

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

**ΚΕ.Σ.Α.
ΣΥΝΕΔΡΙΑ
ΠΡΑΞΗ**

Εισηγήτρια: Φανή Σταθάκη
τηλ. : 2131515174

ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ ΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

(ΔΗΜΟΣ ΤΡΙΠΟΛΗΣ)

ΘΕΜΑ: Υπαγωγή ή μη στις διατάξεις του άρθρου 117 παρ. 1, *«Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις»* του ν. 4495/2017 (167 Α' /2017), *«Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις»* αυθαίρετων κατασκευών διατηρητέου κτιρίου, που βρίσκεται επί της οδού Νεομάρτυρος Δημητρίου 3, (ΦΕΚ 850/Δ/25-10-1995), στην επαρχία Μαντινείας Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας, Πελοποννήσου , στο Ο.Τ. 344 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Τρίπολης, φερόμενου ως ιδιοκτησία του κου Τραυλού Οδυσσέα.

Σχετικά με το αντικείμενο του θέματος θέτουμε υπόψη του Συμβουλίου τα παρακάτω :

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

A.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη ΔΑ

Με την από 11.10.2018 αίτηση ο κος Τραυλός Οδυσσέας υπέβαλε αρχικά στην Γρ. του ΚΕΣΑ φάκελο, με συνημμένα δικαιολογητικά, τα οποία στην συνέχεια διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας, με το υπ' αριθ. 314/11.10.2018 έγγραφο της Γρ. ΚΕΣΑ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ 69102/11-10-2018), προκειμένου να διαπιστωθεί αν πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου και είναι πλήρη τα στοιχεία εκείνα που συνυποβάλλονται, για το δικαίωμα υπαγωγής ή μη στις διατάξεις του άρθρου 117, παρ.1, του ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α'/2017), αυθαίρετων κατασκευών σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Νεομάρτυρος Δημητρίου 3, (ΦΕΚ 850/Δ/25-10-1995), στην επαρχία Μαντινείας Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας, Πελοποννήσου, στο Ο.Τ. 344 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Τρίπολης, φερόμενου ως ιδιοκτησία του κ. Τραυλού Οδυσσέα.

A.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος / αιτήματος

Πρόκειται για το έλεγχο των υποβληθέντων δικαιολογητικών φακέλου, που αφορά στην υπαγωγή ή μη στις διατάξεις άρθρου 117, παρ. 1, του ν. 4495/2017, διατηρητέου κτιρίου του ΥΠΕΝ, μετά την υπ' αριθ. **10313895/02.05.2018 αρχική δήλωση ένταξης** στον ανωτέρω νόμο, αυθαίρετων εργασιών εντός του όγκου του.

A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- ο Με την υπ' αριθ. 79940/5688/22-09-1995 Υπουργική Απόφαση **(ΦΕΚ 850/Δ'/25.10.1995)** περί «*χαρακτηρισμού ως διατηρητέων τεσσάρων (4) κτιρίων και δύο (2) όψεων κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Τρίπολης (Ν. Αρκαδίας) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης*» το κτίριο του θέματος χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο.
- ο Στο με αρ. πρωτ. 37128/13-11-2018 έγγραφο της Δ/σης Πολ/μίας Δ. Τρίπολης βεβαιώνεται μεταξύ άλλων για το Ο.Τ.344 «...γ) σύμφωνα με το άρθ.8 του Π. Δ/τος 81/1980, ΦΕΚ 27/Α/29-1-1980, περί ειδικών χρήσεων γης στα περιεχόμενα της χρήσης "Πολεοδομικά Κέντρα", η οποία είναι η πιο σχετική με την χρήση "Κεντρικές λειτουργίες πόλης", που προβλέπεται από το Γ.Π.Σ, συμπεριλαμβάνεται η χρήση "Κέντρα Διασκέδασης, Ταβέρνες"»

Όσον αφορά στους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα του φακέλου, για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο, ισχύουν τα εξής:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Περιοχή : Ο.Τ. 344, Τρίπολη, Ν. Αρκαδίας

Τομέας Β

Αρτιότητα: E=250τ.μ. (60,00 μ² για προϋφιστάμενα του 1963)- Π=10μ.

Συντελεστής Δόμησης: 1,60

Κάλυψη =60%

Μέγιστο Ύψος: 18,00μ.

Β. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΣΤΟ ΚΕ.Σ.Α. :

Η αρμοδιότητα για την εισήγηση του θέματος ανήκει στη Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων/ΥΠΕΝ:

- σύμφωνα με το Π.Δ/γμα 132/2017 «*Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος, και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ)*» (ΦΕΚ 160/Α'/2017), όπως ισχύει, δεδομένου ότι το αντικείμενο της εισήγησης αφορά σε διατηρητέο κτίριο.
- σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 117, παρ. 1, του ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α'/2017) για το δικαίωμα υπαγωγής ή μη στον σχετικό νόμο, δεδομένου ότι πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές σε διατηρητέο κτίριο από το νυν ΥΠΕΝ.

Γ. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΓΙΑ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ :

Το θέμα εισάγεται στο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής σύμφωνα με τις εξής διατάξεις :

α) τα άρθρα 13 και 14 του ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α' /2017) «*Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις*».

β) το άρθρο 117 παρ. 1 & 2 «*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις*», του ν. 4495/2017 (167 Α' /2017) και

γ) το άρθρο 125 παρ. 5, «*Μεταβατικές και καταργούμενες διατάξεις*» του ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α' /2017) «*Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις*», όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 31, του ν. 4513/2018.

Δ. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ :

Δ.1 Περιγραφή του κτιρίου- Υφιστάμενη κατάσταση

περιγραφή διατηρητέου κτιρίου (από το αρχείο της Υπηρεσίας μας, καρτέλα):

«Πρόκειται για δώροφο, λιθόκτιστο κεραμοσκεπές κτίσμα με νεοκλασικά στοιχεία, αρκετά αλλοιωμένο. Τα ανοίγματα του ορόφου είναι ορθογωνικά και φέρουν περιμετρικά τραβηχτό πλαίσιο, σχηματίζοντας άνωθεν τόξο με διακοσμητικά κυμάτια. Οι γωνίες του ορόφου είναι τονισμένες με κίονες που στέφονται με ευθύγραμμο γείσα. Το ισόγειο έχει μεγάλα ανοίγματα. Οι πεσσοί του ισογείου στέφονται με ευθύγραμμο γείσα και φέρουν αρμούς κατά ζώνες. Ο εξώστης είναι σύγχρονος.»

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση της πολιτικού-μηχανικού Χουτοπούλου Ελένης:

Υφιστάμενη κατάσταση:

Το ακίνητο στο οποίο εντοπίζονται οι αυθαίρετες κατασκευές ιδιοκτησίας Τραυλού Οδυσσέως του Κωνσταντίνου βρίσκεται επί της οδού Νεομάρτυρος Δημητρίου 3 και εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Τρίπολης στο Ο.Τ. 344 .Με την υπ. αριθμ. 10313895 Δήλωση Αυθαιρέτων του Ν4495/2017 τακτοποιούνται μικρές παραβάσεις

στο εσωτερικό καθώς και στις δύο εξωτερικές πλευρές του κτηρίου που έγιναν για την εύρυθμη λειτουργία του ως κέντρο διασκέδασης-χώρος συνάθροισης κοινού

Ιστορικό Κτηρίου

Το κτήριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το ΥΠΕΧΩΔΕ σύμφωνα με την υπ. αριθμ. 79940/5688/22-09-1995 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημ. Έργων (ΦΕΚ 850/Δ/1995) και το 2002 εκδόθηκε η υπ. Αριθμ. 311/2002 Οικοδομική Άδεια του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας η οποία προέβλεπε την επισκευή και αποκατάσταση των όψεων του κτηρίου καθώς και την αλλαγή χρήσης σε κέντρο διασκέδασης. Επίσης, με την υπ. αριθμ. 370/2003 Οικοδομική Άδεια του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας αναθεωρήθηκε η υπ. Αριθμ. 311/2002 οικ. άδειας λόγω τροποποίησης διαρρυθμίσεων του ισογείου και του Α' ορόφου.

Με τις υπ. Αριθμ. 311/2002 και 370/2003 Οικοδομικές Άδειες του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας πραγματοποιήθηκε η επισκευή και η αποκατάσταση των όψεων του διατηρητέου κτηρίου καθώς και η αλλαγή χρήσης του σε κέντρο διασκέδασης. Οι προβλεπόμενες επισκευές πραγματοποιήθηκαν χωρίς να επηρεάζονται οι εξωτερικές όψεις του κτηρίου αλλά ούτε και κανένα από τα στοιχεία δόμησης του οικοπέδου (δόμηση, κάλυψη, μέγιστο υπάρχον ύψος, κάτοψη και κλίσεις στεγών). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η κάλυψη του οικοπέδου είναι 100% και διατηρήθηκε στην άδεια δόμησης, ως είχε, καθώς το κτήριο ήταν νομίμως υφιστάμενο **(κτήριο που προϋφίσταται του 1923, όπως προκύπτει και από τις υπάρχουσες εξωτερικές λιθοδομές).**

Το κτήριο χωρίζεται νοητά σε δύο τμήματα, όπου το πρώτο τμήμα (κύριο-διατηρητέο τμήμα) περιλαμβάνει το δώροφο κτίσμα που επικαλύπτεται από τετράριχτη στέγη με κεραμίδια και το δεύτερο (μεταγενέστερο τμήμα) περιλαμβάνει ισόγειο κτίσμα που επικαλύπτεται από δυο δίριχτες στέγες από κεραμίδια. Στο δεύτερο αυτό τμήμα, αρχικά προβλεπόταν η κατασκευή ενιαίας δίριχτης στέγης αλλά τελικά κατασκευάστηκαν δύο δίριχτες στέγες προκειμένου να ελαττωθεί το μέγιστο ύψος τους και να προβάλλεται κατά τον τρόπο αυτό και η πίσω όψη του κυρίως διατηρητέου κτηρίου.

Για την έκδοση της υπ. Αριθμ. 311/2002 Οικοδομικής Άδειας του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας και συγκεκριμένα για την επισκευή και αποκατάσταση των όψεων του διατηρητέου κτηρίου καθώς και την αλλαγή χρήσης του σε κέντρο διασκέδασης, διατυπώθηκε σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου ΕΠΑΕ Νομού Αρκαδίας σύμφωνα με το πρακτικό 10/2002 της 26ης-07-2002 συνεδρίασης του συμβουλίου.

Πιο συγκεκριμένα, στη νότια όψη του Κτηρίου και συγκεκριμένα στο ισόγειο, οι παλιές δίφυλλες ξύλινες πόρτες αντικαταστάθηκαν με συμπαγής πόρτες χωρίς

υαλοπίνακα προκειμένου να εξυπηρετείται η νέα χρήση. Επιπλέον, στον όροφο της ίδιας πλευράς τοποθετήθηκαν στα παράθυρα ξύλινα παντζούρια.

Όσο αφορά τη βόρεια όψη του κτηρίου, απεικονίζεται η πρώτη λύση που είχε προταθεί για την πλευρά αυτή και περιελάμβανε ενιαία δίριχτη στέγη. Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, στην πραγματικότητα, η ενιαία δίριχτη στέγη αντικαταστάθηκε με δύο δίριχτες προκειμένου να μειωθεί το μέγιστο ύψος.

Στα τελικά σχέδια της υπ. Αριθμ. 370/2003 Οικοδομικής Άδειας του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας, όσο αφορά στις δύο πλευρές του κτηρίου, παρατηρούνται διαφοροποιήσεις σε σχέση με τα αντίστοιχα εγκεκριμένα από την ΕΠΑΕ.

ιδιοκτησιακό: Τραυλός Οδυσσεάς (100%)

οικοδομικές άδειες: Για το ακίνητο έχουν εκδοθεί οι ακόλουθες οικοδομικές άδειες:

- Η υπ' αριθ. 311/2002 άδεια επισκευής και αποκατάστασης όψεων διατηρητέου κτιρίου και αλλαγή χρήσης σε κέντρο διασκέδασης.
- Η υπ' αρ. 370/2003 αναθεώρηση της υπ' αριθ. 311/2002 οικ. άδειας, λόγω τροποποίησης διαρρυθμίσεων του ισογείου και Α' ορόφου.

Δ.2. Αυθαίρετες κατασκευές– παραβάσεις

Όπως αναφέρεται στην Τεχνική Έκθεση της αρχιτέκτονα - μηχανικού του θέματος:

«Η υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/2017 γίνεται για τις εξής πολεοδομικές παραβάσεις: Κατά την αυτοψία που διενεργήθηκε στο κτήριο διαπιστώθηκαν αλλαγές στη νότια και βορινή πλευρά του κτηρίου σε σχέση με την ισχύουσα άδεια δόμησης 370/2003. Συγκεκριμένα, στο ισόγειο της νότιας πλευράς του κτηρίου, τα δύο προβλεπόμενα παράθυρα Π3 και Π4 διαστάσεων αντίστοιχα 3.00x3.50m και 2.80x3.50m μετατράπηκαν σε εξωτερικές πόρτες διαστάσεων 1.20x2.30m (Πόρτα Ε2) και 1.20x2.30m (Πόρτα Ε3) αντίστοιχα, έτσι ώστε να επιτρέπουν την εύρυθμη λειτουργία του καταστήματος ως κέντρο διασκέδασης και να πληρούνται οι απαιτήσεις πυρασφάλειας για τη συγκεκριμένη χρήση. Επιπλέον, για λόγους πυρασφάλειας οι τρεις πόρτες του ισογείου έχουν φορά ανοίγματος προς τα έξω σε αντίθεση με αυτές κατά το 1995, όπου άνοιγαν προς τα μέσα. Σημειώνεται ότι η πόρτα Π3 στα εγκεκριμένα σχέδια της γνωμοδότησης του Συμβουλίου ΕΠΑΕ αποτυπώνεται ως πόρτα (κύρια είσοδος), κάτι το οποίο στα σχέδια της υπ. Αριθμ. 370/2003 οικοδομικής άδειας δεν αποτυπώθηκε.

Στον όροφο της νότιας πλευράς του κτηρίου, έχουν προστεθεί παντζούρια ξύλινα με γρίλιες χρώματος γκρι, στα υφιστάμενα παράθυρα και πόρτες .Τα

παντζούρια περιλαμβάνονται στα παράθυρα της εγκεκριμένης όψης από το Συμβούλιο ΕΠΑΕ Νομού Αρκαδίας αλλά δεν αποτυπώθηκαν στην αντίστοιχη όψη της υπ. Αριθμ. 370/2003 οικοδομικής άδειας .

Η σημερινή μορφή της νότιας όψης παρουσιάζει επίσης διαφοροποίηση στο χρώμα του τοίχου και των παραθύρων. Πιο συγκεκριμένα, το χρώμα των ανοιγμάτων του ισόγειου έχει μετατραπεί από καφέ σε γκρι, ενώ το λευκό χρώμα των πεσσών έχει αντικατασταθεί με μπορντό-κόκκινο, εξαιρουμένης της κορνίζας περιμετρικά των παραθύρων του ορόφου όπου έχει διατηρηθεί το λευκό χρώμα.

Θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι **δεν έχουν γίνει αλλαγές στις διαστάσεις των ανοιγμάτων** που υπήρχαν κατά το 1995 όπου κηρύχθηκε το κτήριο ως διατηρητέο. Ωστόσο, αυτό που έχει διαφοροποιηθεί σε σχέση με το 1995 είναι η πόρτα που οδηγούσε μέσω καταπακτής στον υπόγειο χώρο του καταστήματος. Η καταπακτή αυτή έκλεισε λόγω διαμόρφωσης των πεζοδρομίων στη θέση αυτή από το Δήμο και πλέον το υπόγειο συνδέεται εσωτερικά με το ισόγειο, όπως φαίνεται και στα σχέδια της υπ. Αριθμ. 370/2003 Οικοδομικής Άδειας του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας.

Στη βόρεια πλευρά του κτηρίου παρατηρούνται μικρές αλλαγές στην όψη του. Συγκεκριμένα, στο ισόγειο τμήμα της πλευράς η προβλεπόμενη στην υπ. αριθμ. 370/2003 άδεια δόμησης, πόρτα Π5 διαστάσεων 1.00x2.00m καταργείται για λόγους καλύτερης ηχομόνωσης του κτηρίου καθώς και για το γεγονός ότι δεν υπάρχει ακάλυπτος χώρος στο οικόπεδο που να είναι προσπελάσιμος. Επιπλέον, στον όροφο της ίδιας πλευράς τα τέσσερα παράθυρα έχουν καλυφθεί με ένα μη ανοιγόμενο κούφωμα, το οποίο αποτελείται από ξύλινο σκελετό λευκού χρώματος και διπλό τζάμι, έτσι ώστε να προσφέρει ηχομόνωση στο χώρο που λειτουργεί ως κέντρο διασκέδασης .Θα πρέπει να τονιστεί ότι δεν έχει γίνει καμιά άλλη αλλαγή στις διαστάσεις των ανοιγμάτων σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση κατά τα έτη 1995 και 2003.Τα τέσσερα αυτά παράθυρα καταργούνται

Στο ισόγειο κτίριο , αρχικά προβλεπόταν η κατασκευή ενιαίας δίριχτης στέγης αλλά τελικά κατασκευάσθηκαν δύο δίριχτες στέγες προκειμένου να ελαττωθεί το μέγιστο ύψος τους και να προβάλλεται κατά τον τρόπο αυτό και η πίσω όψη του κυρίως διατηρητέου κτηρίου.

Στο εσωτερικό του κτηρίου και συγκεκριμένα στο ισόγειο, κατασκευάσθηκε πριν το 2011 όπου το κτήριο χρησιμοποιείτο ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος, χώρος WC για ΑΜΕΑ, με την ανάλογη πρόσβαση ,σύμφωνα με τις προβλεπόμενες διατάξεις που απαιτούνται για χώρους συνάθροισης κοινού σε Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος.

Στο υπόγειο, παρατηρήθηκε αλλαγή στη θέση των τουαλετών ενώ έχει καταργηθεί μία τουαλέτα και έχει κατασκευασθεί ένας μικρός αποθηκευτικός χώρος στη θέση της .Στον πρώτο όροφο παρατηρήθηκε μια μικρή αλλαγή στις διαστάσεις του αίθριου όπου αντί για (4.00x7.80m) κατασκευάσθηκε (4.20x7.10m) χωρίς αυτό να επηρεάζει τη στατικότητα του κτηρίου. Επίσης, στις εξωτερικές διαστάσεις του υπογείου και του πρώτου ορόφου παρατηρούνται μικρές διαφοροποιήσεις των διαστάσεων οι οποίες είναι εντός των ανεκτών αποκλίσεων που προβλέπονται στην παράγραφο γ) και συγκεκριμένα στο ιεie) του άρθρου 96 του Ν4495/2017.

Στη δυτική πλευρά του κτηρίου επάνω στη δίριχτη στέγη έχουν τοποθετηθεί οι εξωτερικοί ανεμιστήρες του εξαερισμού και του κλιματισμού του κυρίως χώρου του κέντρου διασκέδασης, καθώς δεν υπήρχε άλλος διαθέσιμος χώρος εντός του οικοπέδου του κτηρίου για να τοποθετηθούν. Έτσι, προκειμένου να μειωθεί ο θόρυβος που βγάζουν και για να μην ενοχλούν τους όμορους ιδιοκτήτες, τοποθετήθηκαν περιμετρικά από αυτά πάνελ ύψους 2,00 m

Οι εξωτερικοί αυτοί ανεμιστήρες που έχουν τοποθετηθεί επάνω στη δίριχτη στέγη του κτιρίου εκτιμάται ότι δεν επηρεάζουν τη δυναμική μάζα του κτιρίου και ως εκ τούτου τη σεισμική τέμνουσα βάσης όπως έχει υπολογιστεί κατά την εγκεκριμένη στατική μελέτη της υπ. αριθμ. 311/2002 Οικοδομικής Άδειας του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας και επομένως δεν απαιτείται έλεγχος της στατικής επάρκειας της κατασκευής για τα επιπλέον φορτία αυτά.

Οι αυθαίρετες αλλαγές που περιγράφηκαν αναλυτικά παραπάνω και αφορούν τόσο τις εξωτερικές πλευρές του κτηρίου όσο και το εσωτερικό του, έχουν πραγματοποιηθεί πριν το 2011 καθώς το κατάστημα λειτουργεί από το 2005 ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος χωρίς να πραγματοποιηθεί κάποια αλλαγή στο εσωτερικό και εξωτερικό του κτηρίου.

Όσον αφορά στις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις παρατηρούνται διαφοροποιήσεις σε σχέση με αυτές της αρχικής άδειας δόμησης, οι οποίες συμπεριλαμβάνονται στη τεχνική έκθεση του Μηχανολόγου Μηχανικού κ. Θεόδωρου Λειβαδίτη.

Στις αυθαίρετες κατασκευές που ρυθμίζονται με την παρούσα δεν έχει γίνει καμία προηγούμενη τακτοποίηση με τους Ν.3843/2010, Ν.4014/2011 και Ν.4178/2013. Επιπλέον, οι εν λόγω κατασκευές δεν εμφανίζουν ρωγμές, διατμητικά ρήγματα ή καθιζήσεις και δεν έχουν πραγματοποιηθεί εργασίες ενίσχυσης τμήματος του φέροντα οργανισμού του κτηρίου μετά τις υπ. Αριθμ. 311/2002 & 370/2003 Οικοδομικές Άδειες του Τμήματος Δομημένου Περιβάλλοντος και Πολιτικής Γης της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Αρκαδίας και ως εκ τούτου δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.»

Πρόταση προσαρμογής

Το κτήριο λειτουργεί ως κέντρο διασκέδασης από το 2005 μέχρι σήμερα. Για το λόγο αυτό προτείνονται κάποιες ενέργειες προσαρμογής των όψεων του, που να μην αλλοιώνουν την υφιστάμενη κατάσταση κατά το έτος 2003 όπου έγινε αλλαγή χρήσης του σε κέντρο διασκέδασης. Πιο συγκεκριμένα προτείνονται οι εξής αλλαγές:

➤ **Στη νότια όψη του κτηρίου** προτείνεται αλλαγή του χρώματος των τοίχων από μπορντό-κόκκινο σε γκρι χρώμα καθώς και του χρώματος των κουφωμάτων από γκρι στο χρώμα του ξύλου (καφέ).

1. **Στο ισόγειο** προτείνεται να διατηρηθούν τα υπάρχοντα ανοίγματα ως έχουν καθώς οι τρεις πόρτες (E1, E2 και E3) είναι απαραίτητες και για λόγους πυρασφάλειας αλλά και για την αποφυγή κινδύνων έκτατης ανάγκης.

2. Η φορά των πορτών προς τα έξω προτείνεται να διατηρηθεί ως έχει για λόγους πυρασφάλειας και προστασίας του κοινού.

3. Όσο αφορά τους υαλοπίνακες των παραθύρων προτείνεται να διατηρηθούν ως έχουν (δηλαδή υαλοπίνακες και πίσω από αυτούς γυψοσανίδα ή μεμβράνη) καθώς λόγω της χρήσης του χώρου ως κέντρο διασκέδασης απαιτείται χαμηλός φωτισμός στο εσωτερικό αυτού.

4. Η δεξιά πόρτα (Π11) που υπήρχε κατά το έτος 1995 και οδηγούσε στο υπόγειο, προτείνεται να μην ανοιχθεί πάλι καθώς όπως αναφέρθηκε παραπάνω η καταπακτή που οδηγούσε στο υπόγειο έκλεισε λόγω διαμόρφωσης του πεζοδρομίου από το Δήμο στη θέση αυτή.

5. **Στον όροφο** της ίδιας πλευράς, προτείνεται να διατηρηθούν τα παντζούρια σε όλα τα ανοίγματα καθώς ο χώρος απαιτεί χαμηλό φωτισμό με αποτέλεσμα τα παράθυρα με το τζάμι να μην χρησιμοποιούνται κατά τη λειτουργία και χρήση του χώρου.

6. Τέλος προτείνεται η αλλαγή του χρώματος των παντζουριών από γκρι σε καφέ έτσι ώστε να έχουν το ίδιο χρώμα με τα ανοίγματα του ισόγειου.

➤ **Στη βόρεια όψη του κτιρίου προτείνεται**

1. **Στο ισόγειο** η κατάργηση της πόρτας (Π12) και των παραθύρων (Π13, Π14, Π15 και Π16) καθώς δεν υπάρχει διαθέσιμος ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου που να είναι προσπελάσιμος.

2. **Στον όροφο** η αλλαγή του χρώματος των κουφωμάτων των ανοιγμάτων από λευκό σε καφέ έτσι ώστε να ταιριάζουν με αυτά της νότιας όψης και η διατήρηση των υαλοπινάκων τους.

E. ΤΗΡΗΣΗ ΝΟΜΙΜΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ :

Η Υπηρεσία μας μετά από έλεγχο στα υποβληθέντα στοιχεία διαπίστωσε ότι σχετικός φάκελος που αφορά στο κτίριο που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο από το

ΥΠΕΝ είναι πλήρης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 99 και 117 παρ. 1, «*Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης*», του ν. 4495/2017 (167 Α'/2017) με την επιφύλαξη του άρθρου 89, παρ. 2 εδ. ιδ) του ίδιου νόμου.

ΣΤ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ / ΥΠΕΚΑ

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας, (πληρότητα στοιχείων και δικαιολογητικών του σχετικού φακέλου, κ.λ.π.), η Υπηρεσία μας διαπίστωσε ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ 1, του άρθρου 117, «*Αντιμετώπιση Αυθαίρετης Δόμησης*», του ν. 4495/2017 (167 Α'/2017), «*Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις*», για την υπαγωγή στον νόμο των αυθαίρετων εργασιών - κατασκευών που έχουν πραγματοποιηθεί στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Νεομάρτυρος Δημητρίου 3, (ΦΕΚ 850/Δ/25-10-1995), στην επαρχία Μαντινείας Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας, Πελοποννήσου, στο Ο.Τ. 344 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Τρίπολης, Ν. Αρκαδίας.

Δεδομένου ότι η διατήρηση του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα του εν λόγω διατηρητέου κτιρίου είναι αναγκαία, καθόσον συμβάλλει στην αναγνώριση της φυσιογνωμίας της πόλης της Τρίπολης, θεωρούμε κατ' αρχήν ότι όποιες επεμβάσεις σε αυτό δεν θα πρέπει να αλλοιώνουν τα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά στοιχεία του καθώς και τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα.

Ειδικότερα:

- Όσον αφορά στις εσωτερικές διαρρυθμίσεις στις στάθμες υπογείου, ισόγειου και ορόφου, αποτελούν αυθαίρετες εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί εντός του όγκου του κτιρίου, προκειμένου να εξυπηρετηθούν λειτουργικές ανάγκες και γίνονται αποδεκτές δεδομένου ότι δεν αλλοιώνουν συνολικά τον αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα του κτιρίου.
- Οι διαφοροποιήσεις – επεμβάσεις στις όψεις αποτελούν αυθαίρετες εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί εντός του όγκου του κτιρίου και αλλοιώνουν εν μέρει τον αρχιτεκτονικό και μορφολογικό χαρακτήρα του κτιρίου. Γίνονται αποδεκτές μόνο αυτές που αφορούν την οπίσθια όψη δεδομένου ότι εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες με την προϋπόθεση ότι θα αποκατασταθεί ο χρωματισμός των κουφωμάτων ως προσαρμογή που προτείνεται με την παρούσα.
- Όσον αφορά την κύρια όψη και ειδικότερα στις διαφοροποιήσεις των ανοιγμάτων στο ισόγειο λόγω της χρήσης του, άποψη της Υπηρεσίας μας είναι ότι θα πρέπει να αποκατασταθούν στην μορφή και διάταξη που είχαν στην εγκεκριμένη κύρια όψη, βάσει της υπ' αριθ. 370/ 2003 οικ. αδείας (αναθεώρηση της υπ' αριθ. 311/2002) με τυχόν διαφοροποίηση των υλικών π.χ. χρησιμοποίηση ταμπλάδων για τοποθέτηση εσωτερικά μονωτικού υλικού κ.ά. (για λόγους πυρασφάλειας).
- Οι αποκλίσεις στις διαστάσεις του κτιρίου – περίγραμμα αυτού είναι εντός των ανεκτών αποκλίσεων που προβλέπονται στο Ν. 4495/2017.

Μετά τα παραπάνω και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 117, παρ.1 του ν. 4495/2017,

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ

A. Την κατ' αρχήν έγκριση υπαγωγής της υπ' αριθ. **10313895/02.05.2018 αρχικής δήλωσης ένταξης**, στις διατάξεις του άρθρου 117 παρ.1, «Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις», του ν. 4495/2017 (167 Α' /2017), «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις», των αυθαίρετων κατασκευών του διατηρητέου κτιρίου, που βρίσκεται επί της οδού Νεομάρτυρος Δημητρίου 3, (ΦΕΚ 850/Δ/25-10-1995), στην επαρχία Μαντινείας Περιφερειακής Ενότητας Αρκαδίας, Πελοποννήσου, στο Ο.Τ. 344 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Τρίπολης, φερόμενου ως ιδιοκτησία του κ. Τραυλού Οδυσσέα.

Και συγκεκριμένα:

- Μετατροπή δύο προβλεπόμενων παραθύρων **Π3** και **Π4** διαστάσεων αντίστοιχα 3.00x3.50m και 2.80x3.50m σε εξωτερικές πόρτες διαστάσεων 1.20x2.30m(E2) και 1.20x2.30m (E3) αντίστοιχα **στο ισόγειο της νότιας πλευράς** του κτηρίου.
- Αλλαγή φοράς ανοίγματος των τριών πορτών **ισογείου της νότιας πλευράς** του κτηρίου προς τα έξω.
- Προσθήκη παντζουριών ξύλινων με γρίλιες χρώματος γκρι, στα υφιστάμενα παράθυρα και πόρτες **στον όροφο της νότιας πλευράς** του κτηρίου.
- Κατάργηση πόρτας (Π1) μέσω καταπακτής στον υπόγειο χώρο του καταστήματος **στο ισόγειο της νότιας πλευράς** του κτιρίου.
- Επικάλυψη από δύο δίριχτες στέγες με κεραμίδια του ισόγειου κτιρίου (μεταγενέστερο πίσω τμήμα του ακινήτου).
- Κατάργηση πόρτας διαστάσεων 1.00x2.00m(Π2)**στο ισόγειο της βόρειας πλευράς** του κτιρίου.
- Κατάργηση τεσσάρων παραθύρων ((Π3,Π4,Π5 και Π6), **στον όροφο της βόρειας πλευράς** του κτιρίου.
- Τοποθέτηση εξωτερικών ανεμιστήρων του εξαερισμού και του κλιματισμού στη δυτική πλευρά του ισόγειου κτιρίου επάνω στη δίριχτη στέγη και τοποθέτηση περιμετρικά αυτών πάνελ ύψους 2,00μ.
- **Στο εσωτερικό του κτηρίου**
- στο ισόγειο: κατασκευή χώρου WC για ΑΜΕΑ₂
- στο υπόγειο: κατάργηση μίας τουαλέτας και κατασκευή μικρού αποθηκευτικού χώρου στη θέση της .
- στον πρώτο όροφο: μικρή αλλαγή στις διαστάσεις του αίθριου όπου αντί για (4.00x7.80m) κατασκευάσθηκε (4.20x7.10m) .

Στις εξωτερικές διαστάσεις του υπογείου και του πρώτου ορόφου παρατηρούνται μικρές διαφοροποιήσεις των διαστάσεων οι οποίες είναι εντός των ανεκτών αποκλίσεων που προβλέπονται στην παράγραφο γ) και συγκεκριμένα στο ιεε) του άρθρου 96 του Ν4495/2017.

όπως φαίνονται στα αντίστοιχα διαγράμματα που υποβλήθηκαν με ευθύνη του μηχανικού.

B. Την προσαρμογή

1. της νότιας όψης (κύρια όψη)

- με την αποκατάσταση των ανοιγμάτων του ισογείου όπως έχουν εγκριθεί βάσει της υπ'αριθ. 370/2003 οικ. αδείας (αναθεώρηση της 311/2002 οικ. αδείας) με διαφοροποίηση του υλικού.

και

- αλλαγή του χρώματος του επιχρίσματος από μπορντό-κόκκινο σε γκρι χρώμα.
- αλλαγή χρώματος κουφωμάτων από γκρι στο χρώμα του ξύλου (καφέ).

2. Στη βόρεια όψη:

- αλλαγή του χρώματος του επιχρίσματος από λευκό σε γκρι χρώμα.
- αλλαγή του χρώματος των κουφωμάτων των ανοιγμάτων από λευκό στο χρώμα του ξύλου(καφέ).

Παρακαλούμε το Συμβούλιο να γνωμοδοτήσει σχετικά.

Η εισηγήτρια
Φανή Σταθάκη
Η Τμηματάρχης
Ειρήνη Ρίγγα

Αθήνα, 24 .01.2019
Ο Αν. Προϊστάμενος ΔΑΟΚΑ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ