



- Δ/νος Πολεοδομ. 4/3/2013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ
Αριθ. Πρωτ.: 550
Ναύπλιο 4-3-2013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡ/ΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΑΘΗΝΑ 25.2.2013

ΑΡ. ΠΡΩΤ. : 12436
ΣΧΕΤ. : 21130/12

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ : 11523

ΠΡΟΣ : Δήμο Ναυπλιέων
Ναύπλιο 21100

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Α. Ρέλλια
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213 1515180

ΚΟΙΝ. (1) Υπηρεσία Δόμησης
Δήμου Ναυπλίου
Παρ. Οδός Ναυπλίου-Ν. Κίου
Ναύπλιο-21100
2) Παν. & Χαρ. Κούρο
Φακλαρέϊκα Σκαφιδακίου
Άργος -21200

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση Αιτιολογικής Έκθεσης

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για την έκδοση "συμπληρωματικής Υπουργικής απόφασης για την ειδική ρύθμιση, για καθορισμό πρόσθετης χρήσης, στο κτίριο επί της οδού 30^{ης} Νοεμβρίου 11, Ο.Τ.211 στο Ναύπλιο, φερόμενο ως ιδιοκτησία των Παν. & Χαρ. Κούρου και τον καθορισμό ειδικών όρων δόμησης" και παρακαλούμε να τηρήσετε την διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3 (γ) του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 για δημοσιοποίηση της έκθεσης και την ενημέρωση των ενδιαφερομένων, οι οποίοι μπορούν να διατυπώσουν τυχόν απόψεις τους μέσα σε ένα μήνα.

Αναλυτικά πρέπει να τηρηθούν τα παρακάτω (εντός πέντε ημερών από τη λήψη της παρούσης) :

- Έγγραφη ενημέρωσή μας για την παραλαβή της.
- Ανάρτησή της στο δημοτικό κατάστημα και στο διαδίκτυο.
- Δημοσίευση σχετικής ενημερωτικής πρόσκλησης της ανάρτησης σε μία εφημερίδα (τοπική ή της πρωτεύουσας του νομού).
- Τοιχοκόλληση της ενημερωτικής πρόσκλησης στο ακίνητο.

Επίσης παρακαλούμε να μας στείλετε αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Η από 25.2.2013 αιτιολογική έκθεση της Δ/σης Αρχ/κής

Ε.Δ.

- Χρ.Αρχείο
- Τμ.Παρ.Οικ.
- Α. Ρέλλια

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ



Γ. ΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ
Πρωτ. Τμήτ. Γραμματείας
ε.ε.

ΕΥΡΩΚΟΙΝΩΤΗΤΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡ/ΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ : Α. ΡΕΛΙΑ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΗΣ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ : Ειδική ρύθμιση στο κτίριο επί της οδού 30^{ης} Νοεμβρίου 11, Ο.Τ.211 στο Ναύπλιο, για την έγκριση ως πρόσθετης χρήσης σε αυτό του τουριστικού καταλύματος.

Με το με αρ. οικ. 4066/20.9.11 έγγραφο Πολεοδομικής Υπηρεσίας Δ. Ναυπλίου (Αρ. Πρωτ. ΥΠΕΚΑ 40622/21.9.11) μας ζητήθηκε η έγκριση αλλαγής χρήσης, από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) 13 κλινών, του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού 30^{ης} Νοεμβρίου 11, Ο.Τ. 211, στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, φερόμενο ως ιδιοκτησία των Παν. & Χαρ. Κούρου.

Το εν λόγω κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το ΥΠΕΧΩΔΕ, με ομαδική κήρυξη (16) κτιρίων ως διατηρητέων, με την με αρ. οικ 10880/880/25.2.88 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 224Δ/11.3.88) και φέρει α/α 7 στον πίνακα διατηρητέων κτιρίων αυτής.

Ο φάκελος συνοδεύεται από σχέδια πρότασης, τεχνική έκθεση και φωτογραφίες του κτιρίου καθώς και τις παρακάτω εγκρίσεις :

- Το με αρ. 21/12.7.11, Θέμα 7^ο , Πρακτικό της ΕΠΑΕ Ν. Αργολίδας με το οποίο εγκρίνονται οι εργασίες επισκευής και οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την αλλαγή χρήσης του κτιρίου σε τουριστικό κατάλυμα.
- Την με αρ. 5309/1.9.10 απόφαση της 25^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχ/των, με την οποία εγκρίνονται οι εργασίες επισκευής και διαρρυθμίσεων για την αλλαγή χρήσης του κτιρίου σε τουριστικό κατάλυμα με θεωρημένη σειρά αρχιτεκτονικών σχεδίων πρότασης.
- Την με αρ. 255/30.3.09 έγκριση του ΕΟΤ / Πελ/σου για την ζητούμενη αλλαγή χρήσης, προκειμένου να λειτουργήσει σαν τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) 13 κλινών.
- Την με αρ. 279/19.8.11 απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Ναυπλίου, με την οποία γνωμοδότησε υπέρ της αιτούμενης αλλαγής χρήσης των κτιρίων.

Δεδομένου ότι από τα στοιχεία του φακέλου προέκυψε ότι έχει επισκευαστεί – αποκατασταθεί το κτίριο, με την με αρ. 406/4.12.06 οικοδομική άδεια και δεν περιέχονται στο φάκελο του θέματος σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου, ζητήθηκε , με το με αρ. 16658/2.4.12 έγγραφο της υπηρεσίας, να μας υποβληθούν ακριβή αντίγραφα της αρχιτεκτονικής μελέτης αποτύπωσης – πρότασης, που συνόδευσαν την εκδοθείσα οικ. άδεια.

Η Υπηρεσία Δόμησης Ναυπλίου, με το με αρ. 983/25.4.12 έγγραφό της, μας διαβίβασε φάκελο με ακριβή αντίγραφα των ζητηθέντων σχεδίων.

ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

I. Τα κτίρια εμπίπτουν στον Τομέα Β, όπου επιτρέπεται η Χρήση αμιγούς κατοικίας που περιλαμβάνει :

- Κατοικίες
- Στέγη ελεύθερων επαγγελματιών μη οχλούσα, εφόσον αυτή συνδυάζεται με την κατοικία .

Τα παραπάνω έχουν καθοριστεί με το από 30.12.88 Π. Δ/γμα χαρακτηρισμού του παραδοσιακού τμήματος της Παλιάς Πόλης του Ναυπλίου (ΦΕΚ 38Δ'/89).

II. Η υπ. αρ. οικ/89612/9119/96 αποδοχή της Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ της με αρ. 482/96 γνωμοδότησης του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους με την οποία μπορεί να καθοριστούν ειδικές χρήσεις, διαφορετικές από τις ισχύουσες οικείες διατάξεις σε διατηρητέα κτίρια εφόσον εξασφαλίζεται το διατηρητέο κτίριο και γενικότερα το φυσικό οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής του κτιρίου.

ΠΡΟΤΑΣΗ

Με την πρόταση ζητείται :

- Κατ' εξαίρεση να εγκριθεί η αλλαγή χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια), 13 κλινών.
- Με την αλλαγή της ζητούμενης χρήσης δεν θα θιγούν τα μορφολογικά στοιχεία του κτιρίου, αφού δεν θα γίνουν εξωτερικά αλλαγές, πλην των εσωτερικών διαρρυθμίσεων για την προσαρμογή της νέας χρήσης και συγκεκριμένα την προσθήκη λουτρών στα υπνοδωμάτια που δεν έχουν, προκειμένου να λειτουργούν ανεξάρτητα.
- Η αποκατάσταση του κτιρίου έχει συντελεστεί με εγκεκριμένη οικοδομική άδεια (406/06).

Η Υπηρεσία μας εξετάζοντας όλα τα παραπάνω αποδέχεται την προτεινόμενη αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα, μικρού δυναμικού (13 κλίνες) έχοντας υπόψη τους παρακάτω λόγους :

- Η χρήση παραδοσιακού τουριστικού καταλύματος συνάδει με την χρήση της κατοικίας και με τον τρόπο που προτείνεται, αποτελεί ήπια επέμβαση για την ενεργό ένταξη του διατηρητέου κτιρίου στον ιστορικό ιστό της πόλεως του Ναυπλίου και δεν θα αποτελεί εστία οχλήσεως στην περιοχή λόγω μικρής κλίμακας.
- Το εν λόγω κτίσμα βρίσκεται σε θέση του οικισμού που γειτνιάζει με ανοιχτό χώρο, αφού νοτιοδυτικά του οικοδομικού τετραγώνου όπου εντάσσεται το κτίριο και πέραν της οδού Ψαρρών εκτείνεται ο ανοικτός

χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, που μπορεί να εξυπηρετεί και τις ανάγκες στάθμευσης για τη νέα χρήση.

- Η οδός 30^{ης} Νοεμβρίου, που έχει πρόσωπο το διατηρητέο κτίσμα, είναι η πρώτη παράλληλη οδός της οδού Σπηλιάδου, που είναι μεγάλος δρόμος με νησίδα, συνεχόμενος της οδού Σταϊκοπούλου, κύριου εμπορικού άξονα της πόλης.
- Το εν λόγω κτίσμα λόγω της κλίμακάς του (τριώροφο, με ικανό αύλειο χώρο, σε επίπεδα) απαιτεί υψηλό κόστος συντήρησης, το οποίο είναι δυσανάλογα υψηλό, εάν πρόκειται για κατοικία, ενώ με την χρήση τουριστικού καταλύματος, εξασφαλίζεται ικανοποιητικά η εκμετάλλευσή του και η συντήρηση του διατηρητέου κτιρίου.
- Με την προτεινόμενη λύση δεν θίγεται το διατηρητέο κτίριο, αφού δεν μεταβάλλεται η εσωτερική τυπολογία και μορφολογία του, ούτε ο ευρύτερος χώρος που το περιβάλλει.

Η Υπηρεσία μας με την παρούσα εισήγηση εξετάζει **μόνον** την έγκριση της αιτούμενης κατά παρέκκλιση χρήσης στο διατηρητέο κτίριο, δηλαδή εξετάζει κατά πόσον διασφαλίζεται το διατηρητέο κτίριο με την αιτούμενη χρήση και γενικότερα το φυσικό οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής του κτιρίου.

Έτσι προτείνει την έκδοση συμπληρωματικής Υπουργικής Απόφασης βάσει του άρθρου 6 παρ. 3(γ) του Ν. 4067/12, με το εξής περιεχόμενο :

1. Στο κτίριο επί της οδού 30^{ης} Νοεμβρίου 11 , Ο.Τ.211, στο παραδοσιακό τμήμα του Ναυπλίου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την με αρ. οικ. 10880/880/25.2.88 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 224 Δ'/11.3.88) επιτρέπεται , επί πλέον των επιτρεπομένων, η πρόσθετη χρήση **του τουριστικού καταλύματος**.
2. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της με αρ. οικ. 10880/880/25.2.88 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 224 Δ'/11.3.88) με την οποία κηρύχθηκε το κτίριο ως διατηρητέο.



Αθήνα 25.2.2013
 ΑΝΤΙΣΕΒΑΣΤΗ ΑΝΤΙΓΡΑΦΗ
 Προϊστ. Τμήμ. Γραμματοδ. & Δ. ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
 Ε.Α.

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

ΕΥΦΡΟΣΥΝΗ ΜΑΛΤΕΖΟΥ