

15/04/2021 15:21:10  
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦ

Ψηφιακά  
ΥΠΟΓΡΑΜΜΕΝΟ  
ΑΠΟ

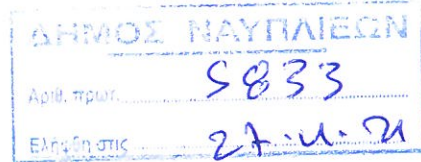
Ειρήνη  
Ριγγά



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/36762/1523

Ημ/νία: 15/04/2021

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



TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17  
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ : 11523  
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 2131515244

ΠΡΟΣ: ✓ Δήμο Ναυπλιέων  
Βασ. Κων/νου 34  
21100 Ναύπλιο

ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ

Αρ. Πρωτ.: \_\_\_\_\_  
Ημερομηνία: \_\_\_\_\_  
Χρέωση: Δίλη Διοικ. Υληρ.  
Κοινοποίηση: Πολιτοδομια  
ΓΡ. ΔΗΜ. ΑΡΧ. ΟΥ.

ΚΟΙΝ.: 1. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής  
Π.Ε. Αργολίδας  
Μ. Ιατρού 21 21100 Ναύπλιο  
2. ΥΔΟΜ Δήμου Ναυπλιέων  
21100 Ναύπλιο  
3. ΥΠΠΟΑ  
Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδος  
Πλ. Συντάγματος 21100 Ναύπλιο  
4. κ. Καββαδία Θεόδωρο  
Καποδιστρίου 19  
21100 Ναύπλιο

**ΘΕΜΑ:** Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης που αφορά έγκριση, εργασιών αποκατάστασης – ανακατασκευής τμημάτων και εσωτερικών διαρρυθμίσεων και καθορισμού χρήσης στο διατηρητέο κτίριο (α' και β' όροφο) επί των οδών Σταϊκοπούλου 19 και Κοκκίνου 13, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου στο Ο.Τ. 145 του Δήμου Ναυπλιέων, φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καββαδία Θεοδώρου και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3(α) και (γ) του άρθρου 6 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/2012) και ειδικότερα :

- Έγγραφο 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 υπόψη 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.

#### **ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ**

Η αιτιολογική έκθεση  
της ΔΑΟΚΑ - Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

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

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

**ΘΕΜΑ:** Έγκριση εργασιών αποκατάστασης και εσωτερικών διαρρυθμίσεων και καθορισμός χρήσης στο διατηρητέο κτίριο (α' και β' όροφο) επί των οδών Σταϊκοπούλου αρ. 19 και Κοκκίνου αρ.13, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου στο Ο.Τ. 145 του Δήμου Ναυπλιέων, φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καββαδία Θεοδώρου.

**ΣΧΕΤ.:** α) Η υπ'αρ.πρωτ.ΥΠΕΝ/63243/28.12.2016 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο  
β) Η υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/17978/7.4.2017 αίτηση των ενδιαφερομένων με συμπληρωματικά στοιχεία  
γ) Η υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/17198/477/17.2.2020 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο  
δ) Το υπ'αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/17198/477/20.3.2020 έγγραφό μας προς την ΥΔΟΜ του Δήμου Ναυπλιέων  
ε) Το υπ'αρ. πρωτ. 1312/6.7.2020 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Ναυπλιέων (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/70920/1976/20.7.2020)  
στ) Το υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/86488/2530/9.9.2020 έγγραφό μας  
ζ) Η υπ'αρ.πρωτ.ΥΠΕΝ/17761/655/23.2.2021 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο

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

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

Με τα α), β), γ) και ζ) σχετικά υποβλήθηκαν στη Διεύθυνσή μας φάκελοι αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Σταϊκοπούλου 19 και Κοκκίνου 13, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.145), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καββαδία Θεοδώρου για έγκριση εργασιών και αλλαγή χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (σε τμήμα του κτιρίου - α' και β' όροφο).

Αρχικά η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση των α) και β) σχετικών και μετά από επικοινωνία με τους ενδιαφερόμενους, διαπίστωσε ότι για το κτίριο υπήρχαν και προγενέστερα αιτήματα και είχαν εκδοθεί εγκρίσεις από εμπλεκόμενους φορείς για εργασίες.

Μετά από συνεννόηση με τους ενδιαφερόμενους, υποβλήθηκαν όλα τα ανωτέρω με το γ) σχετικό, προκειμένου να υπάρξει πληρότητα του ιστορικού του θέματος.

Μετά την εξέταση των συμπληρωματικών στοιχείων, η Υπηρεσία μας, διαπίστωσε ότι είχαν εκτελεστεί εργασίες στο κτίριο και με το δ) σχετικό έγγραφό μας, ζητήθηκαν περαιτέρω διευκρινήσεις, όσον αφορά στην εγκυρότητα των οικοδομικών εργασιών. Στο ε) σχετικό έγγραφο της, η ΥΔΟΜ Δήμου Ναυπλιέων αναφέρει ότι διαπιστώθηκε η εκτέλεση εργασιών χωρίς να έχει εκδοθεί η προβλεπόμενη οικ. άδεια και ως εκ τούτου είχε συνταχθεί και αποσταλεί η υπ'αρ. 1200/4.6.2020 έκθεση αυτοψίας αυθαίρετων κατασκευών.

Στο στ) έγγραφο, η Υπηρεσία μας διατυπώνει ότι θα ήταν δυνατή η επανεξέταση του θέματος, μετά την τήρηση της προβλεπόμενης διαδικασίας του άρθρου 94 του Ν. 4495/2017 και στη συνέχεια ληφθούν εκ νέου οι σχετικές εγκρίσεις από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) ΠΕ Αργολίδος και από την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδος.

Με το ζ) σχετικό, κατατέθηκε εκ νέου το αίτημα με την επικαιροποίηση των σχετικών εγκρίσεων και την αποστολή πληρωμής των σχετικών προστίμων από τον ενδιαφερόμενο.

Το ιστορικό του θέματος και σχετική αλληλογραφία παρουσιάζεται εκτενώς στο κεφ. Α.3 της παρούσας.

### **A. 2. 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. 87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 1082/Δ/20.10.1994) περί «χαρακτηρισμού ως διατηρητέων ενενήντα έξι (96) κτιρίων που βρίσκονται στο παραδοσιακό τμήμα του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών».

Ειδικότερα και σύμφωνα με τις παρ. 4., 5., 6., και 8. της ανωτέρω Υπ. Απόφασης:

«...4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η στατική ενίσχυση και η εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων που χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο γενικός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτιρίων και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία των.

5. Σε περίπτωση αποκατάστασης κτιρίου που έχει υποστεί μεγάλες αλλοιώσεις και υπάρχουν ανεπαρκή στοιχεία για το ίδιο κτίριο, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η βασική αρχιτεκτονική σύνθεση και η συγγενής μορφολογία και τεχνολογία των όψεων των κτιρίων της περιοχής.

6. α) Αιτήσεις για ανέγερση νέων κτιρίων στα οικοπέδα που υπάρχουν διατηρητέα κτίρια και για προσθήκες στα διατηρητέα κτίρια, αποστέλλονται από την Πολεοδομική Υπηρεσία στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με γνώμη της ΕΠΑΕ, για ειδικές ρυθμίσεις σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν.1577/1985 περί ΓΟΚ εφόσον δεν παραβιάζεται το διατηρητέο κτίριο και ο χώρος που το περιβάλλει.

β) Κατ' εξαίρεση από το προηγούμενο εδάφιο και με σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ) επιτρέπονται προσθήκες κατ' επέκταση διατηρητέου κτιρίου περιορισμένων διαστάσεων, εφόσον κριθούν απαραίτητες για τη λειτουργική εξυπηρέτηση του κτιρίου.

...



8. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων και στο χώρο που τα περιβάλλει καθώς και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου...»

- 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 Α (Ο.Τ.145), 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

#### 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, ζαχαροπλαστεία, εστιατόρια και ταβέρνες. Οι επιπλέον χρήσεις επιτρέπονται μόνο στα ισόγεια των κτιρίων και απαγορεύεται να έχουν εγκαταστάσεις μουσικής με ενισχυτές του ήχου. »

#### 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 συνθέτουν 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 παραβλάπτεται το διατηρητέο κτίριο, αλλά με τη νέα χρήση να αναδεικνύεται και να αναβαθμίζεται η περιοχή. Παράλληλα εξετάζεται η αποκατάσταση του εν λόγω ακινήτου και λοιπές εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης που έχουν πραγματοποιηθεί στο διατηρητέο κτίριο στο πλαίσιο των εργασιών που επιτρέπονται με έγκριση του οικείου Σ.Α. βάσει των διατάξεων της Υπουργικής Απόφασης χαρακτηρισμού του κτιρίου(όπως αναλυτικά αναφέρονται παραπάνω).

### **A.3. Ιστορικό θέματος - Αλληλογραφία – Εγκρίσεις άλλων φορέων**

Από το σύνολο των στοιχείων που προσκομίστηκαν, καθώς και κάθε άλλο πρόσθετο συμπληρωματικό στοιχείο ή πληροφορία που κατατέθηκε από τους ενδιαφερομένους, διαπιστώθηκαν τα εξής:

- Από τα στοιχεία του γ) σχετικού, προκύπτει ότι κατά το παρελθόν είχε κατατεθεί φάκελος ειδικής ρύθμισης προς εξέταση στην Υπηρεσία μας. Ωστόσο, όπως προκύπτει από τα συνημμένα υπ'αρ. 21900/20.10.2009 και υπ'αρ. 2821/25.11.2010 έγγραφα – απαντήσεις της Υπηρεσίας μας (πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ/ΔΠΣ/ΤΠΟ), η ως άνω μελέτη δεν είχε προωθηθεί περαιτέρω, δεδομένου ότι είχαν ζητηθεί περαιτέρω συμπληρωματικά στοιχεία και υποβολή πρότασης κοινής αποδοχής. Το θέμα έκτοτε παρέμεινε ανενεργό.

Για το θέμα είχαν ληφθεί οι ακόλουθες εγκρίσεις :

- ο υπ'αρ. 4093/18-9-2007 έγγραφο 25<sup>η</sup> Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων :

*σχετικά με έγκριση εργασιών ανακαίνισης, ανακατασκευής, επισκευής και αλλαγής χρήσης τμήματος οικοδομής σε τριώροφο κτίριο, φερόμενης ιδιοκτησίας.....*

*«Δεν υπάρχει αντίρρηση από πλευράς του Ν.3028/2002 .. και με τους ακόλουθους όρους :*

*1.Εγκρίνεται η χρήση του α' και β' ορόφου το κτιρίου ως τουριστικό κατάλυμα εφόσον είναι επιτρεπτή από τις πολεοδομικές διατάξεις.»*

*2.Εγκρίνονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών ...»*

- ο Η υπ'αρ. 398/2008 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ναυπλιέων

*Ομόφωνα γνωμοδοτεί υπέρ της μετατροπής του ακινήτου, ιδιοκτησίας Χαράλαμπου και Κυριάκου Καββαδία, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Σταϊκοπούλου και Κοκκίνου, σε τουριστικό κατάλυμα.*

- ο Το υπ'αρ. 17/10/6.3.2009 Πρακτικό της ΕΠΑΕ :

*περί έγκρισης αρχιτεκτονικής μελέτης για αλλαγή χρήσης υπάρχοντος σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα Αποφασίζει*

*Εγκρίνεται σύμφωνα με τα παρακάτω έγγραφα :*

*- 398/19.2.2008 Απόφαση Δημ. Συμβουλίου (7469/31.12.2008 έγγραφο Δήμου Ναυπλίου)*

*- υπ'αρ. 4093/18-9-2007 έγγραφο 25<sup>η</sup> Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων*

*- 2720/12.3.2008 έγκριση ΕΟΤ*

*Για την απαιτούμενη χρήση θα πρέπει αν τηρηθεί η διαδικασία που προβλέπεται με τον Ν. 1577/85 αρ. 4 και 2 και την 482/96 γνωμ/ση ΝΣΚ.*

- ο (ΕΟΤ) Θεώρηση της Περιφερειακής Υπηρεσίας Τουρισμού Πελοποννήσου για Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (αρ. πρωτ. 2433/6/29.8.2011)

Σχετικά με την δομική και γενικότερη κατάσταση του εν λόγω κτιρίου είχαν γίνει από τις αρμόδιες υπηρεσίες οι εξής ενέργειες

- Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο υπ'αρ. 3370/25.7.2011 έγγραφο της Πολεοδομικής Υπηρεσίας του Δήμου Ναυπλιέων περί «*διαπίστωσης επικινδυνότητας*» : «... διαπιστώθηκε ότι η στέγη του κτιρίου στο διώροφο και στο τριώροφο τμήμα αυτού έχει υποστρωθεί, αλλά είναι σε πολλή κακή κατάσταση και υπάρχει κίνδυνος κατάρρευσής της. .... καλείστε όπως προβείτε στην έκδοση της οικοδομικής αδείας για την ανακαίνιση και ανακατασκευή του κτιρίου, προκειμένου να γίνει έναρξη των εργασιών για την άρση του κινδύνου, ανεξαρτήτως της διαδικασίας αλλαγής χρήσης. ....»

- Με την υπ'αρ. 3587/16.8.2011 έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας της Δ/νσης Πολεοδομίας Δήμου Ναυπλίου, με επίκληση την προφανή από τις φωτογραφίες της αρχικής κατάστασης του κτιρίου

του θέματος "επικινδυνότητα", εκτελέστηκαν οικοδομικές εργασίες για την άρση της επικινδυνότητας, όπως αναλυτικά αναφέρονται στο στέλεχος της άδειας του '11( άδεια μικρής κλίμακας).

[(§2., 3., 4., 5., 6., 14)

§2.Επισκευές όψεων και εσωτερικών ή εξωτερικών επιχρισμάτων και επισκευή ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων, χωρίς χρήση ικριωμάτων

§3.Αντικατάσταση κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα

§4.Επισκευή στέγης

§5.Αντικατάστασηστέγης νομίμων κτιρίων, κτιρίων που έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/83 και δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο, και κτιρίων που είναι υφιστάμενα πριν από την ισχύ του ΒΔ 9-8-55, εφόσον το συνολικό πλάτος της στέγης δεν υπερβαίνει τα 7.50μ., και το ύψος της τα 2.00μ., και εφόσον βελτιώνεται η μορφή του υπάρχοντος και εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος.

§6.Εσωτερικές διαρρυθμίσεις κτιρίων χωρίς επέμβαση στα φέροντα στοιχεία (στοιχεία από μπετόν, φέροντες τοίχους κ.λ.π.) και εφόσον δεν δημιουργείται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρου κατά το άρθρο 5 του ΓΟΚ '85.

§14. Η κατασκευή ξύλινης πέργκολας, εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους, σε ακάλυπτους χώρους και σε βεράντες σύμφωνα με τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού].

- Με την α) σχετική αίτηση, κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας συνημμένα φάκελος που αφορούσε σε έγκριση της μετατροπής χώρων διατηρητέου κτιρίου σε τουριστικό κατάλυμα – ενοικιαζόμενα δωμάτια – διαμερίσματα.

Αναφέρονται οι ακόλουθες εγκρίσεις :

- ο υπ'αρ. 43966/9.5.2013 έγγραφο 25<sup>η</sup> Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων :

σχετικά με έγκριση τροποποιημένης αρχιτεκτονικής μελέτης που αφορά σε εργασίες ανακαίνισης, ανακατασκευής, επισκευής και αλλαγής χρήσης α' και β' ορόφου οικοδομής από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα σε τριώροφο κτίριο, φερόμενης ιδιοκτησίας.....

«Δεν υπάρχει αντίρρηση από πλευράς του Ν.3028/2002 .. και με τους επιπλέον ακόλουθους όρους :

1.Εγκρίνονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών. Επισημαίνεται ότι οι υπάρχουσες διαρρυθμίσεις του α' ορόφου (φέρων οργανισμός από σκυρόδεμα, τοίχοι κλπ.) στο εσωτερικό του κτιρίου, δεν είναι οι αρχικές αλλά μεταγενέστερες κατασκευές, οι οποίες έχουν καταστρέψει σε μεγάλο βαθμό τον αυθεντικό χαρακτήρα του κτιρίου και κάθε ίχνος από την αρχική του διαρρύθμιση. Επίσης ο β' όροφος του κτιρίου είναι σε εξαιρετικά κακή κατάσταση και δεν είναι δυνατόν να επισκευαστεί, χωρίς πλήρη ανακατασκευή.

2 Η νέα κλίμακα ανόδου στον β' όροφο θα κατασκευαστεί με ξύλινο ή μεταλλικό σκελετό και ξύλινες βαθμίδες. Για λειτουργικούς λόγους είναι δυνατή η κατασκευή περιμετρικών διαχωριστικών πλαισίων που θα την προστατεύουν από τις εξωτερικές συνθήκες του περιβάλλοντος. Τα πλαίσια θα κατασκευαστούν με ξύλινο σκελετό και υαλοστάσια και για το λόγο αυτό θα πρέπει να συνταχθεί σχέδιο όψης τους και να υποβληθεί για θεώρηση.

3. Θα απομακρυνθούν οι υπάρχουσες κατασκευές από σκυρόδεμα, στο τμήμα της ιδιοκτησίας και θα χρησιμοποιηθούν παραδοσιακές μέθοδοι, κατάλληλα προσαρμοσμένες στις σύγχρονες απαιτήσεις για την ανακατασκευή των τμημάτων του κτιρίου π.χ. οι τοίχοι θα κατασκευαστούν με ξύλινο σκελετό, πλήρωση των κενών με μονωτικό υλικό και επένδυση με ξύλινες πηχίες και επίχρισμα. Ειδικά για τα εσωτερικά διαχωριστικά στην θέση των λουτρών, μπορεί η τελική επένδυση να γίνεται με άνθυγρη γυψοσανίδα και κεραμικά πλακίδια.

4. Οι νέες στέγες θα κατασκευαστούν ξύλινες, με την ίδια μορφή και κλίσεις με τις υπάρχουσες και χωρίς να μεταβληθούν τα ύψη και η γεωμετρία τους. Η κεράμωση θα γίνει με βυζαντινά κεραμίδια τα οποία θα τοποθετηθούν ημικολυμβητά. Θα χρησιμοποιηθεί τύπος κεραμιδιού μεταβολή που θα προσιδιάζει στα παλιά χειροποίητα ώστε να αποφευχθεί η απόλυτη στοίχιση που παρουσιάζεται στα κεραμίδια νέου τύπου.

5. Τα νέα δάπεδα θα είναι ξύλινα από φαρδιές σανίδες (15 έως 20 εκ.) και οι οροφές επίσης ξύλινες από φαρδιές σανίδες και αρμοκάλυπτρο σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της πόλης. Ο σκελετός των πατωμάτων θα κατασκευαστεί με ξύλινες δοκούς και πιθανή ενίσχυσή του για την αύξηση της ακαμψίας θα γίνει με μεταλλικές δοκούς.

6. Τα κουφώματα του ισογείου επί της οδού Κοκκίνου θα γίνουν ξύλινα με εξώφυλλα ως ακριβή αντίγραφα των υφιστάμενων (δίφυλλα καρφωτά με περσιδωτή όψη). Τα εξωτερικά κουφώματα των παραθύρων των ορόφων και τα πλαίσια από σοβά, στις όψεις του κτιρίου επί των οδών Σταϊκοπούλου



και Κοκκίνου, δεν σώζονται στην αρχική τους μορφή. Δεδομένου ότι δεν υπάρχουν σαφή στοιχεία για την αρχική τους μορφή αλλά και διότι με αυτή την μορφή περιγράφουν μια χαρακτηριστική περίοδο της πόλης, θα πρέπει να διατηρηθούν με ανακατασκευή στην ίδια μορφή. Τα κουφώματα της εσωτερικής όψης του β' ορόφου θα γίνουν ακριβή αντίγραφα των υφισταμένων (ταμπλαδωτά). Θα επαναχρησιμοποιηθούν στα νέα κουφώματα τα μεταλλικά στοιχεία (κάγκελα και σιδεριές) των υφισταμένων.

7. Οι εξωτερικές λιθοδομές θα επισκευαστούν με καθαρισμό μόνο των σαθρών κονιαμάτων και επισκευή των αρμολογημάτων, διατηρώντας την ίδια απόχρωση σε αυτά και εφαρμόζοντας την ίδια τεχνική (μύστρισμα).

8. Ο εξωτερικός τοίχος στον εξώστη – διάδρομο του β' ορόφου θα κατασκευαστεί με ξύλινο σκελετό και επένδυση με σανίδες.

9. Ο χρωματισμός των τοίχων και κουφωμάτων των όψεων θα γίνει με χρώματα που θα προκύψουν μετά από διερεύνηση των αρχικών στρωμάτων. Γι'αυτό θα πρέπει να κατατεθεί χρωματολογική μελέτη των όψεων...

10. Δεν θα τοποθετηθούν στις όψεις κλιματιστικά μηχανήματα, τέντες σκίασης, στέγαστρα ή άλλα στοιχεία και κατασκευές που αλλοιώνουν και προβάλλουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα της πόλης του Ναυπλίου.

11. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι της με αρ. πρωτ. 4093/18.9.2007 απόφασης της Εφορείας μας....»

ο υπ'αρ.5164/21.8.2014 έγγραφο 25<sup>η</sup> Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων :

σχετικά με θεώρηση τροποποιημένων σχεδίων αρχιτεκτονικής μελέτης που αφορά σε εργασίες ανακαίνισης, ανακατασκευής, επισκευής και αλλαγής χρήσης α' και β' ορόφου οικοδομής από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα σε τριώροφο κτίριο, φερόμενης ιδιοκτησίας.....

«Δεν υπάρχει αντίρρηση από πλευράς του Ν.3028/2002 .. σύμφωνα με τους ακόλουθους όρους :

1. Εγκρίνονται τα τροποποιημένα σχέδια του περιμετρικού υαλοστασίου της εξωτερικής κλίμακας, δεδομένου ότι εφαρμόζουν τον όρο 2 της με αρ. πρωτ. 3966/9.5.2013 απόφασης της 25<sup>ης</sup> ΕΒΑ. Ο χρωματισμός θα γίνει στην ίδια απόχρωση με τα νέα κουφώματα, ανοιχτό πράσινο.
2. Εγκρίνονται οι συμπληρωματικές εργασίες, δεδομένου ότι αφορούν σε επεμβάσεις οι οποίες δεν αλλοιώνουν τον χαρακτήρα της πόλης

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί άδεια δόμησης ούτε αντικαθιστά άλλο που τυχόν απαιτείται από άλλη αρμόδια αρχή.»

ο Το υπ'αρ. 54/1/7/14.11.2016 Πρακτικό του ΣΑ :

«Αποφασίζει ομόφωνα να εγκριθεί η ανωτέρω υποβληθείσα Αρχιτεκτονική μελέτη : «Ανακαίνιση, ανακατασκευή, επισκευή και αλλαγή χρήσης Α και Β ορόφου τριώροφης οικοδομής από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα – ενοικιαζόμενα δωμάτια-διαμερίσματα στην οδό Σταϊκοπούλου 8 & Κοκκίνου στο Ναύπλιο του Δήμου Ναυπλιέων»

Η τεχνική έκθεση του μηχανικού έχει ημερομηνία 12.6.2012

- Με το β) σχετικό, υποβλήθηκε σχεδιαστική αποτύπωση, καθώς και φωτογραφίες του κτιρίου, έτους 2012, όπου τεκμηριώνεται η κακή κατάσταση του κτιρίου.
- Στην επικαιροποίηση του θέματος με την γ) σχετ. αίτηση και τα νεώτερα στοιχεία – φωτογραφική τεκμηρίωση κ.λ.π. προκύπτει ότι οι εργασίες στο εν λόγω κτίριο έχουν ολοκληρωθεί, χωρίς ωστόσο να έχει προηγηθεί η προβλεπόμενη έγκριση της Υπηρεσίας μας.
- Με το δ) σχετικό έγγραφο της Υπηρεσίας μας ζητήθηκαν διευκρινήσεις από την ΥΔΟΜ του Δήμου Ναυπλιέων αναφορικά με την εγκυρότητα των εργασιών. Στο ως άνω σχετικό, η Υπηρεσία μας καταλήγει ως εξής :

«.....Μετά τα παραπάνω, παρακαλούμε να μας γνωρίσετε, εάν έχουν εγκριθεί από την υπηρεσία σας εργασίες για το ακίνητο του θέματος, πέραν αυτών που εγκρίθηκαν με την υπ'αριθ. 3587/16.8.2011 άδεια μικρής κλίμακας.

Επιπρόσθετα, επί των αναφερομένων στο υπ'αρ. 3370/25.7.2011 έγγραφό σας, περί «Διαπίστωσης επικινδυνότητας» :.....η έγκριση του ΥΠΕΚΑ για την αλλαγή της χρήσης που αιτείστε πιθανόν να καθυστερήσει,..... καλείστε όπως προβείτε στην έκδοση της οικοδομικής άδειας για την ανακαίνιση και ανακατασκευή του κτιρίου, προκειμένου να γίνει έναρξη των εργασιών για την άρση του κινδύνου, ανεξαρτήτως της

διαδικασίας αλλαγής χρήσης. Εφόσον η τελευταία σας εγκριθεί από το ΥΠΕΚΑ, θα μπορείτε να αναθεωρήσετε την εκδοθείσα οικοδομική άδεια.....»,  
η Υπηρεσία μας σας γνωρίζει ότι κάθε αίτημα για αλλαγή χρήσης σε διατηρητέο εξετάζεται δυνητικά και σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, η δε θετική τελική διοικητική πράξη αποτελεί Υπουργική Απόφαση.»

Στο ε) σχετικό έγγραφό της, η ΥΔΟΜ του Δήμου Ναυπλίων αναφέρει τα εξής:

«Σε απάντηση του σχετικού.. εγγράφου σας, σας γνωρίζουμε ότι για το υπόψη ακίνητο έχει εκδοθεί από την υπηρεσία μας η υπ'αρ. 3587/16.8.2011 έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας η οποία είχε διάρκεια ισχύος έως 16-08-2012, προς άρση της επικινδυνότητας του κτηρίου και επισκευές σε αυτό. Η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας συνοδεύονταν μεταξύ άλλων από την υπ'αριθ.4093/18.9.2007 έγκριση εργασιών ανακατασκευής, εσωτερικής διαρρύθμισης και αλλαγής χρήσης από οικία σε τουριστικό επιπλωμένο κατάλυμα της 25<sup>ης</sup> Ε.Β.Α. Αργολίδος και την υπ'αρ. 126/10/17/6.3.2009 έγκριση της ΕΠΑΕ Ν. Αργολίδος.

Μετά από αυτοψία που διενεργήθηκε από την υπηρεσία μας στις 4/6/2020 στο εν λόγω κτίριο διαπιστώθηκε ότι εκτελούνται εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων χωρίς την έκδοση των απαιτούμενων εγκρίσεων από την Υπηρεσία μας και παρά το γεγονός ότι έχουν εγκριθεί με την υπ'αρ. 5164/21814/30.9.2014 έγκριση εργασιών της 25<sup>ης</sup> Ε.Β.Α. Αργολίδας και την υπ'αρ. 54/17/30.11.2016 έγκριση του Σ.Α. Π.Ε Αργολίδας, δεν έχουν εκδώσει την προβλεπόμενη για τις εργασίες άδεια ως όφειλαν και γ'αυτό το λόγο έχει συνταχθεί και αποσταλεί η με αρ. 1200/4.6.2020 έκθεση αυτοψίας αυθαίρετων κατασκευών από την υπηρεσία μας....»

Σε συνέχεια του ανωτέρω εγγράφου της ΥΔΟΜ, η Υπηρεσία μας απέστειλε το στ) σχετικό, στο οποίο διατυπώνει τα εξής : «... το αίτημά σας θα εξεταστεί από την Δ/νσή μας στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3<sup>α</sup> και 3.γ του Ν.4067/2012 (ΝΟΚ), αφού τηρηθεί προηγουμένως η προβλεπόμενη διαδικασία του άρθρου 94 (περί «κυρώσεως αυθαίρετων κατασκευών μετά την 28<sup>η</sup>.7.2011») του Ν.4495/2017 και στη συνέχεια ληφθούν εκ νέου οι σχετικές εγκρίσεις από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) Π.Ε. Αργολίδος και από την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδος.»

• Με το ζ) σχετικό, οι ενδιαφερόμενοι κατέθεσαν συνημμένα νέο φάκελο με στοιχεία, όπως περιγράφονται στο στ) σχετικό, τα οποία έχουν ως εξής :

ο υπ'αρ. 13/7/13.11.2020 Πρακτικό του ΣΑ :

«Αποφασίζει ομόφωνα να εγκριθεί η ανωτέρω υποβληθείσα Αρχιτεκτονική μελέτη : «Ανακαίνιση και ανακατασκευή, επισκευή και αλλαγή χρήσης τριώροφης οικοδομής - τουριστικό κατάλυμα - ανοικιαζόμενα δωμάτια » στο Δήμο Ναυπλίων»

ο υπ'αρ. 619910/18.1.2021 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδος :

σχετικά με θεώρηση τροποποιημένων σχεδίων αρχιτεκτονικής μελέτης που αφορά σε εργασίες ανακαίνισης, ανακατασκευής, επισκευής και αλλαγής χρήσης α' και β' ορόφου οικοδομής από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα, φερόμενης ιδιοκτησίας.....

«Σε απάντηση των από ... αιτήσεών σας σχετικά με το θέμα, σας αποστέλλουμε θεωρημένα σχέδια αρχιτεκτονικής μελέτης που αφορά σε εργασίες ανακαίνισης, ανακατασκευής, επισκευής, και αλλαγής χρήσης α'α και β' ορόφου οικοδομής από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα, φερόμενης συνιδιοκτησίας Κυριάκου και Χαράλαμπου Καββαδία, επί των οδών Σταϊκοπούλου 19 και Κοκκίνου 13 στην παλιά πόλη του Ναυπλίου.»

ο υπ'αρ. 229/16.2.2021 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Ναυπλίων, στο οποίο αναφέρεται ότι δεν έχουν την αρμοδιότητα βεβαίωσης εξόφλησης των χρηματικών ποσών, παρά μόνο στην αποστολή των χρηματικών καταλόγων στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

ο Στη συνέχεια, ο ενδιαφερόμενος απέστειλε τις αποδείξεις εξόφλησης καταβολής του βεβαιωμένου προστίμου της ΥΔΟΜ Ναυπλίου.

## **B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

### **B1. Περιγραφή κτιρίου**

Σύμφωνα με το αρχείο της Υπηρεσίας μας, το κτίριο περιγράφεται ως εξής :

« Ενδιαφέρον τριώροφο "λαϊκό" κτίριο γωνιακό. Στην οδό Σταϊκοπούλου έχει ένα τμήμα διώροφο και στον ακάλυπτο βοηθητικό κτίσμα. Έχει διατηρημένα μορφολογικά χαρακτηριστικά: Εμφανή λιθοδομή στο ισόγειο και πρώτο όροφο, λαϊκού τύπου κουφώματα και εξώστες με μεταλλικά φουρούσια. »



### Αρχική κατάσταση :

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία (τεχνική έκθεση, φωτογραφική τεκμηρίωση έτους 2012, ιστορικό εγκρίσεων, σχέδια αποτύπωσης και πρότασης), πρόκειται για γωνιακό κτίριο, το οποίο διαμορφώνεται τριώροφο σε όλο το μήκος της οδού Κοκκίνου, ενώ επί της οδού Σταϊκοπούλου παρουσιάζει και διώροφο τμήμα. Αποτελείται από ισόγειο, α' και β' όροφο. Τα ανοίγματα διατάσσονται σε άξονες και υπάρχουν εξώστες. Στο ισόγειο επί της οδού Κοκκίνου υπάρχει η πρόσβαση μέσω κλιμακοστασίου προς τους ορόφους. Το αίτημα δεν αφορά το ισόγειο, το οποίο απαρτίζεται από άλλες ιδιοκτησίες.

Ο α' όροφος αποτελείται από σειρά δωματίων, στα οποία οδηγεί κεντρικός διάδρομος. Αντίστοιχα ο β' όροφος περιλαμβάνει σειρά δωματίων με πρόσβαση από χαγιάτι. Η φωτογραφική τεκμηρίωση (έτους 2012) φανερώει την πολύ κακή κατάσταση του κτιρίου, κυρίως στο εσωτερικό, όπου φαίνεται να υπάρχουν τμήματα γκρεμισμένα.

### Πρόταση :

- Σύμφωνα και με την τεχνική έκθεση, όπως εγκρίθηκε από το Σ.Α. (υπ'αρ. 54/1/7/14.11.2016 Πρακτικό του ΣΑ και υπ'αρ. 13/7/13.11.2020 Πρακτικό του ΣΑ :

« Η πρόταση αφορά στην επισκευή, ανακατασκευή των τμημάτων που έχουν καταρρεύσει και στην αποκατάσταση του κτιρίου, καθώς και στην αλλαγή χρήσης του α' και β' ορόφου σε τουριστικό κατάλυμα. Η επιφάνεια του οικοπέδου είναι 273,33 τ.μ. Το κτίριο αποτελείται από τρεις ορόφους, συνολικής επιφάνειας 568,01τ.μ.

Το κτίριο αποτελείται από τους παρακάτω κύριους χώρους :

Ισόγειο (υπάρχον) : 245,63 τ.μ.

Α' όροφος (υπάρχον) : 196,56 τ.μ.

Α' όροφος (προσθήκη) : 21,53 τ.μ.

Β' όροφος (υπάρχον) : 84,97 τ.μ.

Β' όροφος (προσθήκη) : 7,44 τ.μ.

Επίσης έχει τους παρακάτω βοηθητικούς χώρους:

Η.Χ. (υπάρχον χαγιάτι) : 13,02τ.μ.

Η.Χ. (προσθήκη χαγιάτι) : 10,35 τ.μ.

Εξώστης (υπάρχον) : 11,88 + 5,11 τ.μ.

Εξώστης (προσθήκη) : 5,58 τ.μ.

### Αναλυτικότερα

Γενική επισκευή Α' & Β' :  $196,56 + 84,97 = 281,53$  τ.μ.

Προσθήκη κύριου χώρου Α' & Β' ορόφου :  $21,53 + 7,44 = 28,97$  τ.μ.

Προσθήκη και ανακατασκευή χαγιατιού : 23,37 τ.μ.

Προσθήκη και ανακατασκευή εξωστών :  $5,58 + 8,08 = 13,66$  τ.μ.

Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις του α' και του β' ορόφου που προτείνονται έχουν να κάνουν με την λειτουργικότητα του κτιρίου ως τουριστικό κατάλυμα...

Τα λουτρά με τα προτεινόμενα σχέδια ομαδοποιούνται και κατασκευάζονται σε θέσεις έτσι ώστε οι κατακόρυφες στήλες να ακολουθούν υπάρχουσες παλιές ή και σημεία στα οποία μπορούμε να τα περάσουμε από το ισόγειο. Επισημαίνεται ακόμα ότι οι υπάρχουσες διαρρυθμίσεις του α' ορόφου (φέρων οργανισμός από σκυρόδεμα, τοίχοι κλπ) στο εσωτερικό του κτιρίου, δεν είναι αρχικές αλλά μεταγενέστερες κατασκευές, οι οποίες έχουν αλλάξει σε μεγάλο βαθμό τον αυθεντικό χαρακτήρα του κτιρίου με αποτέλεσμα να μην γνωρίζουμε σήμερα την αρχική του διαρρύθμιση.

Επίσης ο Β' όροφος του κτιρίου είναι σε εξαιρετικά κακή κατάσταση και δεν είναι δυνατόν να επισκευαστεί χωρίς πλήρη ανακατασκευή (οι εξωτερικές τοιχοποιίες θα γίνουν από μπατικές οπτοπλινθοδομές με θερμομόνωση και διογκωμένη πολυστυρόλη)... Όπου έχουμε την δυνατότητα να κρατήσουμε την υπάρχουσα τοιχοποιία αυτό θα γίνει έτσι ώστε να μην γίνει αλλοίωση του ιστορικού μνημείου. Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις των οροφών θα πραγματοποιηθούν με δρομικές ή μπατικές οπτοπλινθοδομές όπου είναι καινούργιες και όπου υπάρχει τοιχοποιία παλιά θα ανακατασκευαστεί με την παλιά τεχνολογία

Οι νέες στέγες θα κατασκευαστούν ξύλινες, με την ίδια μορφή και κλίσεις με τις υπάρχουσες και χωρίς να μεταβληθούν τα ύψη και η γεωμετρία τους. Η κεράμωση θα γίνει με βυζαντινά κεραμίδια τα οποία θα τοποθετηθούν μεταβλητά. Θα χρησιμοποιηθεί τύπος κεραμιδιού που θα προσιδιάζει τα παλιά χειροποίητα, ώστε να αποφευχθεί η απόλυτη στοίχιση που παρουσιάζεται στα βυζαντινά κεραμίδια νέου τύπου.

Τα νέα πατώματα θα είναι ξύλινα από φαρδιές σανίδες (15 έως 20 εκ.) και οι οροφές επίσης ξύλινες από φαρδιές σανίδες και αρμοκάλυπτρο σύμφωνα με παραδοσιακά πρότυπα της πόλης.

Τα κουφώματα του ισογείου επί της οδού Κοκκίνου θα γίνουν ξύλινα με εξώφυλλα ως ακριβή αντίγραφα των υφιστάμενων (δίφυλλα καρφωτά με περσιδωτή όψη). Τα εξωτερικά κουφώματα των παραθύρων των ορόφων και τα πλαίσια από σοβά, στις όψεις του κτιρίου επί των οδών Σταϊικοπούλου και Κοκκίνου δεν σώζονται στην αρχική τους μορφή. Δεδομένου ότι δεν υπάρχουν σαφή στοιχεία για την αρχική τους μορφή, θα πρέπει να διατηρηθούν με ανακατασκευή τους στην ίδια μορφή. Τα κουφώματα της εσωτερικής όψης του ορόφου θα γίνουν ακριβή αντίγραφα των υφιστάμενων.

Οι εξωτερικές λιθοδομές θα επισκευαστούν με καθαρισμό μόνο σαθρών κονιαμάτων και επισκευή των αρμολογημάτων, διατηρώντας την ίδια απόχρωση σε αυτά και εφαρμόζοντας την ίδια τεχνική.

Ο εξώστης-διάδρομος του Β ορόφου θα κλείσει με ξύλινο τοίχο στην ανατολική πλευρά καθώς αυτό προϋπήρχε βάσει υπάρχουσας παλιάς φωτογραφίας στο αρχείο της Υπηρεσίας σας.

Ο χρωματισμός των όψεων και των κουφωμάτων θα γίνει με χρώματα τα οποία θα προκύψουν μετά από διερεύνηση των αρχικών στρωμάτων.»

#### **Υφιστάμενη κατάσταση :**

Από το σύνολο των στοιχείων και τη συνημμένη φωτογραφική τεκμηρίωση, διαπιστώθηκε ότι το κτίριο στη σημερινή του μορφή έχει αποπερατωθεί. Οι οικοδομικές εργασίες άρχισαν να υλοποιούνται για την αποσόβηση της επικινδυνότητας και υπήρχαν οι σχετικές εγκρίσεις ΥΠΠΟΑ και Σ.Α., καθώς και Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου για την αλλαγή της χρήσης.

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

#### **Γ. 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 Π.Ε.Χ.Ω.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 τις υλοποιημένες εργασίες αποκατάστασης και εσωτερικών διαρρυθμίσεων και τον καθορισμό ειδικής χρήσης (τουριστικό κατάλυμα - ενοικιαζόμενα δωμάτια- διαμερίσματα) στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο (α' και β' όροφο) κατ' εξαίρεση των ισχυουσών διατάξεων, καθ' όσον η νέα χρήση δεν το παραβιάζει, αλλά το αναδεικνύει.

Οι εργασίες επισκευής, ανακατασκευής τμημάτων και αποκατάστασης συνολικά του κτιρίου, καθώς και μικρών προσθηκών για λειτουργικούς λόγους, οι οποίες έχουν υλοποιηθεί σε συνέχεια των εγκρίσεων ΣΑ και ΥΠΠΟΑ, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη ότι έγιναν σε εφαρμογή των διατάξεων των παρ. 4, 6.β και 8 της υπ' αρ. 87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 1082/Δ/20.10.1994) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Μετά από τα παραπάνω,

#### **π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε**

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, έγκρισης εργασιών αποκατάστασης - ανακατασκευής τμημάτων - εσωτερικών διαρρυθμίσεων και καθορισμού χρήσης, στο διατηρητέο κτίριο (α' και β'

όροφο) επί των οδών Σταϊκοπούλου αρ. 19 και Κοκκίνου αρ.13, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου στο Ο.Τ. 145 του Δήμου Ναυπλιέων, φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καββαδία Θεοδώρου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4067/2012 ως εξής :

Α. Στο κτίριο επί των οδών Σταϊκοπούλου 19 και Κοκκίνου 13, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.145), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Καββαδία Θεοδώρου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, με την υπ'αρ.87225/6119/4.10.1994 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 1082/Δ/20.10.1994) επιτρέπονται τα εξής :

- ❖ Η αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του κτιρίου συνολικά, η ανακατασκευή τμημάτων του - εσωτερικές διαρρυθμίσεις και λοιπές εργασίες για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης, όπως έχουν εγκριθεί από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και την αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδος του ΥΠΠΟΑ, όπως φαίνονται στα επτά (7) σχέδια αποτύπωσης του κτιρίου που συνοδεύουν την παρούσα, ήτοι: ένα (1) διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1/100, τέσσερα σχέδια (4) κατόψεων , ένα (1) σχέδιο τομών και ένα (10 σχέδιο όψεων σε κλ. 1/50.

Β. Στο διατηρητέο κτίριο (α' και β' όροφο) επιτρέπεται, πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα η χρήση τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα δωμάτια - διαμερίσματα).

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

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ  
Αρχιτέκτων – Μηχανικός



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ