



Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/39942/1043

Ημ/νία: 28/08/2026

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. Αγοροπούλου
Τηλέφωνο : 213.1515.221
e-mail : daoka@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ: Δήμος Ναυπλίων
Βασ. Κων/νου 34 21100 Ναύπλιο
(e-mail: info@1444.syzefxis.gov.gr)

ΚΟΙΝ: 1. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής
Π.Ε. Αργολίδας
Μ. Ιατρού 21 21100 Ναύπλιο
(e-mail: skotsonou@eppel.gov.gr)
2. ΥΔΟΜ Δήμου Ναυπλίων
21100 Ναύπλιο
(e-mail: info@1444.syzefxis.gov.gr)
3. ΥΠΠΟΑ
Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδος
Πλ. Συντάγματος 21100 Ναύπλιο
(e-mail: efaarg@culture.gr)
4. Τεχνικό Γραφείο
«Ν. Ε. ΜΑΝΙΑΔΑΚΗΣ»
Εμμ. Ρούσου και Καλλέργη
21200 Άργος
(e-mail: airmania@airmania.gr)
(για την ενημέρωση του
φερόμενου ιδιοκτήτη)

ΘΕΜΑ: Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Συγγρού Α.14, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλίων (Ο.Τ.163), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναστασίου Κωνσταντίνου

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο της αιτιολογικής έκθεσης του θέματος και παρακαλούμε να τηρήσετε την διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 6.α) 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 και στην ιστοσελίδα του δήμου.
- 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 υπ' όψη 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 και περιορισμών δόμησης και χρήσης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Συγγρού Α.14, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.163), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναστασίου Κωνσταντίνου

ΣΧΕΤ.: α) Η από 6.4.2026 αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/39942/1043/7.4.2026)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Με την α) σχετική αρχική αίτηση υποβλήθηκε στην Διεύθυνσή μας φάκελος αρχιτεκτονικής μελέτης του διατηρητέου κτιρίου επί της οδού Συγγρού Α. 14, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.163), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναστασίου Κωνσταντίνου, για προσθήκη υπογείου και για αλλαγή χρήσης στους ορόφους (α' όροφος και σοφίτα) από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα ενοικιαζόμενων δωματίων με 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. 18%/1^η/26.1.2026 πρακτικό του και θεωρήθηκαν τα σχέδια αποτύπωσης και πρότασης. Λόγω λανθασμένης αρίθμησης του διατηρητέου κτιρίου, ζητήθηκε η επανυποβολή της μελέτης, όπως και εγκρίθηκε με το υπ'αρ. 21%/6^η/12.6.2026 πρακτικό του. Επίσης, η Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδας με το υπ'αρ. 418677/26.9.2025 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. 89245/6738/6.11.1995 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 1029/Δ/28.11.1995) περί «χαρακτηρισμού ως διατηρητέων εβδομήντα δύο (72) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος) και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών».

- 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.163), όπως φαίνεται σημειωμένο και στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, όπου ισχύουν τα εξής :

«I. 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.

II. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ Β – Ο.Τ. 163

Αμιγής κατοικία που περιλαμβάνει :

α) κατοικίες

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

➤ Μετά από επικοινωνία με την αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ, σημειώνεται ότι για το εν λόγω διατηρητέο κτίριο δεν έχει εκδοθεί τίτλος μεταφοράς Σ.Δ.

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 του άρθρου 200, παρ. 6.γ) 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 Π.Ε.Χ.Ω.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 προσθήκης υπογείου, καθώς και έγκρισης πρόσθετης χρήσης στο εν λόγω διατηρητέο κτίριο, η οποία δεν προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις, και κυρίως 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 Συγγρού Α. 14, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.163) περιγράφεται ως εξής :

«Ενδιαφέρον διώροφο πρώιμο κτίριο με μικρές αλλοιώσεις στα μορφολογικά του χαρακτηριστικά από αντικατάσταση των κουφωμάτων του με γαλλικά. Ανήκει στον χαρακτηριστικό τύπο των πρώιμων που συναντώνται κύρια στην οδό Συγγρού, και τα οποία είναι διώροφο με μεγάλο μήκος όψης και πέντε έως έξι συνήθως ανοίγματα στον όροφο.»

Σύμφωνα με τα στοιχεία της τεχνικής έκθεσης και των διαγραμμάτων:

Το οικόπεδο, ιδιοκτησίας Κωνσταντίνου Αναστασίου, εντός της Παλαιάς Πόλης του Ναυπλίου, επί της οδού Συγγρού Α.14, έχει εμβαδόν 174,52τ.μ. και περιλαμβάνει διώροφο διατηρητέο κτίριο, συνολικής δόμησης 321,76τ.μ. Το ισόγειο του κτιρίου με πρόσβαση από την οδό Συγγρού Α. έχει χρήση καταστήματος, ενώ ο όροφος με πρόσβαση από τη στενή δίοδο της βόρειας πλευράς έχει χρήση κατοικίας. Μεταξύ των δύο οδών υπάρχει υψομετρική διαφορά (+1.29 υψηλότερη η πρόσβαση της βόρειας πλευράς). Το ισόγειο έχει σειρά πέντε (5) μεγάλων δίφυλλων ανοιγμάτων που παραπέμπουν στην χρήση καταστήματος. Ο όροφος αποτελεί οικοδομική φάση με νεοκλασικά χαρακτηριστικά στοιχεία στην κύρια όψη της οδού Συγγρού Α. (ανατολική). Παρουσιάζει πέντε (5) ανοίγματα με λιτή πλαισίωση. Μπροστά από το κεντρικό προβάλλει ξύλινος εξώστης με μεταλλικό κιγκλίδωμα και περίτεχνα φουρούσια. Τα σκούρα είναι μεταγενέστερα, γαλλικού τύπου. Το κτίριο καταλήγει σε γείσο και η κάλυψη γίνεται με τρίριχτη κεραμοσκεπή. Η βόρεια όψη της διόδου παρουσιάζει απλούστερα στοιχεία. Ως προς την τυπολογία της κατοικίας στο ισόγειο προς την οδό Συγγρού Α. υπάρχουν δύο μεγάλες αίθουσες (σήμερα λειτουργούν ενιαία), ενώ οι χώροι κουζίνας – παρασκευαστηρίου και λουτρού βρίσκονται στο εσωτερικό του οικοπέδου.

Η υπερυψωμένη είσοδος της βόρειας όψης οδηγεί σε γραμμικό κλιμακοστάσιο προς τον κεντρικό διάδρομο του ορόφου, από τον οποίο έχουν πρόσβαση όλα τα περιμετρικά δωμάτια. Στον χώρο της κουζίνας στη νοτιοδυτική πλευρά υπάρχει μικρό κλιμακοστάσιο προς το δώμα (επιφανείας όσο το δωμάτιο της κουζίνας). Στο δώμα υπάρχει πρόσβαση μέσω θύρας προς τον κενό χώρο της στέγης.

Η φέρουσα τοιχοποιία (εξωτερικοί τοίχοι) είναι από λιθοδομή, ενώ οι εσωτερικοί τοίχοι είναι ξυλόπηκτοι (τσατμάδες). Τα δάπεδα, όπως και οι οροφές είναι ξύλινα. Οι εξώθυρες και τα εσωτερικά κουφώματα είναι ξύλινα ταμπλαωτά. Τα εσωτερικά και εξωτερικά επιχρίσματα είναι ασβεστοκονιάματα τριφτά. Η κατάσταση διατήρησης του κτιρίου είναι σχετικά καλή.

Ιστορικά στοιχεία

Το κτίριο έχει δεχθεί επεμβάσεις, κυρίως στην ισόγεια στάθμη, λόγω της χρήσης του ως κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος, οι οποίες έχουν αλλάξει τα χαρακτηριστικά της όψης του και της εσωτερικής του διαρρύθμισης. Σε αυτά περιλαμβάνονται: α. η αναδιαμόρφωση της όψης με τρία μεγάλα ανοίγματα με υαλοστάσια, με παράλληλη κατασκευή υποστυλώματος και δοκού από σπλισμένο σκυρόδεμα στο βόρειο κατάστημα του ισογείου (κατά την περίοδο 1945-50), β. η καθαίρεση ενδιάμεσου λιθοκτιστού τοίχου για την επικοινωνία των χώρων του ισογείου (περίπου το 2005) και γ. η κατάργηση του πρώτου σκέλους της κλίμακας ανόδου προς τον όροφο με ταυτόχρονη δημιουργία νέας εξωτερικής θύρας εισόδου από βορρά (σε άγνωστη περίοδο).

Ο όροφος έχει λιγότερο δραστικές αλλαγές, κυρίως επισκευές για λόγους χρήσης. Μεταξύ αυτών είναι η δημιουργία λουτρού στον χώρο της κουζίνας και η επισκευή-συντήρηση-ανακατασκευή των ξύλινων δαπέδων με παράλληλη ανύψωση της στάθμης τους. Μία επιπλέον επέμβαση αποτελεί η αντικατάσταση των εξωτερικών φύλλων των ανοιγμάτων του ορόφου (σκούρα) από γερμανικού τύπου περσιδωτά, σε γαλλικά (μεταξύ 1960-1970).

Σύμφωνα με αρχειακές φωτογραφίες του τέλους του 19ου και αρχών του 20ου αιώνα φαίνεται ότι έως το έτος 1897 στην ισόγεια στάθμη του κτιρίου υπάρχει μια κεντρική θύρα στο μέσον, έχοντας στα νότια ένα παράθυρο και μια ακόμη θύρα και προς τα βόρεια δύο υπερυψωμένα ανοίγματα-φεγγίτες που αντιστοιχούν πιθανότατα σε κάποιο εσωτερικό πατάρι και από κάτω τους άλλα ανοίγματα. Κατά συνέπεια ο βόρειος χώρος του ισογείου είχε δύο τουλάχιστον στάθμες, με το ισόγειο ελαφρώς υποβαθμισμένο από την στάθμη της οδού, στοιχείο που επιβεβαιώθηκε από την ανασκαφική τομή (έτους 2025). Παράλληλα διαπιστώθηκε ότι σε κατώτερη στάθμη υπήρχε παλαιότερα υπόγειος χώρος (σήμερα επιχωμένος) με εσωτερικό ύψος 1,50μ. περίπου.

Στις επόμενες φωτογραφίες και ειδικότερα αυτή έτους 1914, διαπιστώνεται ότι στο βόρειο τμήμα της όψης του κτιρίου στην ισόγεια στάθμη, γίνονται αλλαγές στα ανοίγματα, ώστε βόρεια της κεντρικής θύρας να υπάρχει ένα παράθυρο και μια θύρα με την ίδια διάταξη που υπάρχει και στο νότιο τμήμα. Πιθανότατα το πατάρι καταργήθηκε και επιχώθηκε το υπόγειο (όπως διαπιστώθηκε και από την ανασκαφική τομή), ενώ παράλληλα υπερυψώθηκε η στάθμη του ισογείου.

Τα παραπάνω στοιχεία, αλλά και η γενικότερη μορφολογία της ανατολικής όψης του κτιρίου τεκμηριώνουν τον χρόνο κατασκευής στις αρχές του 19ου αιώνα. Μάλλον πρόκειται για ένα κτίριο που χρησιμοποιεί στην ισόγεια στάθμη τμήματα από προγενέστερο κτίριο. Στον α' όροφο είναι σαφής η νεοκλασική μορφολογία της όψης του κτιρίου (με άξονα συμμετρίας τόσο για τα ανοίγματα όσο και για την θέση του εξώστη) σε αντίθεση με την μορφή και την διάταξη των ανοιγμάτων του ισογείου, ιδιαίτερα σε σχέση με την μορφή του κτιρίου έως το 1897, η οποία αποτυπώνει την κατάστασή του πριν από κάθε επέμβαση. Παρά το γεγονός ότι τα ανοίγματα ισογείου και ορόφου φαίνεται να αντιστοιχούν σε αριθμό και διάταξη, εν τούτοις δεν βρίσκονται στον ίδιο κατακόρυφο άξονα. Συμπερασματικά, στην κατασκευή του κτιρίου διακρίνονται δύο οικοδομικές φάσεις με χρονική διαφορά περίπου 50 χρόνια. Ο όροφος δομήθηκε με νεοκλασική μορφολογία στην όψη που αντανakλάται και στην κάτοψη του, με άξονα συμμετρίας από το μέσον της όψης έως το πίσω όριο του κτιρίου.



ελ. 1897 και γειτνίαση. Πύλη Επύρας και οδός Συγγρού.



ελ. 1914. Αποτυπώσις από την φωτογραφία με κωδικό D-041 ATH-Airgate-0108 του Γερμανικού Αρχαιολογικού Ινστιτούτου.

Β. 2 Περιγραφή πρότασης - επεμβάσεων

Η αρχιτεκτονική πρόταση περιλαμβάνει την αλλαγή χρήσης του διατηρητέου κτιρίου στους ορόφους (α' όροφος και σοφίτα) από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια - διαμερίσματα) με εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας. Ο α' όροφος και η σοφίτα περιλαμβάνουν τους χώρους διαμονής (τέσσερις ανεξάρτητοι στον α' όροφο και δύο στην σοφίτα), ενώ στο ισόγειο θα διαμορφωθεί χώρος υποδοχής του καταλύματος στο βορειοανατολικό τμήμα. Ο υπόλοιπος χώρος του ισογείου (νότιο και δυτικό τμήμα) θα εξακολουθεί να λειτουργεί ως κατάστημα. Για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας προτείνονται μικρές εσωτερικές διαρρυθμίσεις απολύτως συμβατές με την τυπολογία του κτιρίου.

Πρόσθετα, προτείνεται η δημιουργία υπογείου, βοηθητικής χρήσης (αποθήκη), που περιλαμβάνει δύο χώρους με εσωτερική επικοινωνία και έχει ανεξάρτητη είσοδο με κλιμακοστάσιο από το βορειότερο άνοιγμα του ισογείου επί της οδού Συγγρού Α.. Επιπλέον προβλέπεται η δημιουργία μικρού αναβατηρίου για την επικοινωνία του υπογείου με τον χώρο καταστήματος του ισογείου.

Η κύρια όψη (ανατολική) του ισογείου θα αποκατασταθεί σύμφωνα με την μορφή που είχε μετά το 1897 και έως το 1950 περίπου, με εναλλαγή θυρών και ανοιγμάτων, για την οποία υπάρχει μεγαλύτερη

φωτογραφική τεκμηρίωση, σύμφωνα με τις εγκρίσεις του ΥΠΠΟ. Στην βόρεια όψη του κτιρίου προς τον ακάλυπτο κοινόχρηστο χώρο στο εσωτερικό του οικοδομικού τετραγώνου (αυλή) θα κατασκευαστεί μικρός εξώστης για την εξυπηρέτηση του δωματίου.

Η κύρια είσοδος του καταλύματος γίνεται από την οδό Συγγρού Α., ενώ παράλληλα διατηρείται ως βοηθητική η πρόσβαση από την στενή δίοδο της βόρειας πλευράς. Η χρήση του ισογείου περιλαμβάνει τον χώρο υποδοχής και παροχής πρωινού, καθώς και το υφιστάμενο από παλαιά καφεγαλακτοπωλείο. Μεταξύ αυτών των χώρων θα αποκατασταθεί ο λίθινος τοίχος, διατηρώντας δύο ανοίγματα για την μεταξύ τους επικοινωνία. Επιπλέον, υπάρχουν οι χώροι υγιεινής (ανδρών και γυναικών, καθώς και wc ΑΜΕΑ), καθώς και κουζίνα – παρασκευαστήριο στο βάθος του οικοπέδου. Για την πρόσβαση προς τον α' όροφο θα δημιουργηθεί νέα κλίμακα εντός του χώρου της υποδοχής, έως το υφιστάμενο πλατύσκαλο της κλίμακας ανόδου με παράλληλη καθαίρεση τμήματος τοίχου από λιθοδομή.

Ο α' όροφος διατηρεί στον μέγιστο δυνατό βαθμό την υφισταμένη τυπολογία και θα φιλοξενεί τέσσερα ανεξάρτητα δωμάτια-διαμερίσματα με τα αντίστοιχα λουτρά (δύο μονόχωρα και δύο δίχωρα). Η κλίμακα ανόδου προς το δώμα χωροθετείται σε άλλη θέση με αλλαγή φοράς και καταλήγει πλέον εντός του κενού χώρου της στέγης. Εδώ δημιουργούνται δύο ακόμη ανεξάρτητα δωμάτια με λουτρά, ένα εκ των οποίων έχει άμεση πρόσβαση στο δώμα, ενώ το δεύτερο θα φωτίζεται με παράθυρο οροφής. Προβλέπεται μικρή επέκταση του δώματος, ώστε να δημιουργηθεί χώρος για την τοποθέτηση των μονάδων κλιματισμού.

Επίσης, 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 (όπως τοιχοποιίες από λιθοδομή, ξυλόπηκτοι τοίχοι, κουφώματα, πατώματα, οροφές, εξώστες κλπ) και τυχόν αντικατάστασή τους, μόνο όπου δεν είναι δυνατή η διάσωσή τους με παρόμοια, ίδιου τύπου και μορφολογίας στοιχεία, καθώς και παρόμοιας σύστασης και συμβατότητας υλικών.

Η προτεινόμενη χρήση συνάδει με τον χαρακτήρα του παραδοσιακού οικισμού της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου, αποτελεί ήπια παρέμβαση και δεν θίγει το διατηρητέο κτίριο. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις αποσκοπούν στη διατήρηση και ανάδειξη των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών στοιχείων του διατηρητέου και παράλληλα στην αναβίωσή του με νέα λειτουργία. Οι προβλεπόμενες εργασίες είναι μικρής κλίμακας και δεν μεταβάλλουν την τυπολογία και τη μορφολογία του, η δε νέα λειτουργία του θα συμβάλλει στην ανάδειξη και προβολή του, καθώς και στην αναβάθμιση της περιοχής.

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

Ακολουθεί αναλυτική καταγραφή των εργασιών, σύμφωνα με την τεχνική περιγραφή

Ο τρόπος κατασκευής και τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν είναι τα εξής:

1. Τοποθέτηση ικριωμάτων όψης και τοπικών υποστυλώσεων στο εσωτερικό του κτιρίου.
2. Καθαίρεση των σαθρών επιχρισμάτων, των αποσαθρωμένων ξύλων των επενδύσεων και των μεταγενέστερων ασύμβατων επεμβάσεων (λουτρό α' ορόφου, τοίχοι από γυψοσανίδες στο ισόγειο κλπ) με στόχο την αποκάλυψη της αυθεντικής δομής των τοίχων και του πατώματος του κτιρίου.
3. Εκσκαφές στο ισόγειο για την δημιουργία του υπογείου. Κατασκευή λιθόκτιστων τοίχων σε επαφή με την εσωτερική παρειά των υφιστάμενων περιμετρικών στο αναγκαίο βάθος θεμελίωσης. Οι τοίχοι αυτοί θα φέρουν το βάρος της οροφής του υπογείου (από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος) και παράλληλα θα αποτελούν την πλαγιουποθεμελίωση των φερόντων λιθόκτιστων τοίχων του κτιρίου. Η κατασκευή των τοίχων θα γίνει τμηματικά με την μέθοδο των ντουλαπιών.
4. Κατασκευή πλάκας οροφής υπογείου από οπλισμένο σκυρόδεμα.
5. Αντιστήριξη της οροφής του ισογείου και αποκατάσταση της όψης με ανακατασκευή των λίθινων τοίχων, καθώς και του ενδιάμεσου λιθόκτιστου τοίχου μεταξύ των δύο χώρων του ισογείου.
6. Συντήρηση, επισκευή και αποκατάσταση όλων των αυθεντικών τμημάτων του κτηρίου (λιθόκτιστοι τοίχοι, τσατμάδες, φέρων οργανισμός πατώματος και στέγης κλπ). Στους λιθόκτιστους τοίχους θα εφαρμοστούν ενέματα και νέα αρμολογήματα. Οι σύμμεικτες κατασκευές από ξύλο θα επισκευαστούν με εργασίες συντήρησης και προστασίας των ξύλινων τμημάτων, αντικατάσταση σαθρών και κατεστραμμένων ξύλων και ενισχύσεις με μεταλλικές συνδέσεις και νέες ξύλινες δοκούς. Η στέγη θα επισκευαστεί με απομάκρυνση της κεράμωσης, επισκευή συντήρηση και συμπλήρωση του σκελετού, κατασκευή μονώσεων και νέα επικεράμωση με βυζαντινά κεραμίδια.

7. Κατασκευή ξύλινου σκελετού των νέων εσωτερικών διαχωριστικών τοίχων προς εφαρμογή όλων των νέων διαρρυθμίσεων, σύμφωνα με την μελέτη.
8. Κατασκευή επενδύσεων των ξυλόπηκτων εσωτερικών και εξωτερικών τοίχων με φύλλα από (κατά περίπτωση) κόντρα πλακέ θαλάσσης, γυψοσανίδες, τσιμεντοσανίδες ή επίχρισμα επί μεταλλικού πλέγματος με ταυτόχρονη ενδιάμεση τοποθέτηση μονώσεων και δικτύων, καθώς και κατασκευή πρόσθετου ξύλινου σκελετού για την ηχομόνωση μεταξύ των δωματίων.
9. Επισκευή του πατώματος α' ορόφου με αφαίρεση του ξύλινου δαπέδου, επισκευή και ενίσχυση των δοκών του πατώματος και κατασκευή νέων δαπέδων από φαρδιές ξύλινες σανίδες με τοποθέτηση ξηρού κονιάματος από άμμο στο κενό μεταξύ των δοκών για τον περιορισμό την διάδοσης του ήχου μεταξύ των δύο ορόφων.
10. Κατασκευή οροφών σύμφωνα με τις υφιστάμενες: φαρδιές ξύλινες σανίδες και αρμοκάλυπτρο (με περιμετρικό πλαίσιο κατά περίπτωση).
11. Κατασκευή-τοποθέτηση όλων των νέων εσωτερικών και εξωτερικών κουφωμάτων ίδιας μορφής με τα υφιστάμενα. Ειδικότερα για τα εξωτερικά κουφώματα, αυτά θα φέρουν εξώφυλλα με περσίδες από φαρδύ φύλλο και ανακλινόμενο καδρέτο στο κάτω τμήμα.
12. Διαμόρφωση των χώρων λουτρού με κατασκευή τελικής επιφάνειας τοίχων και δαπέδου από πατητή τσιμεντοκονία και τοποθέτηση ειδών υγιεινής.
13. Εφαρμογή γενικών επιχρισμάτων στις τοιχοποιίες από λιθοδοδομή ή τσατμά. Ειδικότερα στους εξωτερικούς τοίχους του κτηρίου το επίχρισμα θα έχει θερμομονωτικές ιδιότητες και θα εφαρμοστεί σε μεγαλύτερο πάχος (3 – 4 εκ.)
14. Χρωματισμοί τοίχων, κουφωμάτων και οροφών σύμφωνα με χρωματολογική μελέτη που θα συνταχθεί με βάση δείγματα από αυθεντικά παλαιότερα χρώματα του κτιρίου.
- Ο κλιματισμός του κτιρίου θα γίνεται με αντλία VRV αέρα-αέρα με εσωτερικές μονάδες οροφής για τον α' όροφο και μονάδες δαπέδου για το ισόγειο. Οι δύο εξωτερικές μονάδες θα τοποθετηθούν σε εξωτερικό χώρο στο δώμα του κτιρίου.

Γ. ΑΠΟΦΕΙΣ 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. 64/2026 Απόφασή του:

“ Γνωμοδοτεί θετικά, για την αλλαγή χρήσης στον α' όροφο διατηρητέου κτιρίου (ιδιοκτησίας Κωνσταντίνου Αναστασίου) επί της οδού Συγγρού 14 στο Ο.Τ. 163 στο παραδοσιακό τμήμα της πόλης του Ναυπλίου και ειδικότερα στον Τομέα Β αυτού, από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (δωμάτια-διαμερίσματα) με χρήση τμήματος του ισογείου ως χώρου υποδοχής και πρωινού (το άλλο κατάστημα του ισογείου θα παραμείνει), το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο βάσει της υπ'αρ. 89245/6738/6.11.1995 Απόφ. Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1029 Δ/28.11.1995).”

ΥΠΠΟΑ:

Με το υπ'αρ. 418677/26.9.2025 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας σχετικά με *“έγκριση εργασιών επισκευής και νέων διαρρυθμίσεων καθώς και με αλλαγή χρήσης από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) φερόμενης ιδιοκτησίας κ.κ. Κωνσταντίνου & Νικόλαου Αναστασίου επί της οδού Συγγρού 14 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 (ενοικιαζόμενα δωμάτια) φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Κωνσταντίνου Αναστασίου επί της οδού Συγγρού 14 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. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι η έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79), όπως ισχύει.

2. 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.
3. Μετά την καθαίρεση επιχρισμάτων, την αποξήλωση των σαθρών τμημάτων, των μεταγενέστερων σύγχρονων επεμβάσεων και την αποκάλυψη των αυθεντικών αρχικών τμημάτων του κτηρίου θα ακολουθήσει αξιολόγηση των υλικών κατασκευής, αρχιτεκτονική και φωτογραφική τεκμηρίωση, αντίγραφο της οποίας θα πρέπει να υποβληθεί στο αρχείο της Εφορείας μας. Σε αυτή την φάση δεν θα πραγματοποιηθεί καμία απομάκρυνση αυθεντικών τμημάτων (τσατμάς, μπαγδατί, λιθοδομή, πάτωμα, οροφές κλπ). Εφόσον απαιτηθούν τροποποιήσεις, αλλαγές ή συμπληρώσεις θα πρέπει να κατατεθεί συμπληρωματικό αίτημα.
4. Οι εκσκαφές για την δημιουργία του υπογείου 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 άγνωστες δομικές κατασκευές (τοίχοι, δάπεδα κλπ) τότε η μελέτη θα αναμορφωθεί ώστε να προσαρμοστεί στα δεδομένα που θα προκύψουν (θέση τοίχων, βάθος εκσκαφής, υλικό κατασκευής φέροντα οργανισμού κλπ).
5. Όλες οι εργασίες επισκευής θα περιλαμβάνουν συντήρηση και επισκευή των δομικών μερών του κτηρίου χωρίς αντικατάσταση αυθεντικών τμημάτων. Οι εργασίες στερέωσης των τοίχων του κτηρίου (φέρουσες τοιχοποιίες από λιθοδομή και τσατμά ή μπαγδατί) θα εκτελεστούν ως ακολούθως:
- α. 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.
 - β. Για την κατασκευή των νέων κονιαμάτων δομής και αρμολογημάτων θα προβλεφθούν υλικά συμβατά με τα αρχικά (υδράσβεστος, υδραυλική άσβεστος, πουζολάνη, λευκό τσιμέντο με χαμηλά αλκάλια, άμμος ορυκτή ή ποταμίσια κατάλληλης κοκκομετρίας) και θα αποφευχθεί η χρήση του κοινού τσιμέντου.
 - γ. Τα ενέματα στις τοιχοποιίες, εφόσον κριθούν απαραίτητα, θα εφαρμοστούν με ανάλογο κονίαμα, όπως περιγράφεται παραπάνω, αφού προηγηθεί σφράγιση των αρμών των λιθοδομών.
 - δ. Θα πραγματοποιηθεί συντήρηση όλων των σωζόμενων ξυλοδεσίων, με καθαρισμό και εμποτισμό με κατάλληλο μυκητοκτόνο. Τα αποσαθρωμένα 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 ανοξείδωτων μεταλλικών πλακών και κοχλιών.
6. Κατά την επισκευή της στέγης να διατηρηθούν τα αυθεντικά ξύλινα μέρη του σκελετού που ορίζουν την γεωμετρία της. Η κεράμωση θα γίνει με κεραμίδια βυζαντινού τύπου τα οποία θα τοποθετηθούν ημιολομβητά. Το γείσο της στέγης θα είναι ξύλινο (τύπου κουτί) με προεξοχή 20-25 εκ. και ύψος 12-14 εκ.
7. Κατά την κατασκευή των νέων ξύλινων κουφωμάτων να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην επανάχρηση ή την ανακατασκευή με ίδια μορφή όλων των μεταλλικών εξαρτημάτων (σύρτες, πόμολα, πορταδέλες, στηρίγματα ανάρτησης κλπ).
8. Όλες οι νέες οροφές στο εσωτερικό του κτηρίου θα είναι ξύλινες ίδιας μορφής με τις υπάρχουσες και σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της πόλης: φαρδιές σανίδες πλάτους 20-25 εκ. με αρμοκάλυπτρο 8-10 εκ. και περιμετρικό πλαίσιο 15 εκ. Να διατηρηθεί η σκαφοειδής οροφή στο μεσαίο δωμάτιο της ανατολικής όψης.
9. Τα δάπεδα θα είναι ξύλινα από φαρδιές σανίδες (15-17 εκ.) σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα της πόλης. Ειδικότερα για τα δάπεδα του ισόγειου και του υπογείου είναι επιτρεπτή η τοποθέτηση αγγάλιστων κεραμικών πλακιδίων.
10. Ο χρωματισμός των όψεων του κτηρίου θα γίνει με χρώματα που θα επιλεγούν μετά από διερεύνηση των αρχικών στρωμάτων (τοίχων και κουφωμάτων) και την εξέταση παλαιότερων φωτογραφιών. Για το λόγο αυτό θα πρέπει να κατατεθεί προς έγκριση, πριν την ολοκλήρωση των εργασιών, χρωματολογική μελέτη (έγχρωμα σχέδια όψεων σε κλ. 1/50) συνοδευόμενη από τα αντίστοιχα δείγματα αυθεντικού χρώματος (τμήματα ξύλων και επιχρίσματος) όπου διατηρείται ο παλαιότερος χρωματισμός.
- ...

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. 6^η Συνεδρίαση / 21ο Θέμα / 12.6.2026 απόσπασμα πρακτικού του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδας:

“Να εγκριθεί η ανωτέρω υποβληθείσα Αρχιτεκτονική μελέτη: «ΕΠΙΣΚΕΥΗ, ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΥΠΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΙΑ ΧΡΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ».

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ /ΥΠΕΝ

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

- Τις διατάξεις του άρθρου 200, παρ. 6.γ) του Ν. 5306/2026 (ΦΕΚ 88/Α/8.6.2026) 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 α' όροφο και σε τμήμα της σοφίτας συνάδει με τον χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου και την 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 στον α' όροφο και σε τμήμα της σοφίτας του διατηρητέου κτιρίου, κατά παρέκκλιση των ισχυουσών διατάξεων, καθ' όσον η νέα χρήση δεν το παραβιάζει, αλλά το αναδεικνύει. Επισημαίνεται, ότι η δημιουργία της σοφίτας δεν προσμετράται στην δόμηση (Ν.5306/2026, αρθ.206, παρ.6, περ. ιε).
- Πρόσθετα, η διαμόρφωση τμήματος του ισογείου ως χώρου υποδοχής και πρωινού για τους ενοίκους αποτελεί συνοδή χρήση και λειτουργία της εξυπηρέτησης του καταλύματος, η οποία δεν θίγει το διατηρητέο κτίριο. Στο υπόλοιπο τμήμα του ισογείου συνεχίζει παράλληλα η λειτουργία του γαλακτοπωλείου, ως είχε.
- 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 για τον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου και είναι απολύτως συμβατές με την τυπολογία του κτιρίου.
- Τέλος, για την δημιουργία τμήματος υπογείου, βοηθητικής χρήσης (αποθήκη), που δεν προσμετράται στην δόμηση, η Υπηρεσία μας επίσης δεν έχει αντίρρηση, δεδομένου ότι εξυπηρετεί λειτουργικές ανάγκες, χωρίς να θίγει το κτίριο και διαμορφώνεται σε θέση που φαίνεται να προϋπήρχε υπόγεια στάθμη, σύμφωνα με τα ιστορικά στοιχεία.

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 Συγγρού Α. 14, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.163), φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Αναστασίου Κωνσταντίνου, 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 Συγγρού Α. 14, στην Παλαιά Πόλη του Ναυπλίου του Δήμου Ναυπλιέων (Ο.Τ.163), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 89245/6738/6.11.1995 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1029/Δ/28.11.1995) επιτρέπονται τα εξής:

- Στο διατηρητέο κτίριο επιτρέπεται, πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων στην περιοχή και πρόσθετα η χρήση «τουριστικού καταλύματος» στον α' όροφο και σε τμήμα της σοφίτας
- Εργασίες επισκευής, συντήρησης και αποκατάστασης
- Εσωτερικές διαρρυθμίσεις
- Προσθήκη τμήματος υπογείου, βοηθητικής χρήσης (αποθήκη)

Β. Όλες οι εργασίες επισκευής, συντήρησης, αποκατάστασης και λοιπές οικοδομικές εργασίες, περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και φαίνονται στα δέκα (10) διαγράμματα: [(1) διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1:200, (5) κατόψεις, (2) τομές, (2) όψεις σε κλ. 1:50)] που συνοδεύουν την παρούσα.

Γ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 89245/6738/6.11.1995 Απόφασης Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 1029/Δ/28.11.1995) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός