



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/53784/1437

Ημ/νία: 20/07/2026

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

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ : 11523
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δ. Αγοροπούλου
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213.1515.221
Ε-ΑΙΛ : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Δήμο Ναυπλιέων
Βασ. Κων/νου 34
21100 Ναύπλιο

ΚΟΙΝ.: 1. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Π.Ε. Αργολίδας
Μ. Ιατρού 21 21100 Ναύπλιο
2. ΥΔΟΜ Δήμου Ναυπλιέων
21100 Ναύπλιο
3. ΥΠΠΟΑ
Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδος
Πλ. Συντάγματος 21100 Ναύπλιο
(e-mail: efaarg@culture.gr)
4. κ. Αναγνωστόπουλο Νικόλαο
Κοφινιώτου 20 21200 Άργος
Δια του αρχιτέκτονος
κ. Μακρή Κωνσταντίνου
Δημοκρατίας 51 16673 Βούλα
(e-mail: makryp@gmail.com)
(για την ενημέρωση του
φερόμενου ιδιοκτήτη)

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Καποδιστρίου 10, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ. 186), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναγνωστόπουλου Νικολάου

Σας κοινοποιούμε την αιτιολογική έκθεση του θέματος και παρακαλούμε να τηρήσετε την διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 6.γ) του άρθρου 200 του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α) και ειδικότερα:

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

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

Στους ενδιαφερόμενους που αποστέλλεται 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 την ημερομηνία δημοσίευσης της πρόσκλησης.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Η αιτιολογική έκθεση
της ΔΑΟΚΑ - Τμήμα Διατηρητέων Κτιρίων

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

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

Εισηγητής: Δ. Αγοροπούλου

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Καπτοδιστρίου 10, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.186), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναγνωστόπουλου Νικολάου

ΣΧΕΤ.: α) Η από 13.5.2026 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/53784/1437/13.5.2026)
β) Η από 23.6.2026 αίτηση των ενδιαφερομένων με συμπληρωματικά στοιχεία (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/71157/1897/24.6.2026)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με την α) σχετική αίτηση υποβλήθηκε στην Διεύθυνσή μας φάκελος αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Καποδιστρίου 10, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.186), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναγνωστόπουλου Νικολάου, για αλλαγή χρήσης από κατοικία (όροφος) και κατάστημα (ισόγειο) σε τουριστικό κατάλυμα με χώρο παροχής πρωϊνού σε τμήμα του ισόγειου και εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας.

Η ως άνω αρχιτεκτονική μελέτη εγκρίθηκε από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδος με το υπ'αρ. 19/31/5.3.2025 πρακτικό του και θεωρήθηκαν τα σχέδια αποτύπωσης και πρότασης, όπως υποβλήθηκαν με το α) σχετικό στην Υπηρεσία μας. Επίσης, η Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδας με το υπ'αρ. 68221/4.3.2024 έγγραφό της είχε εγκρίνει υπό όρους την μελέτη.

A. 2. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας

- Η πόλη του Ναυπλίου έχει κηρυχθεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο και αρχαιολογικός χώρος με την υπ'αρ. 16794/19.12.1961 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 35/Β/2.2.1962). Δεδομένου ότι το ακίνητο του θέματος 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 έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 77614/6632/17.12.1987 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 104/Δ/9.2.1988) περί «χαρακτηρισμού ως διατηρητέων είκοσι (20) κτιρίων που βρίσκονται στην πόλη του Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης».

- Στην παλαιά 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 υπόψη ακίνητο εμπίπτει στον **Τομέα Β** (Ο.Τ.186), όπως φαίνεται σημειωμένο και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου ισχύουν τα εξής :

«Ι. ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Β

Ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο: 10,00μ.

Ελάχιστο εμβαδόν: 200,00 τ.μ.

Συντελεστής δόμησης: 1,20

Ποσοστό κάλυψης : 80%

Αριθμός ορόφων : δύο (2)

Μέγιστο ύψος : οκτώ και μισό (8,5) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης. Λόγω μεγάλης κλίσης του εδάφους επιτρέπεται μόνο η μία πλευρά του κτιρίου να έχει ύψος δέκα (10) μέτρα συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.

ΙΙ. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Β – Ο.Τ. 163

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει :

α) κατοικίες

β) στέγη ελευθέρων επαγγελματιών, μη οχλούσα, εφόσον αυτή συνδυάζεται με κατοικία»

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΙΤΗΣΗ ΑΛΛΑΓΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΣΤΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ

Όσον αφορά στην αιτούμενη αλλαγή χρήσης του κτιρίου από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα, στην περιοχή που βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο, ισχύουν τα παρακάτω:

- Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6.γ) του άρθρου 200 του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α) 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....»

- Στην υπ' αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότηση της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό ΠΕ.ΧΩ.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».

Η Υπηρεσία μας, βάσει των παραπάνω διατάξεων / νομολογίας, εξετάζει το αίτημα έγκρισης πρόσθετης χρήσης στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο, η οποία δεν προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις, καθώς και τις επιπτώσεις της στο κτίριο, αλλά και στην περιοχή.

B. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

B. 1. Περιγραφή κτιρίου

Σύμφωνα με τα στοιχεία που τηρούνται στο αρχείο της Υπηρεσίας μας, το διατηρητέο κτίριο επί της οδού Καποδιστρίου 10, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.186) περιγράφεται ως εξής :

«Ενδιαφέρον διώροφο "λαϊκό" κτίριο με ορισμένες νεοκλασσικές επιδράσεις (παραστάδες και οριζόντια περιμετρικά γείσα στον όροφο, επίστεψη στα κουφώματα) και μικρή αλλοίωση από αντικατάσταση του εξώστη του με μπετόν αρμέ.»

Σύμφωνα με τα στοιχεία της τεχνικής έκθεσης:

Το διατηρητέο κτίριο του θέματος παρουσιάζει τρεις όψεις: η κύρια όψη (βόρεια) βρίσκεται επί της οδού Καποδιστρίου και η πλάγια δυτική όψη αναπτύσσεται στην πάροδο (αδιέξοδο), ενώ στην ανατολική πλευρά προβάλλει τμήμα όψης επί της κύριας οδού. Η κατασκευή του χρονολογείται περί τα μέσα του 19^{ου} αιώνα (1828-1864). Χαρακτηρίζεται ως απλό λαϊκό κτίριο με νεοκλασσικές επιδράσεις, όπως οι γωνιακές παραστάδες με επίκρανα, η πλαισίωση και η επίστεψη των ανοιγμάτων, η διαχωριστική ζώνη μεταξύ των ορόφων και το γείσο. Στην δυτική αδιέξοδη πάροδο υπάρχει προεξέχον σαχνισί. Επί της οδού Καποδιστρίου και αξονικά των δύο ανοιγμάτων του ισόγειου στον όροφο υπάρχει εξώστης με σιδηρό, σφυρήλατο κιγκλίδωμα. Η σημερινή πλάκα του εξώστη από οπλισμένο σκυρόδεμα αποτελεί μεταγενέστερη αντικατάσταση του αρχικού ξύλινου.

Λόγω της έντονης υψομετρικής διαφοράς του εδάφους, ο α' όροφος έχει μεγαλύτερη επιφάνεια από το ισόγειο με το νότιο πίσω τμήμα του να αναπτύσσεται σε μια στάθμη. Αντίστοιχα το νότιο πίσω τμήμα του ισόγειου εφάπτεται σε μπάζωμα στον βράχο.

Το ισόγειο είναι κτισμένο με λιθοδομή, ενώ ο Α' όροφος αποτελείται από τοιχοποιίες μικτής κατασκευής: λιθοδομές, οπτοπλινθοδομές και τσατμάδες. Η επικάλυψη είναι κεραμοσκεπή με κεραμίδια, βυζαντινού τύπου, σε δύο τμήματα, τετράριχτη προς την οδό Καποδιστρίου και δίριχτη προς το πίσω (νότιο) τμήμα του κτιρίου.

Στο ισόγειο υπάρχει ανεξάρτητο κατάστημα (μικτού εμβαδού 60τ.μ.) με αποθήκη προς το εσωτερικό του οικοπέδου και με είσοδο επί της οδού Καποδιστρίου. Στην δυτική πάροδο, η οποία παρουσιάζει κλίση με σκαλιά, βρίσκεται η είσοδος προς τον όροφο. Σε συνέχεια της εξώθυρας υπάρχει γραμμική κλίμακα με λίγα σκαλιά προς τον διάδρομο. Ο όροφος περιλαμβάνει κατοικία 92,50τ.μ., όπου διατάσσονται περιμετρικά τα δωμάτια γύρω από διάδρομο και κεντρικό χwl.

Οι τοίχοι του παλαιού κτιρίου είναι τριών τύπων:

- Λιθοδομή (ισόγειο και νότιο τμήμα ορόφου)
- Ξυλόπηκτοι τοίχοι (τσατμάδες) ως εξωτερικοί τοίχοι ορόφου
- Μπαγδατότοιχοι ως εσωτερικοί τοίχοι
- Τοίχοι από συμπαγή τούβλα

Οι τοίχοι είναι γενικά σε καλή κατάσταση, με διάφορες ρωγμές, ήσσονος σημασίας. Το κυρίως πάτωμα του ορόφου, πάνω από το ισόγειο κατάστημα, είναι ξύλινο και στηρίζεται σε δοκίδες τοποθετημένες ανά 40εκ. Εντοπίζονται τοπικές καθιζήσεις του πατώματος επισκευάσιμες.

Τα κουφώματα στο ισόγειο είναι ξύλινα γαλλικού τύπου (μεταγενέστερες κατασκευές), αλλά και παραδοσιακής ναυπλιώτικης μορφολογίας με κινητές περσίδες. Ταμπλαδωτά παντζούρια υπάρχουν στα κουφώματα του Α' ορόφου (εκτός μερικών γαλλικού τύπου ανατολικά).

Στον όροφο έχουν γίνει ορισμένες εσωτερικές επεμβάσεις, όπως κατάργηση του κεντρικού διαδρόμου και αλλαγές (αυξομειώσεις) ανοιγμάτων σε ορισμένους τοίχους. Ειδικότερα, στην νοτιοανατολική εξωτερική τοιχοποιία έχει γίνει μετακίνηση του ανοίγματος (παράθυρο) κατά 40-42εκ. και στην δυτική πλευρά του πίσω δωματίου έχει αλλοιωθεί το υπάρχον μικρό παράθυρο με κατασκευή πρεκίου.

B. 2 Περιγραφή πρότασης - επεμβάσεων

Η αρχιτεκτονική πρόταση περιλαμβάνει την αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου από κατοικία στον όροφο σε τουριστικό κατάλυμα, με το ισόγειο κατάστημα να εντάσσεται κατά ένα τμήμα του ως χώρος παροχής πρωινού. Συνολικά διαμορφώνονται τέσσερα δωμάτια (τρία στον όροφο και ένα στο ισόγειο). Προβλέπονται οι απαραίτητες εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας.

Στο ισόγειο, στη θέση του σημερινού καταστήματος, διαμορφώνεται είσοδος και σημείο υποδοχής. Επίσης, δημιουργείται χώρος πρωινού του καταλύματος, μικρό παρασκευαστήριο και τουαλέτα κοινού. Στο υπόλοιπο τμήμα του ισόγειου προς την δυτική πάροδο, διαμορφώνεται ένα δωμάτιο με το λουτρό του. Πρόσθετα, προτείνεται η εκκαθάριση μπαζωμένου τμήματος, μικρής επιφάνειας (5,9τ.μ.), κάτω από την υπερκείμενη είσοδο του ορόφου για την δημιουργία χώρου μηχανοστασίου / αποθήκευσης, η οποία δεν προσμετράται στην δόμηση.

Στον όροφο παραμένει η είσοδος και πρόσβαση από την πλάγια πάροδο. Διατηρούνται τα δύο δωμάτια προσόψεως με την αντίστοιχη διαμόρφωση λουτρών στα υφιστάμενα γειτονικά δωμάτια σε επαφή. Στο πίσω νότιο τμήμα διατηρείται το υπάρχον δωμάτιο με το λουτρό και δημιουργείται γωνιά κουζίνας. Αυτό το δωμάτιο έχει πρόσβαση σε βεράντα με χτιστό στηθαίο στην ανατολική πλευρά.

Η προτεινόμενη διάταξη της κάτοψης και στις δύο στάθμες ακολουθεί την υπάρχουσα κατανομή και τυπολογία δωματίων, χωρίς να αυξάνονται τα δωμάτια.

Στον υπερυψωμένο ακάλυπτο χώρο στη νότια πλευρά, προτείνεται η τοποθέτηση των κλιματιστικών μηχανημάτων.

Στην υποβληθείσα μελέτη προβλέπονται συνολικά στο κτίριο εργασίες συντήρησης, επισκευής και αποκατάστασης των στοιχείων που έχουν αλλοιωθεί και υποστεί φθορές, καθώς επίσης και εκσυγχρονισμού των εγκαταστάσεών του. Πρόσθετα, οι εργασίες αφορούν σε διατήρηση κατά το μέγιστο δυνατόν των αυθεντικών τμημάτων του διατηρητέου κτιρίου και τυχόν αντικατάστασή τους, μόνο όπου δεν είναι δυνατή η διάσωσή τους, με παρόμοια, ίδιου τύπου και μορφολογίας στοιχεία. Σημειώνεται ότι όλες οι επεμβάσεις είναι αναστρέψιμες.

Η προτεινόμενη χρήση του διατηρητέου, συνάδει με τα γειτονικά κτίρια και τον χαρακτήρα του οικισμού και αποτελεί ήπια επέμβαση χωρίς να διαταράσσει την ενεργό ένταξη του κτιρίου στον ιστορικό ιστό της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου. Το κτίριο δεν θίγεται, καθώς οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι πολύ μικρής κλίμακας και δεν μεταβάλλουν την τυπολογία και μορφολογία του, η δε νέα λειτουργία του θα συμβάλλει στην ανάδειξή του και στην αναβάθμιση της περιοχής.

Η ανωτέρω πρόταση φέρει όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις των αρμοδίων φορέων.

Οι προβλεπόμενες εργασίες που θα γίνουν είναι οι ακόλουθες, σύμφωνα με την τεχνική έκθεση:

- Κατασκευή λουτρών. Υδραυλικές και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις.
- Ανακατασκευή ξύλινου εξώστη στην αρχική του μορφή.
- Ανακατασκευή σκάλας πρόσβασης στον όροφο, στην ίδια θέση και μέγεθος.
- Υποδομή κλιματισμού. Τα εξωτερικά μηχανήματα θα τοποθετηθούν στον πίσω ακάλυπτο και δεν θα είναι ορατά.
- Προτείνεται η χωροθέτηση 6 ηλιακών πάνελς, ενδεικτικής μέγιστης διάστασης εκάστου 2x1.5 μ (θα προσδιοριστεί ακριβές μέγεθος από Η/Μ μελέτη ενεργειακών αναγκών του κτιρίου) στη νότια πλευρά της κυρίως στέγης και στη νοτιοδυτική πλευρά της πίσω δευτερεύουσας κεραμοσκεπής. Οι θέσεις αυτές δεν είναι ορατές.
- Δάπεδα ισόγειου και ορόφου. Ξύλινα δάπεδα στους κυρίως χώρους και πλακίδια στα λουτρά.
- Όπου υπάρχουν νέοι διαχωριστικοί τοίχοι στο αρχικό τμήμα του κτιρίου θα κατασκευαστούν με ξύλινο σκελετό και επικάλυψη από γυψοσανίδες, ώστε να διαχωρίζονται από την αρχική οικοδομική φάση του κτιρίου.
- Κουφώματα: επισκευή και αποκατάσταση των υφισταμένων με κατ' εξαίρεση αντικατάσταση των ιδιαίτερα σαθρών κουφωμάτων χωρίς αλλαγή των αρχιτεκτονικών μορφολογικών στοιχείων. Ειδικά στην νοτιοανατολική εξωτερική τοιχοποιία, όπου έχει γίνει μετακίνηση του ανοίγματος παραθύρου κατά 40-42εκ., θα γίνει αποκατάσταση της αρχικής θέσης του. Αποκατάσταση όλων των ταμπλαδωτών. Προτείνεται η διατήρηση του μόνου περσιδωτού παραθύρου στην πρόσοψη της οδού Καποδιστρίου. Θα χρησιμοποιηθούν τα υπάρχοντα αυθεντικά μεταλλικά εξαρτήματα και θα εφαρμοστεί ο αυθεντικός τρόπος κατασκευής.
- Αποκατάσταση του ανοίγματος στην δυτική πλευρά του κτιρίου, με αφαίρεση του στοιχείου από σκυρόδεμα, αφαίρεση της πλινθοδομής και ανακατασκευή της λιθοδομής.

- Αντικατάσταση σιδερένιας πόρτας εισόδου στον όροφο με δίφυλλη ξύλινη, μορφής παρόμοιας με υπάρχουσες σε αντίστοιχης μορφολογίας γειτονικά κτίρια.
- Στέγη και μονώσεις. Αντικατάσταση βυζαντινών κεραμιδιών με παλαιωμένα ίδια, όπου χρειάζεται, κατόπιν ελέγχου.
- Επιδιόρθωση και αποκατάσταση με ενδεχόμενη ανακατασκευή επιστέψεων παραθύρων και περιμετρικών οριζόντιων γείσων με λήψη καλουπιών από τα διατηρημένα υπάρχοντα ή τμήματα αυτών.
- Εσωτερικές οροφές- ταβάνια ξύλινα με σανίδες 20-25εκ. & αρμοκάλυπτρο 10εκ.
- Εξωτερικά επιχρίσματα: Επισκευή σύμφωνα τους όρους της ΕΦΑ Αργολίδας
- Διαμόρφωση ακαλύπτου νότια με συμπλήρωση των σκαλοπατιών πρόσβασης προς τον πίσω ακάλυπτο.
- Χρωματισμοί, κατόπιν συνεννοήσεως με την ΕΦΑ Αργολίδας

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα παραπάνω και με την υπάρχουσα χρωματική γκάμα στο κτίριο:

- ο Οι τοίχοι γενικά του κτιρίου θα έχουν χρώμα πολύ ανοιχτό μπέζ
- ο Στο ισόγειο η ζώνη από τον δρόμο μέχρι τις ποδιές των παραθύρων ισογείου χρώμα τερακότας
- ο Οι παραστάδες, πεσσοί, λαμπάδες και στέψη κουφωμάτων καθώς και η ζώνη στέψης κάτω από τη στέγη θα έχουν χρώμα λευκό μαρμάρου
- ο Τα κουφώματα θα έχουν χρώμα κανονικής ώχρας
- ο Τα κιγκλιδώματα θα έχουν χρώμα μαύρο
- Για τις εργασίες αυτές απαιτείται η εγκατάσταση ικριωμάτων και στις όψεις του κτιρίου.

Με τις επεμβάσεις αυτές, δεν αλλοιώνεται η δομή και η μορφολογία του κτιρίου, δεν απαιτείται εκσκαφή για θεμελίωση, οι δε κατασκευές είναι πλήρως αναστρέψιμες αν απαιτηθεί.

Γ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Από τα στοιχεία του φακέλου που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας, προκύπτουν τα εξής :

ΔΗΜΟΣ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ:

- Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ναυπλιέων με την υπ'αρ. 8/2020 Απόφασή του:

“ Γνωμοδοτεί θετικά για την αλλαγή χρήσης από κατοικία με ισόγειο κατάστημα σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα επιπλωμένα διαμερίσματα) με ισόγεια αίθουσα πρωινού του διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται στο Ο.Τ. 186 του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (στον Τομέα Β 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 13, κατόπιν σχετικού αιτήματος του κου Αναγνωστόπουλου Νικολάου. ”

ΥΠΠΟΑ:

Με το υπ'αρ. 68221/4.3.2024 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας σχετικά με:

“έγκριση εργασιών επισκευής και νέων διαρρυθμίσεων καθώς και με αλλαγή χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα 4 διαμερισμάτων με ισόγεια αίθουσα πρωινών, κτηρίου φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Αναγνωστόπουλου Νικολάου, επί της οδού Καποδιστρίου 10 στην παλιά πόλη του Ναυπλίου” εγκρίθηκαν τα ακόλουθα:

“ Εγκρίνεται από πλευράς του Ν. 4858/2021 «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» και των αρμοδιοτήτων μας (ΦΕΚ Β' 912/17-03-2020) το αίτημα για έγκριση εργασιών επισκευής και νέων διαρρυθμίσεων καθώς και αλλαγή χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα 4 διαμερισμάτων με ισόγεια αίθουσα πρωινών, κτηρίου φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Αναγνωστόπουλου Νικολάου επί της οδού Καποδιστρίου 10 στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, σύμφωνα με την συνημμένη και θεωρημένη αρχιτεκτονική μελέτη και με τους επιπλέον ακόλουθους όρους:

1.Εγκρίνεται η αλλαγή χρήσης του κτηρίου και η μετατροπή του σε τουριστικό κατάλυμα, δεδομένου ότι: η νέα χρήση δεν αναμένεται να προκαλέσει αλλοίωση στον χαρακτήρα ή τον ρυθμό λειτουργίας της πόλης, πρόκειται για χρήση που εντάσσεται στην γενική χρήση της κατοικίας και επιπλέον η νέα χρήση των ορόφων είναι συμβατή με την υφιστάμενη χρήση της κατοικίας και παράλληλα αποτελεί μια εφικτή λύση για να προστατευθεί το κτήριο από την περαιτέρω αλλοίωση και φθορά.

2.Η παράθεση του πρωινού θα γίνεται αποκλειστικά στον εσωτερικό χώρο του ισογείου, χωρίς καμία επέκταση στον δημόσιο χώρο με χρήση τραπεζοκαθισμάτων επί της οδού Καποδιστρίου. Η χρήση του

ισόγειου τμήματος ως χώρου παροχής πρωινού θα αφορά αποκλειστικά τους ενοίκους της μονάδας και θα αποκλείεται κάθε είδους αυτοτελούς διαμερισμού, αυτόνομης χρήσης ή μεταβίβασης.

3. Για την έναρξη των εργασιών, στο πλαίσιο αλλαγής χρήσης του ακινήτου και μετατροπής του σε τουριστικό κατάλυμα, είναι απαραίτητη προϋπόθεση η έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79), όπως ισχύει.

4. Η πρόταση επισκευής να διαχωριστεί σε δύο φάσεις: Η πρώτη φάση να αφορά: α. τις εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης όλων των αυθεντικών τμημάτων του κτηρίου (τοίχοι από λιθοδομή, από τσατμά/μπαγδατί, δάπεδα, οροφές, κουφώματα, στέγη κλπ) και οι οποίες θα πρέπει να πραγματοποιηθούν πλήρως, ανεξάρτητα από την μετέπειτα διαρρύθμιση των χώρων, καθώς και β. τις εργασίες απομάκρυνσης τυχόν ασύμβατων υλικών και εργασιών (σκυροδέματα, πλινθοδομές, επικαλύψεις κλπ). Η δεύτερη φάση να περιλαμβάνει όλες τις εργασίες διαρρύθμισης με νέα σύγχρονα υλικά, συμβατά με τα υπάρχοντα, οι οποίες θα πρέπει να εκτελεστούν χωρίς να θίξουν τα υπάρχοντα αυθεντικά τμήματα του κτηρίου και να είναι κατά τα δυνατόν αναστρέψιμες (π.χ. νέο δάπεδο για χρήση πάνω σε υπάρχον συντηρημένο αυθεντικό, διατήρηση των μη λειτουργικών κουφωμάτων με επένδυση από γυψοσανίδα στην μία πλευρά, νέο ταβάνι κάτω από το επισκευασμένο, οδεύσεις αποχετεύσεων σε ανεξάρτητο κανάλι κλπ.)

5. Οι εκσκαφές για την επέκταση του ισόγειου θα πραγματοποιηθούν με ανασκαφική μέθοδο. Τη δαπάνη της ανασκαφικής έρευνας θα αναλάβει ο φορέας του έργου, σύμφωνα με το άρθρο 37 του Ν. 4858/2021 (ΦΕΚ 220/Α/19-11-2021) «Κύρωση Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς» και από τα αποτελέσματα της οποίας θα εξαρτηθεί η συνέχιση ή μη των εργασιών. Η χρήση μηχανικού εκσκαφέα θα αποφασιστεί επιτόπου, σε συνεργασία του επιβλέποντα μηχανικού με το επιστημονικό προσωπικό της Εφορείας μας. Σε περίπτωση που κατά τις εκσκαφές αποκαλυφθούν τα ίχνη παλαιότερου κτηρίου, που υπήρχε στο ίδιο οικοπέδο, τότε η μελέτη θα αναμορφωθεί ώστε να προσαρμοστεί στα δεδομένα που θα προκύψουν (θέση τοίχων, βάθος εκσκαφής, υλικό κατασκευής φέροντα οργανισμού κλπ).

6. Οι εργασίες επισκευής της στέγης θα περιλαμβάνουν απομάκρυνση των κεραμιδιών, έλεγχο και πιθανή αντικατάσταση των ξύλων του σανιδώματος, τοποθέτηση μονώσεων και επανατοποθέτηση της κεράμωσης με κεραμίδια βυζαντινού τύπου, ημικολυμβητά. Θα χρησιμοποιηθούν τα υπάρχοντα κεραμίδια αφού καθαρισθούν και ελεγχθούν προσεκτικά και τυχόν ελλείψεις θα καλυφθούν με άλλα νεώτερης κατασκευής τα οποία θα τοποθετηθούν αποκλειστικά ως στρωτήρες. Σε καμία περίπτωση δεν θα πραγματοποιηθεί αντικατάσταση των αυθεντικών αρχικών ξύλων του φορέα της στέγης, αλλά θα πραγματοποιηθούν μόνο εργασίες αποκατάστασης της στατικής και κατασκευαστικής λειτουργίας του, με αντικατάσταση τυχόν σπασμένων ή αποσπασμένων δοκών με ξύλα ίδιων διαστάσεων με τα αρχικά.

7. Κατά την φάση της αποκατάστασης του ανοίγματος στην δυτική πλευρά του κτηρίου, να συμπληρωθεί πλήρως το κατεδαφισμένο τμήμα του τοίχου, με απομάκρυνση των στοιχείων από σκυρόδεμα και πλινθοδομή και ανακατασκευή της λιθοδομής.

8. Οι εργασίες στερέωσης των τοίχων του κτηρίου (φέρουσες τοιχοποιίες από λιθοδομή και τσατμά ή μπαγδατί) θα εκτελεστούν ως ακολούθως:

α. Θα διατηρηθούν όλα τα αρχικά κονιάματα δομής και αρμολογήματος που βρίσκονται σε καλή κατάσταση και μπορούν να διασωθούν.

β. Θα αποξηλωθούν τα σαθρά κονιάματα και θα συμπληρωθούν τα κονιάματα δομής που λείπουν με κονίαμα συμβατό με το αρχικό αφού προηγηθεί έρευνα των αρχικών κονιαμάτων δομής που σώζονται.

γ. Για την κατασκευή των νέων κονιαμάτων δομής και αρμολογήματος θα προβλεφθούν υλικά συμβατά με τα αρχικά (π.χ. υδράσβεστος, υδραυλική άσβεστος, πουζολάνη, λευκό τσιμέντο με χαμηλά αλκάλια, άμμος ορυκτή ή ποταμίσια - όχι θραυστή - κατάλληλης κοκκομετρίας) και θα αποφευχθεί η χρήση του κοινού τσιμέντου.

δ. Θα πραγματοποιηθεί συντήρηση όλων των σωζόμενων ξυλοδεσιών, με καθαρισμό και εμποτισμό με κατάλληλο μυκητοκτόνο. Τα αποσπασμένα τμήματα να αντικατασταθούν με άλλα ξύλα μεγάλης αντοχής. Ιδιαίτερη προσοχή να δοθεί στην μόρφωση των συνδέσεων.

ε. Θα πραγματοποιηθεί ενίσχυση των κόμβων των ξύλινων συνδέσεων των ξυλόπηκτων τοίχων με τοποθέτηση μεταλλικών πλακών και κοχλιών.

9. Όλες οι νέες οροφές στο εσωτερικό του κτηρίου θα είναι ξύλινες, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της πόλης και όπως αυτές διατηρούνται στο βόρειο δωμάτιο του α' ορόφου: φαρδιές σανίδες πλάτους 20-25 εκ. με αρμοκάλυπτρο 10-12 εκ.

10. Για τα νέα εξωτερικά κουφώματα θα επαναχρησιμοποιηθούν τα υπάρχοντα αυθεντικά μεταλλικά εξαρτήματα και θα ακολουθηθεί ο αυθεντικός τρόπος κατασκευής τους: το πλαίσιο του κουφώματος, έχοντας τοποθετηθεί κατά την φάση κατασκευής των λιθοδομών, επενδύεται με διακοσμητικό σανίδωμα, στο οποίο οφείλεται ο μορφολογικός χαρακτήρας της όψης και προστίθενται αναρτώμενα τα εσωτερικά και εξωτερικά φύλλα.

11.Ο χρωματισμός των όψεων του κτηρίου θα γίνει με οδηγό τις αποχρώσεις που διατηρούνται τόσο στην επιφάνεια όσο και στα κατώτερα στρώματα των παλαιότερων διαδοχικών χρωματισμών. Για τον λόγο αυτό θα πρέπει να συνταχθεί χρωματολογική μελέτη (έγχρωμα σχέδια όψεων σε κλ. 1/50) και παράλληλα να υποβληθούν τα δείγματα χρώματος (σε διάφανη ζελατίνα με υπόμνημα θέσης, στρώματος και αντιστοίχισης με σημερινό χρώμα). Η διαδικασία λήψης δειγμάτων θα πραγματοποιηθεί με την παρουσία του φύλακα αρχαιοτήτων της Εφορείας μας. Η έγκριση της χρωματολογικής μελέτης μπορεί να πραγματοποιηθεί και κατά την διάρκεια εκτέλεσης του έργου.

12.Δεν θα τοποθετηθούν στις όψεις ή την 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 αναρτηθεί στο επίπεδο της όψης, η θέση, η μορφή και το μέγεθος της οποίας θα γνωστοποιηθεί έγκαιρα στην υπηρεσία μας για τυχόν παρατηρήσεις.

...

Η έναρξη των εργασιών προϋποθέτει την αποδοχή των παραπάνω όρων η μη τήρηση των οποίων θα επιφέρει τις από το νόμο προβλεπόμενες κυρώσεις.

Το παρόν έγγραφο δεν αποτελεί άδεια δόμησης, ούτε αντικαθιστά άλλο που τυχόν απαιτείται από άλλη αρμόδια αρχή."

ΣΑ ΠΕ ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ:

Σύμφωνα με το υπ'αρ. 3^η Συνεδρίαση / 1^ο Θέμα / 5.3.2025 απόσπασμα πρακτικού του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδας:

"Να εγκριθεί η ανωτέρω υποβληθείσα Αρχιτεκτονική μελέτη: «ΔΙΩΡΟΦΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΙΣΟΓΕΙΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ – ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΚΑΤΑΛΥΜΑ» στον Δήμο Ναυπλίων".

Ε. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ /ΥΠΕΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση των υποβληθέντων στοιχείων, και λαμβάνοντας υπ'όψη :

- Τις διατάξεις της παρ. 6.γ) του άρθρου 200 του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α) για την έκδοση Υπ. Απόφασης συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.
- Την υπ'αριθ. 482/7-8-1996 γνωμοδότηση της ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έχει γίνει αποδεκτή από την Υφυπουργό ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (υπ' αριθ. πρωτ. έγγραφο οικ.89612/9119/29-8-96).

- Τις γνωμοδοτήσεις όλων των αρμοδίων Υπηρεσιών και Συμβουλίων
- Το γεγονός ότι:

- η χρήση τουριστικού καταλύματος στον όροφο και στο ισόγειο, με δημιουργία χώρου παροχής πρωϊνού σε τμήμα του ισόγειου, συνάδει με τον χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου και τη φυσιογνωμία της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου,

- η ανωτέρω προτεινόμενη χρήση συμβάλλει στην ενεργό ένταξη του διατηρητέου κτιρίου στον ιστορικό ιστό της πόλεως του Ναυπλίου, χωρίς να αποτελεί πηγή οχλήσεως στην περιοχή,

- η νέα χρήση αποτελεί ήπια επέμβαση και δεν αποκλίνει ως προς την προστασία του διατηρητέου,

συμφωνεί με τον καθορισμό πρόσθετης χρήσης τουριστικού καταλύματος στο διατηρητέο κτίριο, κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων, καθ' όσον η νέα χρήση δεν το παραβιάζει, αλλά το αναδεικνύει.

- Πρόσθετα, η διαμόρφωση τμήματος του ισόγειου ως σημείου υποδοχής και χώρου παροχής πρωϊνού για τους ενοίκους αποτελεί συνοδή χρήση και λειτουργία της εξυπηρέτησης του καταλύματος, η οποία δεν θίγει το διατηρητέο κτίριο.

- Ως προς την προτεινόμενη εκσκαφή του μπαζώματος κάτω από την σκάλα του ορόφου για την δημιουργία αποθηκευτικού χώρου, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση, δεδομένου ότι αποτελεί παρέμβαση αθέατη, μικρής κλίμακας, η οποία δεν προσμετράται στη δόμηση και έχει την σύμφωνη γνώμη της ΕΦΑ Αργολίδας.

- Όσον αφορά στις προτεινόμενες εργασίες επισκευής και αποκατάστασης, καθώς και εσωτερικών διαρρυθμίσεων για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης, η Υπηρεσία μας συμφωνεί, δεδομένου ότι πρόκειται για επεμβάσεις που κρίνονται απαραίτητες για την επανάχρηση του κτιρίου, χωρίς να αλλοιώνονται τα αρχιτεκτονικά ή μορφολογικά στοιχεία που συνέβαλαν στον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου και είναι απολύτως συμβατές με την τυπολογία του κτιρίου.

Μετά από τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Καποδιστρίου 10, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.186), σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6.γ) του άρθρου 200 του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α) ως εξής :

Α. Στο κτίριο επί της οδού Καποδιστρίου 10, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.186), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναγνωστόπουλου Νικολάου, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 77614/6632/17.12.1987 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 104/Δ/9.2.1988), επιτρέπονται τα εξής:

- Στο διατηρητέο κτίριο, πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή επιτρέπεται και η χρήση «τουριστικού καταλύματος» με διαμόρφωση χώρου παροχής πρωϊνού σε τμήμα του ισογείου
- Εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης
- Εσωτερικές διαρρυθμίσεις

Β. Όλες οι εργασίες επισκευής, συντήρησης, αποκατάστασης και λοιπές οικοδομικές εργασίες, περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και φαίνονται στα πέντε (5) διαγράμματα: [(1) διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1:100, (2) κατόψεις, (1) τομές, (1) όψεις σε κλ. 1:50)] που συνοδεύουν την παρούσα.

Γ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 77614/6632/17.12.1987 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 104/Δ/9.2.1988) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός

