



0001302472

Τηλε. Διοικ. Υποστήριξης

Π.Ο.Π

20.01.2021 10:02:23

Ακριβές Αντίγραφο

Ψηφιακό

Υπογγραμμένο

από

Εισήγη

Ρυγίδα



ΑΥΤ. ΓΡ. ΕΠΙΚΟΙΝ.

ΚΟΙΝ

ΓΡ. ΔΗΜΑΡΧΟΥ

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

Α. Π.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/4968/169

Ημ/νία: 19/01/2021

Ορθή επανάληψη στις : 19/01/2021

TAX. Δ/ΝΣΗ : Αμαλιάδος 17
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ : 11523
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ : Δ. Αγοροπούλου
ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 213.1515.230
E-mail : d.agoropoulou@
prv.ypeka.gr

- ✓ ΠΡΟΣ : 1. Δήμο Χανίων
Δ/ση Διοικητικών Υπηρεσιών
Κυδωνίας 29 73135 Χανιά Κρήτης
2. κ. Μανούσακα Κων/νο
Ι. Βαμβακά 4 73134 Χανιά
3. κ. Τζινευράκη – Μανούσακα Μαρία
κα Σαριδάκη Αικατερίνη
κ. Μανούσακα Στυλιανό & Ευάγγελο
Αγ. Δημητρίου 93 73500 Χανιά
4. κ. Χαράλαμπο Κυπραίιο
Δημ. Λιονάκη 17 73132 Χανιά
5. κ. Καλλιγέρη Γεώργιο
Αρχιτέκτονα Μηχανικό
Μ. Κούνδουρου 22 73133 Χανιά
(με την υποχρέωση ενημέρωσης όλων
των ενδιαφερομένων)

- ΚΟΙΝ.: 1. Δήμο Χανίων
Υπηρεσία Δόμησης
25ης Μαρτίου 87 Σούδα
73200 Χανιά Κρήτης
2. Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Χανίων
ΥΔΟΜ Χανίων

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ
ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟ

ΑΡΙΘΜ. ΠΡΩΤ. 4696
ΕΛΗΦΘΗ ΤΗ: 2-2-2021

ΘΕΜΑ : Διαβίβαση αιτιολογικής έκθεσης

Σας κοινοποιούμε φωτοαντίγραφο αιτιολογικής έκθεσης για την έκδοση Υπουργικής Απόφασης καθορισμού συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού **Νεάρχου 10**, (Ο.Τ. 164) του **Δήμου Χανίων**, φερόμενης ιδιοκτησίας κ.κ. Τζινευράκη Μαρίας, Μανούσακα Κων/νου, Σαριδάκη Αικατερίνης, Μανούσακα Στυλιανού, Μανούσακα Ευάγγελου με μακροχρόνια μίσθωση στον κ. Κυπραίιο Χαράλαμπο και παρακαλούμε να τηρήσετε τη διαδικασία που ορίζεται από τις διατάξεις της παρ. 3(α) του άρθρου 6 του Ν.4067/12 (ΦΕΚ 79/Α/2012) και ειδικότερα:

- Έγγραφο ενημέρωση της Δ/σης ΑΟΚΑ/ΥΠΕΝ για την παραλαβή της αιτιολογικής έκθεσης.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο δημοτικό κατάστημα.
- Ανάρτηση της αιτιολογικής έκθεσης στο διαδίκτυο.
- 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 υπόψη ακίνητο
- Επίσης παρακαλούμε να μας στείλετε όλα τα αποδεικτικά δημοσιοποίησης της παρούσης, βάσει των ανωτέρω.

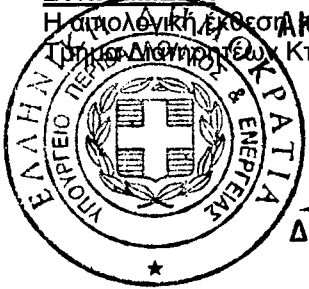
Στους ενδιαφερόμενους που αποστέλλεται επίσης η αιτιολογική έκθεση, γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις, τυχόν άποψή τους θα πρέπει να υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μέσα σε ένα μήνα από τη λήψη του παρόντος.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Η αιτιολογική έκθεση
Τμήμα Διοικητικών Υπηρεσιών Κτιρίων
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός



ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ

02 Feb 2021 11:06

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

Εισηγήτρια : Δ. Αγοροπούλου

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Νεάρχου 10, στο Ο.Τ. 164 του Δήμου Χανίων, φερόμενης συνιδιοκτησίας κ.κ. Τζινευράκη Μαρίας, Μανούσακα Κων/νου, Σαριδάκη Αικατερίνης, Μανούσακα Στυλιανού, Μανούσακα Ευάγγελου με μακροχρόνια μίσθωση στον κ. Κυπραίο Χαράλαμπο

ΣΧΕΤ.: α) Η υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/109932/3312/16.11.2020 αίτηση με συνημμένα ψηφιακά αρχεία.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΘΕΜΑΤΟΣ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

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

- Με το α) σχετικό υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας αίτηση με συνημμένα σε ηλεκτρονική μορφή για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο επί της οδού Νεάρχου 10, στο Ο.Τ. 164 του Δήμου Χανίων, φερόμενης συνιδιοκτησίας κ.κ. Τζινευράκη Μαρίας, Μανούσακα Κων/νου, Σαριδάκη Αικατερίνης, Μανούσακα Στυλιανού, Μανούσακα Ευάγγελου με μακροχρόνια μίσθωση στον κ. Κυπραίιο Χαράλαμπο

Η αρχιτεκτονική μελέτη αφορά σε :

- επισκευή και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου,
- ενίσχυση του Φ.Ο. και κατασκευή νέου Φ.Ο.,
- εσωτερικές διαρρυθμίσεις για λειτουργικούς λόγους,
- αλλαγή χρήσης σε ξενοδοχείο τύπου 5*,
- μορφολογική προσαρμογή του μεταγενέστερου, κατ'επέκταση, προσκτίσματος (προ του '55 - μη διατηρητέου)
- κατασκευή ανελκυστήρα σε επαφή με το πρόσκτισμα,
- προσθήκη κατ' επέκταση του προσκτίσματος νέου ισογείου κτιρίου για τις λειτουργικές ανάγκες της νέας χρήσης.

- Η αρχική πρόταση αφορούσε στην έγκριση της μελέτης του έργου "Αποκατάσταση & αλλαγή χρήσης διατηρητέου σε ξενοδοχείο 5*, μορφολογική προσαρμογή προσκτίσματος – προσθήκη κατ'επέκταση ανελκυστήρα, στην οδό Νεάρχου 10 στα Χανιά, ιδιοκτησίας κ.κ. Τζινευράκη Μαρίας, Μανούσακα Κων/νου, Σαριδάκη Αικατερίνης, Μανούσακα Στυλιανού, Μανούσακα Ευάγγελου (μισθωτής κ. Κυπραίος Χαράλαμπος)", για την οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Χανίων, με το υπ'αρ. ΣΑ 119/6.5.2020 (και λαμβάνοντας υπόψη το πρακτικό της 10ης συνεδρίασης /6.5.2020 - 19^ο θέμα), γνωμοδότησε ως εξής :

«Α. Εγκρίνεται ομόφωνα η αρχιτεκτονική μελέτη.

Β. Το αίτημα εξετάστηκε με την προϋπόθεση της ακρίβειας των στοιχείων που προσκομίσθηκαν.

Γ. Η απόφαση αυτή δεν υποκαθιστά οποιαδήποτε άλλη απαιτούμενη απόφαση, άδεια ή έγκριση συναρμοδίων υπηρεσιών ή φορέων.»

- Στη συνέχεια, οι ενδιαφερόμενοι υπέβαλαν νέα επικαιροποιημένη μελέτη, η οποία εξετάζεται με την παρούσα αιτιολογική έκθεση και αφορά στο έργο " Προσθήκη ισογείου χώρου εστίασης ξενοδοχείου κατ'επέκταση διώροφου κτίσματος (προ του '55) και διατηρητέου κτιρίου".

Σύμφωνα με το υπ'αρ. ΣΑ 531/4.11.2020 (και λαμβάνοντας υπόψη το πρακτικό της υπ'αρ. 32^{ης} συνεδρίασης / 4.11.2020 - 12^ο θέμα), το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Χανίων γνωμοδοτεί ως εξής :

«Α. Εγκρίνεται ομόφωνα η αρχιτεκτονική μελέτη που συνοδεύει τη με α/α 279.596/2020 αίτηση στο σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών «e-άδειες», καθώς η αρχιτεκτονική πρόταση εναρμονίζεται με τον ειδικότερο πολεοδομικό / αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της περιοχής και η επιχειρούμενη μορφολογική μετάβαση στη σύγχρονη εποχή, αποπνέει τον οφειλόμενο σεβασμό προς τις προστατευόμενες αξίες.

Β. Το αίτημα εξετάστηκε με την προϋπόθεση της ακρίβειας των στοιχείων που προσκομίσθηκαν.

Γ. Η απόφαση αυτή δεν υποκαθιστά οποιαδήποτε άλλη απαιτούμενη απόφαση, άδεια ή έγκριση συναρμοδίων υπηρεσιών ή φορέων.

Δ. Η παρούσα γνωμοδότηση με τα στοιχεία που συνοδεύουν την με αριθμό 279.596/2020 αίτηση στο σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών «e-άδειες» αποστέλλεται στη Δ/νση Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΝ προκειμένου να ακολουθηθεί η διαδικασία έκδοσης Υπουργικής Απόφασης (Ειδικής Ρύθμισης) κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 3γ. του άρθρου 6 του Νόμου 4067/2012 (Α 79). »

- Στα στοιχεία του φακέλου περιλαμβάνεται τεχνική αιτιολογική έκθεση, φωτογραφική απεικόνιση, σχεδιαστική αποτύπωση και πρόταση της μελέτης και στοιχεία αναφορικά με το πολεοδομικό καθεστώς και τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης.

- Επίσης συμπεριλαμβάνονται οι σχετικές εγκρίσεις των συναρμοδίων υπηρεσιών του ΥΠΠΟΑ:

i. Εφορεία Αρχαιοτήτων Χανίων (υπ'αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΧΑ/ΤΠΚΑΜ/309120/217912/3253/1004/7.7.2020) και

ii. Υπηρεσία και Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης (υπ'αρ.πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΥΝΜΤΕΚΡ/ΤΠΝΜΚΠΑ/157257/19179/1126/651/18.6.2020)

- Από σχετική έρευνα στην αρμόδια Υπηρεσία ΥΠΕΝ, δεν προκύπτει έκδοση τίτλου μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ) για το ακίνητο του θέματος.

A. 2. Ισχύον θεσμικό πλαίσιο προστασίας

➤ Το εν λόγω κτίριο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο στο πλαίσιο ομαδικής κήρυξης κτιρίων με την υπ'αρ. 1880/196/15.1.1990 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 31/Δ/30.1.1990).

Σύμφωνα με το υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα, στο Ο.Τ. 164, όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο του θέματος, ισχύουν τα ακόλουθα :

Επιφάνεια ακινήτου : $E_{(1,2,3,\dots,15,16,1)} = 497,91\text{m}^2$ - Επιβολή πρασιάς 6μ.

Πολεοδομικό Σχέδιο: Παλαιό Σχέδιο Πόλεως Χανίων Τομέας IV (γ)

Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης

Β.Δ. 16.10.1946 ΦΕΚ 335/Α/14.11.1946 (έγκριση σχεδίου πόλης καθορ. ορίων εμβαδού και προσώπου)

Β.Δ. 23.5.1962 ΦΕΚ 75/Δ/23.6.1962

Β.Δ. 17.10.1964 ΦΕΚ 167/Δ/9.11.1964

Π.Δ. 21.11.1978 ΦΕΚ 687/Δ/28.12.1978

Ν.Δ. 8 (ΓΟΚ) ΦΕΚ 124/Α/9.6.1973

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Τομέας IV (γ)

Αρτιότητα

$E = 200,00\text{ m}^2$ $\Pi = 10\text{m}$

$E = 80,00\text{ m}^2$ $\Pi = 6\text{m}$ (Προ της 23.6.1962)

$E = 200,00\text{ m}^2$ $\Pi = 8\text{m}$ (Προ της 9.6.1973)

Κάλυψη : 60% (βάσει πολεοδομικού σχεδίου)

Συντελεστής δόμησης : 1,6

Μέγιστο Ύψος : ΝΟΚ (4067/2012)

- Χρήσεις γης - ΓΠΣ (υπ'αρ. 34039/ 27.4.1988, Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 558/Δ/3.8.1988)

Στην περιοχή, όπου βρίσκεται το ακίνητο, προβλέπεται η διατήρηση της χρήσης γενικής κατοικίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 23.2.1987 Π.Δ/γματος «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166/Δ/6.3.1987) στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται "Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες".

Ως εκ τούτου η αιτούμενη αλλαγή χρήσης από κατοικία σε ξενοδοχείο 5* , επτά (7) δωματίων (14 κλινών) συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες που προβλέπονται στην περιοχή.

B. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΜΑΤΟΣ

B.1. Ιστορικά στοιχεία περιοχής

Η οδός Νεάρχου, όπου βρίσκεται το εξεταζόμενο κτίριο, απαρτίζεται από πολλά σημαντικά κτίρια, τα οποία χρονολογούνται περίπου από τις αρχές του 1900 με 1920 και κατασκευάστηκαν από επιφανείς της εποχής, όπως βουλευτές, δικηγόρους, μηχανικούς και εμπόρους. Στην πλειοψηφία τους είναι νεοκλασικές διπλοκατοικίες που ακολουθούσαν το αρχιτεκτονικό ρεύμα της εποχής.

Η οδός Νεάρχου αποτελούσε μια από τις κύριες εισόδους της πόλης των Χανίων - μαζί με την οδό Τζανακάκη - και σηματοδοτούσε τη νότια είσοδο της πόλης των Χανίων ή όπως λεγόταν έναν αιώνα πριν 'δρόμος περιπάτου'. Η ανάπτυξη του δρόμου άρχισε όταν ο Ρεούφ Πασάς το 1870 αξιοποιεί την περιοχή για περίπατο και δημιουργεί τον Δημοτικό Κήπο σε ευρωπαϊκά πρότυπα, το πρώτο έργο της πόλης, έξω από τα τείχη. Με την ανέγερση του Ιταλικού Στρατώνα, ανατολικά του Δημοτικού Κήπου, αρχίζει να παρουσιάζεται και η πρώτη οικοδομική κίνηση στην περιοχή και η αναγκαιότητα πολεοδομικού σχεδιασμού. Σήμερα κατά μήκος της οδού Νεάρχου έχουν χαρακτηριστεί αρκετά κτίρια ως διατηρητέα. όπως το σπίτι του δικηγόρου Εμμανουήλ Παπαγιαννάκη ιδιοκτησίας σήμερα του Ερυθρού Σταυρού (Νεάρχου 15), η οικία του εμπόρου Π. Μουζουράκη, το σπίτι του βουλευτή γεροισιαστή Νικόλαου Μπιστολάκη, στεγάζεται σήμερα το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος - Τμήμα Δυτικής Κρήτης κ.α.

B.2. Περιγραφή κτιρίου -Υφιστάμενη κατάσταση

Το εξεταζόμενο διατηρητέο κτίριο φέρει χαρακτηριστικά επαρχιακού συντηρητικού κλασικισμού κατά τα αθηναϊκά πρότυπα. Πρόκειται για διώροφη διπλοκατοικία, τετραγωνικής κάτοψης με τοιχοποιία από φέρουσα λιθοδομή και στέγη με φέροντα οργανισμό από ξύλινα ζευκτά και επικάλυψη με

ελληνορωμαϊκά κεραμίδια. Είναι τοποθετημένο ελεύθερα στο οικόπεδο και περιβάλλεται από κήπο. Το έτος ανέγερσης είναι περί το 1920.

Μορφολογικά, στο κτίριο διακρίνονται νεοκλασσικά στοιχεία με αυστηρότητα και συμμετρία στη σύνθεση, αξονική διάταξη των ανοιγμάτων και έντονη διακοσμητική διάθεση. Επί της οδού Νεάρχου (ανατολική όψη) κεντρικά στο ισόγειο βρίσκεται η είσοδος. Πλαισιώνεται με παραστάδες, επίκρανα και έχει επίστεψη με υπέρθυρο. Η εξώθυρα είναι ξύλινη, δίφυλλη, ταμπλαδωτή με τζαμιλίκια και φεγγίτες. Τα ανοίγματα είναι τοποθετημένα συμμετρικά εκατέρωθεν της εισόδου. Έχουν πλαισίωση και επίστεψη με γείσο.

Μια προεξέχουσα ζώνη διαχωρίζει το ισόγειο από τον όροφο. Κεντρικά στον όροφο κυριαρχεί ο εξώστης που πατά σε τρία φουρούσια και έχει μεταλλικό περίτεχνο κιγκλίδωμα. Τα ανοίγματα του ορόφου έχουν επίσης πλαισίωση και επίστεψη με γείσο, ενώ διακρίνονται ανάγλυφα σχέδια στην ποδιά. Στις γωνίες του ορόφου και εκατέρωθεν του εξώστη διακρίνεται πρόσθετος διάκοσμος από ανάγλυφες παραστάδες με κορινθιακά επίκρανα, τα οποία καταλήγουν σε διακοσμητική ζώνη, μορφής επιστυλίου, με κυμάτια. Όλα τα ανοίγματα κλείνουν με εξώφυλλα, γαλλικού τύπου. Ψηλότερα το κτίριο καταλήγει σε γείσο και η κάλυψη γίνεται με τετράριχτη κεραμοσκεπή.

Οι πλάγιες όψεις δεν παρουσιάζουν έντονο διάκοσμο, ωστόσο υπάρχει η διαχωριστική ζώνη μεταξύ των ορόφων, καθώς και πλαισίωση των ανοιγμάτων. Στη νότια πλάγια πλευρά υπάρχει δευτερεύουσα είσοδος.

Το ως άνω περιγραφόμενο κτίριο αποτελεί το κυρίως διατηρητέο κτίριο, το οποίο διατηρείται γενικά σε καλή κατάσταση. Στην πίσω πλευρά και σε επαφή με το διατηρητέο κτίριο βρίσκεται μεταγενέστερο πρόσκτισμα (προ του '55), που αποτελείται από δύο δευτερεύουσες προσθήκες, κατασκευασμένες σε διαφορετικές χρονικές φάσεις. Οι εν λόγω προσθήκες συνδέονται λειτουργικά με το κυρίως διατηρητέο κτίριο.

Ο ισόγειος χώρος απαρτίζεται από έναν κεντρικό διάδρομο εκατέρωθεν του οποίου βρίσκονται τέσσερα δωμάτια και μια κουζίνα στον αρχικό όγκο. Η μεταγενέστερη επέκταση περιλαμβάνει μπάνιο, ένα δωμάτιο, πλυσταριό με wc και αποθήκη με ανεξάρτητη εξωτερική είσοδο. Πέραν της κεντρικής εισόδου υπάρχουν και δύο βοηθητικές προσβάσεις, μία στην κουζίνα στη βόρεια όψη και μια αντιδιαμετρικά της κύριας εισόδου που οδηγεί στην πίσω αυλή. Στο παλαιότερο τμήμα, οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι έχουν κατασκευαστεί από ξυλότοιχους με επίχρισμα (μπαγδατί), πέραν του μεσότοιχου, ο οποίος έχει κατασκευαστεί από συμπαγείς οπτόπλινθους. Οι εσωτερικοί διαχωριστικοί τοίχοι των προσθηκών έχουν κατασκευαστεί από οπτόπλινθους με οπές.

Όσον αφορά στον όροφο, η πρόσβαση γίνεται από το νότο, μέσω εξωτερικής κλίμακας από οπλισμένο σκυρόδεμα, κατασκευασμένη μεταγενέστερα. Η κλίμακα αυτή οδηγεί στην κεντρική είσοδο του ορόφου. Στη συνέχεια ακολουθεί το δεύτερο σκέλος της κλίμακας, κατασκευασμένο από ξύλο. Ο όροφος απαρτίζεται από τέσσερα δωμάτια, διάδρομο, μικρό χωλ, κουζίνα, μπάνιο, τον εξώστη της πρόσοψης και βεράντα στο νοτιοδυτικό άκρο.

Το ανωτέρω οικόπεδο στην οδό Νεάρχου 10 (Ο.Τ. 164) του Δήμου Χανίων έχει εμβαδόν 497,91 τ.μ. Το κτίριο έχει εμβαδόν ισόγειου 167,87 τ.μ. και συνολικό εμβαδόν 314,93 τ.μ. Το υπόλοιπο δόμησης του οικοπέδου είναι 481,73 τ.μ.

B.3. Περιγραφή αρχιτεκτονικής μελέτης

Περιγραφή νέας χρήσης

Το κτίριο θα λειτουργήσει σαν ενιαίο τουριστικό κατάλυμα και συγκεκριμένα ως "Ξενοδοχειακή μονάδα 5* αστέρων Κλασσικού Τύπου" που ως χρήση συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες, σύμφωνα με το ΓΠΣ του Δήμου Χανίων. Συνολικά θα υπάρχουν επτά δωμάτια (τέσσερα στο ισόγειο και τρία στον όροφο) και ένα γραφείο στο δεύτερο όροφο. Επίσης θα διαθέτει κοινόχρηστο χώρο υποδοχής, reception και κοινόχρηστα λουτρά στο ισόγειο.

Όλες οι προτεινόμενες επεμβάσεις αποσκοπούν στη βέλτιστη εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας και είναι : η αποκατάσταση, και η επισκευή του διατηρητέου κτιρίου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εργασίες ενίσχυσης του Φ.Ο. και δημιουργία νέου, η μορφολογική αναμόρφωση των μεταγενέστερων προσθηκών, ώστε να συνάδουν με το διατηρητέο κτίριο, η κατασκευή ανελκυστήρα και η κατασκευή νέας ισόγειας προσθήκης κατ' επέκταση των υφιστάμενων - μη διατηρητέων - προσκτισμάτων.

Περιγραφή εργασιών – επεμβάσεων

Σύμφωνα με την εγκεκριμένη από το Σ.Α. Χανίων μελέτη, καθαιρούνται τα μεταγενέστερα ασύμβατα τμήματα στο κύριο, τετράγωνου σχήματος σε κάτοψη, κτίριο και προσαρμόζεται μορφολογικά η μεταγενέστερη - προ του έτους 1955 - προσθήκη (πρόσκτισμα) από λιθοδομή και οπλισμένο

σκυρόδεμα (με διατήρηση του υφιστάμενου περιγράμματος), χρησιμοποιώντας νέα υλικά και φέροντα στοιχεία όπου χρειαστεί. Με αυτό τον τρόπο βελτιώνεται αισθητικά και ταυτόχρονα διαφοροποιείται ως μεταγενέστερο κτίσμα από το κυρίως διατηρητέο κτίριο. Επίσης προτείνεται η δημιουργία ανελκυστήρα κατ' επέκταση για την λειτουργική εξυπηρέτηση του κτηρίου και την προσβασιμότητα ΑΜΕΑ.

Στο εσωτερικό του διατηρητέου κτηρίου διατηρείται η ιδέα της κυκλοφορίας κεντρικά μέσω του κεντρικού διαδρόμου, με τις λειτουργίες να τοποθετούνται εκατέρωθεν, στοιχείο που επαναλαμβάνεται και στον όροφο. Νέο γραμμικό κλιμακοστάσιο τοποθετείται στον κεντρικό άξονα συμμετρίας για την σύνδεση του ισόγειου με τον όροφο. Διατηρείται η υπάρχουσα είσοδος την οποία διαδέχεται προθάλαμος, ο οποίος με την σειρά του οδηγεί στην υποδοχή. Το ισόγειο περιλαμβάνει τέσσερα δωμάτια το κάθε ένα με χώρο ύπνου και λουτρό. Αντίστοιχα ο όροφος έχει τρία δωμάτια με χώρο ύπνου και λουτρό και ένα δωμάτιο με χρήση γραφείου.

Στο ισόγειο τμήμα της προσθήκης τοποθετούνται δύο από τα wc των δωματίων, τα κοινόχρηστα λουτρά, καθώς και ένας βοηθητικός χώρος για την τοποθέτηση των Η/Μ εγκαταστάσεων. Στον όροφο το μεγαλύτερο από τα τέσσερα δωμάτια έχει αποκλειστική πρόσβαση σε βεράντα, εντός της οποίας προβλέπεται δεξαμενή υδρομασάζ.

Οι εσωτερικές τοιχοποιίες καθαιρούνται και κατασκευάζονται νέες από ξηρά δόμηση, σύμφωνα με τις απαιτήσεις της νέας χρήσης. Το ξύλινο δάπεδο του ορόφου καθαιρείται και κατασκευάζεται νέο σύμμικτο από χαλυβδόφυλλα και επί τόπου έγχυτο σκυρόδεμα. Η τελική επίστρωση του δαπέδου στο επίπεδο του ορόφου θα είναι ξύλινη. Τμήμα του δαπέδου υποστηρίζεται από μεταλλικό φέροντα οργανισμό, μέρος των φορτίων μεταφέρονται στο έδαφος σε νέα ανεξάρτητη θεμελίωση και τα υπόλοιπα μεταφέρονται στον υφιστάμενο φέροντα οργανισμό από λιθοδομή, ο οποίος και θα ενισχυθεί, όπου απαιτηθεί. Εντός του νέου αυτού δαπέδου και της ψευδοροφής θα γίνει η διέλευση των Η/Μ εγκαταστάσεων, προκειμένου να μην είναι ορατές.

Οι όψεις του διατηρητέου κτηρίου αποκαθίστανται και συντηρούνται για την διατήρηση και την ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας του. Επί της κύριας όψης στην οδό Νεάρχου γίνεται επαναφορά του ισόδομου συστήματος στην τοιχοποιία του ισόγειου που αποτελεί στοιχείο της αρχικής της μορφής.

Στη νότια όψη προτείνεται η απομάκρυνση της εξωτερικής κλίμακας και της θύρας εισόδου στο διαμέρισμα του ορόφου που αποτελούν μεταγενέστερες προσθήκες και αλλοιώνουν την αρχική "καθαρή" κυβόσχημη μορφή του κτηρίου. Επίσης καταργείται ένα μικρό άνοιγμα που αλλοιώνει τον χαρακτήρα της όψης.

Στη βορεινή όψη, η πόρτα που σήμερα εξυπηρετεί την κουζίνα μετατρέπεται σε παράθυρο όμοιο με τα υπόλοιπα τρία της όψης του διατηρητέου και το άνοιγμα παραπλευρώς καταργείται. Με αυτό τον τρόπο η όψη αποκτά γεωμετρική συμμετρία όμοια με τη νότια όψη.

Στο τμήμα της προσθήκης προ του '55 (πρόσκτισμα) τα ανοίγματα θα τροποποιηθούν και θα διαμορφωθούν έτσι, ώστε να ικανοποιούν τη λειτουργία των χώρων και να εναρμονίζονται ως προς τη γεωμετρία τους με το διατηρητέο κτίριο. Προτείνεται για λόγους διαφοροποίησης από το αρχικό κτίσμα τα κουφώματα να είναι αλουμινίου γκρι χρώματος και λεπτής διατομής. Επί του δώματος τοποθετούνται στοιχεία του Η/Μ εξοπλισμού, τα οποία θα αποκρύπτει το περιμετρικό στηθαίο.

Προτείνεται η προσθήκη ανελκυστήρα από υαλοστάσιο κατ' επέκταση για τη λειτουργική εξυπηρέτηση του κτηρίου και την προσβασιμότητα ΑΜΕΑ, σύμφωνα με το άρθρο 27 του ΝΟΚ. Η απόληξη του ανελκυστήρα θα έχει μικρότερο ύψος σε σχέση με το υπόλοιπο κτίριο.

Προτεινόμενη προσθήκη

Η προτεινόμενη νέα προσθήκη χώρου εστίασης στην επικαιροποιημένη μελέτη, όπως εγκρίθηκε από το Σ.Α. Χανίων (υπ'αρ. ΣΑ 531/4.11.2020 γνωμοδότηση) και προτείνεται με την παρούσα θα γίνει κατ'επέκταση και στην πίσω δυτική πλευρά του κτηρίου. Στη θέση αυτή είχε εγκριθεί αρχικά από το Σ.Α. Χανίων (υπ'αρ. ΣΑ 119/6.5.2020 γνωμοδότηση) η κατασκευή καθιστικού χώρου με επιστέγαση πέργκολας αλουμινίου.

Στη νέα πρόταση προβλέπεται κλειστό κτιστό τμήμα που θα περιλαμβάνει ένα χώρο παρασκευής γευμάτων και ένα bar. Περιμετρικά του χώρου αυτού προτείνεται η κατασκευή πέργκολας αλουμινίου με ανοιγοκλεινόμενες περσίδες από το ίδιο υλικό για την εξυπηρέτηση των καθημένων πελατών. Περιμετρικά του χώρου εξυπηρέτησης των καθημένων πελατών, θα κατασκευαστούν διαχωριστικά πάνελ από περσίδες με συνδυασμό μετάλλου και ξύλου, για λόγους παροχής μεγαλύτερης ιδιωτικότητας, δεδομένης της γεινιάσης με τους ακαλύπτους των γύρω πολυκατοικιών. Στην οροφή του χώρου εστίασης θα υπάρχει φυτεμένο δώμα, το οποίο θα περικλείει τις δύο εξωτερικές μονάδες κλιματισμού, οι οποίες με την ανάπτυξη των φυτών δεν θα είναι ορατές. Οι μονάδες που έχουν προβλεφθεί θα είναι μικρού μεγέθους κατάλληλες για τη χρήση αυτή. Τέλος, προκειμένου να

ικανοποιηθεί η απαίτηση για φύτευση, αυξήθηκε η φυτεμένη επιφάνεια στους περιμετρικούς διαδρόμους του κτιρίου.

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Από το διάγραμμα κάλυψης του φακέλου, προκύπτουν τα εξής :

Επιφάνεια οικοπέδου $_{1,2,3,15,16,1}$ = 497,91 m²

Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης

ΚΑΛΥΨΗ : 497,91 X 0,60 = 298,75 m²

ΔΟΜΗΣΗ : 497,91 X 1,6 = 796,65 m²

ΥΨΟΣ : 19,50 m (κατά ΝΟΚ) πραγματοποιούμενο ύψος = 10,30m

Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης

Α) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΚΑΛΥΨΗ : 202,79 m² < 298,75 m² (επιτρεπόμενη)

Β) ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ :

ΙΣΟΓΕΙΟ : 189,75 m²

Α' ΟΡΟΦΟΣ : 145,86 m²

ΣΥΝΟΛΟ : 315,61 m² < 796,65 m² (επιτρεπόμενη)

Δ. ΑΠΟΨΗ Δ/ΝΣΗΣ ΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των στοιχείων, δεν έχει αντίρρηση με την υποβληθείσα μελέτη που αφορά στην επισκευή και αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις για λειτουργικούς λόγους λόγω της αλλαγής χρήσης σε ξενοδοχείο (τύπου 5*), σε ενίσχυση του Φ.Ο. και κατασκευή νέου, στην μορφολογική προσαρμογή του μεταγενέστερου, κατ'επέκταση, προσκτίσματος (προ του '55 μη διατηρητέου), σε κατασκευή ανελκυστήρα σε επαφή με το πρόσκτισμα και τέλος στην προσθήκη κατ' επέκταση του προσκτίσματος νέου ισογείου κτιρίου για τις λειτουργικές ανάγκες της νέας χρήσης.

Οι επεμβάσεις που γίνονται στο διατηρητέο κτίριο είναι ήπιες και κρίνονται ως απολύτως απαραίτητες για την αναβίωσή του με τη νέα χρήση του ξενοδοχείου που συμπεριλαμβάνεται στις επιτρεπόμενες της περιοχής (σύμφωνα με το ΓΠΣ Χανίων). Οι εργασίες για τη μορφολογική προσαρμογή του προσκτίσματος επίσης αποσκοπούν στην αισθητική του βελτίωση και στη συνολική του αναβάθμιση με τρόπο που να μην θίγεται το διατηρητέο κτίριο. Η προσθήκη ανελκυστήρα κατ' επέκταση του προσκτίσματος κρίνεται αναγκαία για τη λειτουργία του ξενοδοχείου και η μορφολογία του δεν παραβιάζει το διατηρητέο.

Η προσθήκη κατ'επέκταση του νέου ισογείου κτιρίου στον πίσω ακάλυπτο και σε επαφή με τον ανελκυστήρα επίσης εξυπηρετεί λειτουργικές ανάγκες εστίασης του ξενοδοχείου και παραμονής των ενοίκων στον πίσω αύλειο χώρο. Η δυνατότητα που προσφέρει η κατασκευή περιμετρικής πέργκολας με σκίαστρο για σκίαση και ιδιωτικότητα των ενοίκων γίνεται αποδεκτή.

Γενικά οι νέες κατασκευές γίνονται σε απόσταση από το διατηρητέο κτίριο, βρίσκονται στον εσωτερικό πίσω ακάλυπτο, είναι χαμηλού ύψους και αποτελούν επεμβάσεις μικρής κλίμακας, οι οποίες δεν το θίγουν και δεν είναι ορατές από την κύρια οδό. Η πρόταση συμβάλει στην αναβίωση του διατηρητέου κτιρίου και στην αναβάθμισή του, καθώς και στην τόνωση της ευρύτερης περιοχής.

Μετά από 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. 3 του Ν. 4067/12, για τον καθορισμό συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο επί της οδού Νεάρχου 10 (Ο.Τ. 164) του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων), με το εξής περιεχόμενο:

1. Στο κτίριο επί της οδού Νεάρχου 10, στο Ο.Τ. 164 του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων), το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ'αρ. 1880/196/15.1.1990 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 31/Δ/ 30.1.1990), φερόμενης ισυνδιοκτησίας κ.κ. Τζινευράκη Μαρίας, Μανούσακα Κων/νου, Σαριδάκη Αικατερίνης, Μανούσακα Στυλιανού, Μανούσακα Ευάγγελου με μακροχρόνια μίσθωση στον κ. Κυπραίιο Χαράλαμπο, επιτρέπονται τα εξής :

α) Η επισκευή και η αποκατάστασή του,

- β) Εσωτερικές διαρρυθμίσεις για τη νέα λειτουργία (ξενοδοχείο τύπου 5*),
γ) Η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού του διατηρητέου κτιρίου και η δημιουργία νέου Φ.Ο.,
δ) Η μορφολογική αναμόρφωση του μεταγενέστερου προσκτίσματος (προ του '55) κατ'επέκταση του διατηρητέου κτιρίου,
ε) Η κατασκευή ανελκυστήρα σε επαφή με το πρόσκτισμα,
στ) η προσθήκη κατ'επέκταση του προσκτίσματος νέου ισογείου κτιρίου για την εξυπηρέτηση της νέας χρήσης.

2. Οι ανωτέρω προβλεπόμενες εργασίες επισκευής και αποκατάστασης του διατηρητέου κτιρίου, εσωτερικών διαρρυθμίσεων, ενίσχυσης Φ.Ο., δημιουργίας νέου, μορφολογικής αναμόρφωσης του μεταγενέστερου προσκτίσματος, κατασκευής ανελκυστήρα, καθώς και προσθήκης κατ'επέκταση του προσκτίσματος νέου ισογείου κτιρίου περιγράφονται στην τεχνική έκθεση και φαίνονται στα δέκα (10) διαγράμματα που συνοδεύουν την παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής και συγκεκριμένα: ένα (1) διάγραμμα κάλυψης σε κλ.1 : 200, τρεις (3) κατόψεις, δύο (2) τομές, τέσσερις (4) όψεις, σε κλ.1 :50.

3. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της υπ'αρ. 1880/196/15.1.1990 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ 31/Δ/30.1.1990) χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ


ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΠΟΥΛΙΝΑΚΗ