

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

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : Δ. ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ιατρού 6, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.170β), φερόμενο ως ιδιοκτησία "Ιερού Ναού Αγ. Γεωργίου Ναυπλίου" με μακροχρόνια μίσθωση στην κα Βασιλείου Γεωργία

ΣΧΕΤ.: α) Η από 16.8.2017 αίτηση του μηχανικού με συνημμένο φάκελο
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/16070/17.8.2017)
β) Η από 30.1.2019 συμπληρωματική αίτηση του μηχανικού με συνημμένο φάκελο
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/10277/482/5.2.2019)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με το α) σχετικό έγγραφο υποβλήθηκε στη Διεύθυνσή μας φάκελος αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ιατρού 6, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.170β), φερόμενο ως ιδιοκτησία "Ιερού Ναού Αγ. Γεωργίου Ναυπλίου" με μακροχρόνια μίσθωση στην κα Βασιλείου Γεωργία για αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα ενοικιαζόμενων δωματίων - διαμερισμάτων.

Σε συνέχεια τηλεφωνικής επικοινωνίας μας, κατατέθηκαν με την β) σχετική αίτηση συμπληρωματικά στοιχεία.

Η ως άνω αρχιτεκτονική μελέτη εγκρίθηκε αρχικά από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδος με το υπ' αρ. 4/7/16.5.2017 πρακτικό του και θεωρήθηκαν τα σχέδια αποτύπωσης και πρότασης, όπως υποβλήθηκαν με τα α) και β) σχετικά στην Υπηρεσία μας. Στην πορεία, κρίθηκαν απαραίτητες ορισμένες συμπληρώσεις - τροποποιήσεις της ανωτέρω μελέτης, για τις οποίες γνωμοδότησε το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής με το υπ' αρ. 2/8/11.4.2019 πρακτικό του.

Επισημαίνεται ότι από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι υπάρχει ιδιωτικό συμφωνητικό μακροχρόνιας επαγγελματικής μίσθωσης μεταξύ του φερόμενου ιδιοκτήτη "Ιερού Ναού Αγ. Γεωργίου Ναυπλίου" και της κας Βασιλείου Γεωργίας για το συγκεκριμένο ακίνητο με αποκλειστική χρήση τουριστικού καταλύματος ενοικιαζόμενων δωματίων.

A. 2. Συνοπτική περιγραφή θέματος

Η υπόψη αρχιτεκτονική μελέτη αφορά σε καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο ακίνητο εντός του οποίου βρίσκεται διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ιατρού 6, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.170β).

A. 3. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας

- Η πόλη του Ναυπλίου έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο και αρχαιολογικός χώρος με την υπ' αρ. 16794/19.12.1961 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 35/Β/2.2.1962). Δεδομένου του ότι βρίσκεται σε ζώνη που ελέγχεται από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, για το διατηρητέο κτίριο ισχύουν παράλληλα και οι σχετικές διατάξεις του Αρχαιολογικού Νόμου (Ν.3028/2002).

- Το κτίριο του θέματος έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 53128/4153/23.9.1987 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1025/Δ/16.10.1987) περί «*χαρακτηρισμού ως διατηρητέων είκοσι (20) κτιρίων που βρίσκονται στην πόλη του Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης*».

- Στην παλιά πόλη του Ναυπλίου ισχύει το από 30.12.1988 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 38/Δ/ 26.1.1989) περί «*χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (ν. Αργολίδος) και καθορισμός ειδικών όρων περιορισμών δόμησης αυτού*». Βάσει του ανωτέρω Π. Δ/γματος το ακίνητο του θέματος εμπίπτει στον Τομέα Β (Ο.Τ.170β), όπως φαίνεται σημειωμένο και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου ισχύουν τα εξής :

«I. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Β

Συντελεστής δόμησης : 1,20

Ποσοστό κάλυψης : 80%

Αριθμός ορόφων : δύο (2)

Μέγιστο ύψος : οκτώ και μισό (8,5) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης. Λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους επιτρέπεται μόνο η μία πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος δέκα (10) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

II. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Β – Ο.Τ. 185

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει :

α) κατοικίες

β) στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα, εφόσον αυτή συνδυάζεται με κατοικία »

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 :

- 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 συνέτειναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων...»

- Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότηση της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό ΠΕ.ΧΩ.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 παραβιάζεται το διατηρητέο κτίριο, αλλά με τη νέα χρήση να αναδεικνύεται και να αναβαθμίζεται η περιοχή.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

B1. Περιγραφή κτιρίου

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της Υπηρεσίας μας, το διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ιατρού 6, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.170β) περιγράφεται ως εξής :

«Ενδιαφέρον δώροφο "λαϊκό" κτίριο με ελεύθερες περιμετρικά τις όψεις του. Διατηρεί τα μορφολογικά του χαρακτηριστικά (ξύλινο γείσο στέγης, ξύλινος εξώστης και λαϊκού τύπου παράθυρα με συμπαγή εξώφυλλα).»

Υφιστάμενη κατάσταση :

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία (τεχνική έκθεση και σχέδια αποτύπωσης και πρότασης), το κτίριο στην υφιστάμενη κατάστασή του είναι ορθογωνικής κάτοψης και αποτελείται από ισόγειο και α' όροφο με δύο ανεξάρτητα οροφδιαμερίσματα. Έχει κατασκευαστεί περί το 1828 – 65 από λιθοδομή και τσατμά και διακρίνονται μεταγενέστερες επεμβάσεις, όπως οπτοπλινθοδομή, σιδερένια κουφώματα, εξώστης από λαμαρίνα κλπ. Παρουσιάζει τέσσερις όψεις και έχει μικρή αυλή επί της οδού Φωτομάρα. Στις κύριες όψεις επί των οδών Ιατρού και Φωτομάρα παρουσιάζει αξονική διάταξη των ανοιγμάτων.

Οι όψεις του κτιρίου είναι λιτές, χωρίς διάκοσμο λόγω του λαϊκού χαρακτήρα του κτιρίου. Τα ανοίγματα των κύριων όψεων ακολουθούν τους κατακόρυφους άξονες.

Η κεντρική είσοδος του κτιρίου βρίσκεται επί της οδού Ιατρού στον αριστερό άξονα. Σε αυτή την όψη διακρίνονται ακόμη δύο ανοίγματα. Μέσω του διαδρόμου υπάρχει πρόσβαση στα δωμάτια του διαμερίσματος του ισογείου, ενώ στο βάθος διακρίνεται το κλιμακοστάσιο, σχήματος Γ προς το οροφδιαμέρισμα του α' ορόφου. Και στον όροφο διατάσσονται τα δωμάτια γύρω από τον κεντρικό διάδρομο – χωλ. Κεντρικά στον όροφο επί της οδού Ιατρού υπάρχει ο μοναδικός εξώστης που πατά σε ξύλινα φουρούσια και μεταγενέστερη επικάλυψη με λαμαρίνα. Στην όψη της οδού Φωτομάρα στο ισόγειο υπάρχει μια δεύτερη είσοδος προς την αυλή από το χώρο της κουζίνας και εκατέρωθεν ανοίγματα. Αντίστοιχα υπάρχει δεύτερη είσοδος από το χώρο του διαδρόμου του ισογείου στον πίσω πλάγιο ακάλυπτο προς την όμορη ιδιοκτησία.

Η κάλυψη του κτιρίου γίνεται με τρίριχτη κεραμοσκεπή και κάλυψη με βυζαντινά κεραμίδια.

Γενικά οι όψεις του κτιρίου έχουν υποστεί αλλοιώσεις με τοποθέτηση σωληνώσεων θέρμανσης και αποχέτευσης, καμινάδας σόμπας, ηλεκτρικές εγκαταστάσεις και ηλιακό θερμοσίφωνα επί της στέγης.

Κατασκευή του κτιρίου :

Η δομική κατάσταση του κτιρίου σήμερα είναι μέτρια. Οι εξωτερικοί τοίχοι αποτελούν φέρουσα τοιχοποιία. Τα εσωτερικά χωρίσματα είναι από ξυλόπηκτους τοίχους (τσατμάδες). Μεταγενέστερα έχουν γίνει επεμβάσεις στο εσωτερικό και αντικατάσταση ορισμένων χωρισμάτων με οπτοπλινθοδομή. Πιθανόν λόγω αρχικής καθίζησης της τοιχοποιίας διαπιστώθηκαν διαφορές των σταθμών – υψών στο πάτωμα του ορόφου, καθώς και στο ταβάνι.

B2. Περιγραφή πρότασης - επεμβάσεων

Η αρχιτεκτονική πρόταση περιλαμβάνει την αλλαγή χρήσης του κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια - διαμερίσματα) με εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας. Η προτεινόμενη χρήση του διατηρητέου συνάδει με τον χαρακτήρα του παραδοσιακού οικισμού της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου, αποτελεί ήπια επέμβαση και δεν θίγει το κτίριο. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις είναι μικρής κλίμακας και δεν μεταβάλλουν την τυπολογία και τη μορφολογία του, η δε νέα λειτουργία του θα συμβάλλει στην ανάδειξή του και στην αναβάθμιση της περιοχής.

Για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας προτείνονται μικρές εσωτερικές διαρρυθμίσεις απολύτως συμβατές με την τυπολογία του κτιρίου. Επίσης προβλέπονται εργασίες επισκευής και αποκατάστασης των στοιχείων που έχουν αλλοιωθεί, καθώς επίσης και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεων του κτιρίου. Προτείνεται η απομάκρυνση όλων των μεταγενέστερων ασύμβατων υλικών και επεμβάσεων των όψεων που αλλοιώνουν το κτίριο.

Ο προβλεπόμενος αριθμός δωματίων – διαμερισμάτων θα είναι πέντε (5), δύο στο ισόγειο και τρία στον όροφο. Διατηρείται η υφιστάμενη τυπολογία των δωματίων, του κλιμακοστασίου και του διαδρόμου με τις απαραίτητες διαμορφώσεις σε χώρους λουτρών. Προβλέπεται η δημιουργία νέου μικρού ανελκυστήρα (αναβατορίου) σε άμεση σχέση με το κλιμακοστάσιο.

Προτείνεται η επισκευή και αντικατάσταση του υφιστάμενου εξώστη της δυτικής όψης. Επίσης προβλέπεται η κατασκευή δύο νέων εξωστών στη θέση υφισταμένων ανοιγμάτων της νότιας όψης, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της πόλης του Ναυπλίου, προκειμένου τα δωμάτια να έχουν επάρκεια φωτισμού, αερισμού χώρο. Η ανωτέρω παρέμβαση διαμορφώνεται στη νότια όψη που βλέπει στην αυλή και στην οποία έως σήμερα δεν υπάρχει κανένας εξώστης. Κατά την άποψη της υπηρεσίας μας η δημιουργία των εξωστών δεν παραβιάζει το διατηρητέο, αποτελεί μορφολογικό στοιχείο των κτιρίων του παραδοσιακού οικισμού και συμπληρώνει την λειτουργία του. Η στέγη θα επισκευαστεί και αποκατασταθεί, σύμφωνα με τα σχέδια λεπτομερειών της μελέτης.

Υπάρχει πρόβλεψη για την τοποθέτηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων που αφορούν στην λειτουργία των δωματίων (κλιματιστικά, μπρόιλερ, αντλία θερμότητας, πιεστικό συγκρότημα), με τρόπο, ώστε να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου και οι όψεις του.

Επίσης προβλέπεται η διαμόρφωση εξωτερικής εισόδου από την οδό Ιατρού μέσω εξώθυρας στον προαύλιο χώρο μπροστά από τη νότια όψη.

Η ανωτέρω πρόταση φέρει όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις των αρμοδίων φορέων.

Οι προτεινόμενες επεμβάσεις αποσκοπούν στη διατήρηση και ανάδειξη των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του διατηρητέου και παράλληλα στην αναβίωσή του με νέα λειτουργία.

Αναλυτικά η πρόταση επισκευής, όπως περιγράφεται αναλυτικά στην τεχνική έκθεση του μηχανικού, περιλαμβάνει τα εξής :

« ...1. Η λιθοδομή του κτιρίου θα αρμολογηθεί και θα αποκατασταθεί και στην συνέχεια θα σοβατιστεί. Ο τσατμάς τόσο ως φέρων οργανισμός, όσο και ως εσωτερική τοιχοποιία θα επιδιορθωθεί, θα αποκατασταθεί και στη συνέχεια θα σοβατιστεί. Στο ανατολικό τμήμα του ορόφου, του οποίου η εξωτερική τοιχοποιία είναι από τσατμά, προτείνεται λόγω ενίσχυσης της στατικής επάρκειας η προσθήκη εσωτερικά ξύλινου φορέα, τα οποία ως εσωτερική κάλυψη θα έχουν γυψοσανίδα.

2. Αποκατάσταση των πατωμάτων και των ταβανιών – επισκευή αυτών. Όπου διαπιστωθούν ότι τα υπάρχοντα δοκάρια είναι σαθρά θα επισκευαστούν και μόνο στην περίπτωση ολικής τους καταστροφής θα αντικατασταθούν με ιδίου τύπου διαστάσεων ξύλου....

3. Ξήλωμα των παλαιών ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων και αντικατάστασή τους με νέα, σύμφωνα με τις καινούργιες απαιτήσεις.

4. Ξήλωμα των παλαιών μηχανολογικών εγκαταστάσεων και αντικατάστασή τους με νέα, σύμφωνα με τις καινούργιες απαιτήσεις.

5. Δημιουργία ανοιγμάτων βάσει της νέας χρήσης, τοποθέτηση σε αυτά κουφωμάτων αντίστοιχα με τα παλιά και κατασκευή νέων διαχωριστικών στοιχείων, σύμφωνα με τη νέα διαμερισμάτωση. Τα καινούρια διαχωριστικά στοιχεία θα είναι γυψοσανίδα διπλής όψεως.

6. Επισκευή και κατασκευή εξωστών σύμφωνα με τα πρότυπα της παλιάς πόλης του Ναυπλίου. Στη Νότια όψη προτείνεται η διάνοιξη δυο ανοιγμάτων (μπαλκονόπορτες) στην θέση των ήδη υπάρχοντων παλαιών, αλλά μεταγενέστερα επισκευασμένων κουφωμάτων και η κατασκευή δυο εξωστών. Με αυτόν

τον τρόπο θα αλλάξει η Νότια όψη του κτιρίου προς το καλύτερο , σύμφωνα με τον παλιό ιστό της πόλης, και θα αποκτήσουν τα δυο δωμάτια καλύτερη λειτουργικότητα σύμφωνα με τη νέα χρήση . Η όψη όπως είναι σήμερα δεν παρουσιάζει κάτι το ιδιαίτερο παρότι βρίσκεται στην συμβολή των οδών Γ. Ιατρού και Φωτομαρά. Με την επέμβαση αυτή θα υπάρξει τονισμός της όψεως . Ο Δυτικός εξώστης όπως είναι σήμερα (μεταγενέστερη κατασκευή από λαμαρίνα) θα απομακρυνθεί και στην θέση του θα κατασκευαστεί νέος σύμφωνα με τα πρότυπα της πόλης και την μελέτη.....

8.Κατασκευή νέων λουτρών .

9.Τοποθέτηση θερμομόνωσης - υγρομόνωσης σύμφωνα με την μελέτη .

10.Χρωματισμοί όλου του κτιρίου (πλαστικά επί των τοίχων και ελαιοχρωματισμοί των κουφωμάτων). Το τελικό χρώμα του κτιρίου θα συμφωνηθεί με την Υπηρεσία της Αρχαιολογίας Αργολίδας.

11.Τοποθέτηση του αναγκαίου μηχανολογικού εξοπλισμού για την πλήρη λειτουργία των δωματίων (κλιματιστικά, μπόιλερ, αντλία θερμότητας, πιεστικό συγκρότημα) . Τα κλιματιστικά τα οποία θα προκύψουν έπειτα από μελέτη θα τοποθετηθούν στην Βόρεια πλευρά του κτιρίου , η οποία και δεν είναι εμφανή από την οδό Γ. Ιατρού και Φωτομάρα . Το μπόιλερ και τα υπόλοιπα θα τοποθετηθούν στην αποθήκη κάτω από το κλιμακοστάσιο.

12. Διάνομιξη εξωτερικής εισόδου από την οδό Γ. Ιατρού προς το νότιο προαύλιο χώρο και δυνατότητα χρήσης αυτού.

13. Η στέγη του αναφερόμενου κτιρίου η οποία ανακατασκευάστηκε πριν 20 χρόνια περίπου θα αποκατασταθεί σύμφωνα με τα συνημμένα σχέδια και σχέδια λεπτομερειών (κατασκευή γείσου, κεράμωση με κεραμίδια βυζαντινού τύπου ημικολυμβητά κατά τα πρότυπα της παλιάς πόλης του Ναυπλίου , κατασκευή της καμινάδας η οποία υπήρχε στο αρχικό κτίριο , όπως και η κατασκευή φεγγίτη αερισμού).

14.Εγκατάσταση ανελκυστήρα για τις ανάγκες της νέας χρήσης του κτιρίου ενταγμένου αρμονικά στους χώρους του.

15. Τα ασύμβατα υλικά τα οποία κατά καιρούς είχαν χρησιμοποιηθεί (σκυροδέματα, πλινθοδομές, λαμαρίνες, στέγαστρα, νεώτερα κεραμίδια) θα απομακρυνθούν και οι εργασίες οι οποίες θα εκτελεστούν δεν θα θίξουν τα υπάρχοντα αυθεντικά μνημεία του κτιρίου.

16.Οι εργασίες στερέωσης των τοίχων του κτιρίου (φέρουσες τοιχοποιίες από λιθοδομή και τσατμά ή μπαγδατί) θα εκτελεστούν κατά τα παρακάτω : α- θα αποξηλωθούν τα σαθρά κονιάματα και θα συμπληρωθούν με κονίαμα συμβατό με το αρχικό, β- όπου απαιτηθεί θα πραγματοποιηθούν ενέματα στις τοιχοποιίες, γ- θα πραγματοποιηθεί συντήρηση των σωζόμενων ξυλοδεσιών, με καθαρισμό και εμποτισμό με κατάλληλο μυκητοκτόνο. Τα αποσασθρωμένα μνημεία θα αντικατασταθούν με άλλα ξύλα μεγάλης αντοχής, δ- θα πραγματοποιηθεί ενίσχυση των κόμβων των ξύλινων συνδέσεων με τοποθέτηση μεταλλικών πλακών και κοχλίων.

17. Τα υπάρχοντα ξύλινα εσωτερικά και εξωτερικά κουφώματα θα επισκευαστούν με βάση τα παρακάτω : μετά την απομάκρυνση των σαθρών ή κατεστραμμένων τμημάτων κάθε κουφώματος θα πραγματοποιηθεί ανακατασκευή αυτού στην ίδια μορφή με την αρχική και θα επαναχρησιμοποιηθούν όλα τα μεταλλικά του εξαρτήματα, ή αντίγραφα τους αν αυτά έχουν καταστραφεί. Η ανάρτηση θα γίνει σύμφωνα με τον αρχικό τρόπο κατασκευής, επί του σκελετού του κτιρίου...»

Από τη νεώτερη τεχνική έκθεση του μηχανικού, η πρόταση συμπληρώνεται με τα ακόλουθα :

«.. 1. Υπάρχουν εκτεταμένες φθορές στην ξυλοδεσιά των εσωτερικών διαχωριστικών τοίχων, οι οποίες όπου είναι δυνατό συντηρούνται για την διατήρηση του αρχικού υλικού, όπου όχι αντικατάστασή του με υλικό ίδιου τύπου και στη συνέχεια τοποθέτηση γυψοσανίδας για την προφύλαξη της αρχικής ξυλοδεσιάς.

2. Λόγω της στατικής επάρκειας του κτιρίου επιλέχθηκε να μην απομακρυνθούν - αντικατασταθούν τα δοκάρια του πατώματος του Α' ορόφου αλλά να συντηρηθούν με τα αναγκαία υλικά (μυκητοκτόνα κτλ) και επικάλυψη αυτού με νέο πάτωμα. Επειδή το αρχικό πάτωμα είχε πάρει κλίση, για την εξομάλυνση των υπάρχοντων υψομετρικών διαφορών δημιουργούνται νέες οι οποίες εναρμονίζονται με τα δωμάτια του κτιρίου.

3. Αφαίρεση του οπλισμένου σκυροδέματος από τα λουτρά και συντήρηση του υποκείμενου ξύλινου πατώματος...»

Γ. ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Από τα στοιχεία του φακέλου που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας προκύπτουν τα εξής :

ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ :

- Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ναυπλιέων με την υπ'αρ. 57/2017 Απόφασή του γνωμοδότησε ομόφωνα θετικά για την αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Ιατρού 6, στο Ναύπλιο, από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια - διαμερίσματα),

ΥΠΠΟΑ :

- Με την υπ'αρ. Φ1/5/2803/8.5.2017 απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας του ΥΠΠΟΑ εγκρίθηκε υπό όρους η μελέτη για εργασίες επισκευής και διαρρύθμισης διώροφου κτιρίου για την χρήση της ως τουριστικό κατάλυμα με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης.

-Με το υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΡΓ/371286/242930/7513/20.3.2018 έγγραφο η Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδας εγκρίνει την υποβολή των τροποποιημένων σχεδίων και τεχνικής περιγραφής προς αντικατάσταση αυτών που συνόδευαν την υπ'αρ. Φ1/5/2803/8.5.2017 απόφαση της ΕΦΑΑΡΓ και ειδικότερα :

«...Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα εγκρίνονται οι μικρής κλίμακας τροποποιήσεις της διαρρύθμισης καθώς και η εγκατάσταση αναβατορίου, δεδομένου ότι πρόκειται για εργασίες και επεμβάσεις που δεν προκαλούν αλλοίωση στον παραδοσιακό χαρακτήρα του κτιρίου.

Σχετικά με την εγκατάσταση ηλιακών συλλεκτών στην στέγη του κτιρίου θα πρέπει να υποβληθούν προς έγκριση σχέδια και τεχνική περιγραφή. Το μέγιστο μέγεθος των συλλεκτών δεν θα ξεπερνά τα 4.0 τ.μ. και η θέση των συνοδευτικών στοιχείων (δεξαμενή, διακόπτες νερού κλπ) θα προβλέπεται στο εσωτερικό της στέγης σε αφανή θέση...»

ΣΑ ΠΕ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ:

- Με το υπ'αρ.πρωτ. 48/22.5.2017 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας διαβιβάστηκε συνημμένα το υπ'αρ. 4/7/16.5.2017 απόσπασμα πρακτικού του, σύμφωνα με το οποίο εγκρίνει ομόφωνα την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη για την επισκευή διώροφης κατοικίας και αλλαγή χρήσης αυτής σε ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα στην οδό Γ. Ιατρού 6 στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης.

- Με το υπ'αρ.πρωτ.35/15.4.2019 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας διαβιβάστηκε συνημμένα το υπ'αρ. 2/8/11.4.2019 απόσπασμα πρακτικού του, σύμφωνα με το οποίο εγκρίνει ομόφωνα την επικαιροποιημένη αρχιτεκτονική μελέτη για την επισκευή διώροφης κατοικίας ως χρήση τουριστικού καταλύματος (ενοικ. επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα), στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, εντός σχεδίου, Ο.Τ. 170Β οδός Γ. Ιατρού 6», με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων πρότασης.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ /ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση των υποβληθέντων στοιχείων, και λαμβάνοντας υπ'όψη :

ο Τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) για την έκδοση Υπ. Απόφασης συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.

ο Την υπ'αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότηση της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (υπ' αριθ. πρωτ. έγγραφο οικ.89612/9119/29-8-96).

ο 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 – ενοικιαζόμενα δωμάτια-διαμερίσματα) στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο κατ' εξαίρεση των ισχυουσών διατάξεων, καθ' όσον η νέα χρήση δεν το παραβιάζει, αλλά το αναδεικνύει.

• 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 αλλοιώνονται τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά στοιχεία που συνέβαλαν για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου. Επίσης τυχόν ασύμβατες μεταγενέστερες κατασκευές και υλικά που αλλοιώνουν το αρχικό κτίριο θα απομακρυνθούν κατά τις ανωτέρω εργασίες

- Τέλος η δημιουργία δύο νέων εξωστών στη θέση υφιστάμενων ανοιγμάτων στη νότια όψη του διατηρητέου κτιρίου, κατά την άποψή μας, δεν παραβιάζει το διατηρητέο κτίριο και εξυπηρετεί λειτουργικές ανάγκες. Πρόκειται για μικρής κλίμακας, παρέμβαση της όψης προς τον προαύλιο χώρο, που συμβάλλει στην αποκατάστασή της και ακολουθεί τα παραδοσιακά πρότυπα της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου.

Μετά από τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Ιατρού 6, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.170β), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4067/2012 ως εξής :

Α. Στο κτίριο επί της οδού Ιατρού 6, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.170β), φερόμενο ως ιδιοκτησία "Ιερού Ναού Αγ. Γεωργίου Ναυπλίου" με μακροχρόνια μίσθωση στην κα Βασιλείου Γεωργία, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 53128/4153/23.9.1987 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1025/Δ/16.10.1987) επιτρέπονται τα εξής :

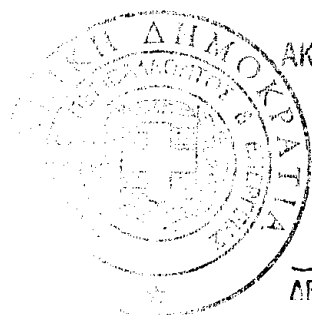
1) Στο διατηρητέο κτίριο επιτρέπεται πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα η χρήση τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα δωμάτια - διαμερίσματα).

2) Εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης του κτιρίου με εσωτερικές διαρρυθμίσεις, όπως περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και φαίνονται στα διαγράμματα (διάγραμμα δόμησης σε κλ. 1:100, κατόψεις, τομές, όψεις σε κλ. 1:50) που συνοδεύουν την παρούσα.

Β. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 53128/4153/23.9.1987 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1025/Δ/16.10.1987) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ
Αρχιτέκτων – Μηχανικός



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΑΚΑΚΗ