

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

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : Δ. ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός χρήσης τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια) μετά την υπ'αρ. 150/2018 Απόφαση του ΣτΕ, σε τμήμα κτιρίου (α' και β' όροφο) επί των οδών Κομνηνού και Φαρμακοπούλων (Ο.Τ. 199), στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου, φερόμενο ως ιδιοκτησία κ.κ. Ρεκούμη Ευαγγέλου, Ρεκούμη Βασιλικής του Ευαγγέλου, Ρεκούμη Βασιλικής του Αποστόλη και Γκουβούση Σοφίας, ως όμορο διατηρητέων κτιρίων (παρ. 5.β. του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012).

ΣΧΕΤ.: α) Η υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/34105/1394/9.4.2021 συμπληρωματική αίτηση – υπενθύμιση ως προς την υποχρέωση συμμόρφωσης της Διοίκησης σε αμετάκλητη δικαστική απόφαση
β) Η από 5.6.2018 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/36158/2707/12.6.2018)
γ) Η υπ'αρ. 150/2018 απόφαση του ΣτΕ
δ) Το υπ'αρ.πρωτ.8062/25.2.2013 έγγραφο της Υπηρεσίας μας
ε) Το υπ'αρ. πρωτ. 5600/5.2.2013 έγγραφο της Δ/σης Νομοθετικού Έργου
στ) Το υπ'αρ.πρωτ.51748/25.11.2010 έγγραφο της Υπηρεσίας μας
ζ) Η από 12.2.2009 αίτηση των Ρεκούμη Ευαγ. και λοιπών με συμπληρωματικά στοιχεία (αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 6628/12.2.2009)
η) Η από 20.11.2008 αίτηση των Ρεκούμη Ευαγ. και λοιπών (αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 49728/20.11.2008)

Α. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Το θέμα αφορά σε επικαιροποίηση και επανεξέταση παλαιότερου αιτήματος σχετικά με την δυνατότητα εγκατάστασης χρήσης τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια) σε τμήμα ακινήτου (1^ο και 2^ο όροφο), το οποίο βρίσκεται επί των οδών Κομνηνού και Φαρμακοπούλων (Ο.Τ. 199), στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου, ως όμορο διατηρητέων κτιρίων σε συμμόρφωση προς την υπ'αρ. 150/2018 Απόφαση του ΣΤΕ.

Ιστορικό θέματος:

Το ιστορικό του θέματος σε βάθος χρόνου, έχει ως εξής :

- Τα αρχικά αιτήματα (αρ. πρωτ. ΥΠΕΧΩΔΕ 49728/20.11.2008 και 6628/12.2.2009) αφορούσαν σε εξέταση δυνατότητας έγκρισης πρόσθετης χρήσης τουριστικού καταλύματος, κατά παρέκκλιση των επιτρεπόμενων χρήσεων που ισχύουν στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου (με το από 30.12.88 Π. Δ/γμα ΦΕΚ 38Δ/89), στο ακίνητο του θέματος, το οποίο είναι όμορο διατηρητέων κτιρίων, κατ' εφαρμογή της παρ. 4β, άρθ. 3 του Ν. 2831/00 ως ίσχυε.

- Μετά την εξέταση των ανωτέρω αιτημάτων και συνεκτιμώντας τα υποβληθέντα στοιχεία, η Υπηρεσία μας επέστρεψε τον σχετικό φάκελο, διατυπώνοντας την άποψή της με το υπ'αρ.πρωτ. ΥΠΕΚΑ/ΔΠΣ/ΤΠΟ/51748/25.11.2010 σχετικό.

Το εν λόγω έγγραφο αναφέρει τα εξής :

*«...Μετά τις παραπάνω σχετικές απήσεις σας με τις οποίες μας υποβλήθηκε φάκελος του θέματος και στοιχεία προκειμένου να προωθήσουμε την έγκριση ειδικής ρύθμισης για πρόβλεψη πρόσθετης χρήσης της χρήσης τουριστικού καταλύματος στο κτίριο επί των οδών Κομνηνού και Φαρμακοπούλων, Ο.Τ. 199 στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, ως όμορο διατηρητέων κτιρίων, σας γνωρίζουμε τα παρακάτω:
Συνεκτιμώντας τα υποβληθέντα στοιχεία, σας γνωστοποιούμε ότι, κατά την άποψη της Δ/σής μας δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 4β του άρθρου 3 του Ν.2831/2000, αφού με την αιτούμενη κατά παρέκκλιση χρήση στο κτίριο φερόμενο ιδιοκτησίας σας δεν "εξασφαλίζεται η προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των όμορων διατηρητέων κτιρίων", που είναι και το βασικό κριτήριο καθορισμού ειδικών όρων σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων, κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις...»*

- Οι ενδιαφερόμενοι κατέθεσαν την υπ'αρ.573/30.3.2011 αίτηση ακύρωσης ενώπιον του ΣΤΕ, προκειμένου να ακυρωθεί το ανωτέρω σχετικό έγγραφο της Υπηρεσίας μας, η οποία και διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας από τη Δ/ση Νομοθετικού Έργου με το υπ'αρ. πρωτ. 5600/5.2.2013 έγγραφο της Δ/σης Νομοθετικού Έργου, προκειμένου να εκφράσουμε απόψεις.

- Η Υπηρεσία μας διαβίβασε τις απόψεις της στη Δ/ση Νομοθετικού Έργου με το υπ'αρ.πρωτ. ΥΠΕΚΑ/ΔΠΣ/ΤΠΟ/8062/25.2.2013 έγγραφο.

- Με την υπ'αρ. 150/2018 Απόφαση του ΣΤΕ ακυρώθηκε το υπ'αρ.πρωτ.8062/25.2.2013 έγγραφο της Υπηρεσίας μας.

- Με την υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/36158/2707/12.6.2018 νεώτερη αίτηση και στοιχεία, οι ενδιαφερόμενοι ζητούν την επανεξέταση του αιτήματος, λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα στην υπ'αρ. 150/2018 Απόφαση του ΣΤΕ, όπως αναπτύσσεται στην παράγραφο 9.....

« 9. Επειδή, κατόπιν τούτων, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη 51748/25.11.2010 απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η υπόθεση δε πρέπει να αναπεμφθεί στη Διοίκηση, η οποία οφείλει να εξετάσει το αίτημα, με βάση νόμιμα κριτήρια, αιτιολογώντας τη σχετική κρίση της. »

- Τέλος, με το υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/34105/1394/9.4.2021 υποβλήθηκε συμπληρωματική αίτηση – υπενθύμιση, όπου επισημαίνεται η υποχρέωση της Διοίκησης για συμμόρφωση σε δικαστικές αποφάσεις και γίνεται εκτενής αναφορά στις σχετικές διατάξεις.

Σημειώνεται ότι στο στάδιο της επεξεργασίας του αρχικού αιτήματος, για την προστασία των διατηρητέων και των ομόρων τους ήταν σε ισχύ οι διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 1577/ 1985 (περί ΓΟΚ), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 2831/2000.

Πλέον οι ανωτέρω διατάξεις έχουν αντικατασταθεί με το άρθρο 6 του Ν. 4067/2012 (περί ΝΟΚ).

Πληρότητα του σχετικού φακέλου: Ο αρχικός, αλλά και νεώτερος φάκελος του αιτήματος περιλαμβάνει αντίγραφα των σχεδίων της υπ'αρ. 1378/1983 οικ. άδειας ανέγερσης του κτιρίου του θέματος, σχέδια αποτύπωσης, πρότασης, φωτογραφική τεκμηρίωση, καθώς και όλες τις

προσπαιτούμενες εγκρίσεις των λοιπών αρμοδίων φορέων για την ζητούμενη αλλαγή χρήσης και ειδικότερα:

- Το υπ'αρ. 40/21.10.2008, Θέμα 12^ο απόσπασμα πρακτικού της ΕΠΑΕ Ν. Αργολίδος, σύμφωνα με το οποίο εγκρίνονται οι εργασίες επισκευής και εσωτερικών διαρρυθμίσεων α' και β' ορόφου. Όσον αφορά στην αιτούμενη χρήση, αναφέρεται ότι θα πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από το Ν. 1577/85 άρθ.4 § 2 και την 482/96 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.
- Την υπ'αρ. 2460/10.9.2007 απόφαση της 25^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων Κορινθίου, σύμφωνα με το οποίο εγκρίνονται υπό όρους οι εργασίες επισκευής και εσωτερικών διαρρυθμίσεων α' και β' ορόφου. Όσον αφορά στην αιτούμενη χρήση αναφέρεται ότι εγκρίνεται, εφόσον είναι επιτρεπτή από τις πολεοδομικές διατάξεις.
- Την υπ'αρ. 13/2008 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με ομόφωνη γνωμοδότηση υπέρ της αλλαγής χρήσης. Αναφέρουμε ότι έχει σημειωθεί εκ παραδρομής λανθασμένα το Ο.Τ. (αντί Ο.Τ. 199 έχει σημειωθεί Ο.Τ. 200).
- Την υπ'αρ. 2567/11.2.2008 έγκριση ΕΟΤ, με την οποία εγκρίθηκαν τα σχέδια της πρότασης χρήσης ενοικιαζόμενων δωματίων. Επισημαίνεται ότι πλέον δεν απαιτείται έγκριση ΕΟΤ για την εξέταση τέτοιων αιτημάτων.

Επίσης συμπεριλαμβάνεται τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο έχουν σημειωθεί τα όμορα διατηρητέα κτίρια και οι χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή.

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, ισχύουν παράλληλα και οι σχετικές διατάξεις του Αρχαιολογικού Νόμου (Ν.3028/2002).

- Το κτίριο του θέματος βρίσκεται επί των οδών Κομνηνού και Φαρμακοπούλων (Ο.Τ. 199) και δεν είναι διατηρητέο. Ωστόσο είναι όμορο των ακόλουθων διατηρητέων κτιρίων :

Ο.Τ. 199

- Βασ. Γεωργίου Α' 4 και Κομνηνού

(υπ'αρ. 10136/138/13.1.1988 Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 103/Δ/9.2.1988)

-Φαρμακοπούλων 1 και Παπανικολάου 3 / με την επωνυμία "Ξενοδοχείο «Μ.Βρετάννια»"

(υπ'αρ. 87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 1082Δ/20.10.1994)

Πρόσθετα στο απέναντι Ο. Τ. και ειδικότερα στο Ο.Τ.200 :

-Φαρμακοπούλων 4 και Μηνιάτη 2 / με την επωνυμία "Ξενοδοχείο «Όθων»"

(υπ'αρ.87225/6119/4.10.1994 Υπ.Απόφαση, ΦΕΚ 1082Δ/20.10.1994)

- 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.199), όπως φαίνεται σημειωμένο και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου ισχύουν τα εξής :

«I. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Α – Ο.Τ. 199

«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 : καφενεία, 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 ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ

Όσον αφορά στον καθορισμό χρήσης τουριστικού καταλύματος, η οποία δεν περιλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή που βρίσκεται 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 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».

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΑ ΟΜΟΡΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- Επιπρόσθετα για κτίρια που είναι όμορα διατηρητέων κτιρίων και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 5. του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) με έκδοση Υπ. Απόφασης :

«5.α. Προϋπόθεση για την Έγκριση Δόμησης και χορήγηση Άδειας Δόμησης για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε ακίνητα όμορα διατηρητέων κτιρίων, αποτελεί η σύμφωνη γνώμη του οικείου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, το οποίο γνωμοδοτεί με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου. Με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να καθορίζονται ειδικότερα τα κριτήρια για την εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης...

5.β. Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 3.α μπορεί να ορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες που συνεχονται με αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων. Εφόσον με τους παραπάνω όρους και περιορισμούς δεν μπορεί να εξαντληθεί ο ισχύων συντελεστής δόμησης των υπόψη ομόρων ακινήτων ή ακινήτων που εμπίπτουν στην παραπάνω ζώνη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη μεταφορά συντελεστή δόμησης που ισχύουν για τα ακίνητα με διατηρητέα κτίρια. »

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπ' όψη τα παραπάνω, καθώς και την υπ' αρ. 150/2018 Απόφαση ΣΤΕ εξετάζει το αίτημα έγκρισης πρόσθετης χρήσης ως όμορο διατηρητέων κτιρίων, η οποία δεν προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις, με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια, αλλά με τη νέα χρήση να αναδεικνύεται και να αναβαθμίζεται η περιοχή.

Β. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΥΠ'ΑΡ. 150/2018 ΑΠΟΦΑΣΗ ΣΤΕ

Μετά από εξέταση του θέματος και συνεκτιμώντας τα υποβληθέντα στοιχεία, η Υπηρεσία μας επέστρεψε τον σχετικό φάκελο, διατυπώνοντας την άποψή της με το υπ'αρ.πρωτ. ΥΠΕΚΑ/ΔΠΣ/ΤΠΟ/51748/25.11.2010 σχετικό έγγραφό.

Με την υπ'αρ.150/2018 Απόφαση του ΣτΕ ακυρώθηκε το υπ'αρ.πρωτ. ΥΠΕΚΑ/ΔΠΣ/ΤΠΟ/51748/25.11.2010 σχετικό έγγραφο της Υπηρεσίας μας και αναπέμφθηκε η υπόθεση προς επανεξέταση στην Διοίκηση, όπως αναπτύσσεται στην παράγραφο 9 της ανωτέρω Απόφασης.

Ακολουθεί εκτενής αναφορά των σημείων που περιγράφεται το σκεπτικό ακύρωσης της υπ'αρ. 150/2018

Απόφασης

ΣτΕ

- «1.Επειδή, για την άσκηση της κρινόμενης αίτησης έχει καταβληθεί το νόμιμο παράβολο (2770660-2/2011 ειδικά έντυπα παραβόλου, σειράς Α').
2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση: α) της 51748/25.11.2010 απόφασης της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την οποία απορρίφθηκαν οι από 20.11.2008 και 12.2.2009 αιτήσεις των αιτούντων για την έγκριση, κατά παρέκκλιση, χρήσης τουριστικού καταλύματος σε ακίνητο εντός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου, επεστράφη δε στους αιτούντες ο υποβληθείς με τις ανωτέρω αιτήσεις φάκελος και β) της σιωπηρής απόρριψης από τον Υπουργό της από 4.1.2011 αίτησης θεραπείας των αιτούντων κατά της πρώτης προσβαλλομένης.
- 3.Επειδή, η παράλειψη διοικητικού οργάνου να αποφανθεί επί απλής αιτήσεως θεραπείας δεν συνιστά παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας υποκείμενη σε αίτηση ακυρώσεως (Σ.τ.Ε. 4242/2015, 4519/2014, 4046/2008). Συνεπώς, η κρινόμενη αίτηση, εμπροθέσμως και εν γένει παραδεκτώς κατά τα λοιπά ασκούμενη, απαραδέκτως στρέφεται κατά της σιωπηρής απόρριψης της από 4.1.2011 αίτησης θεραπείας των αιτούντων.
- 4.Επειδή, στην παράγραφο 4 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 (Γ.Ο.Κ./1985, Α' 210), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν. 2831/2000 (Α' 140), ορίζεται, μεταξύ άλλων, ότι: «α) Αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ... σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων παραπέμπονται υποχρεωτικά στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου, β) Με τη διαδικασία που καθορίζεται στην παράγραφο 2 περίπτωση α' μπορεί να οριστούν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη και σε ακίνητα που είναι όμορα με τα διατηρητέα κτίρια ή σε ζώνες γύρω από αυτά, για την προστασία και ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων ... ». Περαιτέρω, στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου 4, στην οποία γίνεται η παραπομπή, ορίζεται ότι: «α) Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού, που εκδίδεται ύστερα από αιτιολογική έκθεση της αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα μεμονωμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή συγκροτήματα κτιρίων ... και να καθορίζονται ειδικοί όροι προστασίας και περιορισμοί δόμησης και χρήσης, κατά παρέκκλιση από τις διατάξεις του νόμου αυτού και από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη. Με όμοια απόφαση μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα εντός ή εκτός οικισμών. Η παραπάνω έκθεση αποστέλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στον οικείο δήμο ή κοινότητα, ο οποίος εντός πέντε (5) ημερών από τη λήψη της υποχρεούται να την αναρτήσει στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Για την ανάρτηση αυτή δημοσιεύεται από το δήμο ή κοινότητα σχετική πρόσκληση προς τους ενδιαφερόμενους σε μία τοπική εφημερίδα, αν εκδίδεται ή σε μία εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να διατυπώσουν αντιρρήσεις προς την αρμόδια υπηρεσία του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργείου μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης. Αν ο δήμος ή η κοινότητα δεν τηρήσει όσα αναφέρονται προηγουμένως, η περαιτέρω διαδικασία χαρακτηρισμού συνεχίζεται νόμιμα μετά την πάροδο ενός μήνα από την αποστολή της έκθεσης στο δήμο ή την κοινότητα. Η παραπάνω διαδικασία μπορεί να παραλείπεται εφόσον η έκθεση κοινοποιηθεί απευθείας στον ενδιαφερόμενο. Στην τελευταία αυτή περίπτωση ο ενδιαφερόμενος μπορεί να διατυπώσει τις αντιρρήσεις του μέσα σε ένα μήνα από την κοινοποίηση της έκθεσης, β) ... ». Κατά την έννοια των διατάξεων αυτών, σκοπός της θεσπισθείσας ως άνω διαδικασίας, με την οποία παρέχεται η δυνατότητα επιβολής ειδικών όρων δόμησης και χρήσης σε ακίνητα όμορα προς διατηρητέα κτίρια, με απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε., είναι η προστασία και η ανάδειξη της φυσιογνωμίας υφισταμένου διατηρητέου κτιρίου. Δεν αποκλείεται, πάντως, κατά την έγκριση ειδικών όρων χρήσης σε όμορα ακίνητα, να χορηγείται άδεια για χρήση διαφορετική από το ισχύον στην περιοχή καθεστώς χρήσεων, τούτο, όμως, επιτρέπεται όλως κατ' εξαίρεση και με ειδική αιτιολογία. εφόσον, βεβαίως, με την τροποποίηση αυτή εξυπηρετείται το διατηρητέο κτίριο (πρβλ. Σ.τ.Ε. 343/2013).
5. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με το από 30.12.1988 π.δ. (Δ' 38/26.1.1989) χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό τμήμα της πόλης του Ναυπλίου και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης αυτού. Με το άρθρο 3 του εν λόγω π.δ. ορίστηκε ότι στον τομέα Α' του παραδοσιακού τμήματος επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, μη περιλαμβανομένης της χρήσης τουριστικού καταλύματος. Οι αιτούντες διατηρούν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο στον εν λόγω τομέα Α', στο ισόγειο του οποίου στεγάζονται εμπορικά καταστήματα, στον δε πρώτο και δεύτερο όροφο

κατοικίες. Το ακίνητο τους είναι όμορο με δύο κτήρια, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα με τις 10136/138/13.1.1988 (Δ' 103/9.2.1988) και 87225/6119/4.10.1994 (Δ' 1082/20.10.1994) αποφάσεις του Αναπληρωτή Υπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αντιστοίχως. Απέναντι από το ακίνητο των αιτούντων ευρίσκεται και τρίτο κτήριο, το οποίο έχει, επίσης, χαρακτηριστεί διατηρητέο με την ανωτέρω 87225/6119/4.10.1994 υπουργική απόφαση. Με την από 20.11.2008 αίτηση τους προς το Υπουργείο ζήτησαν την έγκριση αλλαγής χρήσης του πρώτου και δεύτερου ορόφου του κτηρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα 20 κλινών, κατά παρέκκλιση από τις προβλεπόμενες στο από 30.12.1988 π.δ. χρήσεις. Η αίτηση αυτή συνοδευόταν, μεταξύ άλλων, από την 1378/1983 άδεια οικοδομής του υφιστάμενου κτηρίου, την 13/2008 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ναυπλίου, με την οποία εγκρίθηκε η αλλαγή χρήσης, το 570/συν.40/Θέμα 2ο/21.10.2008 πρακτικό της Ε.Π.Α.Ε., με το οποίο εγκρίθηκε η αρχιτεκτονική μελέτη για την αλλαγή χρήσης, την 2460/10.9.2007 θετική γνωμοδότηση της 25ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, την 2567/11.2.2008 έγκριση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, αρχιτεκτονικά σχέδια καθώς και τεχνική έκθεση. Ακολούθως, με την από 12.2.2009 αίτηση προς το Υπουργείο συνυπέβαλαν, ως συμπληρωματικά στοιχεία, τις ανωτέρω 10136/138/13.1.1988 και 87225/6119/4.10.1994 αποφάσεις του Αναπληρωτή Υπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων περί χαρακτηρισμού των ορόρων κτηρίων ως διατηρητέων. Οι αιτήσεις τους απορρίφθηκαν με την προσβαλλόμενη 51748/25.11.2010 απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, με την αιτιολογία ότι «δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 4β του άρθρου 3 του ν. 2831/2000, αφού με την αιτούμενη κατά παρέκκλιση χρήση στο κτήριο ... δεν εξασφαλίζεται η προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας των όμορων διατηρητέων κτηρίων, που είναι και το βασικό κριτήριο καθορισμού ειδικών όρων σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτηρίων, κατά τις προαναφερόμενες διατάξεις», επεστράφη δε στους αιτούντες ο υποβληθείς με τις ανωτέρω αιτήσεις φάκελος. Αίτηση θεραπείας των αιτούντων κατά της πράξης αυτής απορρίφθηκε σιωπηρώς από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

6. Επειδή, προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη εκδόθηκε χωρίς να τηρηθεί η ανωτέρω διαδικασία της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 4 του Γ.Ο.Κ./1985, όπως ισχύει, στην οποία παραπέμπει η περίπτωση β' της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου, δηλαδή χωρίς την αποστολή της αιτιολογικής έκθεσης στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και στο δήμο ή κοινότητα, την ανάρτηση της κ.λπ. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτικός ως αβάσιμος διότι, ανεξαρτήτως αν η ρύθμιση αυτή, όπως καταστρώνεται στη σχετική διάταξη, είναι τηρητέα και στην περίπτωση του καθορισμού, κατά παρέκκλιση, ειδικών όρων δόμησης και χρήσης σε ακίνητα που είναι όμορα με διατηρητέα κτίρια, πάντως δεν είναι εφαρμοστέα όταν πρόκειται για άρνηση της Διοίκησης να εγκρίνει τέτοιους όρους.

7. Επειδή, προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη αποκλίνει χωρίς ειδική αιτιολογία από την «αιτιολογική έκθεση» του έτους 2009 της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου, με την οποία η Υπηρεσία αυτή εισηγήθηκε θετικά για την αιτηθείσα αλλαγή χρήσης. Ο λόγος αυτός είναι απορριπτικός ως αβάσιμος διότι, όπως βεβαιώνεται στο 8062/25.2.2013 έγγραφο της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής προς τη Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου, ουδέποτε υπεγράφη ούτε κοινοποιήθηκε στους αιτούντες αιτιολογική έκθεση με αυτό το περιεχόμενο. Εξ άλλου δεν συνιστά αιτιολογική έκθεση και, ως εκ τούτου, δεν δύναται να ληφθεί υπ' όψιν για την έγκριση αλλαγής χρήσης στο επίδικο ακίνητο, το ανυπόγραφο και στερούμενο ημερομηνίας σχέδιο «αιτιολογικής έκθεσης» που προσκομίζουν οι αιτούντες ενώπιον του Δικαστηρίου.

8. Επειδή, προβάλλεται ότι η Διοίκηση μη νομίμως δεν εξέτασε τον ουσιώδη ισχυρισμό των αιτούντων ότι στα δύο εκ των διατηρητέων κτηρίων που περιβάλλουν το επίδικο ακίνητο λειτουργούν ξενοδοχεία, περαιτέρω δε σε άλλο ακίνητο, το οποίο ευρίσκεται στο Ο.Τ. 134 του παραδοσιακού τμήματος της πόλης και είναι όμορο με διατηρητέα κτήρια, έχει εγκριθεί, με την 32528/29.7.2009 πράξη του Υφυπουργού Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. (τεύχος Α.Α.Π. 404/17.8.2009), πρόσθετη χρήση τουριστικού καταλύματος, κατ' εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του Γ.Ο.Κ./1985. Ο λόγος αυτός είναι βάσιμος διότι η Διοίκηση, κατά την άσκηση "της διακριτικής της ευχέρειας" για την έγκριση αλλαγής χρήσης στο ακίνητο των αιτούντων, όφειλε, πάντως, να συνεκτιμήσει με ειδικότερη αιτιολογία την ύπαρξη όμοιας με την αιτηθείσα χρήση ξενοδοχείου - τουριστικού καταλύματος στα διατηρητέα κτήρια πλησίον του επίδικου καθώς και στο ακίνητο που ευρίσκεται στο Ο.Τ. 134, εν όψει, άλλωστε, και των θετικών γνωμοδοτήσεων για την έγκριση της χρήσης αυτής που είχαν εκφέρει, κατά τα ανωτέρω, οι αρμόδιες υπηρεσίες.

9. Επειδή, κατόπιν τούτων, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή και να ακυρωθεί η προσβαλλόμενη 51748/25.11.2010 απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Η υπόθεση δε πρέπει να αναπεμφθεί στη Διοίκηση, η οποία οφείλει να εξετάσει το αίτημα, με βάση νόμιμα κριτήρια, αιτιολογώντας τη σχετική κρίση της.

Δια ταύτα

Δέχεται την αίτηση.

Ακυρώνει την 51748/25.11.2010 απόφαση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.....»

Γ. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ

Γ.1. Περιγραφή αιτήματος ιδιοκτητών

Το κτίριο του θέματος βρίσκεται σε κεντρικό σημείο παλαιάς Πόλης του Ναυπλίου, επί των οδών Κορνηνού και Φαρμακοπούλων (Ο.Τ. 199), πολύ κοντά στην πλατεία Συντάγματος και στην προκουμιά. Είναι φερόμενης συνιδιοκτησίας Ρεκούμη Ευαγγέλου, Ρεκούμη Βασιλικής, Ρεκούμη Βασιλικής θυγ. Αποστόλου και Γκουβούση Σοφίας. Το ακίνητο συνορεύει ανατολικά με οικία αδελφών Πέζου (διατηρητέο κτίριο), δυτικά με την οδό Φαρμακοπούλων, βόρεια εν μέρει με ιδιοκτησία Χειλέλη (διατηρητέο κτίριο) και συγκεκριμένα με **ξενοδοχείο με την επωνυμία «Μεγάλη Βρετανία»** και εν μέρει με οικία αδελφών Πέζου και νότια με οδό Κορνηνών και πέραν αυτής με πλατεία Αγίου Αναστασίου.

Το κτίριο είναι όμορο δύο διατηρητέων κτιρίων ως εξής :

α) επί των οδών Βασ. Γεωργίου Α' 4 και Κορνηνού (υπ'αρ.10136/138/13.1.1988 Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 103/Δ/9.2.1988) – [ιδιοκτησίας αδελφών Πέζου] και β) Φαρμακοπούλων 1 και Παπανικολάου 3, με την επωνυμία **«Ξενοδοχείο «Μεγάλη Βρετανία»** (υπ'αρ.87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 1082Δ/20.10.1994) - [ιδιοκτησίας Χειλέλη]. Επίσης υπάρχει διατηρητέο κτίριο στο απέναντι Ο.Τ. 200 και συγκεκριμένα επί των οδών Φαρμακοπούλων 4 και Μηριάτη 2, με την επωνυμία **«Ξενοδοχείο «Θθων»** (υπ'αρ.87225/6119/4.10.1994 Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 1082Δ/20.10.1994).

Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω δύο ξενοδοχεία («Μεγάλη Βρετανία» και «Θθων») αποτελούν παλαιά ξενοδοχεία του Ναυπλίου (πρόσφατα ανακαινισμένα και από τα πολυτελή της πόλης), τα οποία ήδη λειτουργούσαν με αυτή την χρήση την περίοδο κήρυξής τους.

Το εξεταζόμενο κτίριο είναι νεώτερο (μη διατηρητέο) και έχει ανεγερθεί με την υπ'αρ.1378/1983 οικοδομική άδεια. Πρόκειται για τριώροφο κτίριο με ισόγειο, α' και β' όροφο. Έχει κάλυψη με τμήμα δώματος και κεραμοσκεπή.

Το κτίριο λειτουργεί σήμερα, σύμφωνα με τις προβλεπόμενες κατά νόμο, χρήσεις γης στην περιοχή (ΦΕΚ 38/Δ/ 26.1.1989) ως εξής : στο μεν ισόγειο αυτού εμπορικά καταστήματα, στο δε πρώτο και δεύτερο όροφο αυτού διαμερίσματα – κατοικίες.

Ειδικότερα, η ανωτέρω τριώροφη οικοδομή αποτελείται από ισόγειο με δύο καταστήματα, συνολικής επιφάνειας 157,67 τ.μ., πρώτο όροφο με δύο διαμερίσματα – κατοικίες, συνολικής επιφάνειας 157,67 τ.μ., δεύτερο όροφο με δύο διαμερίσματα – κατοικίες, συνολικής επιφάνειας 157,67 τ.μ. και τρίτο σε εσοχή όροφο – δώμα.

Τόσο με τις αρχικές αιτήσεις τους ((ζ) και (η) αιτήσεις, όσο και με την (β) σχετική νεώτερη αίτηση σε συνέχεια της υπ'αρ. 150/2018 Απόφασης ΣτΕ, ζητείται να εγκριθεί κατ' εξαίρεση η αλλαγή χρήσης του α' και β' ορόφου του κτιρίου του θέματος από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια, 20 κλινών), λαμβάνοντας υπόψη τη θέση του ως όμορο διατηρητέων κτιρίων (τόσο εκατέρωθεν αυτού, όσο και στο απέναντι Ο.Τ.) και σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5β του άρθρου 6 του Ν.4067/2012.

Οι προβλεπόμενες εργασίες είχαν εγκριθεί από τους αρμόδιους φορείς κατά την υποβολή του αρχικού αιτήματος (ΕΠΑΕ Αργολίδος, 25η ΕΒΑ, Δήμο Ναυπλιέων, ΕΟΤ) και έχουν ως εξής :

- Συντήρηση και επισκευή στις εξωτερικές όψεις των στοιχείων του κτιρίου που έχουν φθαρεί (συντήρηση χρωματισμών κουφωμάτων, κάγκελα εξωστών κλπ.)
- Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις θα είναι οι απαιτούμενες για την προσαρμογή της νέας χρήσης.

Τα σημεία που θίγονται στη νεώτερη αίτηση ((β) σχετικό) των ιδιοκτητών είναι συνοπτικά τα ακόλουθα :

Το κτίριο στη σημερινή του μορφή (οικοδομή 35ετίας) παρουσιάζει φθορές στην εξωτερική του όψη που χρήζουν εργασιών συντήρησης. Επίσης παρουσιάζει ανομοιογένεια λόγω διαφόρων στοιχείων που έχουν τοποθετηθεί στις εξωτερικές του όψεις (όπως τέντες, κλιματιστικά κλπ) ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες των μισθωτών, η οποία αλλοιώνει αισθητικά το περιβάλλον των ομόρων διατηρητέων.

Η προβλεπόμενη κύρια χρήση του κτιρίου ως κατοικία παρουσιάζει μειωμένο εμπορικό, επιχειρηματικό και οικονομικό ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα να μην καθίσταται συμφέρουσα, αλλά και οικονομικά εφικτή η όποια χρηματική – οικονομική επένδυση για την αποκατάσταση της εξωτερικής όψης του κτιρίου με τη διενέργεια των απαιτούμενων εργασιών συντήρησης. Επιπρόσθετα η χρήση του κτιρίου ως κατοικία έχει ως αποτέλεσμα την εμφάνιση ανομοιογενών και αμφιβόλου αισθητικής στοιχείων στην εξωτερική του όψη (όπως τέντες, κλιματιστικές μονάδες, απλώστρες και γενικότερα ποικίλα χρηστικά και διακοσμητικά στοιχεία), τα οποία μειώνουν την αισθητική αξία της εξωτερικής όψης και αποτελούν μορφή υποβάθμισης για τα όμορα διατηρητέα κτίρια.

Με την αιτούμενη αλλαγή χρήσης του πρώτου και δευτέρου ορόφου ως του τουριστικού καταλύματος (με την μορφή επιπλωμένων δωματίων, 20 κλινών) θα είναι δυνατή η αποτελεσματική διαχείριση του οικονομικού βάρους του έργου, συμπεριλαμβανομένων των εργασιών επισκευής και συντήρησης των όψεων, αλλά και των εσωτερικών διαρρυθμίσεων και εκσυγχρονισμού του. Επιπρόσθετα προβλέπεται εξωραϊσμός των όψεων με την απομάκρυνση των υφιστάμενων τεντών των καταστημάτων του ισόγειου, καθώς των κλιματιστικών μονάδων των ορόφων, όπως και των λοιπών παράταιρων στοιχείων. Το τελικό αποτέλεσμα θα είναι μια ομοιομορφία και αισθητική αναβάθμιση των εξωτερικών όψεων που θα εναρμονιστεί με τα όμορα διατηρητέα κτίρια και θα αποτελέσει ένα ομοιόμορφο ενιαίο σύνολο. Επισημαίνεται ότι οι ως άνω εργασίες έχουν εγκριθεί από τους λοιπούς συναρμόδιους φορείς.

Οι ενδιαφερόμενοι αναφέρουν ότι η αιτούμενη αλλαγή χρήσης είναι ήπια επέμβαση και αποτελεί τη μοναδική και οικονομικά εφικτή λύση που θα συμβάλλει στην αναβάθμιση του κτιρίου της ιδιοκτησίας τους και η οποία συνάδει, τόσο με τα όμορα διατηρητέα κτίρια, όσο και με τον χαρακτήρα του παραδοσιακού οικισμού.

Συμπληρωματικά επισημαίνουν ότι η αιτούμενη αλλαγή χρήσης αφορά μόνο τον α' και β' όροφο και όχι το ισόγειο και δεν πρόκειται για αμιγή χρήση ξενοδοχείου, αλλά για χρήση ενοικιαζόμενων επιπλωμένων δωματίων, χρήση, η οποία σύμφωνα με το άρθρο 111 του Ν.4446/2016, όπως τροποποιήθηκε με τα άρθρα 83 και 84 του Ν. 4472/2017 επιτρέπεται πλέον, στα πλαίσια της γενικής χρήσης κατοικίας, χωρίς να χρειάζεται αλλαγή χρήσης σε οιαδήποτε μορφή τουριστικού καταλύματος, με τις προϋποθέσεις βέβαια των εν λόγω νομοθετικών διατάξεων (περιορισμένη εκ του νόμου χρονική διάρκεια, περιορισμός στον αριθμό των ακινήτων ανά δικαιούχο στα οποία επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση κτλ).

Πρόσθετα, στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου παρατηρείται η χρήση της κατά παρέκκλιση χρήσης τουριστικού καταλύματος (σε διατηρητέα κτίρια), καθώς και οι χρήσεις καφενείου, ζαχαροπλαστείου, εστιατορίου και εμπορικού – τουριστικού καταστήματος.

Επίσης γίνεται εκτενής αναφορά στην μοναδική εκδοθείσα Υπ. Απόφαση για έγκριση πρόσθετης χρήσης τουριστικού καταλύματος σε όμορο διατηρητέο (υπ'αρ. 32528/29.7.09 Υπ. Απόφαση - ΦΕΚ 404ΑΑΠ/2009).

Τέλος με την α) σχετική συμπληρωματική αίτηση – υπενθύμιση επισημαίνεται η υποχρέωση της Διοίκησης για συμμόρφωση σε δικαστικές αποφάσεις και γίνεται εκτενής αναφορά στις σχετικές διατάξεις.

Δ. ΑΠΟΦΕΙΣ ΑΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Στα στοιχεία του φακέλου που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας συμπεριλαμβάνονται τα εξής :

ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ :

- η υπ'αρ. 13/2008 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με ομόφωνη γνωμοδότηση υπέρ της αλλαγής χρήσης για δημιουργία τουριστικού καταλύματος. Αναφέρουμε ότι έχει σημειωθεί εκ παραδρομής λανθασμένα το Ο.Τ. (αντί Ο.Τ. 199 έχει σημειωθεί Ο.Τ. 200).

ΥΠΠΟΑ :

- Με το υπ'αρ. πρωτ. 2460/10.9.2007 έγγραφο της 25^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων σχετικά με έγκριση εργασιών ανακαίνισης και διαρρυθμίσης δύο ορόφων κτιρίου για την χρήση τους ως τουριστικό κατάλυμα επί της οδού Κομνηνού και Φαρμακοπούλων εγκρίθηκαν τα ακόλουθα :

« Δεν υπάρχει αντίρρηση από πλευράς του Ν.3028/2002 "Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς" και των αρμοδιοτήτων μας (ΦΕΚ 180/Β/30-1-2004), για την έγκριση εργασιών ανακαίνισης και διαρρυθμίσης δύο ορόφων κτιρίου για την χρήση τους ως τουριστικό κατάλυμα σε κτίριο φερόμενης ιδιοκτησίας Ευάγγελου & Απόστολου Ρεκούμη και Αγγελικής Γκουβούση επί της οδού Κομνηνού και Φαρμακοπούλων στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, σύμφωνα με τα συνημμένα και θεωρημένα αρχιτεκτονικά σχέδια, την τεχνική περιγραφή και με τους ακόλουθους όρους:

1. Εγκρίνεται η χρήση του κτιρίου ως τουριστικό κατάλυμα εφόσον είναι επιτρεπτή από τις πολεοδομικές διατάξεις.
2. Εγκρίνονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών δεδομένου ότι πρόκειται για νεώτερο κτίριο.
3. Τα πατώματα θα είναι ξύλινα από φαρδιές σανίδες και οι οροφές επίσης ξύλινες από φαρδιές σανίδες και αρμοκάλυπτρο σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της πόλης.
4. Ο χρωματισμός των τοίχων και κουφωμάτων των όψεων θα γίνει σύμφωνα με τα υπάρχοντα χρώματα (ώχρα. λευκό και καφέ αντίστοιχα).

5. Πριν την έναρξη των εργασιών να απομακρυνθούν από τις όψεις των καταστημάτων του ισογείου οι τέντες σκίασης. Στη συνέχεια δεν θα τοποθετηθούν στις όψεις κλιματιστικά μηχανήματα, τέντες σκίασης, στέγαστρα ή άλλα στοιχεία και κατασκευές που αλλοιώνουν και προσβάλλουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα της πόλης του Ναυπλίου.
Καμία άλλη εργασία πλην των προαναφερομένων δεν θα πραγματοποιηθεί χωρίς την προηγούμενη έγκριση της υπηρεσίας..... Η έναρξη των εργασιών προϋποθέτει την αποδοχή των παραπάνω όρων ή μη τήρηση των οποίων θα επιφέρει τις από το νόμο προβλεπόμενες κυρώσεις. Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί οικοδομική άδεια, ούτε αντικαθιστά άλλο που τυχόν απαιτείται από άλλη αρμόδια αρχή.»

ΕΟΤ

- Η υπ'αρ. 2567/11.2.2008 έγκριση ΕΟΤ, με την οποία εγκρίθηκαν τα σχέδια της πρότασης χρήσης ενοικιαζόμενων δωματίων.Επισημαίνεται ότι πλέον δεν απαιτείται έγκριση ΕΟΤ για την εξέταση τέτοιων αιτημάτων.

ΕΠΑΕ Ν. Αργολίδος

- Το υπ'αρ. 40/21.10.2008, Θέμα 12^ο απόσπασμα πρακτικού της ΕΠΑΕ Ν. Αργολίδος, με το οποίο εγκρίνονται οι εργασίες επισκευής και εσωτερικών διαρρυθμίσεων α' και β' ορόφου, σύμφωνα με

1. το υπ'αρ. 475/29.1.2008 έγγραφο του Δήμου Ναυπλίου
2. την υπ'αρ. 2460/10.9.2007 απόφαση της 25^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων
3. την υπ'αρ. 2567ΠΕ/11.2.2008 έγκριση ΕΟΤ Περιφ. Τουρισμού Πελοποννήσου
4. Για την αιτούμενη χρήση, θα πρέπει να τηρηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από το Ν. 1577/85 άρθ.4 § 2 και την 482/96 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Ε. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των στοιχείων, διατυπώνει τα ακόλουθα :

- Επισημαίνεται ότι οι ισχύουσες πλέον διατάξεις ως προς τα όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων περιγράφονται στην παρ. 5β του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 με έκδοση Υπ. Απόφασης και απασκοπούν αποκλειστικά στην προστασία και ανάδειξη των ομόρων διατηρητέων κτιρίων.
- Ως εκ τούτου η συγκεκριμένη διάταξη μπορεί να εξεταστεί, εφόσον με τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης ή χρήσης κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη προστατεύονται και αναδεικνύονται τα όμορα διατηρητέα κτίρια.

- Για το συγκεκριμένο ακίνητο έχει εκδοθεί η υπ'αρ. 150/2018 Απόφαση ΣτΕ, σύμφωνα με την οποία ακυρώθηκε το υπ'αρ. 51748/25.11.2010 έγγραφο της Υπηρεσίας (μη αποδοχή του αρχικού αιτήματος) και ζητείται να εγκριθεί κατ' εξαίρεση η αλλαγή χρήσης του α' και β' ορόφου του κτιρίου του θέματος από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια).
- Επιπρόσθετα στην α) σχετική υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/34105/1394/9.4.2021 συμπληρωματική αίτηση – υπενθύμιση γίνεται εκτενής αναφορά στην υποχρέωση συμμόρφωσης της Διοίκησης σε αμετάκλητη δικαστική απόφαση και στις σχετικές διατάξεις.

Για το εξεταζόμενο ακίνητο (μη διατηρητέο), ισχύουν τα εξής :

- Βρίσκεται σε πολύ κεντρικό και πολυσύχναστο σημείο της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου, σε άμεση σχέση με την κεντρική πλατεία Συντάγματος και την προκουμαία, όπου κυριαρχούν χρήσεις εμπορικές (καταστήματα), υγειονομικού ενδιαφέροντος (εστιατόρια, καφενεία) και τουριστικές (ξενοδοχεία, καταλύματα).
- Γειτνιάζει με διατηρητέα κτίρια που λειτουργούσαν από παλαιά ως ξενοδοχεία του Ναυπλίου, υψηλών προδιαγραφών, τα οποία βρίσκονται σε άριστη κατάσταση.
- Το κτίριο αποτελεί νεώτερη κατασκευή (οικ. άδεια ανέγερσης 1983), η οποία έχει υποστεί εξωτερικές αλλοιώσεις και παρεμβάσεις των εκάστοτε χρηστών για λειτουργικούς λόγους.

Κατά συνέπεια και λαμβάνοντας υπ' όψη :

- ο Τis διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 5.β) του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012) για την έκδοση Υπ. Απόφασης συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε όμορα διατηρητέων κτιρίων.

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.89612/91119/29-8-96).

ο Την υπ' αρ. 150/2018 Απόφαση ΣτΕ

ο Το γεγονός ότι :

- η χρήση παραδοσιακού τουριστικού καταλύματος συνάδει με το χαρακτήρα των διατηρητέων κτιρίων και τη φυσιογνωμία της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου,
- έχει χαρακτήρα ήπιας επέμβασης στον ιστορικό ιστό της πόλης και δεν αποτελεί εστία όχλησης στην περιοχή ή στα όμορα διατηρητέα κτίρια,
- η επισκευή, συντήρηση και αισθητική αποκατάσταση των εξωτερικών όψεων (όπως η απομάκρυνση των υφιστάμενων τεντών των καταστημάτων του ισογείου, καθώς και των κλιματιστικών μονάδων των ορόφων, όπως και των λοιπών παράταιρων στοιχείων) θα συμβάλλει στην αναβάθμιση της περιοχής και στην ανάδειξη των ομόρων διατηρητέων κτιρίων,

η Υπηρεσία μας αποδέχεται την εγκατάσταση πρόσθετης χρήσης τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια) σε συνέχεια της υπ' αρ. 150/2018 Απόφασης του ΣτΕ σε τμήμα κτιρίου (α' και β' όροφο) επί των οδών Κομνηνού και Φαρμακοπούλων (Ο.Τ. 199), στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου, φερόμενο ως ιδιοκτησία κ.κ. Ρεκούμη Ευαγγέλου, Ρεκούμη Βασιλικής του Ευαγγέλου, Ρεκούμη Βασιλικής του Αποστόλη και Γκουβούση Σοφίας, ως όμορο διατηρητέων κτιρίων (παρ. 5. α και β του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012)

Μετά από τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης για τον καθορισμό χρήσης τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια), σε συνέχεια της υπ' αρ. 150/2018 Απόφασης του ΣτΕ σε τμήμα κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Κομνηνού και Φαρμακοπούλων, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.199), ως όμορο διατηρητέων κτιρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 5.β. του Ν.4067/2012, ως εξής :

1) Σε τμήμα κτιρίου (α' και β' όροφο) που βρίσκεται επί των οδών Κομνηνού και Φαρμακοπούλων, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.199), φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ. Ρεκούμη Ευαγγέλου, Ρεκούμη Βασιλικής, Ρεκούμη Θυγ. Αποστόλου Βασιλικής και Γκουβούση Σοφίας, το οποίο είναι όμορο σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα (ΦΕΚ 103/Δ/9.2.1988, ΦΕΚ 1082Δ/20.10.1994), επιτρέπονται τα εξής :

α) Η έγκριση πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα της χρήσης τουριστικού καταλύματος (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια), υπό τον όρο της αισθητικής αποκατάστασης των εξωτερικών όψεων (με την απομάκρυνση των υφιστάμενων τεντών των καταστημάτων του ισογείου, καθώς και των κλιματιστικών μονάδων των ορόφων, όπως και των λοιπών πρόσθετων στοιχείων που αλλοιώνουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής).



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

α/α

ΕΙΡΗΝΗ ΡΙΓΓΑ
Αρχιτέκτων – Μηχανικός

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ