

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

Μελετητής: Φανή Σταθάκη

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης διατηρητέου κτιρίου (ΦΕΚ 1082/Δ/1994), επί της οδού Πλαπούτα 9-11 στην περιοχή Παλαιά Πόλη Ναυπλίου, στο Ο.Τ. 144, του Δήμου Ναυπλίου φερομένου ως ιδιοκτησία Χαρίκλειας Γιαννακοπούλου.

ΣΧΕΤ.: (α) η με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 30322/4-4-2019 αίτηση της κας Γκόνη Δανάης, αρχιτέκτων μηχανικός του θέματος (με συνημμένο φάκελο) .

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

A.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας με το υπ' αριθ. 1 / 7 /20-2-2019 πρακτικό της γνωμοδότησε ομόφωνα: "Να εγκριθεί η υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη : «Εργασίες επισκευής διατηρητέου κτιρίου στην παλιά πόλη του Ναυπλίου και μετατροπή του σε ξενώνα Β κλάσης, κλασσικού τύπου επί της οδού Πλαπούτα 9-11 στο παλιό Ναύπλιο»"

Ο φάκελος του θέματος, με την αρχιτεκτονική πρόταση και λοιπά στοιχεία, καθώς επίσης και με την με αρ. πρωτ. ΣΑ 8/21-02-2019 έγκριση μελέτης ιδιοκτησίας Γιαννακοπούλου Χαρίκλειας, κατατέθηκε στην Διεύθυνσή μας με την σχετική (α) αίτηση ,για την περαιτέρω επεξεργασία και τις σχετικές ενέργειες στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 παρ.3.α & 3.γ, του ν. 4067/12 (ΝΟΚ).

A.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος

Η παρούσα μελέτη αφορά στην επισκευή και μετατροπή του διατηρητέου κτιρίου σε ξενώνα Β' κλάσης κλασσικού τύπου , επί της οδού Πλαπούτα 9-11 στην περιοχή Παλαιά Πόλη Ναυπλίου , στο Ο.Τ. 144 , του Δήμου Ναυπλίου φερομένου ως ιδιοκτησία Χαρίκλειας Γιαννακοπούλου .

A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- ο Κήρυξη της πόλης του Ναυπλίου ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο και αρχαιολογικός χώρος με την υπ' αριθ. Υ.Α. 15794/19-12-1961(ΦΕΚ 35/Β/2-2-62).
- ο Το υπόψη ακίνητο βρίσκεται εντός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου στον ΤΟΜΕΑ Α αυτού, σύμφωνα με το Π.Δ. της 30-12-88 (ΦΕΚ 38/Δ/ 26-1-89).
- ο Με την υπ' αριθ. 87225/6119/4-10-1994 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1082/Δ/20-10-1994) το υπόψη κτίριο έχει χαρακτηριστεί μεταξύ άλλων ως διατηρητέο.
- ο Όσον αφορά στους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, σύμφωνα με το Διάγραμμα δόμησης του Αρχιτέκτονα μηχανικού, για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο, ισχύουν τα εξής:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο.Τ.144, Εμβαδόν ακινήτου (Α,Β,Γ,Δ,Ε,Ζ,Η,Θ,Α) = 157,11τ.μ.

ΤΟΜΕΑΣ Α άρθρο 2 (ΦΕΚ 38/Δ/26-1-89)

- ✓ Αρτιότητα: Ε=200τ.μ.- Π=10μ.
- ✓ Κατά παρέκκλιση : Ε=100τ.μ.- Π=7μ.
- ✓ Συντελεστής Δόμησης: 2,10
- ✓ Κάλυψη =90%
- ✓ Ύψος: 11,5μ. συμπεριλαμβανομένης και της στέγης και αριθμός ορόφων τρείς(3)
- ✓ Χρήσεις γης: Γενική κατοικία (άρθρο 3):

ΤΟΜΕΑΣ Α: α. κατοικία β. Στέγη ελεύθερων επαγγελματιών οχλούσα γ. Εμπορικά κτίρια δ. Πολιτιστικά κτίρια ε. Κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του Δήμου ή Ν.Π.Δ.Δ.

- ✓ Αρχαιολογία και Παραδοσιακός οικισμός: ΝΑΙ

- Μετά από διερεύνηση στην αρμόδια Υπηρεσία /ΥΠΕΝ σημειώνεται ότι για το εν λόγω διατηρητέο κτίριο δεν έχει εκδοθεί τίτλος μεταφοράς σ.δ.

ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ

Όσον αφορά στον καθορισμό χρήσης τουριστικού καταλύματος, η οποία δεν περιλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή που βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο, ισχύουν τα παρακάτω :

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) με έκδοση Υπ. Απόφασης :

« Για επεμβάσεις ή προσθήκες σε διατηρητέα κτίρια ή την κατασκευή νέων κτιρίων σε ακίνητα, στα οποία υπάρχουν διατηρητέα κτίρια, μπορούν να ορίζονται με τη 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 συνθέτουν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων...»

ο Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότηση της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. (υπ' αριθ. πρωτ. έγγραφο οικ.89612/9119/29-8-96), αναφέρεται ότι: « ... για κτίριο που κηρύσσεται ή έχει κηρυχθεί διατηρητέο κατ' εφαρμογή του άρθρου 4, παρ. 2 του Ν. 1577/85, μπορεί να καθοριστούν ειδικές χρήσεις, έστω και μη επιτρεπόμενες για τα λοιπά ακίνητα της περιοχής του από τις οικείες διατάξεις (πολεοδομική μελέτη, κανονισμό του σχεδίου πόλεως κλπ.) εφόσον οι ειδικές αυτές χρήσεις υπαγορεύονται από τα νόμιμα κριτήρια που ορίζει το άρθρο 4 και που είναι, όπως ειδικότερα προσδιορίζεται παραπάνω, η διατήρηση και ανάδειξη του διατηρητέου και η εξασφάλιση και εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας αυτού σε συνδυασμό και με την προστασία γενικότερα του φυσικού, οικιστικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της περιοχής του κτιρίου».

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπ' όψη τα παραπάνω, εξετάζει το αίτημα έγκρισης πρόσθετης χρήσης στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο, η οποία δεν προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις, με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτεται το διατηρητέο κτίριο, αλλά με τη νέα χρήση να αναδεικνύεται και να αναβαθμίζεται η περιοχή.

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση της αρχιτέκτονα Δανάης Γκόνη:

« ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΚΤΙΡΙΟΥ

Η παρούσα αφορά στην επισκευή και μετατροπή παραδοσιακού κτίσματος σε ξενοδοχείο σε οικόπεδο ιδιοκτησίας Χαρίκλειας Γιαννακοπούλου, εμβαδού 157,11τ.μ. που βρίσκεται στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης του Ναυπλίου, Ο.Τ.144, οδός Πλαπούτα 9-11. Το κτίσμα αποτελούνταν αρχικά από δύο αυτοτελή κτίρια κατασκευασμένα σε δύο φάσεις τα οποία αργότερα συνενώθηκαν λειτουργικά. Στην πρώτη φάση κατασκευάστηκε το δεξί κτίριο επί της Πλαπούτα (νο.11) ενώ σε δεύτερη φάση το αριστερά (νο.9). Η λειτουργική ένωση των δύο τμημάτων γίνεται μέσω κεντρικού κλιμακοστασίου το οποίο σήμερα έχει καταργηθεί έως τη στάθμη του πρώτου ορόφου.

A. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο- Εγκρίσεις άλλων φορέων

Τα υπόψη κτίρια έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, με το υπ. Αριθμόν 1082α/ 1994 ΦΕΚ. (Χαρακτηρισμός 96 κτιρίων στο παραδοσιακό τμήμα Δ. Ναυπλίου, νο. 44 & 45 στο σχετικό πίνακα).

Όσον αφορά στους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής του Ναυπλίου(Π.Δ. 30.12.1988, ΦΕΚ 38Δ/26.01.1989), σύμφωνα με το συνημμένο Διάγραμμα δόμησης του Αρχιτέκτονα μηχανικού, ισχύουν τα εξής:

Τομέας Α- άρθρο 2:

Αρτιότητα 200τμ. Κατά παρέκκλιση 100τμ.\ Ελάχιστο πρόσωπο 10.00μ., κατά παρέκκλιση 7.00μ

Κάλυψη 90% \ Συντελεστής δόμησης 2.10 \ Αριθμός ορόφων 3\ Μέγιστο ύψος 11.50μ. (μαζί με στέγη)

Επιτρεπόμενες χρήσεις- άρθρο 3:

Για την εν λόγω μελέτη επισκευής και την πρόταση μετατροπής σε ξενοδοχείο, έχουν ήδη δοθεί οι παρακάτω εγκρίσεις:

- Η υπ' αριθ. πρωτ. 4672 π.ε./4-2-2008 απόφαση της 25ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ

- Η υπ' αριθ. πρωτ. 8/21-2-2019 απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδας
- Η υπ' αρ. 95/2019 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί γνωμοδότησης για την αλλαγή χρήσης διατηρητέου κτιρίου στο παραδοσιακό Ναύπλιο από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα

Β. Περιγραφή κτιρίων – Υφιστάμενη κατάσταση, μορφολογία, υλικά

Πρόκειται για δύο διώροφα κτίρια με διαφορετικά χαρακτηριστικά. Το μεν στην οδό Πλαπούτα 9, έχει αρκετά μεγαλύτερο ύψος και φέρει νεοκλασικά στοιχεία (περιμετρικό γείσο, ακροκέραμα, ταμπλαδωτά κουφώματα) αλλά και μια ιδιαίτερη διακόσμηση στην όψη που θα μπορούσε να το χαρακτηρίσει εκλεκτικιστικό, όπως είναι οι καμπύλες κορνίζες με τις γύψινες διακοσμήσεις με φυτικά μοτίβα, που παραπέμπουν έντονα σε art nouveau και σε συνδυασμό με τη χρήση οπλισμένου σκυροδέματος τοποθετούν το χρόνο κατασκευής του κτιρίου στα τέλη 19ου- αρχές του 20ου αιώνα. Το ανατολικό τμήμα στην Πλαπούτα 11 είναι μάλλον προγενέστερο (αρχές-μέσα 19ου αιώνα). Πρόκειται για 'λαϊκό' κτίσμα μικρής κλίμακας με δύο ανοίγματα στην όψη και συνεχή εξώστη, τύπος χαρακτηριστικός της οδού Πλαπούτα.

Στο ισόγειο τα κτίρια δεν επικοινωνούν. Το αριστερό τμήμα είναι αυτοτελές, έχει μεγάλο ύψος (5.15 καθαρό) και είχε χρήση καταστήματος καθώς και πρόσβαση σε υπόγειο που σήμερα είναι μπαζωμένο. Το δεξί τμήμα είναι μονόχωρο ενιαίο χαμηλότερου ύψους (3.10 καθαρό) και από εκεί ξεκινούσε η κεντρική σκάλα που έβγαζε αρχικά στο πλατύσκαλο του ορόφου για το δεξί τμήμα, και κατόπιν στο πλατύσκαλο του ορόφου που συνδεόταν με το αριστερό τμήμα. Οι στάθμες των δύο κτιρίων είναι σε διαφορετικά επίπεδα κι αυτό αιτιολογεί μια πολυπλοκότητα στις κινήσεις και στην ογκοπλασία.

Από τη στάθμη του ορόφου στο ανατολικό τμήμα ξεκινούσε απότομη σκάλα που οδηγούσε στο β' όροφο στην πίσω πλευρά του κτίσματος. Το ανατολικό τμήμα στεγάζεται σε 3 μέρη, ένα χαμηλότερο διώροφο όγκο με δίριχτη κεραμοσκεπή στην όψη της Πλαπούτα, ένα επίπεδο δώμα πάνω από την ξύλινη σκάλα και ένα τριώροφο όγκο με δίριχτη κεραμοσκεπή στην πίσω όψη. (Αποτύπωση, Τομή Γ-Γ'). Στο δυτικό τμήμα δεν έχουμε β' όροφο. Τα δωμάτια του ορόφου στεγάζονται με δίριχτη κεραμοσκεπή και στον όροφο ξεκινά η σκάλα που βγάζει στο επίπεδο δώμα στην πίσω πλευρά και η απόληξή της είναι πρόχειρα κλεισμένη με ξύλινη κατασκευή.

Η περιμετρική τοιχοποιία του δυτικού τμήματος είναι από λιθοδομή επιχρισμένη με ασβεστοσιμεντοκονίαμα και του δεξιού από ξυλόπηκτη τοιχοποιία επιχρισμένη. Ο πέτρινος μεσότοιχος είναι κοινός και σε αυτόν γίνεται και η μεταγενέστερη σύνδεση στον όροφο. Τα δάπεδα του δυτικού τμήματος στο ισόγειο και τον όροφο είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα ενώ του ανατολικού είναι ξύλινα. Ξύλινα είναι επίσης και τα ταβάνια καθώς και τα παραδοσιακά κουφώματα του ορόφου τα οποία έχουν παντζούρια γαλλικού τύπου στην πρόσοψη της Πλαπούτα και απλά καρφωτά στην πίσω όψη. Τα κουφώματα του ισόγειου στο δυτικό τμήμα είναι ξύλινα ταμπλαδωτά με σιδερένια κιγκλιδώματα στους φεγγίτες ενώ στο ανατολικό έχουν αντικατασταθεί με μεταγενέστερα. Ο εξώστης του δυτικού τμήματος είναι από σκυρόδεμα και του ανατολικού ξύλινος με σιδερένια κιγκλιδώματα. Στο ισόγειο έχουν προστεθεί πρόχειρα μεταλλικά στέγαστρα τα οποία θα καθαιρεθούν. Οι εσωτερικοί τοίχοι είναι από πλινθοδομή ενώ στο ανατολικό τμήμα του κτιρίου από μπαγδατί. Οι κεραμοσκεπές είναι από κεραμίδια βυζαντινού τύπου, ενώ σήμερα λόγω φθορών έχουν αντικατασταθεί σε κάποια σημεία με πρόχειρη στέγασση με λαμαρίνα, όπως και στα τα επίπεδα δώματα. Όλα τα επιχρίσματα είναι ασβεστοσιμεντοκονιάματα και τα χρώματα υδροχρώματα. Εσωτερικά σε ορισμένα σημεία του ορόφου φέρει ζώνη με ζωγραφικό διάκοσμο.

Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ

α. Περιγραφή πρότασης: Η πρόταση αφορά την επισκευή και μετατροπή του κτιρίου σε ξενοδοχείο 5 δωματίων, δυναμικότητας 14 κλινών. (Βάσει του άρθρου 6, Ν.4067/2012 για

διατηρητέα κτίρια, μετά από κατάθεση φακέλου στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων ή στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ, μπορούν να θεσπιστούν ειδικοί όροι, και χρήσεις γης, με σκοπό τη διατήρηση και ανάδειξη της ιδιαίτερης ιστορικής, πολεοδομικής, αρχιτεκτονικής, λαογραφικής, κοινωνικής και αισθητικής φυσιογνωμίας τους, με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.) Η πρόταση στοχεύει στην αξιοποίηση του κτιρίου ως τουριστικού ακινήτου, αναδεικνύοντας τα χαρακτηριστικά του χωρίς να τα αλλοιώνει μορφολογικά και κατασκευαστικά.

Στο ισόγειο το εμπρός τμήμα απομονώνεται και μετατρέπεται σε αυτοτελές κατάστημα. Στο ανατολικό τμήμα γίνεται η κύρια είσοδος του ξενοδοχείου. Ανακατασκευάζεται η σκάλα που οδηγεί στα δωμάτια των ορόφων. Το ανατολικό ισόγειο γίνεται χώρος υποδοχής και στο πίσω τμήμα συνδέεται ξανά με το δυτικό με σκάλα που οδηγεί σε 2 στάθμες- το μεγάλο ύψος του δυτικού ισόγειου αναδιαμορφώνεται: Γίνεται εκσκαφή στον πίσω χώρο του υπογείου για να δημιουργηθούν βοηθητικοί χώροι, ως και αποθήκες και επίσης η στάθμη ισόγειου υπερυψώνεται για να δημιουργήσει το χώρο πρωινού (Πρόταση, Τομή ΒΒ').

Στον όροφο γίνεται η πρόσβαση στα δωμάτια. Η πρώτη στάθμη που συναντάται από την κεντρική σκάλα είναι το +3.70 στο ανατολικό τμήμα. Από το πλατύσκαλο αυτό γίνεται η πρόσβαση στα δύο δίκλινα δωμάτια. Το μεν στην όψη της Πλαπούτα έχει δεύτερη σκάλα εσωτερική που οδηγεί στο μπάνιο του σε πιο πάνω στάθμη (+5.60), η στέγαση του οποίου τροποποιείται από την υφιστάμενη για να εκμεταλλευτεί το ύψος για την είσοδο στο λουτρό (Πρόταση, Τομή ΓΓ'). Επίσης τροποποιείται η στέγαση της σκάλας σ' εκείνο το σημείο. Στο δεύτερο δίκλινο που βλέπει στην πίσω όψη, έχουμε στο +3.70 το λουτρό ενώ με απότομη ξύλινη σκάλα γίνεται η πρόσβαση στο χώρο του υπνοδωματίου στο +6.70. Η στέγαση του πίσω ανατολικού τμήματος δε μεταβάλλεται. Συνεχίζοντας από την κεντρική σκάλα, φτάνουμε στη στάθμη +5.60 στο δυτικό τμήμα. Εκεί χωροθετούνται ένα τρίκλινο δωμάτιο στην πίσω όψη και μία τρίκλινη σουίτα προς την Πλαπούτα με τα λουτρά τους (η σουίτα έχει 2 λουτρά) και μία λινόθηκη. Από τη στάθμη αυτή ξεκινά η σκάλα προς το β' όροφο που ανακατασκευάζεται για να δημιουργηθεί ένα τετράκλινο δωμάτιο με το λουτρό του. Το ταβάνι του ορόφου στο πίσω μέρος υποβαθμίζεται, το καθαρό ύψος γίνεται 3.00μ από 4.20μ και το επίπεδο δώμα κατεβαίνει στο +8.60 από το +9.25 (Πρόταση, Τομή ΔΔ'). Οι στέγες στην πίσω πλευρά ανακατασκευάζονται- το τελικό μέγιστο ύψος του κορυφιά δεν ξεπερνά το υφιστάμενο (+12.10).

6. Εργασίες μετατροπής:

Ως προς τις εργασίες αποκατάστασης και μετατροπής αυτές είναι οι εξής:

Στο κτίριο διατηρείται ο φέρων οργανισμός από λιθοδομή. Αφού πρώτα καθαιρευθούν τα επιχρίσματα και τα παλαιά κονιάματα, θα γίνει καθαρισμός του με υδροβολή και μετά θα προβούμε σε βαθύ αρμολόγημα του, όπου θα ενισχυθεί η λιθοδομή μετσιμεντενέσεις, με βάση την υδραυλική άσβεστο και ελάχιστο λευκότσιμεντό.

Αναδομούνται τα επιχρίσματα: Σε όποια σημεία έχουν αποσαθρωθεί εντελώς ανακατασκευάζονται με νέα τριών στρώσεων. Στα σημεία που έχουν αντοχή, τα επιχρίσματα παραμένουν.

Εκσκαφή υπογείου, κατασκευή μεσοπατώματος στο ισόγειο και νέας στάθμης στο β' όροφο με ξύλινα φέροντα στοιχεία. Η πλάκα από σκυρόδεμα στο +5.60μ. του δυτικού τμήματος αποκαθίσταται και διατηρείται.

Αποκατάσταση δαπέδων, ξύλινων μεσοπατωμάτων, δοκαριών και ταβανιών: Όπου αυτό είναι επιβεβλητό τα ξύλινα στοιχεία διατηρούνται αλλιώς αντικαθίστανται με άλλα ίδιων διαστάσεων. Τα

παραδοσιακά ταβάνια ανακατασκευάζονται με ξύλινες τάβλες και ξύλινο αρμοκάλυπτρο και τα πατώματα σε όλους τους χώρους θα είναι από φαρδιές σανίδες πλάτους 15εκ.

Αποκατάσταση εσωτερικών χωρισμάτων και κατασκευή νέων όπου απαιτείται: τα ξύλινα στοιχεία στους τοίχους που βρίσκονται σε καλή κατάσταση διατηρούνται και αντικαθίστανται όλα τα σαθρά. Όσες από τις θύρες δεν διατηρούνται με τις νέες διαρρυθμίσεις θα παραμείνουν κλειστές, και θα επενδυθούν από τη μία πλευρά με ηχομονωτικό υλικό. Όπου απαιτείται κατασκευή νέων χωρισμάτων αυτά γίνονται από ξύλινο σκελετό επενδυμένο με πηχάκια και επιχρισμένο. Στους υγρούς χώρους ως επένδυση θα χρησιμοποιηθεί άνθυγρη γυψοσανίδα. Κατασκευή ξύλινων κλιμάκων.

Επισκευή κεραμοσκεπής: Τα υφιστάμενα βυζαντινά κεραμίδια αφαιρούνται και διαλέγονται όσα είναι σε καλή κατάσταση για επανάχρηση. Επίσης καθαιρείται το υφιστάμενο πέτσωμα. Ο ξύλινος σκελετός διατηρείται και ενισχύονται τα υπάρχοντα ξύλινα ζευκτά. Τα αποσαθρωμένα ξύλινα στοιχεία αντικαθίστανται. Κατασκευάζεται νέο πέτσωμα, τοποθετείται υγρομόνωση και θερμομόνωση και τα κεραμίδια τοποθετούνται ημικολυμβητά. Το μέγιστο ύψος και η κλίση της στέγης διατηρείται και κατασκευάζεται νέα στέγη στο βορινό τμήμα για να στεγάσει το κλιμακοστάσιο.

Τα ξύλινα παραδοσιακά κουφώματα αντικαθίστανται από νέα ίδιας μορφής. Όπου αυτό είναι εφικτό θα διατηρηθούν τα αυθεντικά αφού επισκευαστούν. Στη νότια όψη της του ανατολικού τμήματος τα κουφώματα του ισογείου αντικαθίστανται με ξύλινα σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα. Μεγάλη προσοχή θα δοθεί επίσης στις κορνίζες και τις διακοσμήσεις της πρόσοψης οι οποίες όπου είναι δυνατόν θα συντηρηθούν διαφορετικά κατασκευάζονται νέες με καλούπι (αρνητικό) από τις υπάρχουσες. Αντικαθίστανται επίσης τα μεταλλικά κικκλιδώματα και αποκαθίστανται και τα ζωγραφικά μοτίβα όπου αυτό είναι εφικτό.

Χρωματισμοί: Για τους χρωματισμούς θα εφαρμοστούν αποχρώσεις που φαίνεται να έφερε ήδη το κτίριο, όπως θα εμφανιστούν κατά την καθαίρεση των επιχρισμάτων. Θα συνταχθεί χρωματολογική μελέτη με βάση τη διερεύνηση των προγενέστερων στρωμάτων και θα κατατεθεί στην Εφορεία Αρχαιοτήτων για έγκριση. Ενδεικτικά αναφέρεται η ώχρα για τους τοίχους αλλά και η απόχρωση του γκρι-γαλάζιου και χρώμα του ξύλου για τα κουφώματα. Σε κάθε περίπτωση θα ακολουθηθεί η χρωματική παλέτα που συναντάται στο παραδοσιακό τμήμα του Ναυπλίου."»

ΔΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. Όροι δόμησης:

2. Επιφάνεια Οικοπέδου: 157,11μ²

3. Επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης:

Επιτρεπόμενη Δόμηση: 2,10x157,11 = 329,93μ²

Επιτρεπόμενη Κάλυψη: 0,90x157,11 = 141,40μ²

Επιτρεπόμενοι Ημιυπαίθριοι : 0,20x329,93= 65,99μ²

4. Υλοποιούμενες Επιφάνειες Κτιρίου:

Κάλυψη: 137,41μ² <141,40μ²

Δόμηση: ισόγειο: 137,41τ.μ

Α' Όροφος: 137,41τ.μ

Σοφίτα- Β' Όροφος: 55,07τ.μ.

Σύνολο δόμησης 329,89τ.μ.<329,93τ.μ.

Γ. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΟΙ ΦΟΡΕΙΣ

- ❖ ΥΠΠΟΑ - Γενική Δ/νση Αρχαιοτήτων- 25^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων: «Δεν υπάρχει αντίρρηση από πλευράς του Ν. 3028/2002 "Πα την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς" και των αρμοδιοτήτων μας (ΦΕΚ ί 80/Β/30-1-2004), για την έγκριση εργασιών επισκευών, διαρρυθμίσεων και αλλαγής χρήσης από κατοικία και κατάσταση σε τουριστικό κατάλυμα, κτιρίων φερόμενης ιδιοκτησίας Χαρίκλειας Γιαννακοπούλου, επί της οδού Πλαπούτα 9-11 στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, συμφωνά με την συνημμένη και θεωρημένη αρχιτεκτονική μελέτη και τεχνική περιγραφή και με τους ακόλουθους όρους:» όπως περιγράφονται στην με αρ. πρωτ. 4672/4-2-2008 Απόφαση της 25^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.
- ❖ ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ- Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ -ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

«...Το κτίριο για το οποίο αιτείται την αλλαγή χρήσης από χρήση κατοικίας σε τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο Β' τάξης) που βρίσκεται στο Ο.Τ. 144 του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (στον Τομέα Α αυτού) και έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με την υπ'αρ. 87225/6119/04.10.94 Απόφ. Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1082Δ/20-10-1994) -α/α 44-45. Σύμφωνα με το ΠΔ. της 30.12.88 (ΦΕΚ 38Δ/26.1.89) περί χαρακτηρισμού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου ως παραδοσιακού, για τον τομέα Β οι επιτρεπόμενες κατά κανόνα χρήσεις είναι: α) κατοικίες β) στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα γ) εμπορικά κτίρια, ε) κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του δήμου ή γραφεία ν.π.δ.δ. Επομένως η αιτούμενη χρήση, δηλαδή η χρήση τουριστικού καταλύματος (ξενοδοχείου), δεν περιλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες κατά κανόνα χρήσεις.

Ωστόσο, σύμφωνα με το αρθ. 6 του Ν.4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) σε συνδυασμό με την υπ'αρ. πρ. 89612/9119/96 Αποδοχή της υπ'αρ. 482/96 Γνωμοδότησης Ν.Σ.Κ. από το Υ'ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Για κτίριο που κηρύσσεται ή έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο κατ' εφαρμογή του αρθ. 4 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ./85, μπορεί να καθοριστούν ειδικές χρήσεις, διαφορετικές από τις ισχύουσες οικείες διατάξεις (πολεοδομική μελέτη, κανονισμό του σχεδίου πόλεως κλπ)». Κατά συνέπεια, η προκειμένη περίπτωση που αφορά σε διατηρητέα κτίρια εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων. Η ειδική ρύθμιση για καθορισμό ειδικών χρήσεων σε διατηρητέα κτίρια γίνεται με Απόφαση Υπουργού Περι/ντος μετά από σχετική αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας Δ/νσης του Υπουργείου. Προκειμένου να εξεταστεί από την ως άνω Δ/νση η δυνατότητα προώθησης της αιτούμενης ειδικής ρύθμισης για την αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου, μεταξύ των άλλων δικαιολογητικών και εγκρίσεων που απαιτούνται, περιλαμβάνεται και η σχετική γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Ναυπλίων.

Για το λόγο αυτό, με το παρόν σας διαβιβάζουμε την παραπάνω σχετική αίτηση με τον συνημμένο σε αυτήν φάκελο που έχει υποβάλει δια της αρχιτ. μηχ/κού Δ. Γκόνη που περιλαμβάνει τεχνική έκθεση και φωτογραφική αποτύπωση, τοπογραφικό διάγραμμα, σχέδια αρχιτεκτονικής μελέτης (αποτύπωσης υφιστ. κατάστασης και πρόταση) καθώς επίσης και το ΦΕΚ (ΦΕΚ 1082Δ/20-10-1994) περί χαρακτηρισμού διατηρητέου κτιρίου και αποσπάσματα από το τεύχος αρχείου κτιρίων ιστορικού κέντρου για τα συγκεκριμένα κτίρια (α/α φύλλων 257 και 259) από το αρχείο της υπηρεσίας μας, προκειμένου για την προβλεπόμενη γνωμοδότηση του Δ.Σ. Ναυπλίων και παρακαλούμε για τις δικές σας ενέργειες. Εξυπακούεται ότι, ανεξάρτητα από τη γνωμοδότηση του Δ.Σ. Ναυπλίων, προκειμένου να μπορεί να προχωρήσει το αίτημα στην αρμόδια Δ/νση του Υ.Π.Ε.Ν. θα πρέπει να εξασφαλιστούν και όλες οι απαιτούμενες εγκρίσεις (π.χ. αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας, Συμβ. Αρχιτεκτονικής, κλπ).

Επιπλέον, ενημερώνουμε, ότι εντός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου, έχουν εκδοθεί κατά καιρούς Υπουργικές Αποφάσεις ειδικών ρυθμίσεων ανάλογου περιεχομένου (δηλ. αλλαγής χρήσης από κατοικίες σε τουριστικά καταλύματα) κατ' εφαρμογή της ανωτέρω διαδικασίας και για άλλα διατηρητέα κτίρια και το Δημ. Συμβούλιο Ναυπλιέων έχει γνωμοδοτήσει σχετικά σε αυτές τις περιπτώσεις.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής με την αρ. 8/2019 απόφαση της εισηγείται στο Δημ.Συμβούλιο την παροχή σύμφωνης γνώμης στο αίτημα της κας Χαρ.Γιαννακοπούλου, για αλλαγή χρήσης κτιρίου -χαρακτηρισμένου διατηρητέου- για το οποίο αιτείται την αλλαγή χρήσης από χρήση κατοικίας σε τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο Β' τάξης) που βρίσκεται στο Ο.Τ. 144 του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου.

Καλείται το Δημ. Συμβούλιο όπως αποφασίσει σχετικά

Το Δημ.Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την αρ. πρ. 348/26-02-2019 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομίας & Ποιότητας ζωής- Υπηρεσία Δόμησης, την με αρ. πρ. 348/18.2.2019 αίτηση της κ. Χαρ. Γιαννακοπούλου, την αρ. 8/2019 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, με την αρ. 17/2019 απόφαση της Δημ.Κοινότητας Ναυπλίου με την οποί α παρείχε τη σύμφωνη γνώμη τ?/ς, (τις διατάξεις του άρθρου 65 και 73 του Ν.3852/2010(ΦΕΚ87Α/2010), το γεγονός ότι το εν λόγω κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με π/ν υπ'αρ. 87225/6119/04.10.94 Απόφ. Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1082Δ/20-10-1994) -α/α 44-45, είδε το φάκελο του θέματος και ύστερα από διαλογική συζήτηση όπως καταγράφηκε στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ο μ ό φ ω ν α

Αριθμός Απόφασης 95/ 2019

Γνωμοδοτεί θετικά, μετά από αίτηση της κας Χαρίκλειας Γιαννακοπούλου, για την αλλαγή χρήσης κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο Β' τάξης) που βρίσκεται στο Ο.Τ. 144 του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (στον Τομέα Α αυτού) και έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με την υπ'αρ. 87225/6119/04.10.94 Απόφ. Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1082Δ/20-10-1994) -α/α 44-45 .»

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ /ΥΠΕΚΑ

Η Υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα καθώς και τη γενική αρχή της δυνατότητας ειδικών ρυθμίσεων στα διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια αλλά αντίθετα να αποκαθίστανται και να εκσυγχρονίζονται διατηρώντας το χαρακτήρα τους, παρατηρεί ότι η νέα υποβληθείσα μελέτη έχει εκπονηθεί βάσει των προαναφερομένων, όσον αφορά στη πρόταση αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου και στην αλλαγή χρήσης σε «τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο Β' τάξης)» και το γεγονός ότι :

- η χρήση παραδοσιακού τουριστικού καταλύματος συνάδει με το χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου και τη φυσιογνωμία της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου,
- η ανωτέρω προτεινόμενη χρήση συμβάλλει στην ενεργό ένταξη του διατηρητέου κτιρίου στον ιστορικό ιστό της πόλεως του Ναυπλίου, χωρίς να αποτελεί πηγή οχλήσεως στην περιοχή,
- με την προτεινόμενη λύση δεν θίγεται το διατηρητέο κτίριο, αφού οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι μικρής κλίμακας, δεν μεταβάλλεται η εσωτερική τυπολογία και μορφολογία του κτιρίου, ούτε ο ευρύτερος χώρος που το περιβάλλει,
- η αποκατάσταση και επανάχρηση του κτιρίου συμβάλλουν τόσο στη συντήρηση και ανάδειξή του, όσο και στην αναβάθμιση της περιοχής,
- η νέα χρήση δεν αποκλίνει ως προς την προστασία του διατηρητέου, συμφωνεί με τον καθορισμό ειδικής χρήσης «τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο Β' τάξης)» στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο κατ' εξαίρεση των ισχυουσών διατάξεων, καθ' όσον η νέα χρήση δεν το παραβιάζει, αλλά το αναδεικνύει.

- Η παρούσα αρχιτεκτονική πρόταση αποτελεί μια ενδιαφέρουσα προσέγγιση αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου.

- Όσον αφορά στις προτεινόμενες εργασίες αποκατάστασης , επισκευής , καθώς και εσωτερικών διαρρυθμίσεων για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης , η Υπηρεσία μας συμφωνεί, δεδομένου ότι πρόκειται για επεμβάσεις που κρίνονται απαραίτητες για την επανάχρηση του κτιρίου, χωρίς να αλλοιώνουν τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά στοιχεία που συνέβαλαν για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.

- Τέλος, σημειώνεται ότι με τα προτεινόμενα πολεοδομικά μεγέθη δεν εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

Προτείνει

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) περί «*Νέου Οικοδομικού Κανονισμού*», με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών και χρήσης δόμησης του διατηρητέου κτιρίου (ΦΕΚ 1082/Δ/20-10-1994) που βρίσκεται επί της οδού Πλαπούτα 9-11 στην περιοχή Παλαιά Πόλη Ναυπλίου , στο Ο.Τ. 144 , του Δήμου Ναυπλίου φερομένου ως ιδιοκτησία Χαρίκλειας Γιαννακοπούλου με το εξής περιεχόμενο:

A. Στο οικοπέδο του διατηρητέου κτιρίου, που βρίσκεται επί της οδού της οδού Πλαπούτα 9-11 στην περιοχή Παλαιά Πόλη Ναυπλίου , στο Ο.Τ. 144 , του Δήμου Ναυπλίου φερομένου ως ιδιοκτησία Χαρίκλειας Γιαννακοπούλου

επιτρέπονται τα εξής:

1. Στο διατηρητέο κτίριο επιτρέπεται πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα η χρήση «*τουριστικού καταλύματος (ξενοδοχείο Β' τάξης)*»
2. Η μετατροπή τμήματος ισόγειου σε κατάσταση.
3. Η αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων των όψεων του διατηρητέου κτιρίου
4. Η εκσκαφή υπογείου, κατασκευή μεσοπατώματος στο ισόγειο και νέας στάθμης στο β' όροφο με ξύλινα φέρονται στοιχεία.
5. Η αποκατάσταση δαπέδων, ξύλινων μεσοπατωμάτων, δοκαριών και ταβανιών συντήρηση και αποκατάσταση όλων των δαπέδων του εσωτερικού του κτιρίου.
6. Η αποκατάσταση εσωτερικών χωρισμάτων και κατασκευή νέων όπου απαιτείται.
7. Η επισκευή κεραμοσκεπής

B. Όλες οι αιτούμενες εργασίες αποκατάστασης- συντήρησης του διατηρητέου κτιρίου και η αναδιάταξη του εσωτερικού του πραγματοποιούνται σύμφωνα με την τεχνική έκθεση, τους όρους της υπ' αριθ. 4672 /4-2-2008 Απόφασης της 25ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ και τα διαγράμματα της αρχιτεκτονικής μελέτης, όπως φαίνονται στα διαγράμματα (διάγραμμα δόμησης, κατόψεις, τομές όψεις) που συνοδεύουν την παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Γ. Η ορθή εφαρμογή των ρυθμίσεων που προβλέπονται από την παρούσα πραγματοποιούνται κατά τις ισχύουσες διατάξεις.

Δ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. 87225/6119/4-10-1994 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1082/Δ/20-10-1994).



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΜΑΚΗ