

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

Εισηγητής: Δ. Αγοροπούλου

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Βασ. Γεωργίου 30 (Ο.Τ. 45), στο Γύθειο του Δήμου Ανατολικής Μάνης (Ν. Λακωνίας), φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Πλαγιανάκου Παναγιώτη

ΣΧΕΤ.: α) Η από 11.12.2024 αίτηση των ενδιαφερόμενων
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/137621/3903/12.12.2024)
β) Η από 27.11.2024 αίτηση των ενδιαφερόμενων με συνημμένο φάκελο
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/140531/3972/18.12.2024)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με τα α) και β) σχετικά διαβιβάσθηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος μελέτης για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Βασ. Γεωργίου 30 (Ο.Τ. 45), στο Γύθιο του Δήμου Ανατολικής Μάνης (Ν. Λακωνίας), φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Πλαγιανάκου Παναγιώτη

Η μελέτη αφορά σε επισκευή, ενίσχυση και αποκατάσταση, δημιουργία νέου φέροντα οργανισμού, αντικατάσταση στέγης ίδιας μορφολογίας και όγκου, κατάργηση μεταγενέστερων παρεμβάσεων στη βόρεια όψη, καθώς και κατασκευή μικρότερης, διώροφης προσθήκης κατ' επέκταση στο ακίνητο.

Κατά την εξέταση του φακέλου, ζητήθηκαν συμπληρώσεις και μερική τροποποίηση της μελέτης, με στόχο την ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου και την εναρμόνιση της προσθήκης.

A.2. Στοιχεία φακέλου

Ο φάκελος περιλαμβάνει το υπ'αρ. 13^ο/2024 Πρακτικό (26^ο Θέμα /13^η Συν. / 6.11.2024) του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λακωνίας με σειρά σχεδίων της πρότασης, τεχνική έκθεση, αναλυτική φωτογραφική απεικόνιση, σχεδιαστική αποτύπωση, τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης.

Μετά από σχετική αίτηση στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ, διαπιστώθηκε ότι για το εν λόγω κτίριο δεν έχει εκδοθεί τίτλος μεταφοράς σ.δ. (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/130086/1910/ 5.12.2024).

Πρόσθετα, έχουν υποβληθεί οι σχετικές εγκρίσεις ΥΠΠΟ της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδος, Πελοποννήσου και Νοτίου Ιονίου (αρ. πρωτ. 237331/25.6.2024) και της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λακωνίας (αρ.πρωτ. 190947/28.8.2024).

Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο 13^ο/2024 Πρακτικό (26^ο Θέμα 13^η Συν. / 6.11.2024) του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Λακωνίας :

« Η επιτροπή αφού έλαβε υπόψιν της το τοπογραφικό διάγραμμα ως προς τη χωροθέτηση, το διάγραμμα κάλυψης όπως έχουν συνταχθεί με την ευθύνη του μελετητή και το σύνολο της αρχιτεκτονικής μελέτης με την αιτιολογική έκθεση τεκμηρίωσης – επεξήγησης της αρχ/ής πρότασης που τη συνοδεύει, γνωμοδοτεί θετικά επειδή η συγκεκριμένη αρχ/κή πρόταση λειτουργικά, μορφολογικά, ογκοπλαστικά, αισθητικά και στα πλαίσια των πολεοδομικών μεγεθών που με ευθύνη του χρησιμοποιεί ο μελετητής εντάσσεται αρμονικά στο οικιστικό περιβάλλον, στον αστικό ιστό, στην ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και στον πολεοδομικό – αναπτυξιακό σχεδιασμό. »

A.3. Θεσμικό πλαίσιο προστασίας κτιρίου

- Το εν λόγω κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο, στο πλαίσιο ομαδικής κήρυξης στην πόλη του Γυθίου, με την υπ'αρ. 82923/4735/23.8.1991 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 636/Δ/24.9.1991), φέρει δε α/α. 94 στη σχετική λίστα κτιρίων.

- Βρίσκεται εντός των ορίων του Αρχαιολογικού Χώρου της πόλης του Γυθίου (ΦΕΚ 267/Δ/ 16.4.1970, ΦΕΚ 272/ΑΑΠ/31.7.2013).

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στο Γύθιο ισχύει το από 23.2.1993 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 230/Δ/12.3.1993) περί «καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Γυθίου (Ν. Λακωνίας)». Σύμφωνα με το υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα, οι όροι δόμησης στο Ο.Τ. 45, όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο του θέματος είναι:

Αρτιότητα

Κατά κανόνα: E = 100,00m² Π = 10m B =15m

Κατά παρέκκλιση: E = 54,00m² Π = 6m B = 9m

Τομέας Ι:

Κάλυψη : 70%

Σ.δ. = 1,8

Όροφοι 3

Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 10,50μ.

Επιβάλλεται στέγη κατά τα 2/3 του περιγράμματος με ύψος μέγιστο 2,0μ. και κλίση έως 30%.

Επιφάνεια ακινήτου : E_(1,2,3,4,5,6,7,1) = 160,43m²

Ευρύτερο δομημένο περιβάλλον

Η οδός Βασ. Παύλου αποτελεί κεντρική αρτηρία της πόλης, η οποία καταλήγει στη θάλασσα και επί της οποίας βρίσκονται πολλά ακόμη διατηρητέα κτίρια. Τα κτίρια στο ευρύτερο περιβάλλον είναι αντίστοιχης κλίμακας.

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Περιγραφή κτιρίου

Το ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 45 και έχει πρόσωπο σε δύο οδούς, την οδό Βασ. Γεωργίου και την Λεωφ. Ερμού. Η πλευρά της οδού Βασ. Γεωργίου διαμορφώνεται ως κύρια όψη του. Το διατηρητέο κτίριο εφάπτεται στο όμορο κτίριο (μη διατηρητέο) σε όλο το πλάτος του οικοπέδου και παρουσιάζει ελεύθερες τρεις πλευρές. Η υπόλοιπη έκταση αποτελεί τον ακάλυπτο – κήπο, επίσης διαμπερή. Το διατηρητέο κτίριο είναι διώροφο με υπόγειο. Το ισόγειο, το υπόγειο και ένα πατάρι εξυπηρετούσαν τη χρήση καταστήματος και ο όροφος ήταν κατοικία. Η χρονολογία κατασκευής του, σύμφωνα με την τεχνική έκθεση, είναι το 1930. Η κατάσταση διατήρησης δεν είναι καλή, ενώ παρουσιάζει και μεταγενέστερες επεμβάσεις. Στο κτίριο συνδυάζονται νεοκλασσικές αρχές και παραδοσιακά στοιχεία. Χαρακτηρίζεται από αυστηρότητα, συμμετρία και αξονική διάταξη ανοιγμάτων. Δεν διακρίνονται ιδιαίτερα διακοσμητικά στοιχεία. Είναι λιθόκτιστο με καμπύλα υπέρθυρα και λαξευτούς γωνιόλιθους. Τα κουφώματα είναι ξύλινα καρφωτά. Οι ποδιές των ανοιγμάτων βρίσκονται σε εσοχή. Οι εξώθυρες είναι ξύλινες με φεγγίτη. Κεντρικά στην όψη της οδού Βασ. Γεωργίου διακρίνεται εξώστης από μπετόν (πιθανόν σε αντικατάσταση του αρχικού) με μεταλλικό σφυρήλατο κιγκλίδωμα. Η πλάγια εσωτερική όψη διασώζει στο μεγαλύτερο τμήμα της το παλαιότερο επίχρισμα. Η πρόσβαση προς τον όροφο γίνεται από εξωτερικό κλιμακοστάσιο και στη συνέχεια υπάρχει συνεχής εξώστης από μπετόν (πιθανόν σε αντικατάσταση του αρχικού). Η αρχική στέγη έχει καταρρεύσει και είναι κατεστραμμένη, όμως από τα στοιχεία της τεχνικής έκθεσης φαίνεται ότι η αρχική ήταν ξύλινη τρίριχτη με βυζαντινά κεραμίδια. Η βόρεια όψη έχει υποστεί τη μεγαλύτερη αλλοίωση με κατάργηση δύο εξωθυρών (ίσως και προ του 1955) και δημιουργία μεγαλύτερης θύρας για την εξυπηρέτηση της φορτοεκφόρτωσης του καταστήματος. Επιπλέον στην ίδια όψη έγινε επέκταση του πλατύσκαλου της κλίμακας προς τον α' όροφο (εκτός των ορίων του οικοπέδου), χωρίς μελέτη και κάθετη προβολή σε δημοτικό χώρο (πεζοδρόμιο).

B.2. Περιγραφή αρχιτεκτονικής μελέτης

Η αρχιτεκτονική μελέτη αφορά σε επισκευή, ενίσχυση και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αντικατάσταση της στέγης του, καθώς και κατασκευή προσθήκης - κατ' επέκταση - νέου ανεξάρτητου διώροφου κτιρίου κατοικίας επί της Λεωφ. Ερμού.

Προτείνεται η αναμόρφωση της βόρειας όψης (Λεωφ. Ερμού) με την κατάργηση του μεταγενέστερου ενιαίου ανοίγματος του ισογείου και τη δημιουργία τριών ανοιγμάτων εξωθυρών, παρόμοιων αναλογιών και τεχνοτροπίας με αυτά της κύριας όψης της οδού Βασ. Γεωργίου. Πρόσθετα, προβλέπεται η καθαίρεση της παράταιρης επέκτασης του πλατύσκαλου πάνω από το πεζοδρόμιο, για λόγους εξωραϊσμού με το υπόλοιπο κτίριο. Επίσης προτείνεται μικρή διαπλάτυνση ενός κουφώματος (αριστερά) του α' ορόφου στη βόρεια όψη. Όλα τα κιγκλιδώματα των εξωστών και της κλίμακας θα είναι σφυρήλατα, παλαιού τύπου. Όλα τα κουφώματα θα είναι ξύλινα καρφωτά και τα ανοίγματα θα περιλαμβάνουν φεγγίτες.

Για την αποσόβηση της υφιστάμενης κατάστασης επικινδυνότητας, προβλέπεται η δημιουργία νέου φ.ο. από οπλισμένο σκυρόδεμα, εσωτερικά της λίθινης τοιχοποιίας, με πλάκες, υποστυλώματα και δοκούς. Η στέγη θα ανακατασκευαστεί στην ίδια μορφολογία, θα είναι ξύλινη τρίριχτη και θα έχει επικάλυψη με βυζαντινά κεραμίδια.

Η χρήση του ισογείου θα μετατραπεί από κατάστημα σε δύο μικρές ανεξάρτητες κατοικίες, με ανεξάρτητη είσοδο σε κάθε μια από τις δύο οδούς αντίστοιχα. Η κάθε κατοικία έχει πρόσβαση σε αποθηκευτικό χώρο στο υπόγειο. Λόγω του μεγάλου ύψους, προτείνεται η κατασκευή βατού παταριού για την εξυπηρέτηση των κατοικιών.

Η πρόσβαση στον α' όροφο γίνεται εξωτερικά από το υφιστάμενο κλιμακοστάσιο. Ο α' όροφος θα αποτελεί μια μονοκατοικία, ενώ διαμορφώνεται σοφίτα κάτω από το χώρο της στέγης με εσωτερική επικοινωνία με τον α' όροφο που περιλαμβάνει βοηθητικούς χώρους (αποθήκες κλπ). Η πρόσβαση στη σοφίτα γίνεται εσωτερικά με κλιμακοστάσιο.

Σε επαφή με το εξωτερικό κλιμακοστάσιο και με πρόσωπο επί της Λεωφ. Ερμού προτείνεται η δημιουργία ενός νέου μικρότερου διώροφου κτιρίου κατοικίας που περιλαμβάνει δύο γκαρσονιέρες ανά στάθμη. Τα κουφώματα θα είναι ξύλινα καρφωτά. Η κάλυψη θα γίνει με τετράριχτη κεραμοσκεπή και θα έχει επικάλυψη με βυζαντινά κεραμίδια.

Η ψύξη – θέρμανση καθώς και η παροχή Ζ.Ν.Χ. θα γίνει μέσω αντλιών θερμότητας που θα τοποθετηθούν κάτω από το αριστερό σκέλος της κλίμακας ανόδου, ούτως ώστε να μην είναι ορατές καλωδιώσεις και οι αγωγοί θα είναι σε ειδικό κανάλι εντός του κτίσματος. Ο εξωτερικός μανδρότοιχος αποκαθίσταται.

Στόχος είναι η άμεση αποκατάσταση και επισκευή του υφιστάμενου διατηρητέου κτιρίου, ώστε να αποφευχθεί περαιτέρω φθορά του και η αξιοποίησή του με διατήρηση της φυσιογνωμίας του. Ταυτόχρονα, η δημιουργία μικρής προσθήκης νέου κτιρίου συμβάλει σε πρόσθετη εκμετάλλευση του ακινήτου.

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Από το διάγραμμα κάλυψης του φακέλου, προκύπτουν τα εξής :

Επιφάνεια οικοπέδου $(1,2,3,4,5,6,7,1) = 160,43\text{m}^2$

Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης

ΚΑΛΥΨΗ: $160,43 \times 0,70 = 112,30\text{m}^2$

ΔΟΜΗΣΗ : $160,43 \times 1,80 = 288,77\text{m}^2$

Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης

Α) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ: $111,21\text{m}^2 < 112,30\text{m}^2$

Β) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ:

ΥΠΟΓΕΙΟ : $76,35\text{m}^2$ (ΔΕΝ ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ)

ΙΣΟΓΕΙΟ : $103,11\text{m}^2$

ΠΑΤΑΡΙ : $28,23\text{m}^2$

Α' ΟΡΟΦΟΣ : $103,11\text{m}^2$

ΣΟΦΙΤΑ : $38,18\text{m}^2$ (ΠΡΟΣΜΕΤΡΑΤΑΙ το 50% του $76,35\text{m}^2$ – άρθρο 11 παρ. ιε του Ν.4067/2012)

ΣΥΝΟΛΟ ΔΟΜΗΣΗΣ : $272,63\text{m}^2 < 288,77\text{m}^2$ (επιτρεπόμενη)

Γ) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΥΨΟΣ : $10,05\text{m}$ (γείσο στέγης ως υφιστάμενο) $< 10,50\text{m}$ (επιτρεπόμενο)

Δ. ΑΠΟΨΗ ΥΠΠΟ

Ο φάκελος περιέχει τις σχετικές εγκρίσεις ΥΠΠΟ της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Δυτικής Ελλάδος, Πελοποννήσου και Ννοτίου Ιονίου (αρ. πρωτ. 237331/25.6.2024) και της Εφορείας Αρχαιοτήτων Λακωνίας (αρ.πρωτ. 190947/28.8.2024).

Ε. ΑΠΟΨΗ Δ/ΝΣΗΣ ΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των στοιχείων, δεν έχει αντίρρηση για την αρχιτεκτονική μελέτη στο ακίνητο που περιλαμβάνει διατηρητέο κτίριο επί της οδού Βασ. Γεωργίου 30 (Ο.Τ. 45), στο Γύθειο.

Οι προβλεπόμενες εργασίες αποσκοπούν στην επισκευή, ενίσχυση και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου και την επαναφορά του στην αρχική του μορφή. Λόγω της κατάρρευσης της στέγης, είναι επιβεβλημένη η αντικατάστασή της με νέα, ίδιας μορφολογίας και όγκου (τρίριχτη, ξύλινη με επικάλυψη κεραμιδιών, βυζαντινού τύπου). Η ενίσχυση και η δημιουργία νέου φέροντα οργανισμού είναι απαραίτητη για την αποσόβηση της επικινδυνότητας, καθώς και για την ασφαλή και βιώσιμη λειτουργία του κτιρίου. Η κατάργηση των μεταγενέστερων παράταιρων παρεμβάσεων στη βόρεια όψη συμβάλλει στην εξυγίανση και εναρμόνισή της με το σύνολο του κτιρίου. Επίσης η προτεινόμενη μετατροπή της χρήσης του ισόγειου από κατάστημα σε κατοικία δεν παραβιάζει το διατηρητέο κτίριο.

Γενικότερα, οι παρεμβάσεις που αφορούν στο διατηρητέο κτίριο κρίνονται απαραίτητες για την βιωσιμότητα και επανάχρησή του και θα συμβάλλουν στην επανένταξή του στον ιστό της πόλης, λαμβάνοντας υπόψη και την υφιστάμενη κακή δομική του κατάσταση.

Πρόσθετα, η κατασκευή μικρής διώροφης προσθήκης κατ' επέκταση γίνεται στο εσωτερικό της κύριας όψης της οδού Βασ. Γεωργίου και αποτελεί ανεξάρτητο κτίριο, χωρίς να έρχεται σε αντιπαράθεση με το διατηρητέο κτίριο. Με αυτό τον τρόπο, επιτυγχάνεται η συνολική εκμετάλλευση του ακινήτου και η εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών του ιδιοκτήτη.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν. 4067/12, για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Βασ. Γεωργίου 30 (Ο.Τ. 45), στο Γύθιο του Δήμου Ανατολικής Μάνης (Ν. Λακωνίας), με το εξής περιεχόμενο:

1. Στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Βασ. Γεωργίου 30 (Ο.Τ. 45), στο Γύθιο του Δήμου Ανατολικής Μάνης (Ν. Λακωνίας), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 82923/4735/23.8.1991 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 636/Δ/24.9.1991), φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Πλαγιανάκου Παναγιώτη, επιτρέπονται τα εξής :

- α) Η επισκευή, ενίσχυση και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου.
- β) Η δημιουργία νέου φέροντα οργανισμού.
- γ) Η αντικατάσταση της στέγης με νέα, ίδιας μορφολογίας και όγκου (τρίριχτη, ξύλινη, με επικάλυψη κεραμιδιών, βυζαντινού τύπου).
- δ) Η κατάργηση των μεταγενέστερων επεμβάσεων στη βόρεια όψη.
- ε) Εσωτερικές διαρρυθμίσεις.
- στ) Η προσθήκη κατ' επέκταση ανεξάρτητου, μικρότερου διώροφου κτιρίου κατοικίας επί της Λεωφ. Ερμού.

2. Οι ανωτέρω προβλεπόμενες εργασίες περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και αποτυπώνονται στα πέντε (5) διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής [(1) διάγραμμα κάλυψης σε κλ.1 : 250, κατόψεις (2), τομή (1), όψεις (1), σε κλ.1 :50)].

3. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 82923/4735/23.8.1991 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 636/Δ/24.9.1991) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός