

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ,
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 καθορισμός χρήσης γης στο διατηρητέο κτίριο επί των οδών Δημ. Πλαπούτα 20 και Μουτζουρίδου 11, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων, φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καραχάλιου Γ εωργίου

ΣΧΕΤ, α) Η από 8/12/2014 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο
(αρ. πρωτ.ΥΠΕΚΑ 57046/8.12.2014)
β) Η υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 2717/20.1.2015 υποβολή συμπληρωματικών στοιχείων

Με το ανωτέρω (α) σχετικό υποβλήθηκε στη Διεύθυνσή μας ο φάκελος αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Δημ. Πλαπούτα 20 και Μουτζουρίδου 11, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ. 163), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καραχάλιου Γεωργίου, για αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα.

Με το ανωτέρω (β) σχετικό υποβλήθηκαν στη Διεύθυνσή μας συμπληρωματικά στοιχεία (φωτογραφική τεκμηρίωση, εναλλακτική πρόταση όψεων και τεκμηρίωσή της), τα οποία ζητήθηκαν από τον ενδιαφερόμενο για πληρέστερη τεκμηρίωση της πρότασης της μελέτης.

A. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

- 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, Παιδείας και Θρησκευμάτων, 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. 87225/6119/ 4.10.1994 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1082/Δ/20.10.1994) περί «*χαρακτηρισμού ως διατηρητέων (96) κτιρίων στο παραδοσιακό τμήμα του Ναυπλίου Ν. Αργολίδος και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.*»

- Στην παλιά πόλη του Ναυπλίου ισχύει το από 30.12.1988 Γ1. 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 σε δύο τομείς (Τομέα Α και Τομέα Β), όπως φαίνεται σημειωμένο και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου ισχύουν τα εξής :

«I. ΟΡΟΙ

ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α

Συντελεστής δόμησης : 2,10

Ποσοστό κάλυψης : 90%

Αριθμός ορόφων : τρεις (3)

Μέγιστο ύψος : έντεκα και μισό (11,50) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης

ΤΟΜΕΑΣ Β

Συντελεστής δόμησης :

1.2 Ποσοστό κάλυψης:

80%

Αριθμός ορόφων : δύο (2)

Μέγιστο ύψος οκτώ και μισό (8,50) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης. Λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους επιτρέπεται μόνο η μια πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος δέκα (10) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

II. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α

Γενική κατοικία που περιλαμβάνει:

α) κατοικίες

β) στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα

γ) εμπορικά κτίρια δ) πολιτιστικά κτίρια

ε) κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του δήμου ή γραφεία ν.π.δ.δ.

Οι κατοικίες καταλαμβάνουν υποχρεωτικά το κτίριο τουλάχιστον από τον 1ο όροφο και άνω.

Η στέγη ελευθέρων επαγγελματιών μπορεί να καταλαμβάνει και τον 1ο όροφο του κτιρίου, μόνο εφόσον συνδυάζεται με την κατοικία του επαγγελματία.

Ειδικά οι χρήσεις που αναφέρονται με τα στοιχεία (δ) και (ε) είναι δυνατόν να καταλαμβάνουν όλο το κτίριο.

Ειδικότερα για τα κτίρια που έχουν πρόσωπο στις οδούς Μιαούλη, Παπανικολάου και Μπουμπουλίνας, καθώς και στα κτίρια που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Συντάγματος, επιτρέπονται πλην των παραπάνω αναφερομένων χρήσεων και οι παρακάτω επιπλέον χρήσεις : καφεενεία, ζαχαροπλαστική, εστιατόρια και ταβέρνες. Οι επιπλέον χρήσεις επιτρέπονται μόνο στα ισόγεια κον κτιρίων και απαγορεύεται να έχουν

εγκαταστάσεις μουσικής με ενισχυτές του ήχου.

ΤΟΜΕΑΣ Β

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει:

α) κατοικίες

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

3

ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ

Όσον αφορά στον καθορισμό χρήσης, η οποία δεν περιλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες 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 συνθέτιναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων....»

• Σύμφωνα με την υπ' αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότησης 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), στην οποία 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».

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι είναι δυνατή η εξέταση του αιτήματος έγκρισης πρόσθετης χρήσης στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο που δεν προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις από την Υπηρεσία μας, με την προϋπόθεση να μην παραβλάπεται το διατηρητέο κτίριο, αλλά η τυχόν νέα χρήση να το αναδεικνύει.

8. ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Ο φάκελος περιλαμβάνει τις ακόλουθες εγκρίσεις άλλων φορέων :

- την υπ' αρ 6733/27.6.2014 απόφαση της 25ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ σχετικά με την έγκριση της μελέτης με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης,
- το υπ' αρ. πρωτ. 387/25.8.2014 έγγραφο του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας με συνημμένο το υπ' αρ. 33/3/21.8.2014 απόσπασμα πρακτικού του σχετικά με την έγκριση της μελέτης ΣΑ με αντίστοιχα θεωρημένη σειρά σχεδίων αποτύπωσης και πρότασης,
- το υπ' αρ. πρωτ. 34935/3.12.2014 έγγραφο του Δήμου Ναυπλίου, με το οποίο κοινοποιήθηκε η υπ' αρ. 352/2014 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου περί γνωμοδότησης για την αλλαγή χρήσης διατηρητέου κτιρίου στο παραδοσιακό Ναύπλιο από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα,
- η υπ' αρ. πρωτ. 2325/8.10.2014 έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας,
- το υπ' αρ. πρωτ. 8253/20 3.2014 έγγραφο της Διαχειριστικής Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων περί επιλογής προώθησης του έργου προς έγκριση δανείου,
- το υπ' αρ. πρωτ 13187/2 5.2014 έγγραφο της Διαχειριστικής Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων περί πιστοποίησης του εγκεκριμένου δανείου για την υλοποίηση του έργου.

Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της Υπηρεσίας μας, το διατηρητέο κτίριο επί των οδών Δ. Πλαπούτα 20 και Μουτζουριδίη 11 περιγράφεται ως εξής :

« Ενδιαφέρον τριώροφο "λαϊκό" κτίριο γωνιακό με διατηρημένα μορφολογικά χαρακτηριστικά. Έχει λαϊκού τύπου κουφώματα και εξώστες με ξύλινα φουρούσια. Η προσθήκη στεγάστρου και η διαμόρφωση του ισογείου επιφέρουν αλλοιώσεις στην μορφή του κτιρίου. »

Σύμφωνα με την συνημμένη τεχνική έκθεση η πρόταση αφορά στην αποκατάσταση παλαιού τριώροφου

διατηρητέου κτιρίου, επιφανείας 40,89 τ.μ., με χρήση καταστήματος στο ισόγειο με πρόσοψη επί της οδού Δημ. Πλαπούτα και κατοικία στους ορόφους. Η είσοδος προς τις κατοικίες του α' και β' ορόφου βρίσκεται επί της οδού Μουτζουρίδου. Στοιίξ ορόφους, καθώς και στο δώμα οδηγεί ξύλινο κλιμακοστάσιο. Το κτίριο έχει τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των κατοικιών της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου. Υπάρχουν δύο εξώστες (στον α' όροφο επί της οδού Μουτζουρίδου και στον β' όροφο επί της οδού Δημ. Πλαπούτα) που εδράζονται σε ξύλινα φουρούσια, έχουν ξύλινο δάπεδο και μεταλλικό κιγκλίδωμα. Τα κουφώματα είναι τύπου γερμανικά περσιδωτά, με τζαμιλίκια και καίτια.

Το κτίριο έχει περιμετρικά φέρουσα λίθινη τοιχοποιία και η στέγαση είναι ξύλινη στέγη με κεραμίδια. Τα πατώματα αποτελούν ξύλινες σανίδες επί ξυλοδοκών στηριζόμενων στους περιμετρικούς λιθόκτιστους τοίχους. Τα ταβάνια είναι επίσης ξύλινα που οι αρμοί τους καλύπτονται με πηχάκι αρμοκάλυπτρο. Οι εσωτερικοί τοίχοι είναι ξυλόπηκτοι με μπαγδαντί.

Η πρόταση περιλαμβάνει την αλλαγή χρήσης από κατοικία με καταστήματα στο ισόγειο σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) σε όλες τις στάθμες (ισόγειο, α' και β' όροφο) με διατήρηση ενός μικρού καταστήματος επί της οδού Δημ. Πλαπούτα. Για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας προτείνονται μικρές εσωτερικές διαρρυθμίσεις απολύτως συμβατές με την τυπολογία του κτιρίου και εύκολα αναστρέψιμες, καθώς και εργασίες επισκευής, συντήρησης, αποκατάστασης των στοιχείων που έχουν αλλοιωθεί, καθώς και εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων του κτιρίου.

Σημειώνεται ότι η όψη του καταστήματος στο ισόγειο του κτιρίου επί της οδού Δημ. Πλαπούτα διαμορφώνεται με ενιαίο άνοιγμα, στοιχείο που φαίνεται και στην φωτογραφία κατά το έτος του χαρακτηρισμού του ως διατηρητέου. Σύμφωνα με την υπ'αρ. 6733/27.6.2014 Απόφαση έγκρισης της μελέτης του ΥΠΠΟΑ (πρώην 25η ΕΒΑ - νυν ΕΦΑ Αργολίδας) προτείνεται η διαμόρφωση δύο ανοιγμάτων με ενδιάμεσο πεσσό, η οποία ήταν ωστόσο δυνητική και εξαρτιόταν από τα στοιχεία που θα προέκυπταν στο στάδιο της διερεύνησης και μετά την αποκάλυψη των αρχικών τμημάτων. Επίσης επί της οδού Μουτζουρίδου η θύρα εισόδου προς το κατάστημα μετατρέπεται σε παράθυρο για λειτουργικούς λόγους λόγω της δημιουργίας του δωματίου σε αυτή τη θέση.

Από τα νεώτερα στοιχεία που υποβλήθηκαν (β' σχετικό) διαπιστώνεται ότι μετά την καθαίρεση των σαθρών επιχρισμάτων αποκαλύφθηκε στην βόρεια όψη του ισόγειου ενιαία ξυλοδοκός (πρέκι) σε όλο το μήκος του ανοίγματος και επ' αυτού εδράζεται η ανωδομή.

Ως εκ τούτου η πρόταση της Υπηρεσίας μας διαφοροποιείται από την υπ'αρ. 6733/27.6.2014 Απόφαση της 25^{ης} ΕΒΑ, λαμβάνοντας υπ' όψη τα αναφερόμενα σε αυτήν, διατηρώντας το ενιαίο άνοιγμα του ισόγειου για την εξυπηρέτηση του καταστήματος. Συμπληρωματικά προτείνεται η τοποθέτηση ελαφριού μεταλλικού στεγάστρου πάνω από το άνοιγμα του καταστήματος επί της οδού Δημ. Πλαπούτα, στοιχείο χαρακτηριστικό των όψεων των ισόγειων καταστημάτων.

Η διαρρύθμιση του κτιρίου για τη νέα λειτουργία του ως τουριστικό κατάλυμα έχει ως εξής ;
στο ισόγειο

Παραμένει το κατάστημα, το οποίο έχει μικρότερες διαστάσεις με κύρια όψη επί της οδού Δημ. Πλαπούτα, στο οποίο διαμορφώνεται και μικρό WC. Όπως προαναφέρθηκε, η όψη του καταστήματος επί της οδού Δημ. Πλαπούτα παραμένει με ενιαίο άνοιγμα μετά την αποκάλυψη της ξυλοδοκού στο πρέκι του ανοίγματος. Προτείνεται η κατασκευή μεταλλικού στεγάστρου.

Επί της οδού Μουτζουρίδου βρίσκεται η κύρια είσοδος και ο χώρος υποδοχής με το κλιμακοστάσιο προς τους ορόφους. Σε άμεση πρόσβαση υπάρχει το νέο δίκλινο δωμάτιο με λουτρό. Το ενιαίο καθ' ύψος άνοιγμα (με λειτουργία παραθύρου εσωτερικά) διατηρείται στη θέση του νέου δωματίου ο α' όροφος. Στον α' όροφο διατηρείται η υφιστάμενη τυπολογία του οροφωδιαμερίσματος κατοικίας και διαμορφώνεται σε αυτόνομο διαμέρισμα με ένα δωμάτιο τρίκλινο, λουτρό και κουζίνακι.

ο β' όροφος

Στον β' όροφο διαμορφώνεται ένα δίκλινο και ένα μονόκλινο δωμάτιο με αντίστοιχα αυτόνομο λουτρό. Τα παραπάνω προκύπτουν με πολύ μικρή μετατόπιση τοίχων και επίσης δεν επηρεάζεται η υφιστάμενη τυπολογία.

δώρα

Στο δώμα προτείνεται η καθαίρεση του μεταγενέστερου ξύλινου στεγάστρου του δώματος και επισκευή του στηθαίου και δώματος. Στο χώρο αυτό θα τοποθετηθούν οι μονάδες θέρμανσης, ψύξης, εξαερισμού του καταλύματος, οι οποίες δεν θα είναι ορατές από τις όψεις του κτιρίου λόγω του κτιστού στηθαίου.

Η αποκατάσταση της φέρουσας ικανότητας του κτιρίου έγκειται στην στερέωση και ενίσχυση της φέρουσας

τοιχοποιίας από λιθοδομή με επιμελή καθαρισμό των αρμών και αρμολόγημα με τσιμεντοκονίαμα συμβατό με τη λιθοδομή. Γενικά προτείνεται επισκευή και συντήρηση των υφιστάμενων ξύλινων δομικών στοιχείων (πρέκια, δοκάρια, σανίδες, ταβάνια, φουρούσια κλπ), ωστόσο όπου είναι απαραίτητο, θα γίνει αντικατάσταση με στοιχεία παρόμοιας μορφής.

Η ξύλινη κλίμακα που οδηγεί στους ορόφους θα κατασκευασθεί εκ νέου με την ίδια μορφή και θέση. Όσον αφορά στην ξύλινη στέγη, προκύπτει με βάση τα νέα δεδομένα αναγκαιότητα αντικατάστασής της λόγω αποσάθρωσης, διατηρώντας τις υπάρχουσες κλίσεις και υψόμετρα με την παρεμβολή θερμομονωτικού και υγρομονωτικού υλικού κάτω από τα, βυζαντινού τύπου, κεραμίδια και κατασκευή περιμετρικού σενάζ από οπλισμένο σκυρόδεμα υπό την προϋπόθεση να μην επιφέρει τροποποίηση της όψης και του τελικού ύψους του διατηρητέου κτιρίου. Η ξύλινη κορνίζα που στέφει την κεραμοσκεπή καθαιρέθηκε λόγω φθοράς και θα τοποθετηθεί νέα ομοίων διαστάσεων και μορφής.

Η διαρρύθμιση των χώρων θα πραγματοποιηθεί με τοίχους από διπλές γυψοσανίδες και ενδιάμεσως ηχομόνωση πάχους συνολικού 10-15εκ., οι εσωτερικές πόρτες θα είναι πρεσσαριστές, όπου αυτές δεν είναι δυνατόν να συντηρηθούν. Το μεταλλικό κιγκλίδωμα του εξώστη θα συντηρηθεί.

Τα εξωτερικά κουφώματα θα αντικατασταθούν με νέα του ίδιου τύπου - γερμανικού τύπου περσιδωτά παντζούρια με ανοιγόμενο το κάτω καδρέτο - και τζαμιλίκια με κάιτια και διπλούς υαλοπίνακες. Η κυρία είσοδος στο ισόγειο και τα κουφώματα του καταστήματος θα αντικατασταθούν με νέα ξύλινα κουφώματα με υαλοπίνακα στο άνω και κεντρικό τμήμα και ορθογώνιο ταμπλά στο κάτω τμήμα.

Το κτίριο επιχρίεται με τρεις στρώσεις οπλισμένου επιχρίσματος τριπτού και με τελική εξωτερική στρώση θερμομονωτικού κονιάματος.

Γ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση των υποβληθέντων στοιχείων, διατυπώνει τα εξής :

- Όσον αφορά για την προτεινόμενη πρόσθετη χρήση του διατηρητέου κτιρίου σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια), δεν έχει αντίρρηση, δεδομένου του **ΌΤΙ**:
 - η χρήση παραδοσιακού τουριστικού καταλύματος συνάδει με τα διατηρητέα κτίρια και τον χαρακτήρα του οικισμού,
 - η ανωτέρω χρήση συνάδει με την χρήση της κατοικίας και αποτελεί ήπια επέμβαση για την 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 πολύ μικρής κλίμακας, δεν μεταβάλλεται η εσωτερική τυπολογία και μορφολογία του κτιρίου, ούτε ο ευρύτερος χώρος που το περιβάλλει,
 - η νέα λειτουργία του συμβάλλει στη συντήρηση και ανάδειξη τόσο του κτιρίου, όσο και στην αναβάθμιση της περιοχής,
- Όσον αφορά στην αποκατάσταση και ενίσχυση των φερουσών λιθοδομών, καθώς και στην συντήρηση και μερική αντικατάσταση των ξύλινων στοιχείων του κτιρίου, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση, δεδομένου ότι πρόκειται για εργασίες απαραίτητες για την επανάχρηση του κτιρίου χωρίς να αλλοιώνουν τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά στοιχεία που συνέβαλαν για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.
- Όσον αφορά στην αντικατάσταση των ξύλινων δομικών στοιχείων της στέγης και την περιμετρική ενίσχυση της λιθοδομής από οπλισμένο σκυρόδεμα (σενάζ), οι οποίες κρίθηκαν ως απαραίτητες παρεμβάσεις, αφού διαπιστώθηκε η κακή υφιστάμενη δομική κατάστασή τους και διαφοροποιούνται από την υπ'αρ. 6733/27.6.20Μ Απόφαση έγκρισης της μελέτης του πρώην ΥΠΓΙΟΑ (25η ΕΒΑ - νυν ΕΦΑ), η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση, δεδομένου ότι πρόκειται για εργασίες που κρίνονται αναγκαίες για την διάσωση του κτιρίου, υπό την προϋπόθεση να μην επιφέρουν τροποποίηση της όψης και του τελικού ύψους του διατηρητέου κτιρίου.
- Όσον αφορά στην καθαίρεση του προστεγάσματος στο δώμα, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση, δεδομένου του ότι τούτο αποτελεί μεταγενέστερη παρέμβαση στο κτίριο και με την αφαίρεσή του αποκαθίσταται η προγενέστερη μορφή του κτιρίου.
- Όσον αφορά στην τοποθέτηση μονάδων θέρμανσης, ψύξης, εξαερισμού του καταλύματος στο χώρο αυτό του δώματος, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση, δεδομένου ότι πρόκειται για μηχανολογικό εξοπλισμό απαραίτητο για τη λειτουργία του κτιρίου, ο οποίος στη θέση αυτή δεν παραβιάζει τις όψεις του διατηρητέου κτιρίου, δεδομένου ότι δεν είναι ορατός.

- Όσον αφορά στην όψη επί της οδού Δημ. Πλαπούτα, η Υπηρεσία μας προτείνει την διατήρηση του ενιαίου ανοίγματος στο ισόγειο αφ' ενός διότι εξυπηρετεί τη λειτουργία του καταστήματος και αφ' ετέρου διότι διαπιστώθηκε από την κατασκευή του ανοίγματος ότι διαχρονικά είχε αυτή τη μορφή. Επί της οδού Μουτζουρίδου η θύρα εισόδου προς το κατάστημα μετατρέπεται σε παράθυρο λόγω της δημιουργίας του δωματίου σε αυτή τη θέση.

« Τέλος η Υπηρεσία μας, διαφοροποιείται από την υπ'αρ. 6733/27.6.2014 Απόφαση έγκρισης της μελέτης του πρώην ΥΠΠΟΑ (25η ΕΒΑ - νυν ΕΦΑ) και προτείνει την τοποθέτηση ελαφριού μεταλλικού στεγαστρου με κάλυψη υαλοπίνακα πάνω από το ενιαίο άνοιγμα του καταστήματος επί της οδού Δημ. Πλαπούτα, διότι εξυπηρετεί τη λειτουργία του καταστήματος και συνάδει με τον χαρακτήρα του κτιρίου, είναι δε σύνηθες σε αντίστοιχες κατασκευές.

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 ειδικών χρήσεων γης του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών οδών Δ. Πλαπούτα 20 και Μουτζουρίδη 11, στην Παλαιό Πόλη Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4067/2012 ως εξής :

1) Στο κτίριο επί των οδών Δ. Πλαπούτα 20 και Μουτζουρίδη 11, στην Παλαιά Πόλη Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ. 163), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καραχάλιου Γεωργίου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 1082/Δ/20.10.1994) επιτρέπονται εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης του κτιρίου με εσωτερικές διαρρυθμίσεις, όπως περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και φαίνονται αναλυτικά στα τέσσερα (4) διαγράμματα (διάγραμμα δόμησης σε κλ. 1:100, κατόψεις, τομές, όψεις σε κλ 1:50) που συνοδεύουν την παρούσα.

2) Στο διατηρητέο κτίριο επιτρέπεται πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα η χρήση τουριστικού καταλύματος σε όλες τις στάθμες του κτιρίου.

3) Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 1082/Δ/20.10.1994) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Αθήνα, 16/3/2015

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

ΝΤΟΡΑ ΓΑΛΑΝΗ

Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος