



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

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ. : 11523
Πληροφορίες : Δ. Ματσούκα
Τηλέφωνο : 213-1515-236
e-mail : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Δήμο Ναυπλιέων
Δ/ση Πολεοδομίας & Ποιότητας Ζωής
Υπηρεσία Δόμησης
Παρ. Οδός Ναυπλίου – Ν. Κίου
21 100 Ναύπλιο
info@1444.syzefxis.gov.gr

ΚΟΙΝ: 1. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Π.Ε. Αργολίδας
Μ. Ιατρού 21 21100 Ναύπλιο
pexo.pel@4813.syzefxis.gov.gr
2. STEPHAN BUERGER
Παναγίας Μαρμαριωτίσσης 16
15232 Χαλάνδρι
dkatsota@buerger-katsota.com

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης σχετικά με τον καθορισμό συμπληρωματικής χρήσης σε διατηρητέο κτίριο επί των οδών Υψηλάντου 15 & Κωλέττη 3 στο Ο.Τ. 128 στην παλαιά πόλη του Ναυπλίου, φερόμενης ιδιοκτησίας ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ Α.Ε.

Σας κοινοποιούμε την αιτιολογική έκθεση του θέματος και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3 (εδάφιο α) του άρθρου 6 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα και στο διαδίκτυο.
- Δημοσίευση σχετικής ενημερωτικής πρόσκλησης για την ανάρτηση προς τους ενδιαφερόμενους σε μια τοπική εφημερίδα, εάν εκδίδεται, ή σε μια εφημερίδα της πρωτεύουσας του νομού.
- Τοιχοκόλληση της ενημερωτικής πρόσκλησης στο υπόψη ακίνητο.

Στους ενδιαφερόμενους στους οποίους κοινοποιείται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή τους θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

Επίσης, παρακαλούμε να μας στείλετε όλα τα αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης, βάσει των ανωτέρω.

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΔΑΟΚΑ

Συνημμένα:
Αιτιολογική Έκθεση

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

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

Εισηγητής: Δήμητρα Ματσούκα

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικής χρήσης σε διατηρητέο κτίριο επί των οδών Υψηλάντου 15 & Κωλέττη 3 στο Ο.Τ. 128 στην παλαιά πόλη του Ναυπλίου, φερόμενης ιδιοκτησίας ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ Α.Ε.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

A.1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων / ΥΠΕΝ

Το θέμα περιήλθε στη ΔΑΟΚΑ με την υπ' αριθ. πρωτ. 124103/3438/6.11.2025 αίτηση του μηχανικού STEPHAN BUERGER με τίτλο «ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ # /ΥΠΠΟΤ/ΥΝΕΜΤΕΔΕ/Φ04-ε/8753/2009 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ #116/2010 ΛΟΓΩ ΑΛΛΑΓΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ, ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 4 ΑΣΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΗΡΙΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 3 & ΚΩΛΕΤΤΗ ΣΤΟ ΝΑΥΠΛΙΟΝ» για τις ενέργειές μας, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012:

γ) 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 συντέιναν στο χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Στη συνέχεια και μετά από προώθηση της Υ.Α. του θέματος διαπιστώθηκε σφάλμα ως προς την αναγραφή της διεύθυνσης του διατηρητέου κτιρίου και με το υπ' αρ. 13482/322/10.2.2026 έγγραφο ζητήθηκε ορθή επανάληψη των αποφάσεων γνωμοδοτήσεων που την αφορούν, τα οποία και προσκομίστηκαν. Ως εκ τούτου, η διαδικασία του καθορισμού συμπληρωματικής χρήσης στο ακίνητο του θέματος εκκινείται από την αρχή.

A.2. Σύντομη περιγραφή του θέματος

Πρόκειται για αρχιτεκτονική μελέτη η οποία προβλέπει την αλλαγή χρήσης του Α' ορόφου και του δώματος του διατηρητέου κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ξενοδοχείο 4 αστέρων), με τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων δόμησης και χρήσης κατά παρέκκλιση των ισχυόντων όρων δόμησης, σε εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 του ΝΟΚ και ταυτόχρονα εσωτερικό λειτουργικό επανασχεδιασμό και κατασκευή πέργκολας στο δώμα.

Η μελέτη είναι εγκεκριμένη τόσο από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας όσο και από το Υπουργείο Πολιτισμού όπως προβλέπεται. Η Υπηρεσία μας έχει την αρμοδιότητα για τον καθορισμό της αιτούμενης συμπληρωματικής χρήσης στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6, παρ. 3.γ) του Ν. 4067/2012, καθώς δεν είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή.

A.3. Έγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ΠΕ Αργολίδας, σύμφωνα με την Πράξη με αρ. πρωτ. 1717550/17.12.25 (αρ. Συνεδρίασης 15, αρ. Θέματος 18) αποφάσισε ομόφωνα:

Να εγκριθεί η ανωτέρω υποβληθείσα Αρχιτεκτονική μελέτη: ««ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ # /ΥΠΠΟΤ/ΥΝΕΜΤΕΔΕ/Φ04-ε/8753/2009 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ #116/2010 ΛΟΓΩ ΑΛΛΑΓΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ, ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΕ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΤΕΣΣΑΡΩΝ ΑΣΤΕΡΩΝ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΗΡΙΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 15 & ΚΩΛΕΤΤΗ 3 Ο.Τ. 128 ΣΤΟ ΝΑΥΠΛΙΟΝ»».

A.4. Παράθεση ισχύοντος θεσμικού πλαισίου – όροι δόμησης

- Το κτίριο του θέματος έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 77614/6632/17.12.87 Υ.Α. (ΦΕΚ 104 Δ/1988) «χαρακτηρισμός ως διατηρητέων είκοσι (20) κτιρίων που βρίσκονται στην πόλη του Ναυπλίου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης» (Α/Α: 20).

- Με το από 30.12.1988 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 38 Δ/89) χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό, τμήμα της πόλης του Ναυπλίου και καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης.
- Με την Υπουργική Απόφαση 15794/19-12-1961(ΦΕΚ 35/Β'/1962) έχει κηρυχθεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο και αρχαιολογικός χώρος η παλιά πόλη του Ναυπλίου.
- Το Ο.Τ. 128 στο οποίο βρίσκεται το κτίριο εντάσσεται στον Τομέα Α του παραδοσιακού οικισμού, όπου ισχύουν οι εξής όροι δόμησης:

Τομέας Α:

Σ.Δ. 2,10 / Κάλυψη 90% / 3 όροφοι / μέγιστο ύψος με στέγη 11,50 μ.

Επιτρέπεται η κατασκευή μεσοπατώματος και σοφίτας χωρίς υπέρβαση του σ.δ. και του μέγιστου ύψους του κτιρίου.

Τα κτίρια καλύπτονται με κεκλιμένη στέγη κεραμοσκεπή με μέγιστη κλίση 30%, που δεν καλύπτει υποχρεωτικά το σύνολο της επιφάνειας του δώματος, ώστε να είναι δυνατή η διαμόρφωση μικρού δώματος (ταράτσας) κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

- Επιτρεπόμενες χρήσεις για τον τομέα Α:
 - Κατοικίες
 - Στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα
 - Εμπορικά κτίρια
 - Πολιτιστικά κτίρια
 - Κτίρια που στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες του δήμου ή γραφεία ν.π.δ.δ.

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για το εν λόγω διατηρητέο κτίριο είχε εκδοθεί η με αρ. 116/2010 οικοδομική άδεια που αφορούσε σε επισκευές και συντήρηση στέγης και κουφωμάτων, καθώς επίσης και σε τροποποίηση της εσωτερικής διαρρύθμισης του κτιρίου, χωρίς αλλαγή χρήσης, μετά την υπ' αρ. ΥΠΠΟΤ/ΥΝΕΜΤΕΔΕ/Φ04-ε/8753/2009 Απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού.

Σύμφωνα με την από Νοέμβριο του 2025 Τεχνική Έκθεση, ο νέος ιδιοκτήτης του κτιρίου επιθυμεί την αναθεώρηση της προηγούμενης αδείας, λόγω αλλαγής ιδιοκτητή, αλλαγής χρήσης της διηρημένης οριζόντιας ιδιοκτησίας από κατοικία σε κύριο τουριστικό κατάλυμα και των απαιτούμενων νέων εσωτερικών διαρρυθμίσεων.

«Το κτήριο αποτελείται από τρία βασικά επίπεδα: Το ισόγειο συνολικού εμβαδού 195,03m², που περιλαμβάνει ένα κατάστημα και την ανεξάρτητη είσοδο - κλιμακοστάσιο της κατοικίας εμβαδού 40,38m². Επιπλέον το Α' επίπεδο, με χρήση κατοικίας εμβαδού 195,03m², συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου. Τέλος, στο Β' επίπεδο το δωμάτιο εμβαδού 23,31m² που εξυπηρετεί αποκλειστικά την κατοικία.

Το κατάστημα και το πατάρι του δεν αποτελούν αντικείμενο της παρούσας μελέτης (...).

Η διαιρεμένη ιδιοκτησία, του Α' επιπέδου και του δώματος δεν είναι σήμερα σε χρήση. Η διάρθρωση της κάτοψης, τυπική της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής, διαμορφώνεται με την οργάνωση χώρων εκατέρωθεν ενός κεντρικού διαδρόμου που συνδέει την είσοδο-κλιμακοστάσιο με τον κεντρικό χώρο διήμευσης, τη 'σάλα' της κατοικίας. Προς την εξωτερική πλευρά οργανώνονται έξι διασυνδεδεμένοι κύριοι χώροι της κατοικίας, ενώ οι βοηθητικές χρήσεις -υγροί χώροι (κουζίνα και λουτρό)- προς την εσωτερική πλευρά και τη μεσοτοιχία με τις όμορες ιδιοκτησίες. Στο τελευταίο Β' επίπεδο, εκτός της κεραμοσκεπούς στέγης, υπάρχει δωμάτιο εμβαδού 23,31m² με πρόσβαση σε δύο βατά ασκεπή δώματα με επικαλύψεις από κονιόδεμα και οπλισμένο σκυρόδεμα.

Η κυρίως στέγη του κτηρίου είναι τρίριχτη, έχει ξύλινο σκελετό με ιδιαίτερη γεωμετρία και τελική επικάλυψη από βυζαντινά κεραμίδια (...).

Στην νοτιοανατολική γωνία του κτηρίου, η ανεξάρτητη στέγη του μικρού δωματίου του Β' επιπέδου είναι μερικώς μονόρριχτη και μερικώς δίρριχτη, έχει τελική επικάλυψη από βυζαντινά κεραμίδια και καθορίζει το μέγιστο ύψος του κτηρίου συνολικά. Οι δυο, υπό κλίση πλευρές της στέγης εφάπτονται με τις μεσοτοιχίες ενώ οι άλλες δύο είναι επίπεδες και ορίζονται από περιμετρικό ξύλινο γείσο (...).»

Γ. ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ – ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης, που συνοδεύει την παρούσα μελέτη, τα πραγματοποιούμενα μεγέθη είναι τα εξής:

ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ			
ΣΤΟΙΧΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ		
ΕΜΒΑΔΟΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 1,2,3,4,5,6,1	E = 195,03 m ²		
ΚΑΛΥΨΗ (Κ) ΜΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 1,2,3,4,5,6,1	K = 195,03 m ²		
ΔΟΜΗΣΗ (Δ)	$\Delta = \text{ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1)} + \text{ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1)} = 194,01 \text{ m}^2 + 258,72 \text{ m}^2 = 452,73 \text{ m}^2$		
	<table border="1"> <tr> <td> ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1) - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + Η/Μ (ΠΑΤΑΡΙ) ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 = 154,65 m² ΕΠΙΠΕΔΟ Η/Μ (ΠΑΤΑΡΙ) = 39,36 m² ΣΥΝΟΛΟ = 194,01 m² </td> <td> ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1) - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + 01 + 02 ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 (ΕΙΣΟΔΟΣ) = 40,38 m² ΕΠΙΠΕΔΟ +01 (ΚΟΙΤΩΝΕΣ) = 195,03 m² ΕΠΙΠΕΔΟ +02 (ΚΟΥΖΙΝΑ) = 23,31 m² ΣΥΝΟΛΟ = 258,72 m² </td> </tr> </table>	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1) - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + Η/Μ (ΠΑΤΑΡΙ) ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 = 154,65 m ² ΕΠΙΠΕΔΟ Η/Μ (ΠΑΤΑΡΙ) = 39,36 m ² ΣΥΝΟΛΟ = 194,01 m²	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1) - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + 01 + 02 ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 (ΕΙΣΟΔΟΣ) = 40,38 m ² ΕΠΙΠΕΔΟ +01 (ΚΟΙΤΩΝΕΣ) = 195,03 m ² ΕΠΙΠΕΔΟ +02 (ΚΟΥΖΙΝΑ) = 23,31 m ² ΣΥΝΟΛΟ = 258,72 m²
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1) - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + Η/Μ (ΠΑΤΑΡΙ) ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 = 154,65 m ² ΕΠΙΠΕΔΟ Η/Μ (ΠΑΤΑΡΙ) = 39,36 m ² ΣΥΝΟΛΟ = 194,01 m²	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1) - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + 01 + 02 ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 (ΕΙΣΟΔΟΣ) = 40,38 m ² ΕΠΙΠΕΔΟ +01 (ΚΟΙΤΩΝΕΣ) = 195,03 m ² ΕΠΙΠΕΔΟ +02 (ΚΟΥΖΙΝΑ) = 23,31 m ² ΣΥΝΟΛΟ = 258,72 m²		
ΟΓΚΟΣ (Ο)	$O = \text{ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1)} + \text{ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1)} = 1.088,28 \text{ m}^3 + 1.164,49 \text{ m}^3 = 2.252,77 \text{ m}^3$		
	<table border="1"> <tr> <td> ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1) - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ = ΔΟΜΗΣΗ (Κ1) x ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΥΝΟΛΟ = 1.088,28 m³ </td> <td> ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1) - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + 01 + 02 ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 (ΕΙΣΟΔΟΣ) = 232,19 m³ ΕΠΙΠΕΔΟ +01 (ΚΟΙΤΩΝΕΣ) = 848,38 m³ ΕΠΙΠΕΔΟ +02 (ΚΟΥΖΙΝΑ) = 83,92 m³ ΣΥΝΟΛΟ = 1.164,49 m³ </td> </tr> </table>	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1) - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ = ΔΟΜΗΣΗ (Κ1) x ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΥΝΟΛΟ = 1.088,28 m³	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1) - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + 01 + 02 ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 (ΕΙΣΟΔΟΣ) = 232,19 m ³ ΕΠΙΠΕΔΟ +01 (ΚΟΙΤΩΝΕΣ) = 848,38 m ³ ΕΠΙΠΕΔΟ +02 (ΚΟΥΖΙΝΑ) = 83,92 m ³ ΣΥΝΟΛΟ = 1.164,49 m³
ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Κ1) - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ = ΔΟΜΗΣΗ (Κ1) x ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΥΝΟΛΟ = 1.088,28 m³	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ (Α1/Β1) - ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ = ΕΠΙΠΕΔΑ ±00 + 01 + 02 ΕΠΙΠΕΔΟ ±00 (ΕΙΣΟΔΟΣ) = 232,19 m ³ ΕΠΙΠΕΔΟ +01 (ΚΟΙΤΩΝΕΣ) = 848,38 m ³ ΕΠΙΠΕΔΟ +02 (ΚΟΥΖΙΝΑ) = 83,92 m ³ ΣΥΝΟΛΟ = 1.164,49 m³		

Δ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

Με τις προγενέστερες εγκρίσεις και σύμφωνα με την Τεχνική Έκθεση, έως σήμερα έχουν πραγματοποιηθεί οι παρακάτω εργασίες αποκατάστασης του κτιρίου:

- έχουν επισκευαστεί οι όψεις του α και β ορόφου, πλην των εξωτερικών χρωματισμών
- έχουν αποξηλωθεί στο σύνολο τους τα ξύλινα πατώματα με σκοπό την αποκατάσταση του οριζόντιου επιπέδου των δαπέδων, λόγω καθίζησης του κτιρίου προς δυσμάς και έχει ολοκληρωθεί η αποκατάσταση της υποδομής τους με την ενίσχυση του κύριου σκελετού
- έχουν αποξηλωθεί τα υφιστάμενα λουτρά και η κουζίνα
- έχει επισκευαστεί η στέγη με τις αναγκαίες προσαρμογές στη γεωμετρία της ώστε να γίνει άρση των παραμορφώσεων των οριζόντιων και διαγώνιων ακμών της που παρουσίαζαν παραμορφώσεις κυρίως λόγω ερπυσμού αλλά και θραύσης ή αποσυναρμολόγησης των κόμβων της. Οι προσαρμογές είναι της τάξης των 10-20 εκατοστών.

«Τον Ιούλιο του 2022 πραγματοποιήθηκε νέα αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης με σύγχρονα μέσα όπου διαπιστώθηκε η υψομετρική διαφορά στις κορυφές του οικοπέδου και επιβεβαιώθηκε το μέγιστο ύψος της στέγης του κτιρίου και του δώματος. Ειδικά για το δώμα, επειδή το συγκεκριμένο τμήματα της στέγης ήταν μη προσβάσιμο κατά την προηγούμενη αποτύπωση, το ύψος της υψηλής πλευράς του εκτιμήθηκε εσφαλμένα, συνεπώς στο πλαίσιο της παρούσας γίνεται η αναγκαία διόρθωση».

Σύμφωνα με την αρχιτεκτονική μελέτη, στο Α' επίπεδο θα δημιουργηθούν κοιτώνες και οι υγροί τους χώροι.

«Αναλυτικότερα δημιουργείται ένα ευέλικτο κατάλυμα δυναμικότητας δώδεκα (12) κλινών αποτελούμενο από τέσσερις (4) κοιτώνες και δύο επιπλέον δωμάτια - σάλες. Όσον αφορά τα τέσσερα (4) λουτρά των κοιτώνων, δύο (2) θα χωροθετηθούν στη θέση της παλιάς κουζίνας και δύο (2) στον χώρο του υφιστάμενου κοιτώνα Β'.

Στο μικρό δωμάτιο του Β' επιπέδου προδιαγράφεται η δημιουργία κουζίνας με χώρο τραπεζαρίας αποκλειστικά για τους ενοίκους του καταλύματος. Όσον αφορά στα κουφώματα, προβλέπεται η συνένωση των δύο υπάρχοντων ανοιγμάτων προς το βόρειο δώμα και η τοποθέτηση ενός ξύλινου κουφώματος το οποίο δεν θα είναι ορατό από κανένα σημείο αναφοράς. Στο νότιο δώμα προδιαγράφεται ένας ξύλινος πάγκος ύψους 90 cm και παροχή νερού για βοηθητική χρήση.

Οι αξιόλογες οροφωγραφίες στον επιβλητικό χώρο της εισόδου και του κλιμακοστάσιου, στον διάδρομο και στα τρία δωμάτια (κοιτών Γ', καθημερινό Α' και Β') θα διατηρηθούν.

Στο Α' επίπεδο, τα λουτρά, οργανώνονται σε χώρους που δεν έχουν οροφωγραφίες. Τα τοιχοπετάσματα προδιαγράφονται από ξηρά δόμηση προκειμένου να είναι πλήρως αναστρέψιμη η συνολική επέμβαση. Συγκεκριμένα θα κατασκευαστούν από μεταλλικό σκελετό και διπλές -για λόγους πυροπροστασίας και ηχομόνωσης- άνθρακες και πυράντοχες γυψοσανίδες. Τα νέα δάπεδα των λουτρών θα κατασκευαστούν επίσης με στοιχεία ξηράς δόμησης και θα ληφθούν ειδικά μέτρα για την υγραμόνωση και την προστασία της υποκείμενης ξύλινης κατασκευής.

Στον εσωτερικό κοιτώνα Δ', το υφιστάμενο κούφωμα αλουμινίου διαστάσεων 360 X 120cm θα αντικατασταθεί από ξύλινο κούφωμα με διάμετρο 120cm και πρέκι 217cm για την εξασφάλιση επαρκούς φυσικού φωτισμού, αερισμού και θέας προς το Παλαμήδι. Η υφιστάμενη σκυρόδετη πλάκα με τα ένθετα υαλότουβλα, δεν θα αντικατασταθεί από ξύλινη με φεγγίτη όπως προέβλεπε η εγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη του 2009, αλλά θα συντηρηθεί, στεγανοποιηθεί και θερμομονωθεί εξασφαλίζοντας υψηλή ενεργειακή απόδοση και εξοικονόμηση ενέργειας.

Η υφιστάμενη θύρα Θ10 μεταξύ του κοιτώνα Γ' και του καθημερινού Α' θα μετατοπιστεί κατά 90cm προς την εξωτερική όψη του κτηρίου για την καλύτερη χωρική οργάνωση των δύο χώρων».

Στο Β' επίπεδο θα γίνει «μικρή αύξηση του ύψους της χαμηλής πλευράς του δώματος και μέχρι ύψους 3,40μ (παράγραφος γ' του άρθρου 19 του Ν4067/2012) με σκοπό την μείωση της μεγάλης κλίσης της στέγης για την ανακούφιση των περιμετρικών, μικρού πάχους, φερόντων τοίχων από την πλάγια φόρτιση και την από οικοδομικής άποψης πιο έντεχνη τοποθέτηση των επικαλύψεων (μονώσεων και κεραμιδιών)».

E. ΑΠΟΨΗ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Η Δ/ση Προστασίας και Αναστήλωσης Νεώτερων και Σύγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού, με την υπ' αρ. 389680/25.09.2025 Απόφαση (ΑΔΑ 972Η46ΝΚΟΤ-Λ7Ο) – ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ 20.2.2026 (ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/20001/532/20.2.26) και μετά από ομόφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων με αριθμό Πρακτικού 32/28-08-2025 (θέμα 3ο), αποφάσισε :

α) τη μερική αποδοχή της Ιεραρχικής Προσφυγής της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Α. ΗΛΙΑΔΗΣ & Φ. ΒΑΣΙΛΕΙΑΔΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ Α.Ε.», κατά της αριθ. πρωτ. 18002/05-02-2024 Απόφασης «Έγκριση τροποποιητικής μελέτης για την αλλαγή χρήσης κτηρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα, και αναθεώρηση της με αριθ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΥΝΕΜΤΕΔΕ/Φ04-ε/8753/14-12-2009 Απόφασης “Έγκρισης μελέτης αλλαγής εσωτερικής διαρρύθμισης, επισκευής στέγης και συντήρησης κουφωμάτων στο κτήριο φερόμενης ιδιοκτησίας της εταιρείας «Νεοκλασική Α.Ε.»”, επί της οδού Υψηλάντου 15 και Κωλέττη 3, στο Ναύπλιο, Π.Ε. Αργολίδας» και

β) την έγκριση της μερικής ανάκλησης και τροποποίησης της ανωτέρω Απόφασης για την αποδοχή της προτεινόμενης αρχιτεκτονικής μελέτης, η οποία αφορά στην οριζόντια ιδιοκτησία που αποτελείται από την ανεξάρτητη είσοδο - κλιμακοστάσιο της κατοικίας, εμβαδού 40,38 m², από τον Α' όροφο, με χρήση σήμερα κατοικίας, εμβαδού 195,03 m² και από το Β' επίπεδο - δωμάτιο, εμβαδού 23,31 m², το οποίο εξυπηρετεί αποκλειστικά την ως άνω κατοικία, διότι δεν αλλοιώνεται ο παραδοσιακός χαρακτήρας του κτηρίου και δεν προκαλεί βλάβη στον ιστορικό τόπο, με τους όρους:

- Να μην τροποποιηθούν τα ανοίγματα στο δωμάτιο του β' ορόφου (βόρειο δώμα).

- Να μην τοποθετηθούν στις όψεις ή τη στέγη του κτηρίου φωτεινές επιγραφές, τέντες σκίασης, στέγαστρα, κλιματιστικά μηχανήματα ή άλλα στοιχεία ή κατασκευές που αλλοιώνουν και προσβάλλουν τον παραδοσιακό χαρακτήρα της πόλης. Τυχόν απλή επιγραφή του ονόματος της επιχείρησης θα αναρτάται παραπλεύρως της εισόδου στο επίπεδο της όψης, η θέση, η μορφή και το μέγεθος της οποίας θα γνωστοποιηθεί έγκαιρα στις συναρμόδιες Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδας και ΥΝΜΤΕΔΕΠΝΙ».

ΣΤ. ΑΠΟΨΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΑΥΠΑΛΙΕΩΝ

Με την υπ' αρ. 61/2022 Απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ναυπλιέων αποφάσισε ομόφωνα:

«Γνωμοδοτεί θετικά, μετά από αίτηση της εταιρείας «ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΗ Α.Ε.», για την αλλαγή χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται επί της οδού Υψηλάντου & Κωλλέτη στο Ο.Τ 128 στο παραδοσιακό Ναύπλιο στον Τομέα Α αυτού) και έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με την υπ'αρ. 77614/6632/17.12.87 Απόφ. Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 104Δ/9-2-1988) -α/α 20».

Ζ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΛΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ / ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, παρατηρεί τα εξής:

- Επιτυγχάνεται η συντήρηση κι αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου και ταυτόχρονα ο εκσυγχρονισμός του, προκειμένου το κτίριο να αξιοποιηθεί εξυπηρετώντας τις ανάγκες ενός μικρού τουριστικού καταλύματος. Γίνεται προσπάθεια να παραμείνει κατά το δυνατόν αναλλοίωτη η αρχική κάτοψη.
- Οι νέες διαρρυθμίσεις προβλέπεται να είναι διακριτές, με σεβασμό στην αυθεντικότητα των δομικών ή διακοσμητικών στοιχείων και στις ιστορικές περιόδους του κτιρίου. Οι εργασίες που κρίνονται απαραίτητες για τεχνικούς ή αισθητικούς λόγους, διαχωρίζονται από τον αρχικό σχεδιασμό.
- Οι επεμβάσεις είναι οι απολύτως απαραίτητες προκειμένου να αναβιώσει το κτίριο και να εξυπηρετήσουν το τουριστικό κατάλυμα, είναι αναστρέψιμες και λειτουργούν με σκοπό την ανάδειξη των αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών τους.

- Οι προτεινόμενες εργασίες δεν επηρεάζουν τις όψεις ή οποιοδήποτε διακοσμητικό ή μορφολογικό στοιχείο εσωτερικά και εξωτερικά του κτιρίου.
- Συμφωνούμε με τις απόψεις της Δ/ση Προστασίας και Αναστήλωσης Νεώτερων και Σύγχρονων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού (υπ' αρ. 389680/25.09.2025 Απόφαση - ΑΔΑ 972Η46ΝΚΟΤ-Λ7Ο)
- Συμφωνούμε με τη χρήση τουριστικού καταλύματος, καθώς η δυναμικότητα του ξενοδοχείου είναι μικρή (4 δωμάτια-12 κλίνες), θεωρώντας ότι η χρήση μικρού ξενοδοχείου είναι απόλυτα συμβατή με το διατηρητέο κτίριο, δεν προκαλεί αλλοίωση, δίνει κίνητρο προκειμένου να αναβιώσει και να αναδειχτεί.
- Σύμφωνα με το αρθ. 6 του Ν.4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός) σε συνδυασμό με την υπ'αρ. πρ. 89612/9119/96 Αποδοχή της υπ'αρ. 482/96 Γνωμοδότησης Ν.Σ.Κ. από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Για κτίριο που κηρύσσεται ή έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο κατ' εφαρμογή του αρθ. 4 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ./85, μπορεί να καθοριστούν ειδικές χρήσεις, διαφορετικές από τις ισχύουσες οικείες διατάξεις (πολεοδομική μελέτη, κανονισμό του σχεδίου πόλεως, κλπ)».

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας διατυπώνει την άποψη ότι η ζητούμενη χρήση θα μπορούσε να επιτραπεί στο διατηρητέο κτίριο του θέματος και

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3.γ) του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α), για τον καθορισμό συμπληρωματικής χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί των οδών Υψηλάντου 15 & Κωλέττη 3 στο Ο.Τ. 128 στην παλαιά πόλη του Ναυπλίου, φερόμενης ιδιοκτησίας ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΗ Α.Ε., με το εξής περιεχόμενο:

1. Στο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Υψηλάντου 15 & Κωλέττη 3 στο Ο.Τ. 128 στην παλαιά πόλη του Ναυπλίου (Π.Ε. Αργολίδας), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 77614/6632/17.12.87 Υ.Α. (Δ' 104/1988), πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων στην περιοχή, επιτρέπεται και η χρήση τουριστικού καταλύματος (ξενοδοχείο 4 αστέρων).
2. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ' αρ. 77614/6632/17.12.87 Υ.Α. (ΦΕΚ 104 Δ/1988) περί χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός