

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

Μελετητής: Ειρήνη Ρίγγα

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

**(ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ)**

**ΘΕΜΑ: « Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης, στο διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα, επί της οδού Βιβιλάκη στην περιοχή Χαλέπα πόλης Χανίων, Ν. Χανίων, φερόμενου ως ιδιοκτησία της Α.Ε. "Σειρήνες Κρήτης Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία " ».**

ΣΧΕΤ.: (α) Το υπ' αριθ. 388855/40678/2375/1377/11.12.2019 έγγραφο ΥΠΠΟΑ – Δ/νση Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης – Τμήμα Προστασίας Νεωτ. Μνημείων & Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών, με συνημμένα Φάκελο Αρχιτεκτονικής μελέτης (αρ.πρωτ. ΥΠΕΝ 123503/30.12.2019)



των δύο παγκοσμίων πολέμων γνωρίζουν μεγάλη άνθιση. Γύρω στο 1925 γίνεται μηχανικός εκσυγχρονισμός και μεταπολεμικά εξοπλίζονται με νέα μηχανολογικά εργαλεία». <sup>2</sup>

«Η αποδυνάμωση του κλάδου γύρω 1970 οφειλόμενη στο φαινόμενο της «αποβιομηχάνισης» με αποτέλεσμα την εγκατάλειψη και ερήμωση μεγάλων βιομηχανικών μονάδων στα κέντρα των πόλεων, υποχρεώνει τις επιχειρήσεις να κλείνουν, τα κτίρια να εγκαταλείπονται (σε μερικά υπάρχουν ακόμη σήμερα μισοκατεστραμμένα μηχανήματα). Σήμερα λειτουργούν 2 μόνο βυρσοδεφεία ενώ πολλά από τα κτίρια έχουν πάρει άλλη χρήση (κατοικίες, εργαστήρια, γραφεία, ψαροταβέρνα, κέντρα διασκέδασης)». <sup>2</sup>

### **B.2 Υφιστάμενη κατάσταση περιοχής:**

«Διαπιστώνεται ότι το σύνολο των κτιρίων αποτελούν ιδιωτικές ιδιοκτησίες και άρα η συμβολή της πολιτείας και η φροντίδα για τις επεμβάσεις αλλά κυρίως για τη χρήση των ελεύθερων χώρων αποτελεί κυρίαρχο θέμα. Ο σημερινός επισκέπτης με μία απλή βόλτα στη συνοικία των ταμπακαριών ανακαλύπτει μία διαδρομή μνήμης με τις αξίες της περιοχής, και έτσι γίνεται αμέσως αντιληπτός ο λόγος για την αναγκαιότητα διατήρησης και ανάπτυξης του ιστορικού συνόλου». <sup>2</sup>

*2. «Τα Ταμπακαριά Χανίων μετά την κύρηξη», Γ.Χριστοδουλάκος, Η.Χριστοδουλάκης, Ζ.Πιστόπουλος, Ελληνική Εταιρία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού - Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς*

### **B.3 Υφιστάμενη κατάσταση κτιριακού συγκροτήματος:**

Το τριώροφο συγκρότημα που είναι το πρώτο σύμπλεγμα βυρσοδεφείων της οδού Βιβιλάκη από τα δυτικά και που τμήμα του χρησιμοποιήθηκε για ένα μεγάλο διάστημα μέχρι και τη δεκαετία του 2000 ως κατοικία, βρίσκεται σε μία σχεδόν ερειπιώδη κατάσταση. Το πέτρινο κελύφος έχει υποστεί διαχρονικά σημειακές παρεμβάσεις με οπλισμένο σκυρόδεμα και συμπαγή πλινθοδομή, ώστε να αντιμετωπισθούν οι φθορές από σεισμούς, θεομηνίες και γενικότερα από το υγρό-αλμυρό περιβάλλον καθώς βρίσκεται πάνω στο χειμέριο κύμα. Εκτός από τις διαχρονικές μικρές παρεμβάσεις η μεγαλύτερη παρέμβαση-στερέωση έγινε τη δεκαετία του 1980 με ολοκληρωτική αφαίρεση και αντικατάσταση των μεσοπατωμάτων και τμήματος της στέγης με πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος και με υποστυλώματα ατάκτως τοποθετημένα, τόσο στο εσωτερικό των κτιρίων όσο και εφαιπόμενα με τους εξωτερικούς τοίχους. Η παρέμβαση αυτή αλλοίωσε ολοσχερώς την εικόνα του λιθόκτιστου βιομηχανικού κελύφους που εξέπεμπε παλαιότερα. Όσον αφορά τα ανοίγματα, έχουν υποστεί τόσες πολλές διαδοχικές αλλαγές στη διάρκεια ζωής του συγκροτήματος, ώστε να είναι δύσκολο να αναγνωρίσει κανείς μία κυρίαρχη τυπολογία.

### **B.4 Πρόταση αποκατάστασης και επανάχρησης κτιριακού συγκροτήματος:**

Λόγω της θέσης του συγκροτήματος στο παράλιο ανατολικό μέτωπο της πόλης των Χανίων και λόγω του μεγέθους του, η μετατροπή του σε ένα τουριστικό κατάλυμα ιδιαίτερης ταυτότητας είναι ίσως μονόδρομος για τον ιδιοκτήτη-επενδυτή. Έτσι η μετατροπή αυτών των φθαρμένων μισοερειπωμένων κελυφών σε μία συγκροτημένη αρχιτεκτονική πρόταση, η οποία θα σέβεται το παρελθόν του κτιρίου και το ύφος αυτής της βιομηχανικής περιοχής του 19<sup>ου</sup> αιώνα, οδήγησε τους μελετητές στις εξής αρχιτεκτονικές – σχεδιαστικές προτάσεις:

1. Στην αφαίρεση όλων των παρεμβάσεων οπλισμένου σκυροδέματος της δεκαετίας του 1960, ώστε να αποκαλυφθεί το πραγματικό λιθόκτιστο κελύφος.
2. Στην επεξεργασία του εξωτερικού κελύφους, με στερεωτικές παρεμβάσεις αλλά και με αναδιαμόρφωση των ανοιγμάτων, όπου χρειάζεται, ώστε αυτά να σχηματίζουν μία ισορροπημένη εικόνα στο εξωτερικό του συγκροτήματος και μία λειτουργική σύνδεση με τις νέες εσωτερικές σύγχρονες λειτουργίες.
3. Για την ανάδειξη στο εσωτερικό του κυρίως κτιριακού όγκου όπου εκεί θα μπορεί κανείς να αναγνώσει το βιομηχανικό του παρελθόν, επιλέχθηκαν κυλινδρικά μεταλλικά υποστυλώματα με μεταλλικούς δοκούς και ελαφρά ζευκτά, τα οποία στηρίζουν τα ξύλινα μεσοπατώματα. Για



## **ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ**

Οικόπεδο 4 (Υ/Δ 651/77): Το οικόπεδο βρίσκεται, κατά τμήμα του, εντός του Πολεοδομικού Σχεδίου της πόλης των Χανίων (Β.Δ/γμα 16.10.1946 – ΦΕΚ 335/Α'/1946). Το τμήμα αυτό ρυμοτομείται από την διαπλάτυνση της οδού Βιβιλάκη.

Κατά τμήμα του βρίσκεται εκτός σχεδίου. Το όλο οικόπεδο θεωρείται μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Ολόκληρο το οικόπεδο χαρακτηρίστηκε κατ'αρχήν ως δημόσιο κτήμα εντός ζώνης παλαιού αιγιαλού με βάση την Απόφαση Νομάρχη Χανίων 400/1985 (ΦΕΚ 29/Δ'/1985) περί καθορισμού γραμμών Παραλίας, Αιγιαλού και Παλαιού Αιγιαλού. Όμως με βάση το πρωτόκολλο παράδοσης και παραλαβής της Κτηματικής Υπηρεσίας Χανίων (υπ'αριθ. 640/σχετ. 966/2007) παραδόθηκε το τμήμα αυτό στην ιδιοκτήτρια.

## **Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ- ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

Στην Τεχνική έκθεση του φακέλου του θέματος, για το ακίνητο και την ευρύτερη περιοχή του, αναφέρονται τα εξής:

### **B.1 Ιστορικό περιοχής:**

«Στα Χανιά τα βυρσοδεψεία, εδώ και περισσότερο από έναν αιώνα ονομάζονται "ΤΑΜΠΑΚΑΡΙΑ". Συνοικία σχεδόν αναλλοίωτη στο πέρασμα του χρόνου, διατηρεί τη δική της αρχιτεκτονική με τα μουντά χρώματα και τις κεραμιδένιες στέγες, τα στενά δρομάκια, τη μοναξιά των βράχων και της θάλασσας. Κι εξακολουθεί να ζει τη δική της ζωή, αναπόσπαστα δεμένη με τις έντονες οσμές του δέρματος και της τανίνης, ξεχασμένη και αδιάφορη, -ακόμη- η ίδια στην τουριστική έκρηξη της πόλης που απλώνεται απέναντί της»<sup>1</sup>

«Τα Ταμπακαριά μαζί με την Αγία Κυριακή, έναν ακόμη πιο κλειστό και απομονωμένο όρμο, προς τα βορειοδυτικά, αποτελούν ένα βιομηχανικό σύνολο που άρχισε να αναπτύσσεται ίσως πριν από τα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα, μακριά από τα τείχη της πόλης, στη βραχώδη ακτή της Χαλέπας, πριν αυτή πάρει τον ιστορικό χαρακτήρα της, που συνδέθηκε έμμεσα ή άμεσα με την ιστορική διαδρομή αυτού του τόπου».<sup>1</sup>

*1. «Κρήτη και Λαϊκός πολιτισμός, Τοπικότητες: Αντιστάσεις, μεταβολές και συνθέσεις», Μαρκουλάκη Σταυρούλα, επιμέλεια Ευάγγελος Γρ. Αυδικός, Ταξιδευτής, Αθήνα, 2007*

«Η ζώνη των ταμπακαριών της οδού Βιβιλάκη καθώς και εκείνη της Αγίας Κυριακής αποτελούν για την πόλη των Χανίων ένα πολύτιμο πόρο, τόσο υλικό όσο και άυλο που σχετίζεται όχι μόνο με την ιστορία της αλλά και με τη δυναμική της για το μέλλον. Η ανακοίνωσή μας θέλει αφενός να συμβάλλει στην προσπάθεια διατήρησης και ανάδειξης της συνοικίας των ταμπακαριών ώστε να μελετηθούν και να αξιολογηθούν οι εκκρεμότητες, και αφετέρου να προτείνει μια διαδικασία που θα βοηθήσει στην υλοποίηση μιας κατά το δυνατόν πιο ολοκληρωμένης αξιοποίησης και ανάπτυξης του σημαντικού αυτού συνόλου.»<sup>2</sup>

«Μια προσπάθεια που να βρίσκει σύμφωνους όλους τους εμπλεκόμενους, την κεντρική διοίκηση, την τοπική αυτοδιοίκηση, τους επιστημονικούς φορείς, τα πανεπιστημιακά ιδρύματα, τις κοινωνικές ομάδες, τους κατοίκους, αλλά ακόμη και επενδυτές αφού όλοι αυτοί συγκλίνουν στο ότι τα βιομηχανικά κελύφη πρέπει να διατηρηθούν να προστατευθούν και να αξιοποιηθούν».<sup>2</sup>

«Ο πλησιέστερος οικισμός έξω από τα τείχη της Πόλης Χανίων ήταν το χωριό της Χαλέπας όπου λίγο πριν από τα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα μερικοί αποκορωνιώτες αγρότες έκτισαν σποραδικά κοντά στη θάλασσα έχοντας ως επάγγελμα τη βυρσοδεψεία. Τούρκοι και ευρωπαίοι αξιωματούχοι είχαν εκεί τα εξοχικά τους σπίτια».<sup>2</sup>

«Η Χαλέπα για πρώτη φορά αναφέρεται ονομαστικά ως ιδιαίτερος οικισμός του 1842. [...] Το 1920 έχει ενσωματωθεί στην πόλη των Χανίων και δεν αναφέρεται πλέον ως ιδιαίτερος οικισμός. Από το 1920 τα ταμπακαριά λειτουργούν και επεκτείνονται μέχρι την Αγία Κυριακή ανατολικότερα. Μεταξύ





## **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 στη Διεύθυνσή μας με το υπ' αριθ. 388855/40678/2375/1377/11.12.2019 έγγραφο ΥΠΠΟΑ – Δ/ση Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης – Τμήμα Προστασίας Νεωτ. Μνημείων & Κινητών Πολιτιστικών Αγαθών, 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), και ειδικότερα για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και την αλλαγή χρήσης σε *"Τουριστικό κατάλυμα ιδιαίτερης ταυτότητας τεσσάρων (4) αστέρων, 34 κλινών"*, στο διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα, επί της οδού Βιβιλάκη στην περιοχή Χαλέπα, Πολεοδομικής Ενότητας Παλαιού σχεδίου πόλης Χανίων, Ν. Χανίων.
- Το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Χανίων, Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης, στη 10η Συνεδρίαση/06.05.2020 - Θέμα 14ο, εξέτασε την ως άνω αρχιτεκτονική πρόταση, λαμβάνοντας υπόψη την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος καθώς και την ένταξη του προτεινόμενου έργου σε αυτό.
- Με την παρούσα, το θέμα εξετάζεται στο πλαίσιο των διατάξεων του άρθρου 6 παρ. 3.α, 3.γ του ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και αλλαγή χρήσης (ειδική ρύθμιση), στο υπόψη διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα, στη Χαλέπα του Δήμου Χανίων.

### **A.2 Συνοπτική περιγραφή του θέματος**

Το θέμα αφορά σε αποκατάσταση και επανάχρηση διατηρητέου συγκροτήματος Βυρσοδεψίου του 19ου αιώνα και μετατροπή του σε τουριστικό κατάλυμα ιδιαίτερης ταυτότητας τεσσάρων (4) αστέρων, 34 κλινών.

Η αρχιτεκτονική μελέτη επανάχρησης και αξιοποίησης του κτιριακού συγκροτήματος προτείνει την αφαίρεση όλων των παρεμβάσεων οπλισμένου σκυροδέματος της δεκαετίας του 1960, ώστε να αποκαλυφθεί το πραγματικό λιθόκτιστο κέλυφος. Η επεξεργασία του εξωτερικού κελύφους, επιτυγχάνεται, με την αναδιαμόρφωση των ανοιγμάτων, όπου αυτό είναι αναγκαίο, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται μία ισορροπημένη εικόνα στο εξωτερικό του συγκροτήματος και μία λειτουργική σύνδεση με τις νέες εσωτερικές σύγχρονες λειτουργίες. Επιπρόσθετα και όσον αφορά τις επεμβάσεις στο εσωτερικό του κυρίως κτιριακού όγκου, επιλέχθηκαν κυλινδρικά μεταλλικά υποστυλώματα με μεταλλικούς δοκούς και ελαφρά ζευκτά, τα οποία στηρίζουν τα ξύλινα μεσοπατώματα. Για τη στέγη αντιστοίχως επιλέχθηκε μία σύνθετη μορφή δικτυώματος που στηρίζει την τρίριχτη ξύλινη στέγη με την κεραμική επικάλυψη. Η διάνοιξη εσωτερικού υπόγειου χώρου κρίθηκε αναγκαία για την στέγαση βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεων. Όλα τα μεσοπατώματα αφήνουν κενά ώστε ο όγκος εσωτερικά να μπορεί να αναγνωσθεί σαν ένα ενιαίο σύνολο, με την οπτική συνέχεια μεταξύ των επιπέδων.

### **A.3 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο**

- Το υπόψη κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, με την υπ' αριθ. 3058/316/30.01.1989 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (**ΦΕΚ 70/Δ' /10.02.1989**) και έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης με την ίδια απόφαση.
- Το ακίνητο βρίσκεται εκτός του παλαιού σχεδίου πόλης του Δ. Χανίων (ΦΕΚ 335/Α/1946) και εκτός του αρχαιολογικού χώρου της πόλης Χανίων (ΦΕΚ241/21-9-2011).

Όσον αφορά στους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο, σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα, ισχύουν τα εξής:





- τη στέγη αντιστοίχως επιλέχθηκε μία σύνθετη μορφή δικτυώματος που στηρίζει την τρίριχτη ξύλινη στέγη με την κεραμική επικάλυψη.
4. Στην ανάγκη για διάνοιξη εσωτερικού υπόγειου χώρου για την στέγαση βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεων.
  5. Στη δημιουργία κενών μεταξύ των μεσοπατωμάτων, ώστε ο όγκος εσωτερικά να μπορεί να αναγνωσθεί σαν ένα ενιαίο σύνολο, με την οπτική συνέχεια μεταξύ των επιπέδων.
  6. Σε όλο το μήκος του συγκροτήματος, στη νότιο-ανατολική πλευρά, το οποίο βρίσκεται κάτω από την επιφάνεια της οδού Βιβιλάκη, ο φυσικός βράχος της περιοχής θα παραμείνει ορατός στο εσωτερικό του κτιρίου.

### **B.5 Στοιχεία δόμησης:**

Εμβαδόν Ιδιοκτησίας:  $935,41 + 88,79 = 1024,20$  τμ

Υφιστάμενη Δόμηση:  $1022,67 + 88,79 = 1111,46$  τμ

Προτεινόμενη Δόμηση:  $1095,03 + 101,61 = 1196,64$  τμ

Υφιστάμενη Κάλυψη:  $394,67 + 88,79 = 483,46$  τμ

Προτεινόμενη Κάλυψη:  $415,18 + 88,79 = 503,97$  τμ

### **Γ. ΑΠΟΨΗ ΥΠΠΟΑ**

Με το υπ' αριθ. 388855/40678/2375/1377/11.12.2019 έγγραφο μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων με συνημμένο φάκελο αρχιτεκτονικής μελέτης, η αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ /Υπηρεσία Νεώτερων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης απάντησε μεταξύ άλλων τα εξής: *".....Για το οικιστικό συγκρότημα του θέματος δεν διαθέτουμε στοιχεία τα οποία να επιβεβαιώνουν ότι είναι προγενέστερο των εκατό χρόνων. Οι διαδοχικές επεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί κατά τη διάρκεια των ετών τόσο εσωτερικά όσο και εξωτερικά έχουν επιφέρει την αλλοίωση του αρχικού κτιριακού κελύφους σε εξαιρετικά σημαντικό βαθμό ώστε να μη δύναται να χαρακτηριστεί ως μνημείο. Επίσης το εν λόγω συγκρότημα δεν βρίσκεται εντός χαρακτηρισμένου ιστορικού τόπου αρμοδιοτήτων του ΥΠΠΟΑ. Βρίσκεται όμως απέναντι από το κτίριο ιδιοκτησίας Ευαγγελίας Πενθερουδάκη της οδού Βιβιλάκη 2 το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως νεώτερο μνημείο σύμφωνα με την Υ.Α. που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 121/ΑΑΠ/03.06.2011. Ως εκ τούτου ελέγχεται μόνο η ΝΑ όψη του συγκροτήματος επί της οδού Βιβιλάκη για την οποία δεν έχουμε αντίρρηση με την προτεινόμενη αρχιτεκτονική επέμβαση σύμφωνα με τη συνημμένη μελέτη καθώς δεν προκαλεί βλάβη στο μνημείο αρμοδιότητας ΥΠΠΟΑ....."*

### **Δ. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ**

Μετά τα προαναφερόμενα 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 αρχιτεκτονική μελέτη έχει εκπονηθεί βάσει των προαναφερομένων, όσον αφορά στη πρόταση αποκατάστασης και επανάχρησης του διατηρητέου κτιριακού συγκροτήματος.

Ειδικότερα:

- Η παρούσα αρχιτεκτονική πρόταση αποτελεί μια ενδιαφέρουσα προσέγγιση αποκατάστασης του οικιστικού συνόλου του αρχικού κτιρίου με συμβατά υλικά. Οι προτεινόμενες επεμβάσεις και η επιλογή των υλικών κατασκευής ανταποκρίνονται στον σύγχρονο σχεδιασμό για την





εξυπηρέτηση της χρήσης του ξενοδοχείου ενώ παράλληλα διατηρείται η αρχιτεκτονική και τυπολογική αξία του αρχικού κτιρίου.

- Με τη συγκεκριμένη αρχιτεκτονική πρόταση διατηρείται και αναδεικνύεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας του κτιριακού συγκροτήματος αποδίδοντας την πρέπουσα αξία σε αυτό, ενώ παράλληλα ανταποκρίνεται στα δεδομένα της σύγχρονης ποιότητας ζωής και σχεδιασμού.
- Οι εργασίες αποκατάστασης καθώς και η αναδιάταξη του εσωτερικού για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης, πραγματοποιούνται κατά τρόπον που δεν θίγεται ο αρχιτεκτονικός του χαρακτήρας που συντέινει στον χαρακτηρισμό του ως διατηρητέου.
- Οι προτεινόμενες καθαιρέσεις όλων των παρεμβάσεων οπλισμένου σκυροδέματος (του '60) αποκαλύπτουν το πραγματικό λιθόκτιστο κέλυφος και αποκαθιστούν την αρχιτεκτονική εικόνα αναδεικνύοντας τα αξιολογικά αρχιτεκτονικά και μορφολογικά του στοιχεία.
- Η νέα λειτουργία στο κτιριακό συγκρότημα ως "*Τουριστικό κατάλυμα ιδιαίτερης ταυτότητας τεσσάρων (4) αστέρων, 34 κλινών*" συμβάλλει στην αναβίωση των κτιρίων συνολικά. Η αρχιτεκτονική λύση στοχεύει στην βέλτιστη ποιότητα διαβίωσης των χρηστών, διασφαλίζοντας ταυτόχρονα τον σεβασμό του διατηρητέου κτιρίου.
- Γενικά, οι προτεινόμενες εργασίες είναι οι απολύτως απαραίτητες για την επισκευή και τη συνολική αποκατάσταση 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.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας,

### **Π ρ ο τ ε ί ν ε ι**

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 ειδικών όρων, περιορισμών δόμησης και χρήσης, στο διατηρητέο κτιριακό συγκρότημα, επί της οδού Βιβιλάκη στην περιοχή Χαλέπα Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων), με το εξής περιεχόμενο:

**Α.** Στο οικιστικό συγκρότημα επί της οδού Βιβιλάκη στην περιοχή Χαλέπα Πολεοδομικής Ενότητας Χανίων, Ν. Χανίων, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 3058/316/30.01.1989 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 70/Δ' /10.02.1989), φερομένης ιδιοκτησίας της Εταιρείας "*Σειρήνες Κρήτης Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία*" επιτρέπονται τα εξής:

- Η αποκατάσταση των αρχιτεκτονικών και μορφολογικών του στοιχείων.
- Η επεξεργασία του εξωτερικού κελύφους, με την αναδιαμόρφωση των ανοιγμάτων, όπου απαιτείται.
- Η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού στο εσωτερικό του κυρίως κτιριακού όγκου με κυλινδρικά μεταλλικά υποστυλώματα με μεταλλικούς δοκούς και ελαφρά ζευκτά, τα οποία στηρίζουν τα ξύλινα μεσοπατώματα.
- Η κατασκευή σύνθετης μορφής δικτυώματος για την στήριξη της τρίριχτης ξύλινης στέγης με κεραμική επικάλυψη.
- Η αναδιάταξη του εσωτερικού του.
- Η διάνοιξη υπογείου κάτω από το υπάρχον περίγραμμα του οικιστικού συνόλου για την στέγαση βοηθητικών χώρων και εγκαταστάσεων.





- Η αφαίρεση όλων των παρεμβάσεων οπλισμένου σκυροδέματος (δεκαετίας του 1960), ώστε να αποκαλυφθεί το πραγματικό λιθόκτιστο κέλυφος.

**Β.** Στο κτιριακό συγκρότημα, πέραν των επιτρεπομένων χρήσεων, επιτρέπεται η χρήση "Τουριστικό κατάλυμα ιδιαίτερης ταυτότητας τεσσάρων (4) αστέρων, 34 κλινών".

Οι ανωτέρω όροι τίθενται με γνώμονα την προστασία και ανάδειξη του διατηρητέου κτιρίου.

**Γ.** Όλες οι αιτούμενες επεμβάσεις, αποκατάστασης - επανάχρησης του αρχικού κτιριακού συγκροτήματος και διαμορφώσεων και λοιπές οικοδομικές εργασίες, θα γίνουν σύμφωνα με την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη, όπως περιγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και φαίνεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα αιτιολογική έκθεση και συγκεκριμένα: διάγραμμα δόμησης σε κλ.1/200, πέντε ( 5 ) σχέδια κατόψεων, δύο ( 2 ) σχέδιο τομών και ένα ( 1 ) σχέδιο όψεων, σε κλ.1/100 και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

**Δ.** Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. 3058/316/30.01.1989 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 70/Δ' /10.02.1989) χαρακτηρισμού του κτιριακού συγκροτήματος ως διατηρητέου.

**Η Προϊσταμένη της ΔΑΟΚΑ**

**ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ**

**ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ**



**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ**

  
**ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ**

