

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

Μελετητής: Φανή Σταθάκη

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** « Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσης διατηρητέου κτιρίου, επί της οδού Μαυρογέννηδων 4-6 στη Χαλέππα του Δήμου Χανίων στο Ο.Τ. 424, της Πολεοδομικής Ενότητας Παλαιού σχεδίου πόλης Χανίων Ν. Χανίων (ΦΕΚ 31/Δ'/1990), φερομένου ως ιδιοκτησία κ.κ. Παρασκευάκη Ευαγγελίας & Νεκταρίας».

**ΣΧΕΤ.:** (α) η από 19.06.2018 αίτηση των Α. και Γ. Βαρουδάκη ( αρχιτέκτονες μηχανικοί)  
(με συνημμένο φάκελο) (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ 38186/19.06.2018)

## A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ :

### A.1 Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής

Ο φάκελος του θέματος, με την αρχιτεκτονική πρόταση και λοιπά στοιχεία, διαβιβάστηκε στην Διεύθυνσή μας με την από 18.06.2018 αίτηση των ενδιαφερομένων - (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ 38186/19.06.2018) για την περαιτέρω επεξεργασία και τις σχετικές ενέργειες στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 παρ.3.α & 3.γ, του ν. 4067/12 (ΝΟΚ), για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε ακίνητο που περιλαμβάνει διατηρητέο κτίριο επί της οδού Μαυρογέννηδων 4-6 στη Χαλέπα του Δήμου Χανίων.

Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Χανίων, Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης, με το πρακτικό της υπ' αριθμ. 9ης /2<sup>ο</sup> θέμα /15.03.2018 συνεδρίασης( αρ. πρωτ. 122/15-3-2018) αποφάσισε << την έγκριση της αρχιτεκτονικής μελέτης με τον όρο ότι το παραχωρούμενο τμήμα θα έχει μέγιστο πρόσωπο 8,00μ. επειδή ο μαντρότοιχος αποτελεί αναπόσπαστο στοιχείο του διατηρητέου κτιρίου. >>

### A.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος

Η υπόψη αρχιτεκτονική πρόταση αφορά στην αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου και στην αλλαγή χρήσης από παλαιό Γαλλικό προξενείο σε <<κατάλυμα ξενοδοχειακού τύπου Α' κατηγορίας>>. Με την πρόταση αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου, σύμφωνα με τη νέα χρήση του κτιρίου, προβλέπονται οι εξής εργασίες:

- α) αύξηση του συνολικού ύψους του κτιρίου κατά 0,70μ. ,
- β) διάνοιξη υπόγειου χώρου κάτω από το κεντρικό κτίριο και επέκταση αυτού κάτω από την κεντρική αυλή,
- γ) ανακατασκευή δίρριχτης ξύλινης στέγης,
- δ) διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου και
- ε) στατική ενίσχυση του πέτρινου κελύφους του κεντρικού κτιρίου και του βοηθητικού κτίσματος στο οικόπεδο του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Μαυρογέννηδων 4-6 στη Χαλέπα του Δήμου Χανίων στο Ο.Τ. 424.

### A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- ο Το υπόψη κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, με την υπ' αριθ. 1880/196/15.01.1990 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 31/Δ' /30.01.1990) και έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης με την ίδια απόφαση.
- ο Το ακίνητο βρίσκεται εντός του παλαιού σχεδίου πόλης του Δ. Χανίων (ΦΕΚ 335/Α/1946) και εντός του αρχαιολογικού χώρου της πόλης Χανίων (ΦΕΚ241/21-9-2011) στη Ζώνη Β (ΦΕΚ97/28-3-2012)
- ο Όσον αφορά στους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, σύμφωνα με το Διάγραμμα δόμησης του Αρχιτέκτονα μηχανικού, για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο, ισχύουν τα εξής:

#### ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.Ε. Παλαιού Σχεδίου πόλης Χανίων.

ΦΕΚ335/Α/1946 (έγκριση σχεδίου πόλης)

ΦΕΚ687/Δ/1978 (καθορισμός όρων δόμησης)

Αρτιότητα: E=400τ.μ.- Π=15μ.(τομέας IV)

Προ 9-6-73: E=300τ.μ.- Π=13μ.

Προ 23-6-62: E=200τ.μ.- Π=8μ.

Συντελεστής Δόμησης: 1

Κάλυψη =40%

Ύψος: 17,25μ. + ύψος στέγης (από διαμορφωμένο έδαφος)

Πλάγιες αποστάσεις Δ

Εμβαδόν οικοπέδου: **934,58 τ.μ.**

Υπάρχει ρυμοτομούμενο τμήμα οικοπέδου επί της πρόσοψης του ακινήτου επιφανείας 63,63τ.μ. το οποίο όμως δεν εφαρμόζεται, λόγω του ότι η ιδιοκτησία έχει κριθεί διατηρητέα στο σύνολό της ( κτίρια και περιβάλλον).Επειδή όμως το ακίνητο δεν διέθετε πρόσβαση λόγω ρυμοτόμησης από δημοτικό δρόμο, στην παρούσα μελέτη έγινε παραχώρηση ενός τμήματος, ελάχιστου πλάτους 8,00μ. και βάθους 1,65μ., προκειμένου να χωροθετηθεί η θέση εισόδου του υπόγειου garage κάτω από τη βόρεια αυλή.

## **B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ**

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση των αρχιτεκτόνων μηχανικών Βαρουδάκη Αριστομένη & Γιώργου.:

### **B1. Περιγραφή κτιρίων – Υφιστάμενη κατάσταση**

#### **1. Στοιχεία οικοπέδου και υφιστάμενου κτιρίου:**

Τα υφιστάμενα κτίρια τα οποία στο τέλος του 19<sup>ου</sup> αιώνα λειτουργούσαν ως Γαλλικό προξενείο έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα κτίρια σύμφωνα με την υπ' αριθ. Υ.Α. 1880/196/15-01-1990 ( ΦΕΚ 31/ Δ /30-01-1990 ).

Σύμφωνα με την ως άνω υπουργική απόφαση χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα 35 κτίρια που βρίσκονται στην πόλη των Χανίων του Νομού Χανίων, όπως αυτά αναγράφονται αριθμημένα με αύξοντα αριθμό από 1- 35 στον σχετικό πίνακα. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα αρχικά εκάστοτε κτίρια και τα στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου.

Το κυρίως κτίριο του Γαλλικού Προξενείου - το άλλο χρησιμοποιούνταν ως υποστατικό - αποτελεί αξιόλογο χαρακτηριστικό δείγμα «Οθωμανικού - Νεοκλασικισμού» του τέλους του 19<sup>ου</sup> αιώνα, με εμφανείς βενετσιάνικες επιρροές στη στέγη και στα πορτοπαράθυρα του ορόφου με τα αψιδωτά ανώφλια, με αρκετά διακοσμητικά στοιχεία πάνω σε ένα αυστηρά ορθογώνιο κέλυφος με δίρρικτη στέγη και σε σχετικά περίοπτη θέση πάνω σε ένα μικρό ύψωμα στην ιστορική συνοικία της Χαλέπας Χανίων.

#### **2. Σχέση του ιστορικού κτιρίου με την ευρύτερη περιοχή του:**

Το ακίνητο επιφανείας 934,58 τμ εντός των ορίων της πόλης των Χανίων και μέσα στον ιστορικό πυρήνα της συνοικίας της Χαλέπας, η διατήρησή του μαζί με τα γειτονικά κτίρια της οικίας Ελ.Βενιζέλου, του Ιδρύματος Ελ.Βενιζέλου, τον ιστορικό ναό του Αγίου Ιωάννου, τον ρωσικής τεχνοτροπίας ιστορικό Ναό της Αγίας Μαγδαληνής, την κατοικία του ύπατου αρμοστή Κρήτης, πρίγκιπα Γεωργίου, μαζί και με άλλα κτίρια της ευρύτερης περιοχής, συνιστούν ένα σημαντικό σύνολο ιδιαίτερης ταυτότητας για την πόλη των Χανίων.

#### **3. Ιστορική Ανάλυση:**

Τόσο από τα υλικά δόμησής του όσο και από τα μορφολογικά του στοιχεία εκτιμάται ότι πρόκειται για κτίριο του τέλους του 19<sup>ου</sup> αιώνα και συγκεκριμένα τη δεκαετία του 1870. Το κτίριο είναι λιθόκτιστο, τριώροφο με δίρρικτη στέγη, με μικρό υπόγειο χώρο, ενώ ο δεύτερος όροφος λειτουργούσε ως σοφίτα με κύρια χρήση τη διαμονή του προσωπικού. Ο φωτισμός στον 2<sup>ο</sup> όροφο «εξασφαλιζόταν» από ακανόνιστα μικρά ανοίγματα στην οροφή και στην τοιχοποιία, Τα μεσοπατώματα αποτελούνταν από ξύλινα δοκάρια, ξύλινα δάπεδα και ταβανώματα με αλληλοεπικαλυπτόμενες σανίδες. Εκτός από την

έδραση των ξύλινων δοκών στο πέτρινο κέλυφος, υπήρχε βοηθητική υποστύλωση από εσωτερική τοιχοποιία «τσατμά».

Το κυρίως κτίριο βρίσκεται περίπου στο μέσον του οικοπέδου δημιουργώντας δύο μεγάλες αυλές, βόρεια και νότια, ενώ στο άκρο της βόρειας αυλής βρίσκεται το βοηθητικό κτίσμα. Η νότια αυλή λειτουργούσε κυρίως ως κήπος, ενώ η νότιο-δυτική ισόγεια προσθήκη – της οποίας σήμερα σώζονται μόνο ίχνη – λειτουργούσε ως μαγειρείο με ξυλόφουρνο προς τη μεριά του κήπου. Η κυρίως πρόσβαση γινόταν μέσα από τη βοτσαλόστρωτη βόρεια αυλή, όπου με μορφή καλντεριμιού κατέληγε στη κεντρική πύλη επί της οδού Μαυρογένηδων.

Σήμερα διασώζονται μόνο ο ξυλόφουρνος, ενώ από το ισόγειο κτίσμα υπάρχουν μόνο τα ίχνη του πέτρινου εξωτερικού τοίχου και τα υπολείμματα του δωματός του. Επίσης στη νότια πλευρά υπάρχουν τα ίχνη της κατεστραμμένης πλέον πέργκολας. Στη βόρεια πλευρά το μπαλκόνι και οι δύο χαρακτηριστικοί οκταγωνικοί κίονες έχουν αφαιρεθεί, ενώ το βοτσαλωτό δάπεδο των αυλών έχει σχεδόν καταστραφεί.

Η στέγη, η οποία προεξέχει 50 εκ. γύρω από τη λιθοδομή είναι κατασκευασμένη με ξύλινα ζευκτά και διαδοκίδες. Ένα μεγάλο τμήμα της στέγης έχει καταρρεύσει ενώ το δάπεδο της σοφίτας έχει και αυτό καταρρεύσει σε μεγάλο βαθμό και τα υπολείμματα του έχουν σαπίσει. Η σκάλα προς τη σοφίτα έχει καταρρεύσει έπειτα από διάβρωση καθώς και ένα τμήμα της ήδη ετοιμόρροπης σχήματος «Π» σκάλας που οδηγεί στον όροφο. Ένα μεγάλο τμήμα του δαπέδου του 1<sup>ου</sup> ορόφου έχει καταρρεύσει και το υπόλοιπο είναι υπό κατάρρευση. Το μοναδικό τμήμα των ξύλινων κατασκευών που είναι σε σχετικά αναστρέψιμη κατάσταση είναι το ταβάνι της αίθουσας του ανατολικού ισόγειου τμήματος, αλλά και αυτό στηρίζεται σε σαθρή υποδομή δοκών που έχουν σαπίσει από τη διάβρωση. Η ίδια κατάσταση στέγης, δαπέδων και τοίχων επικρατεί στο διώροφο βοηθητικό κτίσμα στη βόρεια πλευρά του οικοπέδου.

Ένα μεγάλο πρόβλημα των μεσοτοιχιών, εκτός από την ανεπανόρθωτη φθορά τους, είναι ότι στη διάρκεια των 140 χρόνων της παρουσίας του κτιρίου, έχουν υποστεί αλλαγές, αφαιρέσεις και προσθήκες, ώστε σήμερα να είναι αδύνατη η επισκευασμένη διατήρησή τους στη λειτουργική διαμόρφωσή του εσωτερικού.

#### **4. Ανάλυση των τυπολογικών και μορφολογικών στοιχείων και κατασκευαστικής δομής των υφιστάμενων κτιρίων**

Η συνολική επιφάνεια των ορόφων των κτιρίων (κτίριο 1 & κτίριο 2) είναι 448τμ και 119,20 τμ αντίστοιχα, με συνολική δόμηση 567,20τμ (στα συγκεκριμένα εμβαδά περιλαμβάνονται τα πάχη των πετρότοιχων σε αντίθεση με τα αντίστοιχα του διαγράμματος δόμησης στους υπολογισμούς των οποίων δεν περιλαμβάνονται τα πάχη τοίχων). Η επιφάνεια του υπόγειου βοηθητικού χώρου είναι 25,58 τμ. Οι περιμετρικές τοιχοποιίες και στα δύο κτίρια είναι από λιθοδομή. Τα παράθυρα είναι δύο τύπων, ο πρώτος με λίθινα λαξευτά προεξέχοντα πλαίσια και με ιταλικού τύπου εξώφυλλα μερικά από τα οποία εμφανίζουν αφιδωτή διαμόρφωση, στην οποία υπάρχει μόνο τζαμιλίκι. Ο δεύτερος τύπος παραθύρων χρησιμοποιεί εκτός από τα τζαμιλίκια εξωτερικές σιδεριές, ενώ στο ισόγειο τα ανοίγματα καλύπτονται από περίτεχνες σιδεριές. Σήμερα έχουν απομείνει απλώς δείγματα από τα εξώφυλλα των παραθύρων, ενώ αρκετές από τις σιδεριές έχουν κλαπεί.

Τα ανοίγματα του ισόγειου, στο μέσο περίπου του κτιρίου, στη νότια πλευρά εμφανίζονται μικρότερα και ακανόνιστα ανταποκρινόμενα στις κατά καιρούς ανάγκες των βοηθητικών χώρων που υπήρχαν ακριβώς πίσω τους. Στην ανατολική πλευρά του κυρίως κτίσματος υπάρχει ένα λιθόκτιστο καλντερίμι που οδηγεί στην νότια αυλή, η οποία στεγαζόταν με πέργκολα, της οποίας σήμερα εμφανίζονται μόνο τα ίχνη επί της τοιχοποιίας. Συμπεραίνεται ότι από αυτή την αυλή υπήρχε η κεντρική είσοδος για την μεγάλη αίθουσα υποδοχής του τότε Προξενείου, ενώ η βόρεια είσοδος με το λίθινο περίτεχνο πλαίσιο ανάμεσα στα δύο οκτάγωνα υποστυλώματα που αναφέρθηκαν παραπάνω, φαίνεται να ήταν η είσοδος της προξενικής κατοικίας. Εκτός από τις δύο εισόδους που γίνεται αρκετά εύκολη η ταυτοποίηση της χρήσης τους και τη μεγάλη αίθουσα του ισόγειου, η χρήση των υπόλοιπων χώρων και στους τρεις ορόφους (τραπεζαρίες, σαλόνια, υπνοδωμάτια, βοηθητικοί χώροι) είναι απροσδιόριστη. Τα ανοίγματα

των ορόφων είναι γενικά οργανωμένα πάνω στο σώμα του κτιρίου, ενώ η δύο είσοδοι ενισχύονται από την συμμετρική ύπαρξη ανοιγμάτων.

Τα μεσοπατώματα που αποτελούνται από ξύλινα δοκάρια σε πυκνή διάταξη επικαλύπτονται από σανίδες. Τα δοκάρια στηρίζονται σε θύλακες μέσα στη λιθοδομή και, όπως προαναφέρθηκε, στις μεσοτοιχίες «τσατμά». Οι λιθοδομές, τα δάπεδα, τα ζευκτά, είναι σε κακή κατάσταση, πολλά από αυτά έχουν καταρρεύσει, σαπισθεί ή λεηλατηθεί. Οι ρωγμές στην φέρουσα τοιχοποιία είναι εκτεταμένες, ενώ υπάρχουν οξειδώσεις στους τοποθετημένους κατά καιρούς μεταλλικούς συνδετήρες ως υποτυπώδη αντισεισμική προστασία του κτιρίου.

#### 5. Υφιστάμενα στοιχεία δόμησης:

Εμβαδόν οικοπέδου: 934,58 τμ

Τα υφιστάμενα στοιχεία δόμησης είναι:

Υφιστάμενη κάλυψη : 312,97 τμ

Υφιστάμενη δόμηση: 567.20 τμ

στα συγκεκριμένα εμβαδά περιλαμβάνονται τα πάχη των πετρότοιχων σε αντίθεση με τα αντίστοιχα του διαγράμματος δόμησης στους υπολογισμούς των οποίων δεν περιλαμβάνονται τα πάχη τοίχων.

### B2. Αρχιτεκτονική Μελέτη – Πρόταση Αποκατάστασης και Αλλαγή Χρήσης:

#### 1. Περιγραφή Κτιρίων

##### Κτίριο 1 (κύριο κτίσμα):

Η νέα χρήση του κτηρίου ως κατάλυμα Α' κατηγορίας επέβαλε τον προτεινόμενο σχεδιασμό μέσα στο αποκατεστημένο υπάρχον κέλυφος. Το κέλυφος με την σχεδόν ενάμιση αιώνα παρουσία του στο αστικό τοπίο της Χαλέπας έπρεπε να αποκατασταθεί όσο το δυνατόν στην πρώτη του και πιο συγκροτημένη αρχιτεκτονικά περίοδο, γιατί στη συνέχεια έχει υποστεί αρκετές αλλαγές, οι οποίες δεν βοηθούσαν πάντα στην αισθητική του συγκρότηση. Η αποκατάσταση έπρεπε επίσης να ανταποκρίνεται στη νέα σύγχρονη χρήση του κτιρίου ώστε αυτό να μπορεί να συνεχίσει τη λειτουργική παρουσία του στο χρόνο.

Το περιθώριο εσωτερικού ύψους του κεντρικού κτιρίου, με αύξηση του συνολικού ύψους κατά 70 εκ. μας δίνει τη δυνατότητα νέας λειτουργικής χρήσης του 2ου επιπέδου – σοφίτας, όπου θα είναι ορατή η ανακατασκευασμένη δίρριχτη ξύλινη στέγη. Η αύξηση αυτή του ύψους κρίνεται απαραίτητη ώστε να εξασφαλισθεί το ελάχιστο απαραίτητο ύψος για χώρους κύριας χρήσης στον 2ο όροφο-σοφίτα. Στην αρχική χρήση της σοφίτας ως χώρου διαμονής προσωπικού, δεν υπήρχε η ανάγκη εξασφάλισης μεγαλύτερου εσωτερικού ύψους, καθώς σύμφωνα με την τότε αντίληψη, οι συνθήκες διαβίωσης προσωπικού δεν ήταν πρώτη προτεραιότητα. Το νέο κεντρικό κλιμακοστάσιο που περιλαμβάνει και ένα μεταλλικό και υάλινο ανελκυστήρα που μπορεί να εξυπηρετεί άτομα με ειδικές ανάγκες, οργανώνεται προς το δυτικό τμήμα του κτιρίου δημιουργώντας δεξιά και αριστερά του μικρούς φωταγωγούς ώστε να μπορεί να λειτουργήσει ως ένας ενοποιητικός πυρήνας για την ταυτότητα του κτιρίου, επίσης να διευκολύνει οπτικά την πρόσβαση στο διευρυμένο πλέον υπόγειο χώρο. Για να αποκτήσει το κλιμακοστάσιο αυτές τις ιδιότητες είναι απαραίτητη η δημιουργία ενός νέου «κρατήρα» - κήπου στο επίπεδο του υπογείου με αναδιάρθρωση των ανοιγμάτων σε εκείνο το σημείο της νότιας όψης με παράθυρα διπλού ύψους. Οι χώροι της σοφίτας φωτίζονται φυσικά από φεγγίτες της οροφής και μικρά παράθυρα οργανωμένα πάνω από τα κανονικά παράθυρα των όψεων. Αυτά τα μικρά παράθυρα (παλαιότερα και νέα) συγκροτούν μία ισορροπία στις όψεις, κάτι που δεν υπάρχει σήμερα, επειδή η διάνοιξη των ανοιγμάτων αυτών στο παρελθόν υπάκουε μόνο σε καθαρά ελάχιστες λειτουργικές ανάγκες φωτισμού και αερισμού. Η οργάνωση των φεγγιτών της στέγης καθορίστηκε και από τη χρήση τους ως φωταγωγοί – ανοίγματα εξαερισμού πάνω από τα λουτρά του 2ου ορόφου. Ανακατασκευάζεται ο εξώστης στη βόρεια πλευρά μαζί με τους οκταγωνικούς κίονες που στηρίζουν.

Η διάνοιξη υπογείου κάτω από το υπάρχον κέλυφος του κυρίως κτιρίου το οποίο επεκτείνεται κάτω από την κεντρική αυλή για να στεγάσει 5 χώρους στάθμευσης οχημάτων, χώρους Μ/Ε και βοηθητικούς - αποθηκευτικούς χώρους. Η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από την οδό Μαυρογέννηδων, από όπου

πραγματοποιείται και ο ανεφοδιασμός του καταλύματος. Ο κεντρικός χώρος του υπογείου (κάτω από το κέλυφος του κεντρικού κτιρίου), θα συμπεριλαμβάνει κοινόχρηστες τουαλέτες, πολυχώρο με ιστορικό εκθετήριο κτιρίου, χώρο αποδυτηρίων προσωπικού και το κεντρικό κλιμακοστάσιο με τον ανελκυστήρα και βοηθητικούς χώρους. Ο χώρος του κλιμακοστασίου και ο χώρος προσωπικού γειτνιάζουν και φωτίζονται από το νεοδημιουργηθέν αίθριο – κήπο στη νότια πλευρά.

Στη στάθμη του ισόγειου, μέσω της διαμορφωμένης κεντρικής αυλής, υπάρχει η υποδοχή με μικρό γραφείο, το κεντρικό κλιμακοστάσιο με τον ανελκυστήρα και το παρασκευαστήριο πρωινού. Ενώ διαμορφώνονται δύο δίκλινα δωμάτια και μία δίχωρη σουίτα. Στην στάθμη του πρώτου ορόφου (1ο επίπεδο) χωροθετούνται 3 δίκλινα δωμάτια, ένα δωμάτιο ειδικά διαμορφωμένο για ΑΜΕΑ και μία δίχωρη σουίτα. Στο δεύτερο όροφο-σοφίτα χωροθετούνται 4 δίκλινα δωμάτια και 1 δίχωρη σουίτα.

## **Κτίριο 2:**

Το μικρό, βοηθητικό διώροφο υπάρχον κτίσμα (κτίριο 2) επί του ορίου της ιδιοκτησίας διαμορφώνεται ως ένα μικρό ανεξάρτητο αναψυκτήριο – “bistro” το οποίο θα στεγάσει και αίθουσα πρωινού στον όροφο. Το ισόγειο διαθέτει δύο προσβάσεις από ανατολικά και νότια, ενώ η πρόσβαση στον όροφο γίνεται τόσο από εξωτερική σκάλα στη νότια πλευρά όσο και από εσωτερική σκάλα. Στον όροφο επίσης το δώμα του κάτω επιπέδου χρησιμεύει ως υπαίθριος χώρος πρωινού.

## **2. Περιγραφή Περιβάλλοντος χώρου:**

Τα ως άνω κτίριο 1 & κτίριο 2 με τον περιβάλλοντα χώρο συγκροτούν ένα ενιαίο λειτουργικό σύνολο με παραπομπές στο τέλος του 19ου αιώνα.

Στον υπαίθριο χώρο προτείνεται η αναδιαμόρφωση του κήπου της κεντρικής εξωτερικής κλίμακας και εισόδου στη βόρεια πλευρά με παρτέρια για την «ομαλή διαδοχή» των εξωτερικών φυτεμένων επιπέδων και για την καλύτερη πρόσβαση των πεζών από την οδό Μαυρόγεννηδων. Ο ψηλόκορμος φοίνικας της βόρειας πλευράς διατηρείται καθώς εξασφαλίζεται και ένας επαρκής χώρος στο υπόγειο για το ρίζωμά του. Εκτός από τις φθορές που έχουν υποστεί οι βαθμίδες και τα σχεδόν εξαφανισμένα βοτσαλωτά δάπεδα, οι υπάρχουσες βαθμίδες των σκαλοπατιών είναι απαγορευτικές για ένα χώρο σύγχρονης δημόσιας χρήσης. Τα πλατώματα – πλατύσκαλα πρόσβασης από βόρεια πύλη μέχρι την είσοδο του κτιρίου 1 επικαλύπτονται με ένα νέο βοτσαλωτό δάπεδο. Ο χώρος υπαίθριας διαμονής στο ανατολικό τμήμα της βόρειας αυλής ανακατασκευάζεται με επικάλυψη κεραμικών πλακιδίων και μαρμάρου. Η πέτρινη σκάλα που οδηγεί στον όροφο του κτιρίου 2 διατηρείται και επισκευάζεται αναδιατάσσοντας τα πέτρινα σκαλοπάτια.

Το πέρασμα ανάμεσα από την νέο-δημιουργηθείσα στοά προς την νότια αυλή αποτελείται από πλάκες αμμοβολισμένου μαρμάρου μέσα σε μια υγρή επιφάνεια με νούφαρα, η οποία οδηγεί σε ένα νέο σκιασμένο χώρο με ξύλινες περσίδες. Ο υπόλοιπος χώρος της νοτιάς αυλής διαμορφώνεται σε μία μικρή κολυμβητική δεξαμενή, σε παρτέρια φύτευσης μεσαίου ύψους καθώς και σε μία μικρή πλακόστρωτη αυλή που θα εξυπηρετεί τον διατηρητέο ξυλόφουρνο.

Το καλντερίμι της νότιο – ανατολικής πλευράς που οδηγεί μέσα από μία πύλη εισόδου σε μία εσωτερική αυλή με μεταλλική πέργκολα με ξύλινα σκιάδια και η οποία «βλέπει» στο νότιο κήπο-αίθριο του υπογείου. Η χρήση αυτής της αυλής είναι ο υπαίθριος χώρος του δωματίου και της σουίτας του ισόγειου.

Ο εξωτερικός πετρότοιχος διατηρείται και επισκευάζεται στα σημεία που απαιτούνται.

## **3. Κατασκευή και Υλικά**

Ο στατικός φορέας του κεντρικού κλιμακοστασίου και του ανελκυστήρα του κτιρίου 1, θα είναι από χάλυβα ο οποίος θα είναι βαμμένος πυράντοχη βαφή. Τα σκαλοπάτια του κλιμακοστασίου είναι ξύλινα πάνω σε μεταλλικά πλαίσια.

Όλοι οι εσωτερικοί τοίχοι θα είναι ξηράς δόμησης διάφορων τύπων με γυψοσανίδα,τσιμεντοσανίδα επενδεδυμένη με ξύλινα πανέλα. Τα μεσοπατώματα θα κατασκευαστούν από ξύλινες δοκούς με μεταλλική ενίσχυση, τραπεζοειδή λαμαρίνα και λεπτή στρώση οπλισμένου σκυροδέματος. Επίσης θα τοποθετηθούν μεταλλικές λάμες στα σημεία πάκτωσης τους στην υφιστάμενη λιθοδομή.

Στην τελική επιφάνεια των δαπέδων στους ορόφους και σε μέρος του ισόγειου θα τοποθετηθούν φαρδιές σανίδες δρυός. Το δάπεδα του υπογείου και τμήματος του ισόγειου θα επιστρωθούν με συνδυασμό πλακών μαρμάρου με κεραμικά πλακίδια. Σε όλα τα ταβάνια θα είναι ορατή οι ξύλινοι δοκοί

με τα μεταλλικά στηρίγματα ενώ ενδιάμεσα θα είναι ορατά πανέλα δρυός. Στο ταβάνι της στέγης θα είναι ορατά τα ξύλινα-μεταλλικά ζευκτά με ενδιάμεσα πανέλα δρυός. Στο εσωτερικό όλων των παραθύρων θα τοποθετηθούν ξύλινες κορνίζες και ποδιές δρυός. Στους υγρούς χώρους των λουτρών θα τοποθετηθούν μαρμάρινες πλάκες με αντιολισθητική επεξεργασία αμμοβολής.

Ο κλιματισμός όλου του κτιρίου θα αντιμετωπιστεί με αντλίες θερμότητας, οι εξωτερικές μονάδες των οποίων θα τοποθετηθούν πίσω από ένα ξύλινο φράκτη στο νότιο-ανατολικό τμήμα της νότιας αυλής.

#### **4. Καθαιρέσεις**

##### Καθαιρέσεις όψεων

Όπως ήδη προαναφέρθηκε στο κυρίως κτίριο οι μόνες καθαιρέσεις του εξωτερικού κελύφους αφορούν τα μικρά ανοίγματα της νότιας πλευράς πάνω από το νεοδημιουργηθέν αίθριο και αντικατάστασή τους από παράθυρα διπλού ύψους και η διάνοιξη μίας στοάς για την ενοποίηση της βόρειας με τη δυτική αυλή. Επίσης καθαιρείται ο εξώστης με τα μεταλλικά κικλιδώματα στην ανατολική πρόσοψη, ο οποίος είναι μεταγενέστερος και θα αντικατασταθεί με μεταλλικό εξώστη, όπως εμφανίζεται στην φωτογραφία του 1890.

Στο κτίριο 2 διάνοιξη ενός ανοίγματος-πόρτας στον όροφο για καλύτερη πρόσβαση στο δώμα πάνω από το ισόγειο.

##### Εσωτερικές καθαιρέσεις

Στο κτίριο 1 καθαιρούνται όλες οι εσωτερικές λιθοδομές οι οποίες βρίσκονται υπό κατάρρευση και δεν επιτελούν πλέον την στατική τους λειτουργία, ενώ αποτελούν μείζον πρόβλημα στην διάρθρωση των νέων λειτουργιών. Είναι αυτονόητο ότι κανένα από τα ξύλινα μεσοδάπεδα και τους μεσότοιχους «τσατμά» δεν μπορεί να διατηρηθεί, καθώς προβάλλουν - λόγω της χρόνιας φθοράς και κατάρρευσης - ως εμπόδια στην στερέωση του ιστορικού κελύφους.

Στο κτίριο 2 στο ισόγειο καθαιρείται τμήμα της εσωτερικής λιθοδομής και τα ίχνη του «τσατμά» και στους 2 ορόφους, καθώς και το ξύλινο μεσοπάτωμα.

##### Στέγες - Δώματα

Καθαίρονται και τα υπόλοιπα τμήματα των μισογκρεμισμένων στεγών και των δωμάτων.

#### **5. Αποκατάσταση Κελύφους**

##### Όψεις:

Η αποκατάσταση και η ενίσχυση των λιθοδομών, η αποκατάσταση των ρωγμών τους θα πραγματοποιηθεί με ενισχυμένη τσιμεντοκονία και εισπίεση ενεμάτων στα σημεία των κενών -ρωγμών. Η προτεινόμενη μέθοδος ενίσχυσης παρουσιάζεται στα επισυναπτόμενα σχέδια και τεχνική έκθεση της στατικής μελέτης. Αναγκαία είναι η καθαίρεση των υφιστάμενων επιχρισμάτων. Τα νέα επιχρίσματα θα είναι τύπου ανθυγρής «πάστας» όπου το χρώμα από φυσικές γαίες θα εμπεριέχεται μέσα στο επίχρισμα, ώστε να ωριμάσει σε βάθος χρόνου.

##### Κουφώματα:

Αντικατάσταση όλων των ξύλινων κουφωμάτων. Τα νέα ξύλινα κουφώματα θα προσομοιάζουν όσο το δυνατόν περισσότερο στα εναπομείναντα υφιστάμενα, θα είναι σύγχρονου τύπου και θα παρέχουν την απαραίτητη θερμομόνωση και υγραμόνωση για τη νέα χρήση. Στα κουφώματα του ισογείου θα τοποθετηθούν σιδεριές όπως οι υπάρχουσες, ενώ στον όροφο θα τοποθετηθούν εξώφυλλα «ιταλικού τύπου» όπως εμφανίζονται στα υποβληθέντα σχέδια όψεων. Τα ξύλινα κουφώματα θα χρωματιστούν με διαφανές γαιώδες χρώμα ενώ στη συνέχεια θα εμποτιστούν με διαφανές βερνίκι, ώστε να φαίνονται τα νερά του ξύλου.

##### Στέγες - Δώματα:

Στο κτίριο 1, όπως προαναφέρθηκε, η στέγη στηρίζεται από εμφανή ζευκτά από ξύλο και μέταλλο. Η επικάλυψη της στέγης, η οποία προεξέχει περίπου 50 εκ. από την επιφάνεια των εξωτερικών τοίχων,

είναι καλυμμένη με κεραμίδια Βυζαντινού τύπου. Στο δώμα της νότιας πλευράς θα τοποθετηθούν κεραμικά πλακίδια με μαρμάρινα πλαίσια.

Στο κτίριο 2, η στέγη θα αποτελείται από ξύλινες δοκούς με επικάλυψη εσωτερικά από φαρδιές ξύλινες σανίδες. Στην εξωτερική τελική επικάλυψη θα τοποθετηθούν κεραμίδια Βυζαντινού τύπου. Στο δώμα της ανατολικής πλευράς θα τοποθετηθούν κεραμικά πλακίδια με μαρμάρινα πλαίσια.

### **B.3. Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης**

Πραγματοποιούμενη Κάλυψη: **330,43 τμ** < 373,83 τ.μ. (επιτρεπόμενη κάλυψη)

Πραγματοποιούμενη Δόμηση: **621,09 τμ** < 934,58 τ.μ. (επιτρεπόμενη δόμηση)

### **Γ. ΑΠΟΦΕΙΣ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΦΟΡΕΩΝ**

Η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης του ΥΠΠΟΑ με το υπ' αριθμ. 2226/20-01-2016 έγγραφο διατυπώνει θετική γνώμη σχετικά με τη μελέτη αποκατάστασης και επανάχρησης κτιρίου Παλαιού Γαλλικού Προξενείου επισημαίνοντας ότι δεν είναι χαρακτηρισμένο μνημείο και ότι δεν βρίσκεται σε περιβάλλοντα χώρο μνημείου.

### **Δ. ΑΠΟΦΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ /ΥΠΕΚΑ**

Η Υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα καθώς και τη γενική αρχή της δυνατότητας ειδικών ρυθμίσεων στα διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια αλλά αντίθετα να αποκαθίστανται και να εκσυγχρονίζονται διατηρώντας το χαρακτήρα τους, παρατηρεί ότι η νέα υποβληθείσα μελέτη έχει εκπονηθεί βάσει των προαναφερομένων, όσον αφορά στη πρόταση αποκατάστασης και επανάχρησης του διατηρητέου κτιρίου.

Επομένως στο πλαίσιο της προτεινόμενης ρύθμισης

- Η παρούσα αρχιτεκτονική πρόταση αποτελεί μια ενδιαφέρουσα προσέγγιση αποκατάστασης του κελύφους του αρχικού κτιρίου με συμβατά υλικά. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις και η επιλογή των υλικών κατασκευής ανταποκρίνονται στο σύγχρονο σχεδιασμό για την εξυπηρέτηση της χρήσης του ξενοδοχείου ενώ παράλληλα διατηρούν τον λιτό και μονολιθικό χαρακτήρα και την αρχιτεκτονική και τυπολογική αξία του αρχικού κτιρίου.
- Με τη συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση διατηρείται και αναδεικνύεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του διατηρητέου κελύφους του κτιρίου αποδίδοντας την πρέπουσα αξία σε αυτό ενώ παράλληλα ανταποκρίνεται στα δεδομένα της σύγχρονης ποιότητας ζωής και σχεδιασμού.
- Οι εργασίες αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου καθώς και η αναδιάταξη του εσωτερικού με την κατασκευή νέου φέροντος οργανισμού με μεταλλικά στοιχεία, πραγματοποιούνται κατά τρόπον που δεν θίγεται ο αρχιτεκτονικός του χαρακτήρας που συνέτεινε στον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.
- Οι προτεινόμενες καθαιρέσεις αποκαθιστούν την αρχιτεκτονική εικόνα και αναδεικνύουν τα αξιόλογα αρχιτεκτονικά και μορφολογικά του στοιχεία.
- Η νέα λειτουργία στο κτιριακό συγκρότημα ως << κατάλυμα ξενοδοχειακού τύπου Α' κατηγορίας>> συμβάλλει στην αναβίωση των κτιρίων συνολικά. Η αρχιτεκτονική λύση στοχεύει στην βέλτιστη ποιότητα διαβίωσης των χρηστών και η μέθοδος χρήσης σύγχρονων υλικών στο εσωτερικό των κτιρίων διασφαλίζει το σεβασμό προπάντων του διατηρητέου κτιρίου.
- Γενικά οι προτεινόμενες εργασίες είναι οι απολύτως απαραίτητες για την επισκευή, ανακατασκευή του εσωτερικού του και αποκατάσταση συνολική του κτιριακού συγκροτήματος, ώστε να καταστεί πάλι βιώσιμο στις σύγχρονες απαιτήσεις και συγχρόνως να αποτελεί σημείο αναφοράς για το ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον.
- Σημειώνεται ότι όπως προκύπτει από το αρχείο της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΕΝ δεν έχει εκδοθεί τίτλος μεταφοράς συντελεστού δόμησης για το συγκεκριμένο ακίνητο.

Τέλος, σημειώνεται ότι με τα προτεινόμενα πολεοδομικά μεγέθη δεν εξαντλείται η επιτρεπόμενη δόμηση και κάλυψη.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

### Προτείνει

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6, παρ. 3γ, του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79Α) περί «*Νέου Οικοδομικού Κανονισμού*», για τον καθορισμό συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης διατηρητέου κτιρίου που βρίσκεται, επί της οδού Μαυρογένηδων 4-6 στη Χαλέππα του Δήμου Χανίων στο Ο.Τ. 424, της Πολεοδομικής Ενότητας Παλαιού σχεδίου πόλης Χανίων Ν. Χανίων με το εξής περιεχόμενο. :

**A.** Στο ακίνητο που περιλαμβάνει διατηρητέο κτίριο ( κτίριο 1 & κτίριο 2 ) επί της οδού Μαυρογένηδων 4-6 στη Χαλέππα του Δήμου Χανίων στο Ο.Τ. 424, της Πολεοδομικής Ενότητας Παλαιού σχεδίου πόλης Χανίων Ν. Χανίων το οποίο έχει χαρακτηρισθεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ.1880/196/1990 Υ.Α. (ΦΕΚ 31/Δ' /1990), φερομένου ως ιδιοκτησία κ.κ. Παρασκευάκη Ευαγγελίας & Νεκταρίας,

**επιτρέπονται τα εξής:**

#### A1. Κτίριο 1:

- ο αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών του στοιχείων.
- ο ενίσχυση του κελύφους με συμβατά υλικά.
- ο αναδιάταξη του εσωτερικού του.

Η ανακατασκευή των εσωτερικών τοίχων θα είναι ξηράς δόμησης με γυψοσανίδα, τσιμεντοσανίδα επενδεδυμένη με ξύλινα πανέλα. Τα μεσοπατώματα θα κατασκευασθούν από ξύλινες δοκούς με μεταλλική ενίσχυση, τραπεζοειδή λαμαρίνα και λεπτή στρώση οπλισμένου σκυροδέματος.

- ο αύξηση του συνολικού ύψους κατά 0,70 μ.
- ο κατασκευή νέου κεντρικού κλιμακοστάσιου που περιλαμβάνει και ένα μεταλλικό και υάλινο ανελκυστήρα που μπορεί να εξυπηρετεί άτομα με ειδικές ανάγκες (AMEA),
- ο κατασκευή αίθριου στη νότια πλευρά του κτιρίου 1 και αναδιάρθρωση των ανοιγμάτων με παράθυρα διπλού ύψους στο σημείο της νότιας όψης.
- ο διάνοιξη υπογείου κάτω από το υπάρχον κέλυφος του κυρίως κτιρίου το οποίο επεκτείνεται κάτω από την κεντρική αυλή για να στεγάσει 5 χώρους στάθμευσης οχημάτων, χώρους Μ/Ε και βοηθητικούς - αποθηκευτικούς χώρους.

#### A2. Κτίριο 2:

- ο αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών του στοιχείων με καθαίρεση τμήματος λιθοδομής και τα ίχνη του <<τσατμά>> στους δύο ορόφους και το ξύλινο μεσοπάτωμα.
- ο διάνοιξη ενός ανοίγματος-πόρτας στον όροφο για καλύτερη πρόσβαση στο δώμα πάνω από το ισόγειο.

#### A3. Καθαίρεσεις:

- ο καθαίρεση των μικρών ανοιγμάτων της νότιας πλευράς πάνω από το νεοδημιουργηθέν αίθριο και αντικατάστασή τους από παράθυρα διπλού ύψους.
- ο καθαίρεση εξώστη στην ανατολική πρόσοψη και αντικατάσταση αυτού με μεταλλικό εξώστη μαζί με τους οκταγωνικούς κίονες που στηρίζουν
- ο εσωτερικά του κτιρίου 1 καθαίρονται όλες οι εσωτερικές λιθοδομές, τα ξύλινα μεσοδάπεδα

και οι μεσότοιχοι << τσατμά>>.

- ο καθαίρεση μισογκρεμισμένων στεγών και δωματίων και ανακατασκευή αυτών. Και στα 2 κτίρια οι στέγες θα είναι επικαλυμμένες με κεραμίδια βυζαντινού τύπου και στα δώματα θα τοποθετηθούν κεραμικά πλακίδια με μαρμάρινα πλαίσια.

#### A4. Διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου:

- ο αναδιαμόρφωση του κήπου της κεντρικής εξωτερικής κλίμακας και εισόδου στη βόρεια πλευρά με παρτέρια για την «ομαλή διαδοχή» των εξωτερικών φυτεμένων επιπέδων.
- ο συντήρηση ή επανακατασκευή των λίθινων εξωτερικών κλιμάκων καθώς και υδάτινο, μικρό τμήμα με υδρόβια φυτά και άνθη στο δυτικό τμήμα του κήπου.
- ο επανασχεδιασμός μικρού τμήματος της νότιας όψης και διάνοιξη μικρού κρατήρα στη νότια αυλή
- ο επανακατασκευή του ξύλινου ελαφρού σκιαδίου μπροστά από την κεντρική είσοδο του κτιρίου (σύμφωνα με παλαιές φωτογραφίες) και κατασκευή μικρών επιμέρους σκιαδίων στη νότια πλευρά του κεντρικού κτίσματος.
- ο τοποθέτηση στη νότια αυλή κολυμβητικής δεξαμενής με διακριτική τοποθέτηση και περίγραμμα, ώστε να εξυπηρετήσει τη νέα λειτουργία του κτιρίου.
- ο τοποθέτηση κλιματιστικών μονάδων στο νότιο-ανατολικό τμήμα της νότιας αυλής (πίσω από ένα ξύλινο φράχτη).

**Β.** Στο κτιριακό συγκρότημα ( κτίριο 1 & κτίριο 2 ) επιτρέπεται η λειτουργία ως << κατάλυμα ξενοδοχειακού τύπου Α' κατηγορίας>> καθώς και ως αναψυκτηρίου – "bistro" (κτίριο 2) με χώρους υποδοχής.

**Γ.** Οι ανωτέρω προβλεπόμενες εργασίες καθαιρέσεων, αποκατάστασης, αναδιάταξης του εσωτερικού και των δύο κτιρίων και λοιπές οικοδομικές εργασίες ,όπως περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και έχουν εγκριθεί από το Σ.Α., θα πραγματοποιηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής και φαίνονται στα διαγράμματα της αρχιτεκτονικής μελέτης που συνοδεύουν την παρούσα αιτιολογική έκθεση και συγκεκριμένα: διάγραμμα κάλυψης σε κλ. 1/200, (5)κατόψεις,(3)τομές και (4)όψεις σε κλ. 1/100 που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

**Δ.** Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. 1880/196/15.01.1990 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 31/Δ' /30.01.1990) .

**Ο Αν. ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ της ΔΑΟΚΑ**

Νίκος Μπίας  
Αρχιτέκτων Μηχανικός