

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

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΔΗΜΗΤΡΑ ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Χαρακτηρισμός ως διατηρητέου του κελύφους του κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 (Ο.Τ. 115) του Δήμου Πατρέων (Ν. Αχαΐας), φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ.κ. Κανελλάκη Αριστείδη, Κων/νου, Δήμητρας και Χριστίνας και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό

ΣΧΕΤ.: α) Το υπ'αρ.πρωτ. 574/1.7.2025 διαβιβαστικό έγγραφο της Γραμματείας ΚΕΣΑ με συνημμένα στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/73603/2238/2.7.2025)
β) Η από 28.1.2026 νεώτερη αίτηση με συνημμένα στοιχεία
(αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/9464/221/28.1.2026)

A. ΓΕΝΙΚΑ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με το α) σχετικό έγγραφο της Γραμματείας ΚΕΣΑ διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας συνημμένα στοιχεία σε ηλεκτρονική μορφή, αναφορικά με την εξέταση αιτήματος κατεδάφισης κτιρίου επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 & Σταματίου Κουμανιώτη 42 (διαμπερές) (Ο.Τ. 115) του Δήμου Πατρέων (Ν. Αχαΐας), προκειμένου να αξιολογηθεί στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3α του Ν. 4067/2012.

Στα συνημμένα στοιχεία περιλαμβάνονται το υπ'αρ. 25^ο Θέμα/ 9^η Συνεδρίαση / 5.6.2025 Πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, τοπογραφικό διάγραμμα, σχεδιαστική αποτύπωση, τεχνική έκθεση και φωτογραφική τεκμηρίωση. Σημειώνεται ότι η μηχανικός υπέβαλε ένσταση κατά του ανωτέρω Πρακτικού του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας (υπ'αρ. 25^ο Θέμα/ 9^η Συνεδρίαση / 5.6.2025).

Επίσης, στα στοιχεία συμπεριλαμβάνεται το υπ'αρ. 441083/14.7.2025 έγγραφο της ΥΝΜΤΕ Δυτικής Ελλάδος, Πελοποννήσου και Νοτίου Ιονίου του ΥΠΠΟ, όπου διατυπώνεται ότι η εν λόγω Υπηρεσία «.....δεν έχει αντίρρηση, από πλευράς αρμοδιοτήτων της, για την κατεδάφιση του αναφερόμενου στο θέμα κτιρίου...»

Με το β) σχετικό υποβλήθηκαν στοιχεία δικογραφίας από την Εισαγγελία Πατρών με την έκθεση επικινδύνου της Δ/σης Πολεοδομικού – Κυκλοφοριακού Σχεδιασμού & Δόμησης του Δήμου Πατρέων, καθώς και εξώδικη – όχληση διαμαρτυρία από τον όμορο ιδιοκτήτη, όπου στεγάζεται παιδικός σταθμός.

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας με το υπ'αρ. 25^ο Θέμα / 9^η Συνεδρίαση / 5.6.2025 Πρακτικό του γνωμοδότησε ως εξής:

«

Θέμα 25^ο

Εξέταση της εξ αναβολής υπ' αριθμ. πρωτ.: 139347/143/30-04-2025 αίτησης της ΠΑΛΜΟΥ ΟΥΡΑΝΙΑΣ με θέμα: «ΕΓΚΡΙΣΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΡΟ ΤΟΥ 1955. Οδός ΜΠΕΝΙΖΕΛΟΥ ΡΟΥΦΟΥ Αρ. 41, ΠΑΤΡΑ, Τ.Κ. 26.222» και Α/Α αίτησης στο σύστημα έκδοσης οικοδομικών αδειών «e-Άδειες» 1.844.168.

Το συμβούλιο κατόπιν ελέγχου του φακέλου της υπόθεσης και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του, μη εξετάζοντας πολεοδομική νομοθεσία, και κατόπιν αυτοψίας που διενεργήθηκε στις 19.05.2025,

γνωμοδοτεί ομόφωνα και **ΑΡΝΗΤΙΚΑ**

για την πλήρη κατεδάφιση της διώροφης κατοικίας επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 με το ακόλουθο σκεπτικό:

Η πρόσοψη του διώροφου κτίσματος παρουσιάζει ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον καθώς χαρακτηρίζεται από συμμετρία και φέρει αξιόλογα αρχιτεκτονικά στοιχεία. Επίσης αποτελεί, σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα όμορα κτίσματα της ευρύτερης περιοχής ένα σύνολο που διατηρεί τα στοιχεία και τα χαρακτηριστικά της περιόδου που ανεγέρθηκαν αυτές οι κατοικίες διατηρώντας το χρώμα και την κλίμακα στην περιοχή.

Αντίθετα το εσωτερικό του δεν βρίσκεται σε καλή κατάσταση όπως φαίνεται και από τις φωτογραφίες αποτύπωσης.

Προτείνεται να διατηρηθεί η όψη στη συγκεκριμένη θέση, εφόσον είναι δυνατή η κατεδάφιση από την άλλη πλευρά του οικοπέδου (διαμπερής ιδιοκτησία) και να ενσωματωθεί ως μέρος της πρόσοψης στη νέα αρχιτεκτονική σύνθεση με την προϋπόθεση η νέα μελέτη να εγκριθεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Σε ό,τι αφορά στην ισόγεια κατοικία επί της οδού Σταματίου Κουμανιώτη 42,

το συμβούλιο κατόπιν ελέγχου του φακέλου της υπόθεσης και μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του, μη εξετάζοντας πολεοδομική νομοθεσία, και κατόπιν αυτοψίας που διενεργήθηκε στις 19.05.2025,

γνωμοδοτεί ομόφωνα **ΘΕΤΙΚΑ** για την κατεδάφιση του ισογείου κτίσματος

σύμφωνα με την τεχνική-αιτιολογική έκθεση και τα επισυναπτόμενα στοιχεία που προσκομίστηκαν και ΕΓΚΡΙΝΕΙ την κατεδάφιση, επειδή το συγκεκριμένο κτίσμα, ως μονάδα ή μέρος συνόλου ΔΕΝ ΠΑΡΟΥΣΙΑΖΕΙ ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ή ιστορικό ενδιαφέρον, ώστε η κατεδάφισή του ΔΕΝ ΑΝΑΤΡΕΠΕΙ το οικιστικό περιβάλλον, τον αστικό ιστό, την ογκοπλασία και μορφολογία της περιοχής και τον πολεοδομικό – αναπτυξιακό σχεδιασμό. »

Το εξεταζόμενο κτίριο βρίσκεται σε κεντρικό σημείο της πόλης, σε περιοχή που παρουσιάζει τάσεις ανοικοδόμησης. Βρίσκεται εκτός ιστορικού κέντρου Πατρών και Αρχαιολογικού χώρου, ωστόσο γεινιάζει με αυτά. Στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον διακρίνονται κτίρια διαφόρων χρονολογικών περιόδων, τόσο νεώτερα πολυόροφα κτίρια, αλλά και αρκετά παλαιότερα με ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά στοιχεία, ορισμένα εκ των οποίων είναι κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια από το ΥΠΕΝ και μνημεία από το ΥΠΠΟ.

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, διαπίστωσε ότι το εξεταζόμενο διώροφο κτίριο, επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 φέρει αξιολογικά μορφολογικά νεοκλασσικά και εκλεκτικιστικά στοιχεία, που του προσδίδουν ενδιαφέρον και με την παρούσα προτείνεται ο χαρακτηρισμός του κελύφους του ως διατηρητέου.

Πρόσθετα, στο άμεσο περιβάλλον εντοπίζονται κτίρια, στα οποία διακρίνονται ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία και τα οποία παρουσιάζουν αντίστοιχη κλίμακα και τυπολογία και διαμορφώνουν αξιόλογη ενότητα κτιρίων.

A.2. Θεσμικό πλαίσιο προστασίας της περιοχής – Όροι δόμησης

Τα διατηρητέα κτίρια ΥΠΕΝ και μνημεία ΥΠΠΟ που εντοπίστηκαν στα γύρω Ο.Τ. είναι τα ακόλουθα:

ΥΠΕΝ

- Με την υπ'αρ. 38629/19.10.2006 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 134/ΑΑΠ/22.11.2006) χαρακτηρίστηκαν ως διατηρητέα τα κτίρια επί των οδών: Δημητρίου Υψηλάντου και Μπενιζέλου Ρούφου 52 στο όμορο Ο.Τ., καθώς και Βασιλειάδου 1 και Παπαφλέσσα, Βασιλειάδου 3 και Βασιλειάδου 7.

ΥΠΠΟ

- Με την υπ'αρ. Γ/15655/1106/29.4.1986 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 392/Β/11.6.1986) χαρακτηρίστηκε ως έργο τέχνης το κτίριο επί των οδών Σολωμού 30 και Καποδιστρίου στην Πάτρα στο όμορο Ο.Τ.
- Με την υπ'αρ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/13101π.ε./3128/17.1.2002 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 94/Β/31.1.2002) χαρακτηρίστηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο το κτίριο επί της οδού Καποδιστρίου 14, στην Πάτρα.
- Με την υπ'αρ. Γ/1526/22944/3.6.1986 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 407/Β/11.6.1986) χαρακτηρίστηκε ως έργο τέχνης το κτίριο επί των οδών Δημητρίου Υψηλάντου 46 και Βασιλειάδου, στην Πάτρα.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, οι ισχύοντες όροι δόμησης έχουν ως εξής:

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ & ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ

Αρχική ένταξη : ΦΕΚ 91/Α/12-4-1886

Ο.Τ. 115

Όροι Αρτιότητας :

Κανόνας : Πρόσωπο 12 μ. - Εμβαδόν 200 τμ

Παρεκκλίσεις : Πρόσωπο 6 μ. - Εμβαδόν 112 τμ (προ 16-11-1962)

Πρόσωπο 6 μ. - Εμβαδόν 70 τμ (προ 16-08-1923)

Όροι Δόμησης :

Μ.Σ.Δ. 2,1 (Απόφ. ΓΓΔΕ 5509/103135/23-11-2011, ΦΕΚ 358ΑΑΠ/30-12-2011

(Συντελεστής Δόμησης : 2,4, ισχύει ο Μ.Σ.Δ. 2,10)

Κάλυψη : 60%

Ύψος : 19 μ., 6 όροφοι

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Περιγραφή κτιρίου επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41

Το εξεταζόμενο διώροφο κτίριο στην οδό Μπενιζέλου Ρούφου 41 βρίσκεται επί διαμπερούς οικοπέδου, επιφανείας 193,97τ.μ., το οποίο έχει πρόσωπο και στην παράλληλη οδό Σταματίου Κουμανιώτη 42, όπου βρίσκεται ισόγειο κεραμοσκεπές κτίριο. Σύμφωνα με την σχεδιαστική αποτύπωση, τα δύο κτίρια λειτουργούν ανεξάρτητα. Στο εσωτερικό του οικοπέδου υπάρχει ακάλυπτος – αυλή, στο όριο των δύο κτιρίων. Και στα δύο όμορα οικοπέδα διαμορφώνονται σήμερα στις πλάγιες μεσοτοιχίες οι ακάλυπτοι χώροι με αυλές και πράσινο.

Σημειώνεται ότι το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής της Περιφερειακής Ενότητας Αχαΐας, έχει γνωμοδοτήσει ομόφωνα θετικά ως προς την κατεδάφιση του ισόγειου κτιρίου επί της οδού Σταματίου Κουμανιώτη 42, ως εκ τούτου δεν εξετάζεται από την Υπηρεσία μας.

Το κτίριο κατοικίας επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 είναι διώροφο και χρονολογείται περί το 1930. Αποτελείται από έναν κύριο ορθογωνικό όγκο στο μέτωπο και έναν μικρότερο (ίσως μεταγενέστερο) στο εσωτερικό, δημιουργώντας κάτοψη σχήματος Γ με εσωτερική αυλή.

Στο κτίριο συνδυάζονται νεοκλασσικά και εκλεκτικιστικά μορφολογικά στοιχεία. Χαρακτηρίζεται από συμμετρία, επιβλητικότητα και διακοσμητική διάθεση. Παρατηρείται οριζόντια διάρθρωση των στοιχείων της όψης, ενώ τα ανοίγματα είναι τοποθετημένα σε τέσσερις κατακόρυφους άξονες.

Στο ισόγειο διακρίνονται δύο υπερυψωμένοι είσοδοι στη δεξιά πλευρά προς τα δύο ανεξάρτητα οροφδιαμερίσματα, ενώ στα αριστερά υπάρχουν δύο ανοίγματα. Οι εξώθυρες είναι δίφυλλες, ξύλινες ταμπλαδωτές με τζαμιλίκια και φεγγίτες με διακοσμητικό κιγκλίδωμα.

Μεταξύ των ανοιγμάτων σε όλο το κτίριο διαμορφώνονται στο επίχρισμα οριζόντιες σκοτίες, ενώ χαμηλότερα και κάτω από τα ανοίγματα του ισόγειου υπάρχει επίχρισμα, τύπου αρτιφισιέλ. Μεταξύ του ισόγειου και του α' ορόφου υπάρχει διαχωριστικό γείσο.

Κεντρικά στον όροφο κυριαρχεί εξώστης που στηρίζεται σε τρία φουρούσια, ανάγλυφου διακόσμου και διαθέτει ιδιαίτερα επιμελημένο κιγκλίδωμα. Στον εξώστη οδηγούν δύο εξωστόθυρες, ενώ εκατέρωθεν στα δύο άκρα υπάρχει από ένα άνοιγμα. Η ποδιά των ανοιγμάτων του ορόφου βρίσκεται σε εσοχή. Όλα τα ανοίγματα είναι ξύλινα με φεγγίτη και κλείνουν με ξύλινα σκούρα, γαλλικού τύπου.

Πάνω από τα ανοίγματα του ορόφου διακρίνονται ταινίες σε κλιμακωτή διάταξη, στη συνέχεια ακολουθεί ζωφόρος και γείσο σε έντονη προεξοχή. Το κτίριο καταλήγει στο σθηθαίο του δώματος με εναλλαγή πεσσίσκων αξονικά των πλήρων τμημάτων της πρόσοψης.

Η κάλυψη του ορθογωνικού όγκου του μετώπου γίνεται με δώμα, ενώ της εσωτερικής πτέρυγας συνδυάζει τμήμα δώματος και κεραμοσκεπή με αποθήκη.

Η είσοδος του ισόγειου οδηγεί σε προθάλαμο μέσω του οποίου γίνεται η πρόσβαση σε καθιστικό, τραπεζαρία και υπνοδωμάτιο (εντός του κύριου όγκου του μετώπου). Μέσω της τραπεζαρίας εσωτερικά, αλλά και από ημιυπαίθριο χώρο στην αυλή γίνεται η πρόσβαση στην πίσω πτέρυγα Γ, που περιλαμβάνει την κουζίνα και το λουτρό. Η εξώθυρα στον δεξιό άξονα οδηγεί μέσω κλιμακοστασίου στον όροφο και σε διάδρομο προς τα δωμάτια: δύο καθιστικά στην πρόσοψη, τραπεζαρία και

υπνοδωμάτιο (εντός του κύριου όγκου του μετώπου). Μέσω της τραπεζαρίας, αλλά και από τον εξώστη γίνεται η σύνδεση με την πίσω πτέρυγα Γ, που περιλαμβάνει την κουζίνα και το λουτρό.

Το δομικό σύστημα είναι φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή εξωτερικά και συμπαγή οπτοπλινθοδομή στα εσωτερικά χωρίσματα. Η οροφή του ισογείου είναι πλάκα μικτής κατασκευής με σκυρόδεμα και τούβλα, ενώ στον όροφο υπάρχει ξύλινο δάπεδο. Η σκάλα του α' ορόφου είναι ξύλινη. Οι εξώστες και οι δοκοί κάτω από τον εξώστη, όπως επίσης η οροφή του α' ορόφου είναι από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Η κατάσταση διατήρησης της διώροφης κατοικίας είναι σχετικά καλή. Παρουσιάζει κυρίως στο εσωτερικό σημειακές φθορές και προβλήματα λόγω της εισροής υγρασίας σε ορισμένα σημεία στην πρόσοψη, καθώς και στις οροφές. Παρατηρούνται αποκολλήσεις και αποπτώσεις των επιχρισμάτων στις τοιχοποιίες, καθώς και στις οροφές, όπου σε κάποια σημεία διακρίνεται η διάβρωση του οπλισμού των πλακών.

B.2. Αναφορά στα νεώτερα στοιχεία (β) σχετικό

Με το (β) σχετικό υποβλήθηκαν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα νεώτερα στοιχεία:

α) Η υπ'αρ. πρωτ. 110926/14.1.2025 έκθεση επικινδύνου, από την οποία προκύπτουν τα εξής:

"...Πρόκειται για ακατοίκητο και κλειστό διώροφο παλαιό κτίριο, νεοκλασικής μορφολογίας με Κ.Α.Ε.Κ. 061672971004, σε φέρουσα τοιχοποιία (λιθόκτιστο) που η μεσημβρινή (νότια) πλευρά του συνορεύει με άλλη ιδιοκτησία η οποία χρησιμοποιείται σαν παιδικός σταθμός. Βλάβες παρατηρήθηκαν στην κάτω παρειά της μαρκίζας της οροφής α' ορόφου και αποκόλληση τμήματος γωνιακού στοιχείου αυτής προς την πλευρά του παιδικού σταθμού. Η πλευρά της τοιχοποιίας που συνορεύει με τον αύλειο χώρο του παιδικού σταθμού φέρει βλάβες όπως και αποκολλήσεις επιχρισμάτων ιδιαίτερα στο ύψος του ορόφου κάτω από το ανώτερο τμήμα που φέρει νεώτερες επεμβάσεις ως προς τα επιχρίσματα.

Μετά από όλα όσα παρατήρησε, αποφαινεται ότι οι πιο πάνω βλάβες και φθορές καθιστούν τα παραπάνω στοιχεία της οικοδομής αυτής επικίνδυνα από άποψη στατική και δομική και για να αρθεί ο κίνδυνος πρέπει να επισκευαστούν, αφού καθαιρεθούν όλα τα σαθρά τμήματα, κατόπιν των όποιων σχετικών εγκρίσεων/αδειοδοτήσεων απαιτούνται από τους αρμόδιους φορείς. Ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να εφαρμόσει τάχιστα και εμπρόθεσμα στον χρόνο που του ορίζει τα υποδεικνυόμενα μέτρα.

Οι παραπάνω εργασίες πρέπει να εκτελεστούν με υπεύθυνη επίβλεψη αρμόδιου μηχανικού σε προθεσμία 90 ημερών από τη νόμιμη κοινοποίηση της παρούσας, ο οποίος θα πρέπει μετά το πέρας αυτών να βεβαιώσει με τεχνική έκθεση τη σχετική αποσόβηση του κινδύνου, κοινοποιώντας την στο Τμήμα Αδειών και Ελέγχου Δόμησης του Δήμου Πατρέων.

Άμεσα όμως, θα πρέπει να ληφθούν όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας προς αποφυγή ατυχημάτων και ζημιών επίσης με υπεύθυνη επίβλεψη αρμόδιου μηχανικού.

Κατά της έκθεσης αυτής επιτρέπονται ενστάσεις που υποβάλλονται μέσα σε 10 ημέρες από την κοινοποίησή της, κατευθείαν στο Τμήμα Αδειών και Ελέγχου Δόμησης του Δήμου Πατρέων. Αν οι ενστάσεις υποβληθούν σε οποιαδήποτε άλλη αρχή, θα εξετασθούν μόνο εφόσον περιέλθουν στο Τμήμα Αδειών και Ελέγχου Δόμησης του Δήμου Πατρέων μέσα στην προθεσμία που ορίζεται παραπάνω.

Αν περάσει άπρακτη η προθεσμία αυτή, τότε η παρούσα έκθεση είναι οριστική και τελεσίδικη, και ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να εκτελέσει τις εργασίες που υποδείχθηκαν μέσα στην οριζόμενη για αυτές προθεσμία, αλλιώς θα διωχθεί ποινικά, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις (άρθρο 3 του Ν.3976, αρ. 1, 4 και 6 του Π.Δ. 13/22-4-1929 κλπ) και θα αρθεί αναγκαστικά ο κίνδυνος με παρέμβαση της Αρχής είτε αχρηστεύοντας είτε κατεδαφίζοντας το επικίνδυνο σε βάρος και για λογαριασμό του ιδιοκτήτη που είναι υπεύθυνος για κάθε φθορά και ζημιά στην ιδιοκτησία του ή τις γειτονικές ή το περιεχόμενό τους από την κατεδάφιση αυτή.

Οι σχετικές δαπάνες θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη και θα τακτοποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις για την είσπραξη δημόσιων εσόδων. Μέχρι την εκδίκαση τυχόν ενστάσεων θα πρέπει να ληφθούν τα απαραίτητα προστατευτικά μέτρα προς αποφυγή ατυχημάτων και ζημιών. "

β) Η από 13.10.2025 εξώδικη πρόσκληση των ιδιοκτητών της ομόρου ιδιοκτησίας αναφέρει τα εξής:

"...Όπως γνωρίζετε, η επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 διώροφη ιδιοκτησία σας, συνορεύει προς νότο με ακίνητο ιδιοκτησίας της Ιεράς Μητροπόλεως Πατρών, το οποίο έχουμε μισθώσει και χρησιμοποιούμε για παιδικό σταθμό με τον τίτλο «Το Μικρό Γυρί».

Ο προς βορράν τοίχος του παιδικού σταθμού που οριοθετεί την ιδιοκτησία σας έχει υποστεί διαβρώσεις και σε πολλά σημεία είναι σαθρός και αποτελεί άμεσο κίνδυνο για γονείς και μικρά παιδιά που περνάνε και παραμένουν στον αύλειο χώρο του παιδικού σταθμού μας, νότια της ιδιοκτησίας σας και σε επαφή με αυτήν. Ο κίνδυνος συνίσταται, όπως σας έχουμε τονίσει επανειλημμένα, στην πτώση σοβάδων κλπ με

ενδεχόμενη συνέπεια τον τραυματισμό τους, κάτι που δεν θέλουμε να συμβεί και για αυτό προσπαθήσαμε επανειλημμένα να συνεννοηθούμε μαζί σας, αλλά αυτό δεν κατέστη δυνατόν.

Χαρακτηριστικά, η τελευταία προσπάθειά μας έγινε εγγράφως με μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στις 4 Δεκεμβρίου 2024 το οποίο σας έστειλε ο πληρεξούσιος δικηγόρος μας κ. Χρήστος Μούλιας, αλλά απαξιώσατε να απαντήσετε. Σας κάλεσε να επικοινωνήσετε μαζί του και σας επισήμανε τον κίνδυνο για τα μικρά παιδιά του παιδικού σταθμού από πτώση σοβάδων κλπ.

Για την παραπάνω παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά σας διαμαρτυρόμεθα έντονα και σας καλούμε να ενεργήσετε άμεσα και να προβείτε σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την αποκατάσταση του τοίχου. Σας γνωρίζουμε ότι σας καθιστούμε ατομικά υπεύθυνο για ό,τι τυχόν ήθελε συμβεί και σας επισημαίνουμε ότι η συγκεκριμένη συμπεριφορά σας είναι αξιόποινη, διότι εκθέτει σε κίνδυνο ανυποψίαστα άτομα και μάλιστα μικρά παιδιά και δεν οφείλεται σε αμέλεια, αφού επανειλημμένα σας έχουμε ενημερώσει και σας έχουμε καλέσει να ανταποκριθείτε, αλλά μας αγνοείτε παντελώς.

Επίσης σας δηλώνουμε ότι θα επιδιώξουμε δικαστικά την αποκατάσταση της ηθικής βλάβης που μας έχετε προκαλέσει με την άνω παράνομη και υπαίτια συμπεριφορά σας, καθώς και κάθε άλλη αποζημίωση, διότι η εικόνα που παρουσιάζει ο προς νότον τοίχος της ιδιοκτησίας σας, εκτός από τους κινδύνους που εγκυμονεί, δυσφημεί και τον παιδικό μας σταθμό και την εικόνα του εν γένει και δεν μπορούμε να επέμβουμε για να αποτρέψουμε κάθε επικίνδυνο ενδεχόμενο, διότι κατά το παρελθόν που το επιχειρήσαμε, μας το απαγορεύσατε αυστηρά, λέγοντάς μας ότι δεν μας επιτρέπεται να κάνουμε παρεμβάσεις στην ιδιοκτησία σας....”

Γ. ΑΠΟΨΗ ΥΠΠΟ

Οι απόψεις του ΥΠΠΟ για το κτίριο επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41, σύμφωνα και με το υπ'αρ. 441083/14.7.2025 έγγραφο της ΥΝΜΤΕ Δυτικής Ελλάδος, Πελοποννήσου και Νοτίου Ιονίου του ΥΠΠΟ, έχουν ως εξής :

«...Το αναφερόμενο στο θέμα διώροφο κτίριο δεν έχει χαρακτηριστεί μέχρι σήμερα ως μνημείο σύμφωνα με το Ν. 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α/2021) «Κύρωση του κώδικα Νομοθεσίας για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς», ούτε εκκρεμεί διαδικασία χαρακτηρισμού του. Δεν βρίσκεται εντός ιστορικού τόπου ούτε πλησίον κτιρίου χαρακτηρισμένου από την Υπηρεσία μας ως μνημείου.

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία και κατόπιν αυτοψίας που πραγματοποιήθηκε από μηχανικούς της Υπηρεσίας μας πρόκειται για διώροφη κατοικία, τμήμα της οποίας έχει ανεγερθεί αρχικά γύρω στο 1930 και μετέπειτα δέχτηκε μεταγενέστερες επεμβάσεις με στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος. Η κατοικία αποτελείται συνολικά από έναν διώροφο όγκο με όψη προς την Μπενιζέλου Ρούφου, με εξώστη οπλισμένου σκυροδέματος και οροφή με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και έναν ισόγειο κεραμοσκεπή όγκο με όψη προς την οδό Κουμανιώτη. Οι δύο όγκοι εσωτερικά ενώνονται με ημιυπαίθριο χώρο με φέροντα οργανισμό οπλισμένου σκυροδέματος. Από τα υποβληθέντα στοιχεία που το συνοδεύουν το κτίσμα δεν είναι προγενέστερο των εκατό τελευταίων ετών.

Επιπλέον σύμφωνα με την υποβληθείσα τεχνική έκθεση το κτίριο βρίσκεται σε κακή δομική κατάσταση, η βεράντα του α' ορόφου και οι εξώστες έχουν φθαρεί ως προς το κονίαμα των υλικών και παρουσιάζουν οξείδωση οπλισμών, στα διαζώματα οπλισμένου σκυροδέματος στις πλάκες του κτιρίου εμφανίζονται οι οπλισμοί που έχουν διαβρωθεί και υπάρχει μεγάλη απώλεια διατομής.

Το κτίριο δεν διαθέτει τα στοιχεία που θα μπορούσαν να το εντάξουν στις διατάξεις του νόμου 4858/2021 για το χαρακτηρισμό του ως μνημείο από την Υπηρεσία μας. Ως εκ τούτου η Υπηρεσία μας σε σχέση με τα παραπάνω δεν έχει αντίρρηση, από πλευράς αρμοδιοτήτων της, για την κατεδάφιση του αναφερόμενου στο θέμα κτιρίου. Απαιτείται και η σύμφωνη γνώμη της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αχαΐας, που ελέγχει την περιοχή ως προς τις αρμοδιότητές της.

Το έγγραφο αυτό δεν αποτελεί άδεια δόμησης, κατεδάφισης ή αναγνώριση τίτλου ιδιοκτησίας, ούτε αντικαθιστά άλλο έγγραφο που τυχόν απαιτείται από άλλη αρμόδια Αρχή ή Υπηρεσία.»

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, διαπίστωσε ότι το εξεταζόμενο κτίριο του μετώπου (κύριος όγκος, χωρίς την εσωτερική πτέρυγα) επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 παρουσιάζει χαρακτηριστικά νεοκλασσικά και εκλεκτικιστικά στοιχεία που το καθιστούν αξιόλογο και του προσδίδουν ενδιαφέρον. Η κατάσταση διατήρησής του είναι σχετικά καλή.

Σύμφωνα με την συνημμένη έκθεση επικινδύνου, καθώς και την φωτογραφική τεκμηρίωση, το κτίριο παρουσιάζει φθορές και χρήζει επισκευών λόγω υγρασίας και έλλειψης συντήρησης. Διακρίνονται αποπτώσεις επιχρισμάτων σε ορισμένες θέσεις στις πλάγιες μεσοτοιχίες, καθώς και στο γείσο της πρόσοψης και στην γωνιακή μαρκίζα. Στο εσωτερικό του κτιρίου διακρίνονται αποφλοιώσεις και σημειακά αποπτώσεις επιχρισμάτων στις οροφές του εσωτερικού του κτιρίου (κυρίως στον β' όροφο), με εμφάνιση του οπλισμού των πλακών. Κατά τα λοιπά, το εσωτερικό του κτιρίου βρίσκεται σε σχετικά καλή κατάσταση και παρουσιάζει τα υλικά κατασκευής της εποχής ανέγερσης (ξύλινα κουφώματα, γύψινες ταινίες κλπ), χωρίς ωστόσο να παρατηρούνται ιδιαίτερα και μοναδικά ίχνη διακόσμου.

Λόγω της ύπαρξης του παιδικού σταθμού στην όμορη ιδιοκτησία και των επανειλημμένων οχλήσεων, είναι επιβεβλημένη η λήψη μέτρων επισκευής και ενίσχυσης της μεσοτοιχίας, όπως και των επικίνδυνων στοιχείων της πρόσοψης για την αποσόβηση της επικινδυνότητας για λόγους δημόσιας ασφάλειας.

Επισημαίνεται ότι το Σ.Α. έχει γνωμοδοτήσει θετικά ως προς τον χαρακτηρισμό της όψης στη συγκεκριμένη θέση, εφόσον είναι δυνατή η κατεδάφιση από την άλλη πλευρά του οικοπέδου (διαμπερής ιδιοκτησία) και να ενσωματωθεί ως μέρος της πρόσοψης στη νέα αρχιτεκτονική σύνθεση με την προϋπόθεση η νέα μελέτη να εγκριθεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.

Συγκεκριμένα τα ιδιαίτερα αξιόλογα στοιχεία της πρόσοψης, αλλά και λόγω της περίοπτης θέσης του κτιρίου του μετώπου (επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου), με εμφανείς τις μεσοτοιχίες και προς τα δύο όρια που το περικλείουν, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι αυτό παρουσιάζει σιβαρότητα, με έντονη την παρουσία του ως αρχικού κτιρίου πριν δεχτεί τη μεταγενέστερη – μη αξιόλογη – προσθήκη επί της οδού Κουμανιώτου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προβλήματα επικινδυνότητας που παρουσιάζει σε σχέση και με τη γειτνίαση με τον όμορο παιδικό σταθμό και αξιολογώντας ότι στο εσωτερικό του δεν έχει ιδιαίτερα και μοναδικά ίχνη διακόσμου, η Υπηρεσία μας διαφοροποιείται από την ανωτέρω γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και προτείνει τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κελύφους του αρχικού κτιρίου του μετώπου.

Το προτεινόμενο κέλυφος κτιρίου βρίσκεται επί διαμπερούς οικοπέδου με πρόσωπο και επί της οδού Κουμανιώτου. Σε συνέχεια της θετικής γνωμοδότησης Σ.Α. ως προς την κατεδάφιση του υφιστάμενου ισογείου κτίσματος επί της οδού Κουμανιώτου, υπάρχει δυνατότητα ανέγερσης νέου κτιρίου προσθήκης κατ' επέκταση του προτεινόμενου διατηρητέου κελύφους κτιρίου επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41.

Επίσης, στο άμεσο περιβάλλον εντοπίζονται κτίρια, στα οποία διακρίνονται ενδιαφέροντα μορφολογικά στοιχεία και τα οποία παρουσιάζουν αντίστοιχη κλίμακα και τυπολογία και διαμορφώνουν αξιόλογη ενότητα κτιρίων.

Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι το εξεταζόμενο κτίριο επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 διαθέτει χαρακτηριστικά μορφολογικά στοιχεία της εποχής του και η πρόταση διατήρησης του κελύφους του συμβάλλει στην διαφύλαξη της ιστορικής μνήμης κτιρίων κατοικίας αυτής της περιόδου. Ως εκ τούτου η Υπηρεσία μας, έχει την άποψη ότι για το κέλυφος του κτιρίου επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 6, παρ. 3.α, του Ν. 4067 (ΦΕΚ 79/Α/2012), για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.

Μετά τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α.β.) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κελύφους του κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 (Ο.Τ. 115) του Δήμου Πατρέων (Ν. Αχαΐας) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, με το εξής περιεχόμενο:

1.Χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο το κέλυφος του κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Μπενιζέλου Ρούφου 41 (Ο.Τ. 115) του Δήμου Πατρέων (Ν. Αχαΐας), φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ.κ. Κανελλάκη Αριστεΐδη, Κων/νου, Δήμητρας και Χριστίνας και καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτό, όπως φαίνεται σημειωμένο στο απόσπασμα ψηφιακού χάρτη κτηματολογίου που συνοδεύει την έκθεση αυτή.

2.Ως διατηρητέο χαρακτηρίζεται το κέλυφος του αρχικού κτιρίου, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με το κέλυφος του αρχικού κτιρίου μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα ή μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν το αρχικό κέλυφος κτιρίου. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν το αρχικό κέλυφος κτιρίου πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

3.Στο χαρακτηριζόμενο ως διατηρητέο κέλυφος κτιρίου απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων του, όσο και του κελύφους κτιρίου συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων του κελύφους κτιρίου, για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους.

4.Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς του διατηρητέου κελύφους κτιρίου και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία του.

5.Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στο διατηρητέο κέλυφος του κτιρίου.

Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων του κτιρίου.

6.Αιτήσεις για προσθήκη στο ακίνητο αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) για ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012), εφόσον δεν παραβλάπτεται το διατηρητέο κέλυφος του κτιρίου και ο χώρος που το περιβάλλει.

7.Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό του διατηρητέου κελύφους του κτιρίου, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός