

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

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : Δ. ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

**ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση της υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007) περί «καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων)», φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Τριποδάκη Εμμανουήλ

ΣΧΕΤ. : α) Η από 12.2.2019 αίτηση του ενδιαφερομένου με συνημμένα στοιχεία (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/12864/570/18.2.2019)
β) Το υπ'αρ. πρωτ. οικ. 11335/6914/20.11.2018 έγγραφο της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Χανίων (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/85858/5238/28.11.2018)

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ- ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

A1. Διαδικασία εισαγωγής του θέματος στην ΔΑΟΚΑ

Με την α) σχετική αίτηση υποβλήθηκε στη Διεύθυνσή μας φάκελος που αφορά στην τροποποίηση της υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007) περί «καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων)», φερόμενο ως ιδιοκτησία κ. Τριποδάκη Εμμανουήλ.

Με το παρόν αίτημα ζητείται η αλλαγή χρήσης τμημάτων του ισογείου και του α' ορόφου του νέου κτιρίου που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου και ειδικότερα μετατροπή τους από εμπορικά καταστήματα σε κατοικίες.

Στα συνημμένα στοιχεία περιλαμβάνεται το υπ'αρ.11/13/29.3.2018 πρακτικό του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Χανίων, με το οποίο έχει εγκριθεί η εν λόγω μελέτη, καθώς και τα αντίστοιχα θεωρημένα σχέδια όψεων του νέου κτιρίου που αντιστοιχούν στα τμήματα της αιτούμενης αλλαγής χρήσης.

A2. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

- Το κτίριο του θέματος έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 31844/1930/18.5.1987 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 506/Δ/5.6.1987).
- Με την υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007) καθορίστηκαν ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης στο εν λόγω κτίριο.

A.3. Προηγούμενες εγκρίσεις

- Η υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007) προέβλεπε τα εξής :
«1. Στο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων) φερόμενο ως ιδιοκτησία Νικ. Τριποδάκη, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 31844/1930/18.5.1987 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ'506), επιτρέπεται :

α. Η προσθήκη νέου φέροντα οργανισμού

β. Η διαρρύθμιση των χώρων του

γ. Η κατασκευή νέου κτιρίου με υπόγειους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου κτιρίου.

δ. Η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων εντός του περιγράμματος του διατηρητέου κτιρίου, καθώς και η διαμόρφωση σε χώρο στάθμευσης δικύκλων τμήματος του προστατευόμενου κτιρίου (κάτω από τον χώρο της βεράντας σε στάθμη -1,40), το οποίο βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του κυρίως διατηρητέου κτιρίου.

- Οι παραπάνω επιτρεπόμενες ρυθμίσεις που γίνονται χωρίς την υπέρβαση των όρων δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, φαίνονται στα δεκατρία (13) πρωτότυπα διαγράμματα και που αντίτυπά τους σε φωτομίκρυνση δημοσιεύονται με την παρούσα απόφαση.

2. Επιτρέπεται η χρήση καταστήματος στο διατηρητέο κτίριο. Στο νέο κτίριο επιτρέπονται οι χρήσεις κατοικίας, γραφείων και καταστημάτων.

3. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα με τις διατάξεις της υπ' αρ. 31844/1930/18.5.1987 (Δ'506) απόφασης του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων με την οποία το κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο.....»

Επισημαίνεται ότι τα σχέδια που συνοδεύουν την ανωτέρω Υπ. Απόφαση είναι τα ακόλουθα : τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις, τομή 1-1.

- Στη συνέχεια εκδόθηκε η υπ'αρ. 19/2007 οικοδομική άδεια για ανέγερση τετραρόφης οικοδομής καταστημάτων και κατοικιών με υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων και αλλαγή χρήσης υπάρχοντος διατηρητέου κτιρίου, με την οποία και εκτελέστηκαν τα προβλεπόμενα στην ανωτέρω Υπ. Απόφαση. Μετά από προφορική συνεννόηση υποβλήθηκαν τα θεωρημένα διαγράμματα της ανωτέρω οικ. άδειας. Το κτίριο αποπερατώθηκε το 2009 και το 2011 ηλεκτροδοτήθηκε και άρχισε να λειτουργεί.

- Κατά την πορεία λειτουργίας προέκυψαν νέες ανάγκες ως προς την εκμετάλλευση αυτού και υποβλήθηκε φάκελος αιτήματος καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην Υπηρεσία μας (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 38316/8.9.2010). Η μελέτη αφορούσε σε δημιουργία πλυντηρίου αυτοκινήτου στο Α' υπόγειο και αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων ενός γραφείου στο β' όροφο.

- Η Υπηρεσία μας είχε συντάξει την υπ'αρ. πρωτ. 4622/9.2.2011 αιτιολογική έκθεση για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για το νέο κτίριο που αφορούσε σε :
 - εγκατάσταση της χρήσης πλυντηρίου επιβατηγών αυτοκινήτων στο α' υπόγειο χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων του νέου κτιρίου, το οποίο βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του διατηρητέου
 - εσωτερικές διαρρυθμίσεις χώρων γραφείων του Β' όροφου του νέου κτιρίου

Επισημαίνεται ότι η προβλεπόμενη διαδικασία σε συνέχεια της υπ' αρ.πρωτ. 4622/9.2.2011 αιτιολογικής έκθεσης δεν ολοκληρώθηκε με την έκδοση Υπ. Απόφασης.

Με το β) σχετικό έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Χανίων διαβιβάστηκε εκπρόσθεσμα στην Υπηρεσία μας, σχετική ενημέρωση αποστολής αποδεικτικών (ανάρτηση, δημοσίευση σε εφημερίδα) για την τήρηση της διαδικασίας δημοσιοποίησης της ανωτέρω αιτιολογικής έκθεσης.

- Οι ανωτέρω εργασίες που περιγράφονται στην ανωτέρω αιτιολογική έκθεση, εκτελέστηκαν τελικά αυθαίρετα, όπως προκύπτει από τα συνημμένα στοιχεία και τη βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν. 4178/2013 με Α/Α Δήλωσης : 2700732/2014.

Από την τεχνική έκθεση προκύπτει ότι :

η εν λόγω δήλωση αφορά στην αυθαίρετη εγκατάσταση πλυντηρίου αυτοκινήτων (τύπου contract) στο α' υπόγειο, υπόγειου σταθμού αυτοκινήτων και την διαμερισμάτωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας 2Γ8 (γραφείου) τα οποία ευρίσκονται σε τετραόροφη οικοδομή καταστημάτων – γραφείων με υπάρχον τριώροφο διατηρητέο κτίριο. Οι παραπάνω αυθαίρετοι χώροι ευρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου κτιρίου, ο οποίος έχει δομηθεί σύμφωνα με την υπ'αρ. 19/2007 οικ. άδεια της Δ/σης Πολεοδομίας Δήμου Χανίων.....

- Ο ενδιαφερόμενος υπέβαλε συμπληρωματικά, μετά από προφορική συνεννόηση, τα συνημμένα διαγράμματα της ανωτέρω υπαγωγής, καθώς και την υπ'αρ. 494/411/26.10.2011 σχετική γνωμοδότηση ΕΠΑΕ.

Β. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με την τεχνική έκθεση, το νέο αίτημα αφορά σε αλλαγή χρήσης τμημάτων του ισογείου και του α' ορόφου του νέου κτιρίου που βρίσκεται στο ακίνητο επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 στην πόλη των Χανίων, ιδιοκτησίας Εμμανουήλ του Νικολάου Τριποδάκη.

Η σημερινή χρήση είναι εμπορικά καταστήματα και η μελέτη προβλέπει την μετατροπή των τμημάτων σε κατοικίες. Οι προβλεπόμενες επεμβάσεις θα γίνουν με εργασίες μικρής κλίμακας, οι οποίες δεν θα επηρεάσουν ούτε θα τροποποιήσουν την μορφολογία, το ογκοπλαστικό, τις όψεις και τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης του κτιρίου, όπως είχαν εγκριθεί με την υπ'αρ. πρωτ. 52197/15.12.2006 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007).

Στο κτίριο δημιουργούνται 22 αυτόνομα διαμερίσματα, τα οποία προκύπτουν με μικρές εσωτερικές διαρρυθμίσεις. Αναλυτικότερα, στο ισόγειο δημιουργούνται 6 κατοικίες με συνολικό εμβαδόν 155,40τ.μ. και στον πρώτο όροφο δημιουργούνται 16 κατοικίες με συνολικό εμβαδόν 586 τ.μ.

Οι εργασίες που θα πραγματοποιηθούν για τις ανωτέρω εσωτερικές διαρρυθμίσεις είναι οι εξής : διαχωριστική τοιχοποιία από γυψοσανίδα, δάπεδα με πλακίδια, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις.

Σημειώνεται ότι ουδεμία αλλαγή δεν γίνεται στις όψεις του νέου κτιρίου, όπως επίσης και καμία επέμβαση στο διατηρητέο κτίριο.

Γ. ΑΠΟΨΗ Δ/ΣΗΣ ΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, εξετάζοντας τα στοιχεία του φακέλου, δεν έχει αντίρρηση με την υποβληθείσα πρόταση, η οποία τροποποιεί εν μέρει την υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007).

Οι διαφοροποιήσεις αφορούν σε αλλαγή χρήσης τμημάτων του ισογείου και του α' ορόφου του νέου κτιρίου που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου και ειδικότερα μετατροπή τους από εμπορικά καταστήματα σε κατοικίες. Οι προβλεπόμενες εργασίες είναι μικρής κλίμακας επεμβάσεις (εσωτερικές διαρρυθμίσεις) και αποσκοπούν σε μια ηπιότερη λειτουργία του κτιρίου, όπως είναι η χρήση της κατοικίας. Η νέα πρόταση αποσκοπεί στην κάλυψη λειτουργικών αναγκών του νέου κτιρίου που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου, χωρίς να επέλθει καμία αλλοίωση στις εξωτερικές όψεις του.

Επισημαίνεται ότι το διατηρητέο κτίριο δεν επηρεάζεται από την ανωτέρω τροποποίηση, αφού ουδεμία επέμβαση δεν προβλέπεται σε αυτό.

Τέλος σημειώνεται ότι η προτεινόμενη αλλαγή χρήσης σε κατοικία στα προαναφερθέντα τμήματα του νέου κτιρίου είναι σύμφωνη με τις προβλεπόμενες χρήσεις, βάσει της παρ. 2 της υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007).

Μετά από τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας

π ρ ο τ ε ί ν ε ι

Την τροποποίηση της υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007), με την οποία εγκρίθηκε η ανέγερση προσθήκης νέου κτιρίου σε περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου κτιρίου, το οποίο βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43, εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων) και το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 31844/1930/18.5.1987 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 506/Δ/5.6.1987), φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Τριποδάκη Εμμανουήλ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3 του Ν.4067/2012, ως εξής :

1. Στο νέο κτίριο που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του διατηρητέου κτιρίου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης τμημάτων του ισογείου και του α' ορόφου από καταστήματα σε κατοικίες, όπως φαίνονται στα τρία (3) διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα (κατόψεις, τομή σε κλ. 1: 100).
2. Η ανωτέρω αλλαγή χρήσης δεν επιφέρει καμία αλλοίωση στις όψεις του νέου κτιρίου, όπως έχουν εγκριθεί με την υπ'αρ. 52197/15.12.2006 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007).
3. Επιτρέπονται μικρές εσωτερικές διαρρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση της χρήσης κατοικίας στα τμήματα του ισογείου και του α' ορόφου.
4. Ουδεμία επέμβαση, προβλέπεται στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43.
5. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 31844/1930/18.5.1987 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 506/Δ/5.6.1987) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου, καθώς και της υπ'αρ.52197/15.12.2006 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ 3/ΑΑΠ/12.1.2007) καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό κατά το τμήμα που δεν τροποποιείται κατά τα ως άνω.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΝΙΚΟΣ ΜΠΙΑΣ
Αρχιτέκτων - Μηχανικός


ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΑΚΑΚΗ