



ΕΥΘΥΜΙΑΔΟΥ

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/37662/1152

Ημ/νία: 18/09/2024

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17  
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ : 115 23  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δ. Αγοροπούλου  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213.1515.221  
E-MAIL : daoka@prv.ypeka.gr

**ΠΡΟΣ:** 1. Δήμο Λάρισας  
Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
Ίωνος Δραγούμη 2 και  
Αλ. Παπαναστασίου 41222 Λάρισα  
(e-mail: oikad@larissa-dimos.gr)

2. κ. Σακελλαρίου Αστέριο  
(e-mail: sakel1963@gmail.com,  
info@asakellariou-con.com)  
(με την υποχρέωση ενημέρωσης  
των φερόμενων συνιδιοκτητών)

**ΚΟΙΝ.:** Ως Πίνακας Αποδεκτών

**ΘΕΜΑ :** Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για το χαρακτηρισμό ως διατηρητέων του κτιρίου και του περιφράγματος της πρόσοψης, που βρίσκονται επί της οδού Τζαβέλλα 55 (Ο.Τ. 806), στην περιοχή Αγ. Αθανασίου, του Δήμου Λαρισαίων (Ν. Λαρίσης) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά και παρακαλούμε να τηρήσετε την διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 και ειδικότερα:

- Έγγραφη ενημέρωση της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης 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 υπ' όψη 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 άποψή τους θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

Εφιστούμε την προσοχή ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρο 6 παρ. 3β. του παραπάνω Νόμου και μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας, απαγορεύεται κάθε επέμβαση στο προς χαρακτηρισμό κτίριο. Τυχόν εκτελούμενες οικοδομικές εργασίες με οικοδομική άδεια προγενέστερη της αιτιολογικής έκθεσης διακόπτονται.

#### **ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ**

Η αιτιολογική έκθεση  
της ΔΑΟΚΑ / Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. Δήμο Λάρισας  
Υπηρεσία Δόμησης  
Τμήμα έκδοσης αδειών δόμησης  
Ίωνος Δραγούμη 2 και Αλ. Παπαναστασίου  
41222 Λάρισα  
(e-mail: [oikad@larissa-dimos.gr](mailto:oikad@larissa-dimos.gr))
  
2. Περιφέρεια Θεσσαλίας  
Περιφερειακής Ενότητας Λάρισας  
Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής  
Διοικητήριο Περιφ. Λάρισας  
41110 Λάρισα  
(e-mail: [ntaramar@apdthest.gov.gr](mailto:ntaramar@apdthest.gov.gr),  
[periferiarxis@thessaly.gov.gr](mailto:periferiarxis@thessaly.gov.gr))

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ  
ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΔΗΜΗΤΡΑ ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

## ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

### ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

**ΘΕΜΑ:** Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων του κτιρίου και του περιφράγματος της πρόσοψης, που βρίσκονται επί της οδού Τζαβέλλα 55 (Ο.Τ. 806), στην περιοχή Αγ. Αθανασίου του Δήμου Λαρισαίων (Ν. Λαρίσης), φερόμενα ως συνιδιοκτησία κ.κ. Πανέτσου Φιλίππου, Μιχαήλ & Μαγδαληνής και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά.

**ΣΧΕΤ.:** α) Το υπ'αρ.14/8.4.2024 διαβιβαστικό έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λάρισας με συνημμένα στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/37662/1152/8.4.2024)

## **A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

### **A.1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ**

Το θέμα περιήλθε στη Διεύθυνσή μας με το υπ'αρ.14/8.4.2024 διαβιβαστικό έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λάρισας με συνημμένα στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/37662/1152/8.4.2024) και αφορά σε αίτημα κατεδάφισης ισόγειου κτιρίου επί της οδού Τζαβέλλα 55, στο Ο.Τ. 806, στην περιοχή Αγ. Αθανασίου, στη Λάρισα, φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ.κ. Πανέτσου Φιλίππου, Μιχαήλ & Μαγδαληνής, προκειμένου να εξεταστεί στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3α του Ν. 4067/2012.

Στα συνημμένα στοιχεία περιλαμβάνεται το υπ'αρ. 83η/3η/14.3.2024 Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λάρισας, τεχνική έκθεση, η υπ'αρ. 1.356.585/27.2.2024 αίτηση – πράξη στο ε-άδειες, φωτογραφική τεκμηρίωση, τοπογραφικό διάγραμμα και σχεδιαστική αποτύπωση.

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λάρισας γνωμοδότησε με το υπ'αρ. 83η/3η/14.3.2024 Πρακτικό του ως εξής:

*«...Μετά από εξέταση, έλεγχο των δικαιολογητικών που αφορούν το αντικείμενο του θέματος και διαλογική συζήτηση, και επειδή*

*1. Προκύπτει αρμοδιότητα εξέτασης του θέματος σύμφωνα με τις διατάξεις της περ.1στ' του άρθρου 7 του ν.4495/2017, όπως ισχύει,*

*2. Το εν λόγω κτίσμα αποτελεί ένα χαρακτηριστικό δείγμα του έργου του Ε. Κολονέλου που δραστηριοποιήθηκε στην πόλη τον 20ο αιώνα, από τον μεσοπόλεμο και μετά. Ο Κολονέλος είναι μια ιδιαίτερη περίπτωση αρχιτέκτονα καθώς συνδύασε στα έργα του στοιχεία εκλεκτικιστικής αρχιτεκτονικής με έναν πρώιμο μοντερνισμό χρησιμοποιώντας πολλές φορές ιδιαίτερα υλικά όπως εμφανή στοιχεία πέτρας και τούβλου. Σίγουρα αποτελεί ιστορικά τον σημαντικότερο αρχιτέκτονα της πόλης (<https://www.larissapress.gr/2021/05/08/astikoi-peripatoi-sti-larisa-elfthérios-kolonelos-o-protoporíakos-architektonas-tis-larissas/>). Αυτή την στιγμή υπάρχουν περίπου δέκα κτίρια που φέρουν την υπογραφή του αλλά ο αριθμός αυτός μειώνεται τα τελευταία χρόνια συνεχώς. Από αυτά δύο, ο πρώην κινηματογράφος ΠΑΛΛΑΣ το 2014 και ένα γωνιακό κτίσμα επί της 31 Αυγούστου πρόσφατα, έχουν κηρυχτεί διατηρητέα. Υπενθυμίζουμε ότι γενικά η πόλη στο σύνολό της έχει μέχρι στιγμή περίπου δέκα χαρακτηρισμένα κτίρια αριθμός ελάχιστος συγκρινόμενος με το μέγεθός της.*

*Το κτίριο επί της οδού Τζαβέλλα 55 έχει όλα τα χαρακτηριστικά στοιχεία που ξεχωρίζουν το έργο του Κολονέλου αποτελώντας ίσως ένα από τα καλύτερα δείγματα που έχουν απομείνει καθώς βρίσκεται σε πολύ καλή κατάσταση. Βρίσκεται σε μια όμορφη οδό με δεντροστοιχίες, που διαπερνά κάθετα τον αστικό πυρήνα της πόλης, στην οποία συνυπάρχουν πολυκατοικίες με διώροφα και τριώροφα κτίσματα ενώ υπάρχουν και αρκετά ισόγεια που δίνουν έναν ιδιαίτερο και γραφικό χαρακτήρα. Το κτίριο του Κολονέλου βέβαια ξεχωρίζει έντονα από αυτά καθώς τα αρχιτεκτονικά του στοιχεία φανερώνουν μία λόγια σχεδιαστική προσέγγιση με ιδιαίτερη πλαστικότητα στην σύνθεση των όγκων που εκμεταλλεύεται τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και τον φυσικό φωτισμό περιορίζοντας τις τυφλές όψεις.*

*Η αρχιτεκτονική διαμόρφωση των όψεων φανερώνει μια ελευθερία στον χειρισμό υλικών, μορφών και διακοσμητικών στοιχείων δημιουργώντας μια ιδιαίτερη αρχιτεκτονική γλώσσα που ξεφεύγει από τα αυστηρά όρια του μοντέρνου. Η ημικυκλική απόληξη του εξώστη, ο λιτός διάκοσμος με τα επάλληλα ευθύγραμμα τμήματα σε σημεία των όψεων, οι φεγγίτες και οι μεταλλικές λεπτομέρειες, η χρήση εμφανών υλικών αλλά και η περίτεχνη περίφραξη φανερώνουν μια υψηλή συνθετική ικανότητα που είναι σπάνια για την πόλη.*

*Σε επίπεδο κάτοψης εντοπίζονται επίσης στοιχεία της χαρακτηριστικής «ελεύθερης κάτοψης» του μοντέρνου όπου οι χώροι επικοινωνούν λειτουργικά και ιεραρχούνται (χώροι διημέρευσης – χώροι ανάπαυσης) χωρίς την ύπαρξη μακρόστενων διαδρόμων.*

*Χωροθετημένο, σήμερα, εντός ενός οικοδομικού τετραγώνου όπου η πυκνότητα της δόμησης παραμένει σε χαμηλά, σχετικά, επίπεδα και η συσχέτιση των ακαλύπτων χώρων συνολικά λειτουργεί αρμονικά και με μεγάλη συνάφεια, δεν αποτελεί οπτική παραφωνία, ακόμα και στην υφιστάμενη κλίμακα των λίγο ψηλότερων κτιρίων στα όμορα οικόπεδα. Αντίθετα θα λέγαμε ότι αποτελεί μέτρο σύγκρισης αρχιτεκτονικής ποιότητας για τις υφιστάμενες αλλά και επόμενες οικοδομές.*

**ΓΝΩΜΟΔΟΤΕΙ κατά πλειοψηφία αρνητικά και διαβιβάζει το θέμα στο ΥΠΕΝ.**

**Μειοψηφισαν:**

**- η Πρόεδρος κα Σαράφη Ελένη και το μέλος κ. Γκουντάρας Ι. με την ακόλουθη άποψη:**

*« Πρόκειται για αξιόλογο κτίσμα τυπικό της αρχιτεκτονικής του Κολονέλου, με χαρακτηριστικό στοιχείο την ημικυκλική απόληξη του εξώστη. Το κτίσμα παρουσιάζει ενδιαφέρον ως προς τη σύνθεσή του και την ογκοπλασία του.*

Ωστόσο, προτείνεται η κατεδάφισή του και όχι η διατήρησή του επειδή:

- δεν είναι κραυγαλέο ή σπάνιο δείγμα της εποχής της οποίας κατασκευάστηκε.
- δεν δημιουργεί ένα σύνολο, είναι ξεκομμένο από άλλα ενδιαφέροντα κτίρια της εποχής του, σε μια περιοχή που έχει σχεδόν αποκλειστική χρήση κατοικία, με πολλά ψηλά κτίρια και δεν αποτελεί χώρο επισκέψιμο παρά μόνο από τους κατοίκους της συγκεκριμένης περιοχής, συνεπώς τυχόν διατήρησή του δεν θα επιτελεί το σκοπό της.
- δεν περιέχεται στην λίστα αξιόλογων κτιρίων που απέστειλε ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Λάρισας στο ΥΠΕΝ»

Η Υπηρεσία μας, μελέτησε το σύνολο των συνημμένων στοιχείων του φακέλου, προκειμένου να διαμορφώσει άποψη και να αξιολογηθεί η υφιστάμενη κατάσταση του ανωτέρω ακινήτου, καθώς και του ευρύτερου περιβάλλοντος αυτού. Διαπιστώθηκε ότι το εξεταζόμενο κτίριο φέρει χαρακτηριστικά γνωρίσματα της αρχιτεκτονικής τεχνοτροπίας του Ε. Κολονέλου που του προσδίδουν ενδιαφέρον και με την παρούσα προτείνεται ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέου.

## A.2 Όροι δόμησης

Σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, οι όροι δόμησης στο Ο.Τ. 806, όπου βρίσκεται το εξεταζόμενο ακίνητο έχουν ως εξής:

Εμβαδόν οικοπέδου:  $E (K1, K2, K3, \dots, K11, K1) = 303,75 \text{ τ.μ.}$

Τομέας Σ.Δ.: IV, Λοιπών Ο.Δ.: B

Αρτιότητα

προ ΓΟΚ '73

προ 13.10.1962

Ελάχιστο εμβαδόν: 200τ.μ. κατά παρέκκλιση: 150τ.μ.

κατά παρέκκλιση: 80τ.μ.

Ελάχιστο πρόσωπο: 10μ. κατά παρέκκλιση: 8μ.

κατά παρέκκλιση: 6μ.

Κάλυψη: κατά ΝΟΚ

Σ.Δ. : 1,8

Μέγιστο ύψος: κατά ΝΟΚ

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης: ΦΕΚ 183/Δ/1989

Αναδημοσίευση Έγκρισης Αναθεώρησης: ΦΕΚ 42/Δ/2003

## B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

### B. 1. Περιγραφή υφιστάμενης κατάστασης

Στο υπ'αρ. 83η/3η/14.3.2024 Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λάρισας έχουν ήδη αναλυθεί τα στοιχεία που χαρακτηρίζουν τόσο το κτίριο, όσο και το ευρύτερο περιβάλλον. Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία του φακέλου (φωτογραφική τεκμηρίωση, σχεδιαστική αποτύπωση), καθώς και σχετική αναζήτηση και περιήγηση στο διαδίκτυο, συμπληρώνει τα ακόλουθα:

Πρόκειται για υπερυψωμένο ισόγειο κτίριο, έργο του γνωστού για τη δράση του στη Λάρισα αρχιτέκτονα Ελευθερίου Κολονέλου. Η χρονολογία κατασκευής του εκτιμάται περί το 1930-1935. Είναι τοποθετημένο στο όριο του οικοπέδου στη βόρεια πλευρά, ενώ οι υπόλοιπες πλευρές είναι ελεύθερες προς την πλάγια και πίσω αυλή, καθώς και σε οπισθοχώρηση από την οδό με διαμόρφωση κήπου. Στο κτίριο διακρίνεται ο ογκοπλαστικός σχεδιασμός, η διαμόρφωση με γεωμετρικά γραμμικά στοιχεία διακόσμου, καθώς και η χρήση εμφανών υλικών, όπως τούβλα γύρω από τα ανοίγματα της πρόσοψης. Η επιφάνεια του κτιρίου είναι 138,84τ.μ. και ο φέρων οργανισμός είναι φέρουσα τοιχοποιΐα.

Το κτίριο αποτελείται από δύο σχεδόν τετραγωνικούς όγκους σε επαφή με μικρή υποχώρηση μεταξύ τους, με αποτέλεσμα τη δημιουργία υπαίθριων χώρων – βεραντών στην πρόσοψη και στην πίσω όψη. Χαρακτηριστικό στοιχείο της πρόσοψης αποτελεί η καμπύλη απόληξη της βεράντας, αλλά και το ημικυκλικό στέγαστρο προστασίας. Τα ανοίγματα της πρόσοψης έχουν μεγαλύτερο εύρος από αυτά της πλάγιας και πίσω όψης. Οι λαμπάδες των ανοιγμάτων είναι κατασκευασμένοι από κόκκινο τούβλο, το οποίο ανά διαστήματα βρίσκεται σε προεξοχή. Το εμφανές τούβλο αποτελεί ιδιαίτερο στοιχείο που προσδίδει χρώμα και τονίζει τα ανοίγματα και το οποίο διακρίνεται και σε άλλες κατασκευές του αρχιτέκτονα Κολονέλου. Όλα τα ανοίγματα κλείνουν με σκούρα, γαλλικού τύπου. Αυτά που δεν στεγάζονται παρουσιάζουν ελαφριά προεξοχή στο υπέρθυρο.

Η γωνία του κτιρίου πάνω από το καμπύλο στέγαστρο έχει τρία ανάγλυφα διακοσμητικά στοιχεία, αυξανόμενου μήκους, τα οποία προσομοιάζουν με επίκρανο.



Η είσοδος του κτιρίου βρίσκεται στην πλάγια υπερυψωμένη βεράντα, η οποία στεγάζεται με καμπύλο στέγαστρο. Ο χώρος της εισόδου προβάλλει ελαφρά και η προεξέχουσα απότμηση τονίζεται με γραμμικές κατακόρυφες ραβδώσεις, που παραπέμπει σε στοιχείο art deco.

Η κάλυψη του κτιρίου γίνεται με δύο τεμνόμενες τετράριχτες κεραμοσκεπές, οι οποίες ωστόσο δεν είναι άμεσα αντιληπτές από την οδό λόγω της ύπαρξης στηθαίου.

Σχεδιαστικές λεπτομέρειες προσδίδουν χρώμα, σκιάσεις και ζωντάνια στην κατασκευή (οι προεξοχές των τούβλων στους λαμπάδες των ανοιγμάτων, οι χρωματιστές υδρορρόες με τα επάλληλα «χωνευτά» τμήματα, οι κατακόρυφες κλιμακούμενες γωνίες).

Διακρίνεται λειτουργική οργάνωση στην διαρρύθμιση της κάτοψης ως εξής: σε άμεση σχέση με την είσοδο βρίσκεται το κεντρικό χωλ, από το οποίο υπάρχει πρόσβαση στους χώρους διημέρευσης της πρόσοψης, αλλά και στους ιδιωτικούς – βοηθητικούς της πίσω όψης. Η κουζίνα της πίσω όψης βγαίνει σε υπερυψωμένο εξώστη με προστατευτικό γραμμικό στέγαστρο – μαρκίζα και πρόσβαση στον αύλειο χώρο.

Η κατάσταση διατήρησης του κτιρίου είναι μέτρια λόγω εγκατάλειψης και έλλειψης συντήρησης. Διακρίνονται αποκολλήσεις, αποπτώσεις επιχρισμάτων, τόσο στο εξωτερικό (κάτω από το στέγαστρο της εισόδου, όσο και στο εσωτερικό του (οροφές – πλάγιοι τοίχοι).

Στο όριο του οικοπέδου επί της οδού Τζαβέλλα υπάρχει χαρακτηριστικό περίφραγμα που συνδυάζει χαμηλά κτιστό τμήμα και μεταλλικό πλέγμα ψηλότερα, ενώ οι εισοδοί τονίζονται με δύο πεσσούς και επίστεψη με πλάκα. Οι αυλόθυρες παρουσιάζουν ενδιαφέρον γεωμετρικό σχέδιο και μεταλλικό πλέγμα. Το περίφραγμα διακρίνεται από ιδιαίτερα περίτεχνο σχεδιασμό και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα του κτιρίου, οριοθετώντας το ακίνητο και ως εκ τούτου προτείνεται με την παρούσα ο χαρακτηρισμός του ως συνοδευτικό στοιχείο του.

Η οδός Τζαβέλλα αποτελεί οδό, ήπιας κυκλοφορίας με δενδροστοιχίες, εντός περιοχής κατοικίας. Το ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον απαρτίζεται από ποικίλα οικοδομήματα, διαφορετικής κλίμακας και χρονολόγησης. Τα όμορα του εξεταζόμενου κτιρίου είναι διώροφα και τριώροφα κτίρια, ενώ στη συνέχεια διακρίνονται και ισόγεια κτίρια. Στο απέναντι μέτωπο υπάρχουν νεώτερες πολυόροφες οικοδομές.

## **Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ**

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, διατυπώνει τα ακόλουθα:

- Το υπερυψωμένο ισόγειο κτίριο επί της οδού Τζαβέλλα 55 αποτελεί έργο του γνωστού αρχιτέκτονα Κολονέλου, ο οποίος είχε δραστηριοποιηθεί στην πόλη της Λάρισας. Στο κτίριο διακρίνονται χαρακτηριστικά στοιχεία του λεξιλογίου του δημιουργού του, όπως η ογκοπλασία, οι καμπύλοι εξώστες και τα στέγαστρα, τα γεωμετρικά λιτά διακοσμητικά μοτίβα, η χρήση του εμφανούς τούβλου για τον τονισμό των παραθύρων, η περίτεχνη διαμόρφωση του περιφράγματος της πρόσοψης κλπ. Κατά συνέπεια, θεωρούμε ότι αποτελεί ενδιαφέρον δείγμα κατοικίας, μαζί με το περίφραγμα και χαρακτηριστικό έργο του ονομαστού αρχιτέκτονα της Λάρισας.
- Παρουσιάζει ιδιαιτερότητα στο σχεδιασμό και στο ογκοπλαστικό του, ενώ η τοποθέτησή του στο όριο της βόρειας πλευράς του οικοπέδου με ελεύθερες τις υπόλοιπες πλευρές στοχεύει στην καλύτερη δυνατή αξιοποίηση του φωτισμού και αερισμού, με τη δημιουργία πολλαπλών υπαίθριων χώρων.
- Το γεγονός ότι δεν συμπεριλαμβάνεται στα προτεινόμενα αξιόλογα κτίρια δεν μειώνει την αξία του, δεδομένου ότι είναι αναγνώσιμα τα αρχιτεκτονικά του στοιχεία, ενώ πρόσθετα παρουσιάζεται στο διαδίκτυο σε ιστοσελίδες αφιερωμένες στο έργο του Κολονέλου.
- Το εξεταζόμενο κτίριο βρίσκεται επί της οδού Τζαβέλλα που είναι ήπιας κυκλοφορίας, με δενδροστοιχίες, σε περιοχή κατοικίας. Στο ευρύτερο δομημένο περιβάλλον διακρίνονται ποικίλα οικοδομήματα, διαφορετικής κλίμακας και χρονολόγησης. Σε κάθε περίπτωση, το εν λόγω κτίριο εξετάζεται ως μονάδα με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του που είναι ευδιάκριτα.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι για λόγους διαφύλαξης του πολιτιστικού οικιστικού αποθέματος της πόλης αλλά και του αρχιτεκτονικού έργου του Ε. Κολονέλου, τεκμηριώνεται η αναγκαιότητα διατήρησης του κτιρίου, επί της οδού Τζαβέλλα 55, στην Λάρισα και του περιφράγματος της πρόσοψης, ως στοιχείο του περιβάλλοντος χώρου και με την παρούσα προτείνεται ο χαρακτηρισμός τους ως διατηρητέων.

Για την προστασία και διάσωση των διατηρητέων κτιρίων, οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν από τα πολεοδομικά και οικονομικά κίνητρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία, όπως:

1. Τα οικονομικά κίνητρα που θεσπίστηκαν με το ΦΕΚ 859/Β/-16.5.2011
2. Δάνεια για την επισκευή και αποκατάστασή τους, σύμφωνα με την από 24.6.91 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας και την από 31.5.2007 (ΦΕΚ 964 Β'/07) νεώτερη Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία αυξάνεται η προβλεπόμενη κρατική επιδότηση.
3. Φορολογικές ελαφρύνσεις στις περιπτώσεις μεταβίβασης ή δωρεάς των κτιρίων.
4. Ειδικές ρυθμίσεις για ανέγερση προσθηκών που δεν βλάπτουν το κτίριο.

Μετά τα παραπάνω,

#### π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α.) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων του κτιρίου και του περιφράγματος της πρόσοψης, που βρίσκονται επί της οδού Τζαβέλλα 55 (Ο.Τ. 806), στην περιοχή Αγ. Αθανασίου του Δήμου Λαρισαίων (Ν. Λαρίσης) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, με το εξής περιεχόμενο:

1.Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα το κτίριο και το περίφραγμα της πρόσοψης, που βρίσκονται επί της οδού Τζαβέλλα 55 (Ο.Τ. 806), στην περιοχή Αγ. Αθανασίου του Δήμου Λαρισαίων (Ν. Λαρίσης), φερόμενα ως συνιδιοκτησία κ.κ. Πανέτσου Φιλίππου, Μιχαήλ & Μαγδαληνής, όπως φαίνονται σημειωμένα στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την έκθεση αυτή.

2.Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται τα αρχικό κτίριο, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με το αρχικό κτίριο μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκίσματα ή μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο. Ο καθορισμός των προσκισμάτων ή μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

3.Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κτίριο απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του, όσο και του κτιρίου συνολικά, πλην των προσκισμάτων ή των στοιχείων του κτιρίου, για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους. Επίσης απαγορεύεται η καταστροφή ή αλλοίωση του χαρακτηρισμένου ως διατηρητέου περιφράγματος.

4.Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς του διατηρητέου κτιρίου και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

5.Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κτίριο και στο περίφραγμα.

Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου.

6.Αιτήσεις για προσθήκη στο ακίνητο αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) για ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012), εφόσον δεν παραβλάπτεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.

7.Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κτιρίου, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

