, για φωτισμό και αερισμό του υποκείμενου χώρου γραφείων.



**ΥΛΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ, ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟ ΤΟΥ ΖΑΠΠΕΙΟΥ, ΣΕ ΓΕΙΤΝΙΑΣΗ ΜΕ ΤΟ ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΤΟΝ ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟ "ΑΙΓΛΗ"**

Οι κατασκευές αυτές είναι στον περιβάλλοντα χώρο (Π.Χ.), του ΖΑΠΠΕΙΟΥ, σε γειτνίαση με το κτιριακό συγκρότημα της "ΑΙΓΛΗΣ" και χωρίζονται σε δύο κατηγορίες, ανάλογα με το αν συνδέεται η λειτουργία τους με την λειτουργία της "ΑΙΓΛΗΣ" ή όχι.

- **Ξύλινης κατασκευής εξωτερικό ντέκ (Ε1)**, για ανάπτυξη των εξωτερικών τραπεζοκαθισμάτων του αναψυκτηρίου, σε επίπεδο χώρο, καθότι το διαμορφωμένο έδαφος, έχει κλίση. Επίσης το ντέκ, οριοθετεί τον χρησιμοποιούμενο χώρο, που το εμβαδόν του καθορίζεται από την σύμβαση μίσθωσης.

Το ντέκ, είναι λυόμενης κατασκευής, με απλή απόθεση στο έδαφος και όχι "πακτωμένο".

Ο χώρος αυτός καταγράφηκε ως αυθαίρετη κατασκευή από το Τ.Ε.Κ. της πολεοδομίας, και συμπεριλαμβάνεται στον φάκελο Φ.565/05 αυθαιρέτων κατασκευών.

Σχετίζεται λειτουργικά με το αναψυκτήριο.

Παλαιότερα, όπως φαίνεται σε παλαιές φωτογραφίες και αεροφωτογραφίες, η ανάπτυξη των τραπεζοκαθισμάτων, εκτός του αναψυκτηρίου, γινόταν στο κεκλιμένο διαμορφωμένο έδαφος, και σε πολύ μεγαλύτερο χώρο, φθάνοντας έως και την είσοδο του Ζαππείου Μεγάρου. Με την σημερινή διαμόρφωση, έχει περιοριστεί ο χώρος, έχει οριοθετηθεί και λειτουργεί σε επίπεδη διαμόρφωση. Στο περίγραμμά έχουν τοποθετηθεί ζαρντινιέρες με φυτά.

- **Υπαίθριο αναψυκτήριο (Ε2)**, σε υπερυψωμένη ξύλινη πλατφόρμα, με περιμετρικά τοιχία και εσωτερικό μπάζωμα, που υπάρχει στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα από το 1987, του μηχανικού ΚΑΠΙΔΗ. Ο χώρος αυτός, είναι ανεξάρτητος από το αναψυκτήριο, αλλά μισθώνεται στον εκάστοτε μισθωτή της "ΑΙΓΛΗΣ", τουλάχιστον έως και την τελευταία μίσθωση που έληξε τον Απρίλιο του 2016.
- **Εξωτερικό ανεξάρτητο κτίσμα (Ε3)** χωρίς οικοδομική άδεια, το οποίο όμως δείχνεται στον τοπογραφικό χάρτη ΥΠΕΚΑ – ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ του 1974, και στο οποίο έχει εγκατασταθεί εξωτερικός υποσταθμός ΔΕΗ μέσης τάσης (Μ.Τ.). Το κτίσμα απέχει 2.40μ. από την πίσω (Ν.Δ.) μάντρα του κινηματογράφου και έχει εικόνα παλαιού κτίσματος σε πολύ καλή κατάσταση. Δεν σχετίζεται λειτουργικά με το αναψυκτήριο. Τροφοδοτεί άλλες εγκαταστάσεις.
- **Αυθαίρετο μεταλλικό στέγαστρο (Ε.4)**, (ανοικτό περιμετρικά) που στεγάζει αυθαίρετη εγκατάσταση ψυκτικών μηχανημάτων.
- **Εξωτερικό ανεξάρτητο κτίσμα (Ε5)** με φέρουσα τοιχοποιία και δίρριχτη σκεπή (ΕΛΕΝΙΤ), που η οροφή του καλύπτεται από κλαδιά δένδρων και κισσούς και είναι δυσδιάκριτο από αεροφωτογραφία, για να διαπιστωθεί η ηλικία του. Είναι σχεδόν σε επαφή με την Ν.Δ. μάντρα του κινηματογράφου. Διακρίνεται ενδεικτικά σαν κτίσμα στο θεωρημένο τοπογραφικό του έτους 1987, του μηχανικού ΚΑΠΙΔΗ. Δεν σχετίζεται με το αναψυκτήριο. Είναι όμως στον περιβάλλοντα χώρο του κινηματογράφου.
- **Ε.6, αυθαίρετο προκατασκευασμένο (box) φυλάκιο**, για φύλακα επιτήρησης. Είναι απλά τοποθετημένο σε επιφανειακό δάπεδο μπετόν. Σχετίζεται λειτουργικά με το αναψυκτήριο.



**ΣΥΝΟΨΗ :**

Ο καθορισμός των αυθαίρετων κατασκευών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος νόμου, γίνεται με βάση τα νόμιμα περιγράμματα των οικοδομικών αδειών.

Έγινε αποτύπωση και καταγραφή τους σε σχέδια και πίνακες. Κατηγοριοποιήθηκαν αρχικά σύμφωνα με τις κατηγορίες του Ν.4178/13 και εν συνεχεία με τις κατηγορίες του ισχύοντος Ν.4495/17, που είναι και η τρέχουσα καταγραφή τους.

Το νόμιμο εμβαδόν των συνολικών στεγασμένων χώρων του κτιρίου (προκύπτει από τα περιγράμματα των οικοδομικών αδειών), είναι 2.021,69μ².

Το αποτυπωμένο συνολικό εμβαδόν στεγασμένων χώρων του κτιρίου, είναι 3.301,50μ².

Η διαφορά, 1.279,81μ², είναι οι καταγεγραμμένες **αυθαίρετες κατασκευές εντός του κτιρίου**.

Επίσης υπάρχουν και 163,49μ² στο περίγραμμα του Α' ορόφου, κάτω από την στέγη, που δεν είναι λειτουργικός χώρος (δεν προσμετράται στην δόμηση), λόγω χαμηλού ύψους.

Εκτός κτιρίου καταγράφηκαν αυθαίρετες κατασκευές που διακρίνονται σε δύο κατηγορίες :

1. Σε άμεση σχέση με το αναψυκτήριο :

- Ξύλινο ντέκ με υπαίθρια τραπέζοκαθίσματα 233,60μ², στον περιβάλλοντα χώρο του ΖΑΠΠΕΙΟΥ
- Μεταλλικά στέγαστρα υπαίθριων Η/Μ εγκαταστάσεων 167,19μ² στον προαύλιο χώρο του κτιρίου.

Συνολικά οι **εκτός κτιρίου** αυθαίρετες κατασκευές σε άμεση σχέση με το αναψυκτήριο, είναι : $233,60 + 167,19 = 400,79\mu^2$

2. Χωρίς συσχέτιση με το αναψυκτήριο, στον περιβάλλοντα χώρο του ΖΑΠΠΕΙΟΥ :

- Υπαίθριο αναψυκτήριο, σε υπερυψωμένο ντέκ, με τοιχία μπετόν περιμετρικά, λειτουργικά και κτιριοδομικά ανεξάρτητο, εμβαδού 396,80μ². Η έμμεση σχέση του με το αναψυκτήριο, είναι ότι συμπεριλαμβάνεται στην μίσθωση.
- Μεταλ. στέγαστρο στην βοηθητική έξοδο του κινηματογράφου, εξωτερικός Υποσταθμός ΔΕΗ (για χρήση που δεν σχετίζεται με το κτιριακό συγκρότημα της ΑΙΓΛΗΣ), προκατασκευασμένο φυλάκιο, ανεξάρτητο κτίσμα με φέρουσα τοιχοποιία σχεδόν σε επαφή με την περίφραξη του κινηματογράφου (24,14+24,61+5,32+69,29), συνολικά 123,36μ².

Συνολικά οι **εκτός κτιρίου** αυθαίρετες κατασκευές που δεν σχετίζονται με το αναψυκτήριο, είναι : $396,80 + 123,36 = 493,16\mu^2$

Συνολικά, οι **εκτός κτιρίου αυθαίρετες κατασκευές**, είναι : $400,79$ (σχετικές με ΑΙΓΛΗ) $+ 493,16$ (λοιπές) = **893,95μ²**

Συνοψίζοντας τα ανωτέρω :

Αυθαίρετες κατασκευές **εντός** κτιριακού όγκου = **1.279,81μ²** ... (στο γενικό περίγραμμα δόμησης και ακαλύπτου των οικ. αδειών, συνιστούν υπέρβαση δόμησης του αναψυκτηρίου)

Αυθαίρετες κατασκευές **εκτός** κτιριακού όγκου = **893,95μ²** (στον περιβάλλοντα χώρο του ΖΑΠΠΕΙΟΥ)

Εξ αυτών, σε έμμεση σχέση με το αναψυκτήριο, είναι το υπαίθριο αναψυκτήριο, το οποίο, αν και κτιριακά και λειτουργικά ανεξάρτητο, τροφοδοτείται από το αναψυκτήριο ΑΙΓΛΗ, και συμπεριλαμβάνεται στην μίσθωση.



**ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ΤΜΑΝΣΜΠΚ/348751/39481/2965/872 ΑΠΟΦΑΣΗΣ****Εισαγωγικά:**

Η σημερινή εικόνα του κτιρίου του Αναψυκτηρίου της «Αίγλης» είναι αποτέλεσμα διαδοχικών, αποσπασματικών ως επί το πλείστον, παρεμβάσεων για την επίλυση επιμέρους προβλημάτων συνήθως λειτουργικής φύσεως. Το συγκρότημα σε μεγάλο βαθμό έχει απωλέσει την ομοιομορφία του, ειδικότερα όσον αφορά την ΝΑ του (οπίσθια) όψη.

Επί των προσόψεων (ΒΔ και ΝΔ) του αρχικού διωρόφου κτίσματος παρατηρείται αλλοίωση της αρχικής αναλογίας των ανοιγμάτων της στάθμης του ορόφου.



Φωτογραφία αρχείου



Σημερινή κατάσταση

Παρότι τα σημερινά ανοίγματα στις διαστάσεις που έχουν **υφίστανται νόμιμα** βάσει των αδειών που κατά καιρούς έχουν εκδοθεί, προτείνεται μια παρέμβαση για την έστω αισθητική διόρθωση των αναλογιών τους.





Προτείνεται λοιπόν, η εγκατάσταση παραλληλόγραμμων μεταλλικών πλαισίων ηλιοπροστασίας (διατομή πλαισίου 50x100χιλ με πυκνή περσίδα εσωτερικά (διατομή περιδων 50x20χιλ ανα 20χιλ) τοποθετημένα με κρυφούς μεταλλικούς αποστάτες σε απόσταση 5 εκ. από την παρειά του τοίχου. Όλες οι τελικές επιφάνειες των εν λόγω στοιχείων προτείνεται να είναι από φύλλα CORTEN.

Η εικόνα που θα επιτευχθεί με την ως άνω παρέμβαση είναι η ακόλουθη:



Πρόταση διαμόρφωσης

Μια οπτική ανάλυση της εν λόγω πρότασης είναι η ακόλουθη:





Οι λοιπές προτεινόμενες εργασίες προσαρμογής επί των όψεων και του Περιβάλλοντος Χώρου του αναψυκτηρίου «Αίγλη» αναλύονται ακολούθως:

Α. ΚΑΘΑΙΡΕΣΕΙΣ - ΑΠΟΞΗΛΩΣΕΙΣ

1. **Αποξήλωση τμήματος υφιστάμενου deck (Ε1).** Μείωση πλάτους επιφάνειας υφιστάμενου deck κατά 2,40μ δηλ. κατά το 1/3 του υφιστάμενου πλάτους του.



2. **Καθαίρεση μεταλλικών στεγαστρων Α.ΥΑ.8** άνωθεν της ράμπας και του ακαλύπτου χώρου στη στάθμη του υπογείου καθώς και αποξήλωση των μη χρησιμοποιούμενων ΗΜ εγκαταστάσεων



3. **Καθαίρεση μεταλλικού στεγαστρου Ε.4** δίπλα στον υποσταθμό



4. **Καθαίρεση εξωτερικού ανεξάρτητου κτίσματος Ε.5** από τσιμεντόλιθους και ελλενίτ στον Π. Χώρο



**Β. ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΠΡΟΣΑΡΜΟΓΗΣ ΟΨΕΩΝ****ΓΕΝΙΚΩΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ:**

1. Επαναβαφή λευκών πλαισίων κουφωμάτων σε γκρί απόχρωση ώστε να εναρμονίζονται με το μεταλλικό τμήμα του κτιρίου μεταξύ αναψυκτηρίου και κινηματογράφου
2. Επαναβαφή των όψεων, συντήρηση των ξυλίνων επιφανειών

ΕΠΙ ΤΗΣ ΒΟΡΕΙΟΔΥΤΙΚΗΣ ΟΨΗΣ (ΠΡΟΣΟΨΗΣ)

1. Αντικατάσταση υφιστάμενων ζαρντινιερών οριοθέτησης του προαναφερθέντος deck με νέες, ίδιων διαστάσεων, κινητές, μεταλλικής κατασκευής.
2. Αντικατάσταση επιστέγασης πρώην πέργκολας από τεντόπανο με νέα επιστέγαση μεταλλικών φύλλων CORTEN επί κατάλληλης υπόβασης κόντρα πλακέ θαλάσσης.



Επικάλυψη οροφής CORTEN - Εικόνες αναφοράς

3. Αντικατάσταση υφιστάμενου πρόχειρου στεγάστρου διαστάσεων 6,0 x 1,80μ με ανώτατο ύψος 2,80μ (τεντόπανο -ξύλινες κολώνες παλαιάς πέργκολας) με νέο στέγαστρο μεταλλικού Φ.Ο με τελική επίστρωση φύλλου CORTEN και επιστέγαση διαφανούς κρυστάλλου



Σημερινή κατάσταση



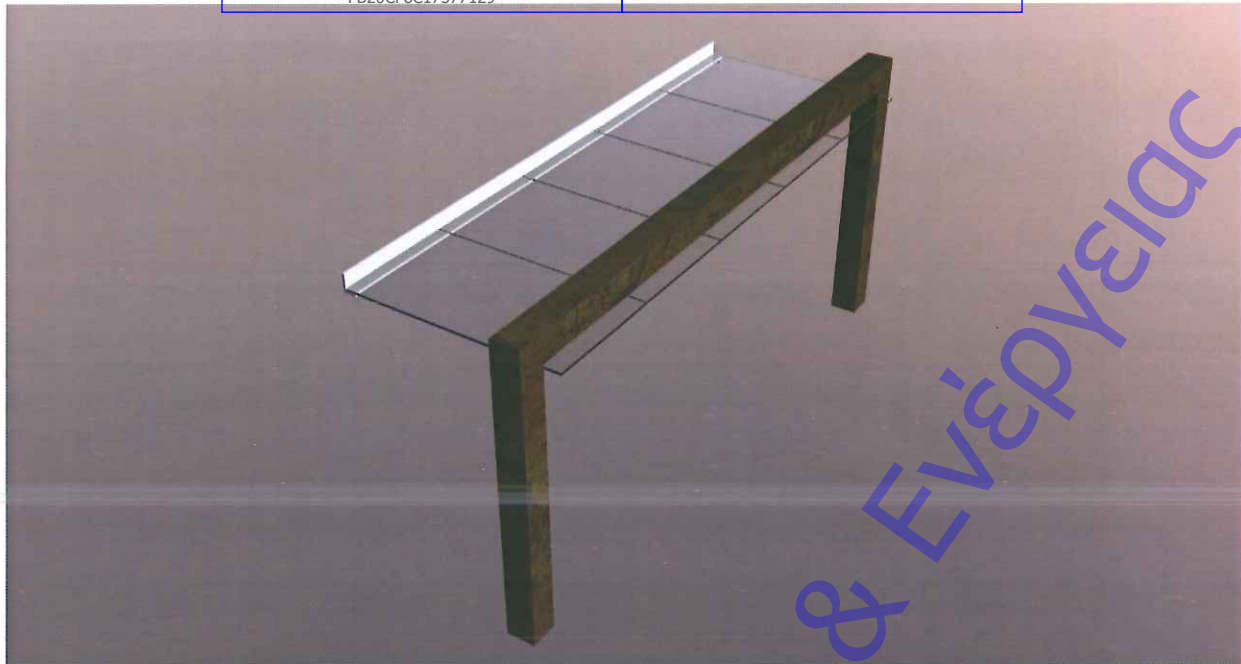


Σημερινή κατάσταση



Πρόταση διαμόρφωσης





Πρόταση διαμόρφωσης

4. Προσθήκη επτά (7) μεταλλικών (CORTEN) σκιάστρων στα ανοίγματα του Α ορόφου του κυρίως κτίσματος προκειμένου να αποκατασταθεί η αντίληψη της ορθής αναλογίας των εν λόγω ανοιγμάτων ως προαναφέρθηκε.

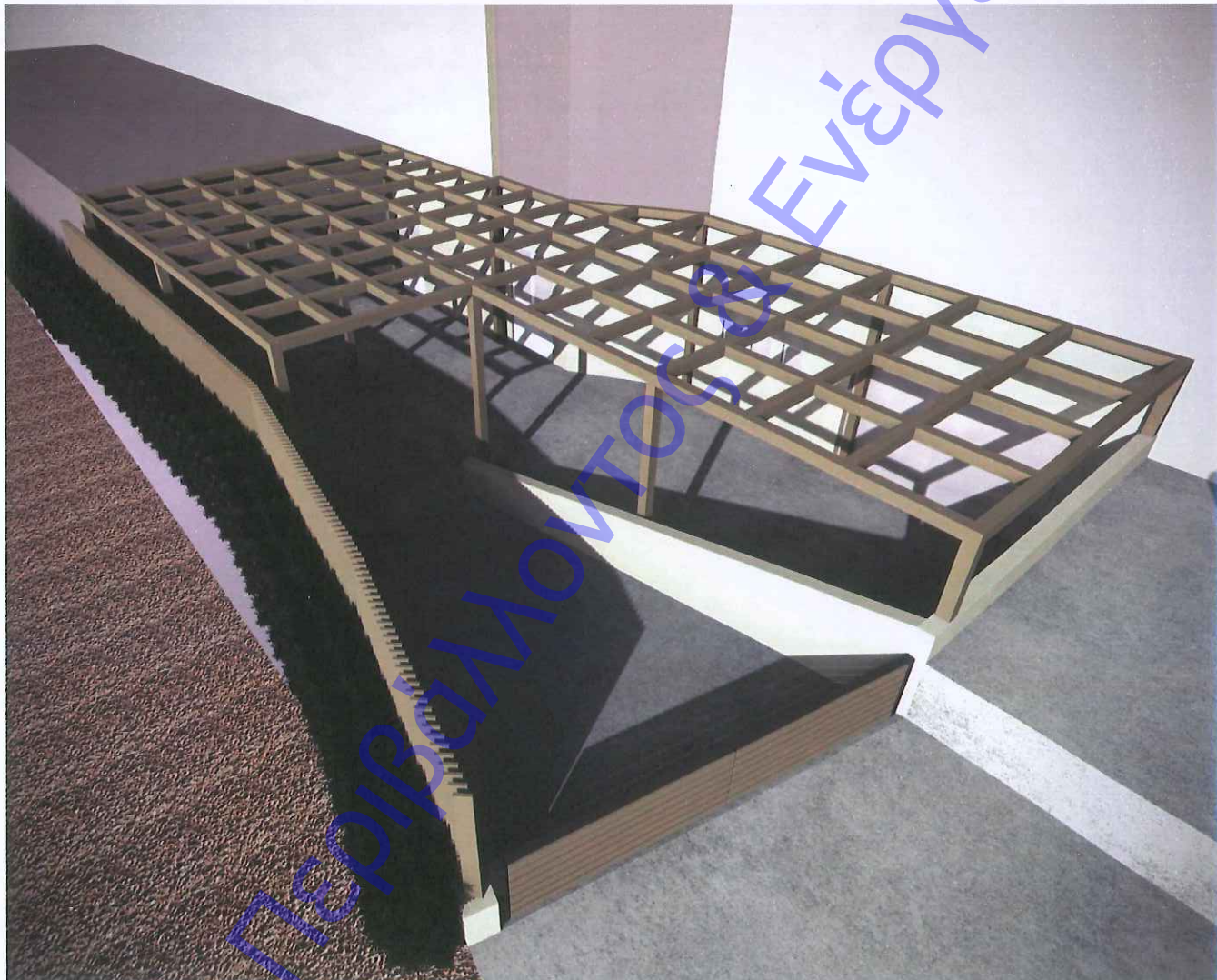
ΕΠΙ ΤΗΣ ΝΟΤΙΟΔΥΤΙΚΗΣ ΟΨΗΣ

1. Αντικατάσταση επιστέγασης αίθουσας εκδηλώσεων Α υπογείου από τεντόπανα με νέα επιστέγαση μεταλλικών φύλλων CORTEN επί κατάλληλης υπόβασης κόντρα πλακέ θαλάσσης.
2. Προσθήκη τριών (3) μεταλλικών (CORTEN) σκιάστρων στα ανοίγματα του Α ορόφου του κυρίως κτίσματος προκειμένου να αποκατασταθεί η αντίληψη της ορθής αναλογίας των εν λόγω ανοιγμάτων ως προαναφέρθηκε.



**ΕΠΙ ΤΗΣ ΝΟΤΙΟΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΟΨΗΣ (ΟΠΙΣΘΙΑΣ ΟΨΗΣ)**

1. Αποξήλωση περιπτών επενδύσεων ξηράς δόμησης επί της όψης
2. Αντικατάσταση επιστέγασης αίθουσας εκδηλώσεων από τεντόπανα (ΑΥΑ3α/β) με νέα επιστέγαση μεταλλικών φύλλων CORTEN επί κατάλληλης υποβάσης κόντρα πλακέ θαλάσσης.
3. Προσθήκη πέργκολας από διατομές σύνθετης ξυλείας επί του ακαλύπτου χώρου της στάθμης του υπογείου σε τελικό ύψος 3,90μ από το διαμορφωμένο δάπεδο του ακαλύπτου υπογείου



Πρόταση διαμόρφωσης πέργκολας ακαλύπτου χώρου



Πρόταση διαμόρφωσης πέργκολας ακαλύπτου χώρου



Πρόταση διαμόρφωσης πέργκολας ακαλύπτου χώρου



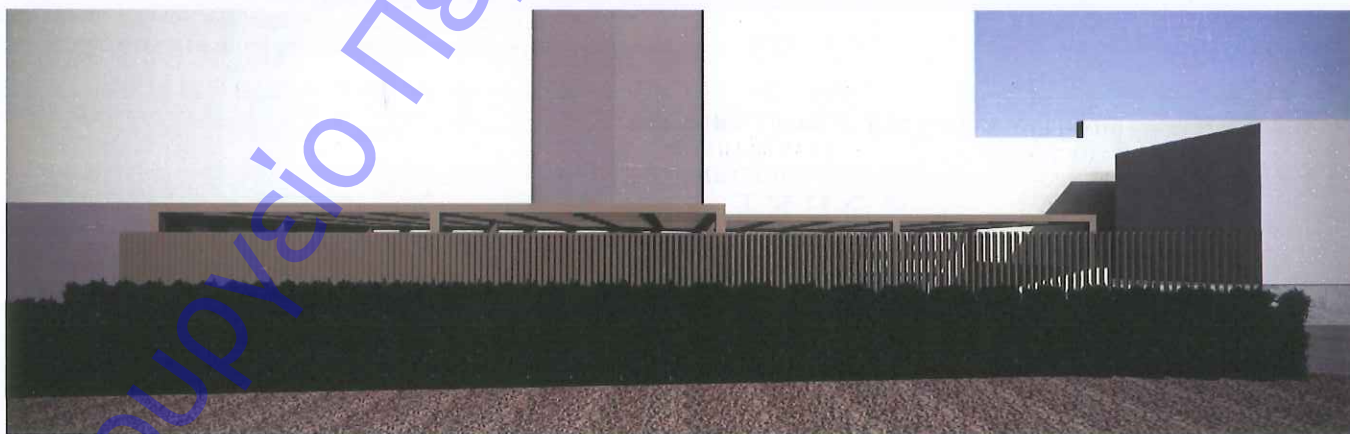


4. Παρεμβάσεις αισθητικής αναβάθμισης όψεως, ειδικότερα:

- ο Επένδυση/πλαγιοκάλυψη πρόχειρων επιφανειών/επιφανειών στομιών με ξύλινες λωρίδες σε γκρι χρωματισμό
- ο Προσθήκη μαρκιζών, σκωτιών κοκ για την αποκατάσταση συμμετριών
- ο Αναβάθμιση τοιχείου περιφράξης ράμπας προς το υπόγειο παράλληλα με το δρόμο, με την συμπλήρωση τμήματός του και την εγκατάσταση νέου ξυλίνου κλοστρά λιτών διατομών
- ο Οργανωμένη φύτευση ΝΑ ορίου ακινήτου για την κατά το δυνατόν απόκρυψη του υφιστάμενου τοιχείου προς τον δρόμο



Υφιστάμενη κατάσταση παρειάς ΝΑ ορίου ακινήτου στο σημείο της ράμπας



Προτεινόμενη διαμόρφωση παρειάς ΝΑ ορίου ακινήτου στο σημείο της ράμπας

Επί της ΒΑ όψης δεν υλοποιείται καμία παρέμβαση. Επίσης δεν πραγματοποιείται παρέμβαση στην οροφή του κλιμακοστασίου δίπλα στον όγκο των wc, καθότι η εν λόγω οροφή (λόγω χαμηλού ύψους) δεν γίνεται οπτικά αντιληπτή στους επισκέπτες του κτιρίου.



ΑΙΤΗΜΑ :

Λόγω της επαφής με τον κινηματογράφο-μνημείο, αιτούμαστε την έγκριση των προτεινόμενων εργασιών στο κτήριο του αναψυκτηρίου "ΑΙΓΛΗ" ΖΑΠΠΕΙΟΥ, προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία τακτοποίησης, στα πλαίσια του ισχύοντος νόμου.

Σημειωτέον για όλες τις ανωτέρω αιτούμενες εγκρίσεις, ότι :

- η χρήση των χώρων είναι η επιτρεπόμενη από τα ισχύοντα ΦΕΚ 778Δ-09.06.1993 για το κτήριο της ΑΙΓΛΗΣ και ΦΕΚ 680Β-09.11.1992 και ΦΕΚ 648Δ-25.07.1997 για τον κινηματογράφο ΑΙΓΛΗ.
- οι χαρακτηρισμοί του κινηματογράφου ως διατηρητέου, έγιναν το 1992 (μνημείο εκ του ΥΠΠΟ) και το 1997 (χρήση εκ του ΥΠΕΚΑ). Κάποιες εκ των υλοποιημένων εργασιών για τις οποίες αιτούμεθα έγκριση, ιδίως του περιβάλλοντος χώρου, προϋπήρχαν των χαρακτηρισμών και αυτό πρέπει να ληφθεί υπόψιν. Βλ. σχετικά, το έγγραφο 43499/13345/89 της πολεοδομίας Αθηνών προς Υπ.Οικ. ΕΟκΚ.

Οι αιτούμενες εγκρίσεις θα πρέπει να δοθούν στα πλαίσια του Ν.3028/10 και με δεδομένο το έγγραφο 1096 /26.02.2002 του ΥΠΠΟ προς το ΥΠ.ΟΙΚ. και την Ε.Ο.κ.Κ. στο οποίο ρητά αναφέρεται ότι βάσει του ανωτέρου άρθρου, υπάρχει υποχρέωση ενημέρωσης του ΥΠΠΟ για οποιαδήποτε ενέργεια (άρα οικοδομικές εργασίες και σχετικές διαδικασίες και εγκρίσεις που αφορούν τα υφιστάμενα κτήρια) στον ευρύτερο χώρο του ΖΑΠΠΕΙΟΥ.

Η έγκριση, εφόσον ληφθεί, θα χρησιμοποιηθεί για κάθε περαιτέρω νόμιμη ενέργεια, σχετικά με την τακτοποίηση ή νομιμοποίηση χώρων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, με σκοπό το κτήριο, να μπορεί να συνεχίσει να μισθώνεται με νόμιμες διαδικασίες, καθώςον αποτελεί βασικό πόρο εσόδων για την οικονομική διαχείριση του κληροδοτήματος από την Ε.Ο.κ.Κ.

Αθήνα 10.12.2020

ο Μηχανικός

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΒΛΑΧΟΠΟΥΛΟΣ
ΔΙΠΛΩΜ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧ. Ε.Μ.Π.
ΜΕΛΟΣ Τ.Ε.Ε. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ: 93550
ΥΠΑΤΗΣ 3-Τ.Κ. 11526 ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 129758852-Α.Ο.Υ.: 19 ΑΘΗΝΩΝ
ΤΗΛ.210.7701902-ΦΑΧ.210.7785094-KIN.6944347596

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΑΝΑΣΤΗΛΑΣΗΣ
ΝΕΩΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
ΑΘΗΝΕΣ

Το παρόν σχέδιο συνοδεύει την Υπουργική Απόφαση
ΥΠΟΥΡΓ. ΓΡΑΜΜΕΛΕΙΑΣ / 103759 / 10.12.2021
της Διεύθυνσης Προστασίας & Αναστήλωσης Νεώτερων
& Συγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού και
Αθλητισμού.

Η παρούσα έγκριση δίδεται μόνο εν αναφορά με τις
διατάξεις του Ν. 3028/2002 και υπό την προϋπόθεση ότι
ικανοποιούνται οι ισχύουσες στην περιοχή πολεοδομικές
και λοιπές διατάξεις που απαιτούνται για την έκδοση
οικοδομικής άδειας κατόπιν και άδειες άλλων αρχών.

Αθήνα, 01.02.2021
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ



ΙΩΑΝΝΑ ΚΑΡΑΝΗ
ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΜΕ Α' ΒΑΘΜΟ

ΑΔΑ: 44ΡΕ4653ΠΔ-Ε02



ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ



1. ΒΑ-ΒΔ όψη



2. Το deck όπως υφίσταται σήμερα





3. Το deck όπως υφίσταται σήμερα



4. Τμήμα της ΒΔ όψης. Διακρίνεται το πρόχειρο στέγαστρο





5. Τμήμα της ΒΔ όψης. Διακρίνεται το πρόχειρο στέγαστρο



6. ΝΑ όψη, το σημείο της ράμπας, τα προς αποξήλωση στέγαστρα





7. ΝΑ όψη, η προς καθαίρεση αποθήκη



8. ΝΑ όψη, το σημείο της ράμπας, τα προς αποξήλωση στέγαστρα





9. ΝΑ όψη, λεπτομέρεια



10. ΝΑ όψη, λεπτομέρεια





1. ΝΔ όψη, λεπτομέρεια

