



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

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/100681/2751
Ημ/νία: 15/09/2026

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

Ταχ. Δ/νση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κωδ. : 11523
Πληροφορίες : Δ. Ματσούκα
Τηλέφωνο : 213-1515-236
e-mail : daoka@prv.ypeka.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 (επέκταση χρήσης) στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Κωτσονοπούλου αρ. 8 και Δημητρίου Υψηλάντου στο Ο.Τ.128 στο Ναύπλιο.

Σας κοινοποιούμε αιτιολογική έκθεση για τον καθορισμό συμπληρωματικής χρήσης στο διατηρητέο κτίριο του θέματος και παρακαλούμε να τηρήσετε τη 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, εάν 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 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 την ημερομηνία της τελευταίας δημοσίευσης της πρόσκλησης.

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 (επέκταση χρήσης) στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Κωτσονοπούλου αρ. 8 και Δημητρίου Υψηλάντου στο Ο.Τ.128 του Δήμου Ναυπλίων.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ – ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

Το θέμα περιήλθε στη Διεύθυνσή μας με τη με αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/100681/2751/9.9.2026 αίτηση του κ. STEPHAN BUERGER, αρχιτέκτονα μηχανικού, για την επέκταση της ήδη καθορισμένης στο ακίνητο του θέματος χρήσης και στον χώρο της σοφίτας της στέγης, στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 200, παρ. 6.γ) του Ν.5306/2026:

“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 περ. α) συμπληρωματικοί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης **ή χρήσης** κατά παρέκκλιση από κάθε γενική ή ειδική διάταξη εφόσον δεν αλλοιώνονται τα στοιχεία που συνθέτουν τον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.”

A.2. Σύντομη περιγραφή του θέματος

Πρόκειται για καθορισμό της συμπληρωματικής χρήσης τουριστικού καταλύματος στο επίπεδο στέγης/σοφίτας διατηρητέου κτιρίου, στο οποίο έχει ήδη εγκριθεί η χρήση τουριστικού καταλύματος σε τμήμα του ισογείου και στον α' όροφο και λειτουργεί με τη χρήση αυτή.

A.3. Παράθεση ισχύοντος θεσμικού πλαισίου

- Το κτίριο του θέματος έχει χαρακτηριστεί ως **διατηρητέο** με την υπ' αρ. 70412/3394/19.6.1991 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 451/Δ/16.7.1991) στο πλαίσιο ομαδικής κήρυξης «*πενήντα εννέα (59) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδος) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης*».
- 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.
- Όροι δόμησης ΟΤ 128 (σύμφωνα με το από 7 Νοεμβρίου 2025 Τοπογραφικό Διάγραμμα)

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ : Α Παραδοσιακό

ΦΕΚ : 627Δ/30-8-88, 38Δ/26-1-89, (107Α 1954, 90Α/16-5-59, 105Δ/29-5-69)

ΕΜΒΑΔΟΝ : 200 μ²

ΠΡΟΣΩΠΟ : 10 μ.

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ ΑΡΤΙΟΤΗΤΑΣ :

1. ΠΡΟΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ 26-1-1989 :

1α) ΕΜΒΑΔΟΝ : 100μ², ΠΡΟΣΩΠΟ : 7 μ., ΒΑΘΟΣ : 10 μ. (για ΤΟΜΕΑ Α του ΒΔ 3-5-69, ΦΕΚ 105Δ)

1β) ΕΜΒΑΔΟΝ : 150μ², ΠΡΟΣΩΠΟ : 8 μ., ΒΑΘΟΣ : 12 μ. (για ΤΟΜΕΑ Β του ΒΔ 3-5-69, ΦΕΚ 105Δ)

2) ΠΡΟΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ 3-5-1969 :

2α) ΕΜΒΑΔΟΝ : 20μ², ΠΡΟΣΩΠΟ : 4 μ., ΒΑΘΟΣ : 4 μ. (για ΤΟΜΕΑ Α του ΒΔ 3-5-69, ΦΕΚ 105Δ)

2β) ΕΜΒΑΔΟΝ : 30μ², ΠΡΟΣΩΠΟ : 5 μ., ΒΑΘΟΣ : 6 μ. (για ΤΟΜΕΑ Β του ΒΔ 3-5-69, ΦΕΚ 105Δ)

ΚΑΛΥΨΗ : 90%

Σ.Δ. : 2.1

ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΗ Σ.Δ. : -

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΟΡΟΦΩΝ : 11.50 μ.

ΜΕΓΙΣΤΟ ΥΨΟΣ ΣΤΕΓΗΣ (ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ) : ΕΝΤΟΣ ΤΟΥ ΜΕΓΙΣΤΟΥ ΥΨΟΥΣ ΟΡΟΦΩΝ / ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΛΙΣΗ : 30%

ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ : ΕΛΕΓΧΕΤΑΙ

- 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

Στο διατηρητέο κτίριο του θέματος έχει καθοριστεί, πέραν των επιτρεπόμενων χρήσεων, και η **χρήση του τουριστικού καταλύματος στον α' όροφο και σε τμήμα του ισογείου** με την υπ' αρ. 12975/30.3.2010 Υπουργική Απόφαση που έχει δημοσιευθεί στο ΦΕΚ 171/ΑΑΠ/6.5.2010 «Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Κωτσονοπούλου 8 και Υψηλάντου στο Ο.Τ. 128 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ναυπλίου (Ν. Αργολίδας)». Σύμφωνα με αυτή:

«...1. Στον α' όροφο και σε τμήμα του ισογείου του κτιρίου που βρίσκεται επί των οδών Κωτσονοπούλου 8 και Υψηλάντου στο Ο.Τ. 128, που εμπίπτει στο τμήμα της πόλης του Ναυπλίου, που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με το από 30.12.1988 π. διάταγμα (Δ/38/89) και το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο με την υπ' αριθ. 70412/3394/19.6.1991 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 451), επιτρέπεται επιπλέον των επιτρεπόμενων χρήσεων και η χρήση του τουριστικού καταλύματος.

2. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα με τις διατάξεις της υπ' αριθ. 70412/3394/19-6-1991 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την οποία το κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο... ..».

Στην ανωτέρω Υ.Α. δεν δημοσιεύτηκαν σχέδια.

Με νεώτερο αίτημα ζητήθηκε η **ενσωμάτωση του ανεξάρτητου ισογείου καταστήματος που βρίσκεται ΒΑ του κτιρίου στο υφιστάμενο τουριστικό κατάλυμα** (επιπλωμένων δωματίων Β' τάξης) για τη διεύρυνση και λειτουργία του ως χώρου παροχής πρωινού. Με την υπ' αρ. αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/4981/227/19.1.2022 Υ.Α. που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 53/Δ/14.2.2022 «Μετατροπή χρήσης σε τμήμα ακινήτου εντός του οποίου βρίσκεται διατηρητέο κτίριο επί των οδών Κωτσονοπούλου αρ. 8 και Δημητρίου Υψηλάντου στο Ο.Τ.128 του Δήμου Ναυπλίων (Ν. Αργολίδας)» αποφασίστηκαν τα εξής:

«Α. Στο ακίνητο που βρίσκεται επί των οδών Κωτσονοπούλου αρ. 8 και Δημητρίου Υψηλάντου εντός του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου (Τομέας Α) του Δήμου Ναυπλίων (Ν. Αργολίδας) και ειδικότερα στο Ο.Τ.128 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ναυπλίου και περιλαμβάνει κτίριο, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 70412/3394/19-06-1991 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και σε τμήμα του (α' όροφος και τμήμα του ισογείου) έχει εγκριθεί η χρήση τουριστικό κατάλυμα με την υπ' αρ. 12975/30-03-2010 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, επιτρέπονται τα εξής:

1. Σε τμήμα του ισογείου, και ειδικότερα στη βορειοανατολική πλευρά του, η μετατροπή χρήσης από εμπορικό κατάστημα στην ειδική χρήση παροχής πρωινού, προς εξυπηρέτηση της λειτουργίας του υφιστάμενου στο κτίριο τουριστικού καταλύματος.

2. Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο ισόγειο -χώρος υποδοχής και πρωινού του τουριστικού καταλύματος- προς εξυπηρέτηση της ως άνω χρήσης.

Β. Όλες οι ανωτέρω εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων πραγματοποιούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής καθώς και σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη, όπως περιγράφεται στην τεχνική έκθεση και φαίνεται στα δύο (2) σχετικά πρωτότυπα διαγράμματα της αρχιτεκτονικής μελέτης και συγκεκριμένα: ένα (1) σχέδιο κάτοψης

ισογείου και ένα (1) σχέδιο όψεων σε κλίμακα 1:50 που θεωρήθηκαν από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και που αντίτυπά τους σε φωτοσμίκρυνση συνδημοσιεύονται με την παρούσα απόφαση.

Γ. Περαιτέρω, επιβάλλεται η τήρηση των διαλαμβανόμενων στην υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΑΡΓ/76638/52343/1442/08-03-2019 απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας όρων.

Δ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ' αρ. 70412/3394/19-06-1991 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και της υπ' αρ. 12975/30-03-2010 απόφασης της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής».

Με το τελευταίο υπ' αρ. 100681/2751/9.9.2026 αίτημα ζητείται η επέκταση του καθορισμού ειδικών χρήσεων γης, πέραν του α' ορόφου και τμήματος του ισογείου, επιπλέον για τον χώρο της στέγης.

Γ. ΑΠΟΨΗ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Η Εφορεία Αρχαιοτήτων Αργολίδας, με το υπ' αρ. 298718/3.7.2026 (ΑΔΑ: ΨΧ8Ο46ΝΚΟΤ-ΨΧΗ) έγγραφό της «Σχετικά με εργασίες επισκευής και διαρρύθμισης σε υπάρχον τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) καθώς και η επέκταση της χρήσης στον χώρο της σοφίτας, φερόμενης ιδιοκτησίας κας Άννας-Γεωργίας Τσαμπάση επί της οδού Υψηλάντου 13, στην παλιά πόλη του Ναυπλίου» αποφάσισε τα εξής:

«Δεν υπάρχει αντίρρηση 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) για την έγκριση εργασιών επισκευής και διαρρύθμισης σε υπάρχον τουριστικό κατάλυμα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) καθώς και η επέκταση της χρήσης στον χώρο της σοφίτας, φερόμενης ιδιοκτησίας κας Άννας-Γεωργίας Τσαμπάση επί της οδού Υψηλάντου 13 στην παλιά πόλη του Ναυπλίου, σύμφωνα με την συνημμένη και θεωρημένη αρχιτεκτονική μελέτη και τεχνική έκθεση και με τους επιπλέον ακόλουθους όρους:

1. Εγκρίνονται οι εργασίες επισκευής και διαρρύθμισης καθώς και η επέκταση της χρήσης στον χώρο της σοφίτας για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών του καταλύματος. Απαραίτητη προϋπόθεση για την έναρξη εργασιών είναι η έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α79), όπως ισχύει».

Στην ίδια Απόφαση περιγράφονται και όροι σχετικοί με τις εργασίες επισκευής.

Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΑΥΠΛΙΕΩΝ

Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ναυπλιέων με την υπ' αρ. 128/2026 Απόφασή του (12^η Συνεδρίαση/26.5.2026 – ΑΔΑ: Ρ0ΙΛΩΚΦ-ΒΓ4) γνωμοδότησε ομόφωνα θετικά «για την αλλαγή χρήσης διατηρητέου κτιρίου στη συμβολή των οδών Υψηλάντου 13 & Κωτσονοπούλου στο Ο.Τ. 128 του παραδοσιακού τμήματος της πόλης του Ναυπλίου και ειδικότερα στον Τομέα Α αυτού, από κατοικία σε τουριστικό κατάλυμα το οποίο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο βάσει της υπ' αρ. με την υπ' αρ. 704123394/19.6.91 Απόφ.Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. -ΦΕΚ 451Δ(αναφέρεται ως ιδιοκτήτρια η κ. Άννα-Γεωργ. Τσαμπάση), κατόπιν της αρ. πρ. 4802/25.2.2026 αίτησης της κ. Άννας- Γεωργ. Τσαμπάση και για την επέκταση της χρήσης τουριστικού καταλύματος και στον χώρο της υφιστάμενης στέγης-σοφίτας (πάνω από τον α' όροφο του κτιρίου), ώστε να διαμορφωθεί ως κοιτώνας, διατηρώντας παράλληλα και τους αποθηκευτικούς χώρους του καταλύματος που υπάρχουν εκεί, σύμφωνα με τη συνημμένη αιτιολογική έκθεση της αρχιτεκτονικής μελέτης».

Ε. ΕΓΚΡΙΣΗ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Αργολίδας (αρ. Συνεδρίασης 14, αρ. Θέματος 22) κατά την εξέταση του θέματος (Α/Α Πράξης: 1680322/21.11.25):

Αποφασίζει Ομόφωνα

Να εγκριθεί η ανωτέρω υποβληθείσα Αρχιτεκτονική μελέτη: «**ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΜΕ Α/Α 575288 ΑΠΟ 09-01-2023 ΑΔΕΙΑΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ # 85/2011 ΛΟΓΩ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ, ΑΛΛΑΓΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ, ΜΕΛΕΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΩΝ ΣΕ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΜΗ ΚΥΡΙΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΟΣ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΔΩΝ ΥΨΗΛΑΝΤΟΥ 13 & ΚΩΤΣΟΝΟΠΟΥΛΟΥ 8, ΣΤΟ ΝΑΥΠΛΙΟ**».

ΣΤ. ΑΠΟΨΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ / ΥΠΕΝ

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

- Σύμφωνα με την τεκμηρίωση του αιτήματος από τον μηχανικό του θέματος: «*από το 2014 και εξής το τουριστικό κατάλυμα λειτουργεί και αδειοδοτείται ως ένα ενιαίο σύνολο που απαρτίζεται από τμήμα του ισογείου, α' όροφο και χώρο στέγης με τις συγκεκριμένες πράξεις να το πιστοποιούν:*
- *Το 2014, κατόπιν αίτησης στον ΕΟΤ και υπαγωγής στον Ν. 3843/2010 Πράξη 1270/ 23-05-2014, το δώμα, εντός εγκεκριμένου κτιριακού όγκου, διατηρήθηκε ως χώρος κύριας χρήσης.*
- *Στη συνέχεια, εγκρίθηκε αύξηση δυναμικότητας σε πέντε δωμάτια – δεκατρείς κλίνες, με προσθήκη δωματίου στη σοφίτα, και εκδόθηκε το σχετικό ειδικό σήμα λειτουργίας ΜΗΤΕ #ΠΕΛ.0139.*
- *Στην άδεια αναθεώρησης Α/Α 575288/ 09-01-2023 επισυνάπτεται κάτοψη δώματος με δωμάτιο, λουτρό και χώρο στέγης, ενώ και στο συμβόλαιο κτήσης από 03.02.2023 το δώμα περιγράφεται ως «δωμάτιο – λουτρό – χώρος στέγης καταλύματος» προς εξυπηρέτηση της λειτουργίας του υφιστάμενου στο κτήριο τουριστικού καταλύματος».*
- Η σοφίτα προϋπήρχε κατά την έκδοση του ΦΕΚ 171Δ/2010, ως βοηθητικός/αποθηκευτικός χώρος καθώς αποτυπώνεται στα εγκεκριμένα σχέδια της ΟΑ 85/2011.
- Το επίπεδο της στέγης/σοφίας, είναι αποκλειστικής χρήσης του υφιστάμενου τουριστικού καταλύματος και φιλοξενεί έναν κοιτώνα με λουτρό και δύο αποθηκευτικούς χώρους. Με την επέκταση της χρήσης και στο επίπεδο αυτό ολοκληρώνεται λειτουργικά το ενιαίο κατάλυμα. Καθώς λοιπόν η χρήση έχει ήδη εγκριθεί από το ΥΠΕΝ με τις υπ' αρ. 12975/30.03.2010 και ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/4981/227/19.1.2022 αποφάσεις, θεωρούμε ότι η επέκταση της χρήσης στον περιορισμένο χώρο της σοφίτας δεν θίγει και δεν επιβαρύνει το διατηρητέο κτίριο. Εξάλλου, η δυναμικότητα του ξενοδοχείου είναι μικρή (5 δωμάτια & 13 κλίνες), συνεπώς η επέκταση της χρήσης με προσθήκη ενός δωματίου στη σοφίτα δίνει κίνητρο για την εξασφάλιση της βιωσιμότητάς του.
- Οι αρμόδιοι φορείς έχουν γνωμοδοτήσει θετικά για την επέκταση της χρήσης τουριστικού καταλύματος στη σοφίτα του κτιρίου.
- Αναφορικά με τις προβλεπόμενες εργασίες επισκευής και διαρρύθμισης του τουριστικού καταλύματος, αυτές έχουν εγκριθεί από το οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής όπως προβλέπεται στην Υ.Α. χαρακτηρισμού του κτιρίου και παρέλκει η έκδοση Υ.Α. για την έγκρισή τους.

Μετά τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6.γ) του άρθρου 200 του Ν.5306/2026 (ΦΕΚ 88 Α), για τον καθορισμό συμπληρωματικής χρήσης (επέκταση χρήσης) στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Κωτσονοπούλου αρ. 8 και Δημητρίου Υψηλάντου 13, στο Ο.Τ. 128 στην παλαιά πόλη του Ναυπλίου, με το εξής περιεχόμενο:

Α. Στο κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Κωτσονοπούλου αρ. 8 και Δημητρίου Υψηλάντου στο Ο.Τ. 128 στην παλαιά πόλη του Ναυπλίου (Π.Ε. Αργολίδας), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αρ. 70412/3394/19.6.1991 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, επιτρέπεται η επέκταση της χρήσης τουριστικού καταλύματος στο επίπεδο της σοφίτας/στέγης του κτιρίου.

Β. Περαιτέρω, επιβάλλεται η τήρηση των διαλαμβανόμενων στην υπ' αρ. 298718/3.7.2026 (ΑΔΑ: ΨΧ8Ο46ΝΚΟΤ-ΨΧΗ) απόφαση της Εφορείας Αρχαιοτήτων Αργολίδας όρων.

Γ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ' αρ. 70412/3394/19.6.1991 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, της υπ' αρ. 12975/30.03.2010 απόφασης της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και της υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/4981/227/19.1.2022 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, και Ενέργειας.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός