

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

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ : ΔΗΜΗΤΡΑ ΑΓΟΡΟΠΟΥΛΟΥ

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ : Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων τεσσάρων (4) κτιρίων που βρίσκονται στην περιοχή Αμπεριά του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων) εντός ακινήτων επί των οδών: α) Εμμ. Σειραδάκη 16 (Ο.Τ. 358 & 362), μαζί με τον περιβάλλοντα χώρο του, φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ. κ. Ξηρογιάννη Ιωάννη, Αθουσάκη Δημητρίου, Κληρονόμων Αθουσάκη Κωνσταντίνου, Αθουσάκη Ρωξάνης & Ελένης, όπως και τα αγνώστων ιδιοκτητών: β) Εμμ. Βερναδάκη 31 (Ο.Τ. 361 & 362), γ) πάροδος Σειραδάκη (1) (Ο.Τ. 358) και δ) πάροδος Σειραδάκη (2) (Ο.Τ. 358) με τους μανδρότοιχούς τους (β,γ,δ) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά.

ΣΧΕΤ.: α) Η από 22.2.2021 αίτηση του ενδιαφερόμενου με συνημμένο φάκελο (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/17191/637/22.2.2021)
β) Το υπ'αρ. 64605/14.12.2021 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Χανίων (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/119954/4625/15.12.2021)

A. ΓΕΝΙΚΑ

Με την (α) σχετική αίτηση του κ. Ξηρογιάννη Ιωάννη –ενός εκ των συνιδιοκτητών (με ποσοστό 62%)– διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας φάκελος στοιχείων που αφορούν σε αίτημα χαρακτηρισμού ως διατηρητέου του κτιρίου εντός ακινήτου επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16 (Ο.Τ. 358 / 362), στην περιοχή Αμπεριά του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων), φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ. κ. Ξηρογιάννη Ιωάννη, Αθουσάκη Δημητρίου, Κληρονόμων Αθουσάκη Κωνσταντίνου, Αθουσάκη Ρωξάνης & Ελένης και καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτό.

Ο φάκελος περιέχει αναλυτική τεχνική έκθεση, συμβόλαια, τοπογραφικό διάγραμμα, φωτογραφική τεκμηρίωση, καθώς και σχεδιαστική αποτύπωση. Πρόσθετα στοιχεία αποτελούν η υπ'αρ. 303/23.6.2021 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Χανίων (ομόφωνα θετική ως προς τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου) και το υπ'αρ. πρωτ. 537557/9.2.2022 έγγραφο της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης του ΥΠΠΟΑ περί διατύπωσης θετικής άποψης για τη διατήρηση του εν λόγω κτιρίου.

Σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 335/Α/14.11.1946) το μεγαλύτερο τμήμα του προτεινόμενου κτιρίου ρυμοτομείται για τη διάνοιξη οδού (οδός Ρούφου, πλάτους 10μ.). Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δεν έχει εφαρμοστεί έως σήμερα, ενώ ιδιοκτήτης έχει αιτηθεί την τροποποίηση του σχεδίου, για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στη θέση αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 88 του Ν.4759/2020.

Ως στοιχεία έχουν σταλεί η υπ'αρ. 248/2021 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Χανίων περί μερικής επανεπιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, το υπ'αρ. 1844/18.1.2022 έγγραφο της ΥΔΟΜ με το οποίο διαβιβάστηκε ο φάκελος στην Περιφέρεια και το υπ'αρ.36405/359-360/10.2.2022 έγγραφο της Περιφέρειας, με το οποίο επεστράφη στην ΥΔΟΜ, δεδομένου ότι δεν παρουσίαζε πληρότητα. Συμπεριλαμβάνεται και το από 18.1.22 υπόμνημα του μηχανικού του φερόμενου ιδιοκτήτη προς την Περιφέρεια με θέμα: "Έκδοση απόφασης για την μη επανεπιβολή της αυτοδικαίως αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο ακίνητο με ΚΑΕΚ 501504707009 με σκοπό τη διάνοιξη της οδού Ρούφου πλάτους 10 μέτρων μεταξύ των ΟΤ 362 & 358 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Χανίων, Δ. Χανίων".

Με το β) σχετικό, η Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου Χανίων ζήτησε να της γνωστοποιήσουμε την πρόθεσή μας σχετικά με τον χαρακτηρισμό ή μη του ανωτέρω κτίσματος ως διατηρητέου, δεδομένης της προωθούμενης διαδικασίας τροποποίησης του σχεδίου πόλης.

B. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, το ακίνητο του θέματος βρίσκεται επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16 (Ο.Τ 358 & 362), στην περιοχή Αμπεριάς του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων) και ισχύουν τα εξής :

Ρυμοτομία

Παλιό σχέδιο πόλης Χανίων

Ισχύον Β.Δ. 16.10.1946 (ΦΕΚ 335/Α/14.11.1946) – Έγκριση σχεδίου πόλης Χανίων

Ισχύον Β.Δ. 17.10.1964 (ΦΕΚ 167/Δ/9.9.1964) – Καθορισμός αρτιότητας

Ισχύον Π. Δ/γμα 21.11.1978 (ΦΕΚ 687/Δ/28.12.1978) – Καθορισμός όρων δόμησης

Όροι δόμησης

Αρτιότητα κατά κανόνα

Εμβαδόν : 300 τ.μ. Πρόσωπο : 13 μ.

Κατά παρέκκλιση (προ της 23.6.1962)

E=200 τ.μ. Π=8,00μ.

Τομέας IV (πρώην τομέας Γ)

Συντελεστής δόμησης = 1

ποσοστό κάλυψης =40%

E (1,2,3,4,5,,,,,16,1) = 400,31τ.μ.

Πρόσθετα, για το ανωτέρω οικόπεδο βεβαιώνονται τα ακόλουθα από το μηχανικό:

- Βρίσκεται εντός του παλαιού σχεδίου πόλεως Χανίων (Β.Δ. 10.4.1946 - ΦΕΚ 335/Α/14.11.1946, Τροποποίηση Β.Δ. 10.4.1953 - ΦΕΚ 102/Α/22.4.1953) και ρυμοτομείται. Το γεωτεμάχιο έχει πρόσωπο στην Εμμ. Σειραδάκη, που προϋφίσταται του έτους 1923, ονομαζόταν παλαιότερα ως 1^η

πάροδος Κροκιδά και η οποία αναγνωρίστηκε βάσει των Αποφάσεων Νομάρχη Χανίων 7207/2.12.1985 και 5584/28.8.1985.

- Βρίσκεται εντός του αρχαιολογικού χώρου της πόλης Χανίων (ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/85418/3811 - ΦΕΚ 241/ΑΑΠ/21.9.2011)

Από τα συνημμένα στοιχεία της γονικής παροχής:

Σύμφωνα με το ισχύον σχέδιο πόλεως Χανίων, ρυμοτομείται το μεσαίο τμήμα του ακινήτου, με στοιχεία 25-Ε-34-35-36-Γ-8-7-6-5-25, το δε ρυμοτομούμενο τμήμα έχει εμβαδόν 182,88τ.μ. για διάνοιξη της οδού Ρούφου που κατά το τμήμα της αυτό δεν έχει διανοιχθεί, ότι η ρυμοτομία αυτή μέχρι σήμερα δεν έχει ανακληθεί και συνεπεία της ως άνω ρυμοτομίας γης ρυμοτομείται και το κτίριο κατά το τμήμα με στοιχεία Γ-Δ-Ε-34-35-36, εμβαδού 43,72τ.μ. (ισόγειο) και κατά το τμήμα Γ-Δ-35-36-Γ, εμβαδού 33,85τ.μ. (α' όροφος).

Γ. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΩΝ ΓΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η Υπηρεσία μας, μετά από μελέτη των υποβληθέντων στοιχείων, παρατηρεί ότι εκτός από το κτίριο του θέματος, στην περιοχή διατηρείται τμήμα του παλαιού πολεοδομικού ιστού, καθώς σώζονται παλιοί λιθόκτιστοι περίβολοι ιδιοκτησιών. Σώζονται, επίσης, ορισμένα ενδιαφέροντα κτίρια που ανάγονται στην περίοδο αυτή, στην πλειονότητά τους σε κατάσταση εγκατάλειψης, όπως και τα επίσης καταγεγραμμένα ως αξιόλογα κτίρια στον κατάλογο του ΤΕΕ (α/α. Γ 009 και α/α. Γ 151), τα οποία συμπεριλαμβάνονται στην πρόταση χαρακτηρισμού, δεδομένου ότι βρίσκονται σε κοντινή απόσταση και διατηρούν ακόμα ζωντανό το παρελθόν και την ιστορία της γειτονιάς.

Γ.1. Εμμανουήλ Σειραδάκη 16 (Ο.Τ. 358 – Ο.Τ. 362) - Γ064 (περιγραφή καρτέλας ΤΕΕ)

i. Γενικά

Από το σύνολο των στοιχείων του φακέλου προκύπτουν τα εξής :

Το ακίνητο βρίσκεται εντός του Σχεδίου Πόλεως Χανίων και συγκεκριμένα στην περιοχή της Αμπαριάς, επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16 (Τομέας IV / Ο.Τ. 358 & 362). Το οικοπέδο έχει επιφάνεια $E_{(1,2,3,4,5,\dots,16,1)} = 400,31\tau.μ.$ και διαμορφώνεται γωνία στο μέτωπο της οδού Εμμ. Σειραδάκη με την πρώην 1η πάροδο Κροκιδά.

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία η κατοικία προϋφίσταται του 1905 και η χρονολόγησή της εκτιμάται στα τέλη του 19ου - αρχές του 20ου αι. Το όλο ακίνητο περιγράφεται στο 445/11-1-1919 «*πωλητήριο*» συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Χανίων Στυλιανού Πρωτοπαπαδάκη, σύμφωνα με το οποίο ο Νικόλαος Αθουσάκης του Δημητρίου (πρόγονος των σημερινών ιδιοκτητών του ακινήτου) το αγοράζει από το Γεώργιο Κωνσταντινίδη, ο οποίος το είχε αποκτήσει εξ ανταλλαγής από το Μουσταφά Κεφαλιανάκη με το 13962/1906 συμβόλαιο του τότε συμβολαιογράφου Χανίων Ιωάννου Κονταδάκη (σύμφωνα με το 11573/28-6-1905 συμβόλαιο του ίδιου συμβολαιογράφου).

Συγκεκριμένα, η ιδιοκτησία στα συμβόλαια του έτους 1906 & 1919 περιγράφεται ως «*ακίνητον κτήμα κείμενον έξωθεν της πόλεως Χανίων του Δήμου Χανίων και κατά τη συνοικίαν «Στουλιανά» ή «Χασάν Ταχσίν Πασσά» ήτοι μίαν οικίαν απαρτιζόμενη ισογείως εξ ενός διαδρόμου, δυο δωματίων και ενός μαγειρίου, άνωθεν τούτων εξ ενός διαδρόμου, μιας αιθούσης και τριών δωματίων και συνεχομένως εξ ενός κήπου τοιχογυρισμένου εμπεριέχοντος διάφορα δέντρα, ένα φρέαρ με αντλία, ένα πλυντήριο και ένα μικρό δωμάτιο χρησιμεύον ως αποθήκη, κάτωθεν δε του μαγειρίου εξ ενός υπογείου συνορεύοντα με οδόν Βορείως, Νοτίως με οικίαν κληρονόμων Κωνσταντίνου Μάνου, Ανατολικώς με οδόν και δυτικώς με οικίαν Ιωάννου Παρασκευουδάκη ...».*

Το κυρίως κτίριο της ιδιοκτησίας έχει καταγραφεί από την «ομάδα εργασίας καταγραφής αξιόλογων κτιρίων και στοιχείων αρχιτεκτονικής» του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τμήμα Δυτικής Κρήτης), αξιολογούμενο από την επιτροπή με βαθμό προστασίας Α (ημερομηνία καταγραφής 19/5/2007). Σχόλιο της αξιολόγησης αυτής είναι η πρόταση για τη κήρυξη συνολικά του κτιρίου ως διατηρητέου, με δυνατότητα δόμησης στο υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας. Σχετικά με τα στοιχεία χαρακτηρισμού του κελύφους και της πρόσοψης αναφέρεται ότι πρόκειται για «*διώροφη πετρόκτιστη κατοικία μικρής κλίμακας, με τη μορφολογική απλότητα της ανώνυμης λαϊκής αρχιτεκτονικής της επαρχίας των αρχών του 20ου αιώνα. Χαρακτηριστική είναι η υψηλή περίφραξη της ιδιοκτησίας στη συνέχεια του κτιριακού όγκου με πρόδηλο τον ημιαστικό χαρακτήρα*».

ii. Περιγραφή ακινήτου

Το ακίνητο περιλαμβάνει διώροφη κατοικία με τμήμα υπογείου, ισόγειο κτίσμα σε επαφή και ισόγειο βοηθητικό κτίσμα (πλυσταριό) στη βορειοδυτική γωνία του οικοπέδου. Η χωροθέτηση των κτιρίων είναι στο όριο του οικοπέδου προς το δρόμο. Ο κύριος κτιριακός όγκος εκτείνεται κατά μήκος της οδού Σειραδάκη έως τη γωνία του οικοπέδου (πρώην οδός «1^η πάροδος Κροκιδά»). Στη συνέχεια

ψηλή λιθόκτιστη περίφραξη ορίζει την ιδιοκτησία, ακολουθεί μανδρότοιχος με είσοδο και τέλος στο βόρειο όριο της ιδιοκτησίας βρίσκεται το προαναφερόμενο ισόγειο βοηθητικό κτίσμα (πλυσταριό).

Η πόρτα εισόδου του μανδρότοιχου προς την αυλή οδηγούσε σε χώρο κλειστού γκαράζ που υπήρχε παλαιότερα στη θέση αυτή, ο οποίος σήμερα δεν διασώζεται.

Εσωτερικά το ακίνητο παρουσιάζει ενδιαφέρουσα διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου με δημιουργία επιπέδων, πλακόστρωτων διαδρομών, καθιστικών και παρτεριών που οριοθετούν το χώρο πρασίνου με χαμηλή βλάστηση και δένδρα. Στον κήπο διατηρείται πηγάδι με καλυμμένο το στόμιο για λόγους ασφαλείας, καθώς και λίθινες γούρνες πλύσης, η αρχική θέση των οποίων ήταν εντός του παρακείμενου τους πλυσταριού.

Ο κύριος διώροφος όγκος είναι λιθόκτιστος, έχει λιτή διάταξη και κάλυψη με τετράριχτη κεραμοσκεπή. Διακρίνεται από στοιχεία της ανώνυμης λαϊκής αρχιτεκτονικής. Αποτελείται από τμήμα υπογείου, ισόγειο και α' όροφο. Στην όψη της οδού Εμμ. Σειραδάκη υπάρχουν τρία ανοίγματα στο ισόγειο και τέσσερα στον όροφο (χωρίς αξονική διάταξη). Όλα τα εξώφυλλα είναι δίφυλλα, ξύλινα ταμπλαδωτά. Η εξώθυρα κεντρικά στο ισόγειο είναι ξύλινη, δίφυλλη, ταμπλαδωτή με τζαμιλίκια. Επιστέφεται με ιδιαίτερο μεταλλικό καμπύλο στέγαστρο, χαρακτηριστικό στοιχείο που διακρίνεται και σε άλλα κτίρια αυτής της περιόδου στα Χανιά. Τα ανοίγματα του ορόφου παρουσιάζουν επίστεψη με γείσο.

Η πρόσβαση στο κτίριο γίνεται από την κεντρική εξώθυρα σε χώρο προθαλάμου με κλιμακοστάσιο προς τον όροφο. Υπάρχουν δύο δωμάτια εκατέρωθεν του προθαλάμου και κουζίνα με χώρο αποθήκης προς νότο. Ο ισόγειος όγκος σε επαφή μετά τη γωνία του οικοπέδου αποτελεί το λουτρό που έχει κάλυψη με δώμα στον όροφο. Ο χώρος εισόδου, η κουζίνα και το λουτρό έχουν πρόσβαση στον εξωτερικό κήπο. Στον όροφο υπάρχουν χώροι δωματίων που συνδέονται μεταξύ τους με διάδρομο. Υπάρχει πρόσβαση από το δωμάτιο του ορόφου στο δώμα του ισόγειου. Τα ανοίγματα της εσωτερικής όψης προς τον κήπο παρουσιάζουν αξονική διάταξη.

Ο υπόγειος χώρος περιορίζεται ακριβώς κάτω από το ενιαίο μαγειρείο - χώρο αποθήκης. Η πρόσβαση στο τμήμα υπογείου γίνεται από την αυλή, μέσω καμαροσκέπαστης -ίσως μεταγενέστερης- πρόσβασης από λιθόκτιστη βεράντα. Το τμήμα αυτό, υπογείου χώρου-μαγειρίου διαμορφώνει όγκο που προβάλλει ελαφρά προς την εσωτερική αυλή, σε κάτοψη τύπου «Γ».

Το ισόγειο του διώροφου κτίσματος κατοικίας έχει εμβαδό 93,51τ.μ. και ο όροφος αυτής 82,50τ.μ. Το τμήμα υπογείου έχει εμβαδόν 28,67τ.μ. Το ισόγειο βοηθητικό κτίσμα καλύπτει επιφάνεια 20,76τ.μ.

Η υποβληθείσα φωτογραφική τεκμηρίωση φανερώνει ότι και το εσωτερικό του κτιρίου παρουσιάζει ενδιαφέροντα κατασκευαστικά και χρηστικά στοιχεία, καθώς και έπιπλα εποχής που συνάδουν με το ύψος του. Διακρίνονται ξύλινα δάπεδα και ξυλόγλυπτες οροφές, ξύλινο κλιμακοστάσιο, ξύλινα δάπεδα στους κύριους χώρους, καθώς και δάπεδα με κεραμικά πλακίδια και μωσαϊκά στους βοηθητικούς. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το βόρειο δωμάτιο του ορόφου με οροφή με διάκοσμο με ξυλόγλυπτα και επίθετα στοιχεία. Στο χώρο του μαγειρείου υπάρχει κτιστή μαγειρική εστία (φούσκα). Πάνω από την αποθήκη βρίσκεται πατάρι - οντάς.

Η κατάσταση διατήρησης του κτιρίου είναι πολύ καλή, όπως περιγράφεται στους τίτλους του 1906 & 1919, με ελάχιστες παρεμβάσεις στη δομή και διαμόρφωση των χώρων του (εσωτερικά και εξωτερικά). Προ δεκαετίας περίπου έχει επισκευαστεί η στέγη του κυρίως κτιρίου και αντικαταστάθηκαν τα κεραμίδια της. Την ίδια περίοδο εκτελέστηκαν εργασίες συντήρησης της λιθοδομής (αποκατάσταση αρμολογημάτων) και επισκευές στη στέγη του ισόγειου βοηθητικού κτίσματος (πλυσταριό) βόρεια της ιδιοκτησίας, όπως και εργασίες αποκατάστασης για τη διαμόρφωση της εισόδου του υπογείου (αρμολόγηση λιθοδομής και κτίσιμο καμάρας).

Οι γενόμενες διαχρονικά επεμβάσεις υπήρξαν ήπιες, για τη συντήρηση του κτιρίου και εκσυγχρονισμό της λειτουργίας του, χωρίς αλλοιώσεις στη φυσιογνωμία της κατοικίας.

Ως προς την τυπολογία και τη μορφολογία των όψεων, την οργανωτική δομή της ιδιοκτησίας, τη θέση της κατοικίας στο ακίνητο και την ογκοπλαστική διαμόρφωση, καθώς και την εσωτερική διαρρύθμιση και εξοπλισμό, η κατοικία του θέματος αποτελεί χαρακτηριστικό και αντιπροσωπευτικό δείγμα της λιτής αυτόνομης οικιακής μονάδας, όπως αναπτύχθηκε στο ημιαστικό περιβάλλον της περιφέρειας των πόλεων και στους μικρότερους οικισμούς κατά την ύστερη οθωμανική περίοδο στην Κρήτη.

Γ.2. Λοιπά προτεινόμενα κτίρια

Προς την ανατολική πλευρά βρίσκονται οι προτεινόμενες για χαρακτηρισμό ιδιοκτησίες Γ009 (με αξιολογούμενο βαθμό προστασίας Α για κήρυξη του κτιρίου συνολικά) και Γ151 (με αξιολογούμενο

βαθμό προστασίας Β). Διακρίνεται επίσης και η πύλη εισόδου περιτοίχισης μεγάλου ύψους προς την ιδιοκτησία Γ009 που πιθανόν να αποτελούσε παλαιό μετόχι της περιοχής.

i. Οδός Βερναδάκη 31 (Ο.Τ. 361 – Ο.Τ. 362) - Γ009 (περιγραφή καρτέλας ΤΕΕ)

«Διώροφο λιθόκτιστο κεραμοσκεπές κτίριο ορθογώνιας κάτοψης με πολλά περίτεχνα μεταλλικά κικλιδώματα, μεταλλικός ανεμοδείκτης κ.α. Χαρακτηριστικό δείγμα αρχιτεκτονικής αγροτικού χαρακτήρα (μετόχι) των αρχών του 20ου αιώνα.

Το κτίριο ρυμοτομείται αλλά ο προβλεπόμενος δρόμος μπορεί να γίνει περιμετρικά. Κατάσταση διατήρησης: μέτρια. (περιγραφή καρτέλας ΤΕΕ). Εμβαδόν κάλυψης 195 τμ, Εμβαδόν οικοπέδου 466,80 τμ.»

Έχει κάλυψη με τετράριχτη κεραμοσκεπή. Βρίσκεται εντός μεγάλου ακινήτου με περιβάλλοντα χώρο πρασίνου επιφάνειας 466,80 τ.μ. (καρτέλα ΤΕΕ), στον οποίο υπάρχουν ίχνη από βοηθητικά κτίσματα. Πιθανόν η αρχική ιδιοκτησία να καταλάμβανε μεγαλύτερη έκταση που λόγω της ανοικοδόμησης στην ευρύτερη περιοχή δεν είναι πλέον εμφανής. Περιμετρικά στο όριο του ακινήτου διασώζεται σημειακά πέτρινος μανδρότοιχος.

Το κτίριο περιλαμβάνει ισόγειο και α΄ όροφο. Το ισόγειο έχει μικρότερα ανοίγματα - πιθανόν να αποτελούσαν αποθηκευτικούς χώρους. Ο όροφος έχει μεγάλα ανοίγματα με ξύλινα καρφωτά παντζούρια και φεγγίτες με σιδεριές. Χαρακτηριστικό στοιχείο στην ανατολική πλευρά αποτελεί ο κεντρικός ξύλινος εξώστης με περίτεχνο μεταλλικό κιγκλίδωμα και φουρούσια. Εκατέρωθεν του εξώστη στον όροφο υπάρχουν από δύο ανοίγματα. Στο ισόγειο υπάρχουν δύο μικρά ανοίγματα εκτός κατακόρυφων αξόνων. Στη δυτική πλευρά διακρίνεται εξωτερική κλίμακα με πρόσβαση κεντρικά στον όροφο. Κεντρικά περίπου στη νότια πλευρά υπάρχει κλειστός όγκος σε προεξοχή που πατά σε κτιστούς πεσσούς, μάλλον μεταγενέστερους.

Στην φωτογραφία της καρτέλας της καταγραφής της ομάδας ΤΕΕ (2008) διακρίνεται να υπήρχε μεταλλικός ανεμοδείκτης στην κεραμοσκεπή. Η κατάσταση διατήρησης του κτιρίου είναι μέτρια. Εδώ και πολλά χρόνια είναι εγκαταλελειμμένο και σε αχρησία.

Η είσοδος προς το ακίνητο βρίσκεται επί της παρόδου Βερναδάκη απέναντι περίπου από τα λοιπά προτεινόμενα κτίρια (Γ 151 καρτέλα ΤΕΕ) και τονίζεται με την υπερέγωση του μανδρότοιχου, όπως και την διαμόρφωση τριγωνικής απόληξης ως κατάληξη. Το άνοιγμα της εισόδου επιστέφεται με καμπύλο υπέρθυρο. Η μεταλλική δίφυλλη αυλόθυρα φέρει τα αρχικά της ιδιοκτησίας (πιθανά παλαιό μετόχι) και έχει περίτεχνο μεταλλικό φεγγίτη. Ο μανδρότοιχος αποτελεί ιδιαίτερο στοιχείο αναγνώρισης και σηματοδοτεί το ακίνητο, αποτελώντας πρόσθετη μαρτυρία της τυπολογίας των κτιρίων της εποχής και ως εκ τούτου προτείνεται η διατήρησή του.

Το ακίνητο ρυμοτομείται από τη μη διανοιγμένη οδό Βερναδάκη, στον άξονα της οποίας βρίσκεται το κτίριο και από τη μη διανοιγμένη οδό Ρούφου. Σε αρκετά κοντινή απόσταση στο κτίριο έχουν ανεγερθεί νεώτερες οικοδομές.

ii. Πάροδος Σειραδάκη (Ο.Τ. 358) - Γ151 (περιγραφή καρτέλας ΤΕΕ)

Στην καρτέλα του ΤΕΕ είναι καταχωρημένα μαζί τα δύο κτίσματα ως προτεινόμενα για χαρακτηρισμό, ωστόσο δεν είναι κατανοητό εάν αποτελούν ενιαία ιδιοκτησία. Για διευκόλυνση θα αναφέρονται ως πάροδος Σειραδάκη (1) και (2). Περιγράφονται ως εξής:

«Διώροφα λιθόκτιστα κτίσματα με δίριχτη και μονόριχτη κεραμοσκεπή, με την λιτή μορφολογία της ημιαγροτικής κατοικίας που απαρτίζουν χαρακτηριστικό σύνολο της δεκαετίας του '20.»

Τα κτίρια ρυμοτομούνται. Κατάσταση διατήρησης: μέτρια

Πρόκειται για δύο λιθόκτιστα κυβόσχημα κτίσματα, παρόμοιας μορφολογίας και όγκου. Βρίσκονται μεταξύ του ανωτέρω προτεινόμενου κτιρίου (Γ009) και απέναντι από το προτεινόμενο κτίριο (Γ064) της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16, προς την ανατολική του πλευρά. Έχουν λιτή μορφολογία με χαρακτηριστικά ημιαγροτικής κατοικίας και διαμορφώνουν ενδιαφέρον σύνολο της δεκαετίας του '20. Το βορειότερο κτίριο (1) έχει μονόριχτη στέγη και έχει επισκευαστεί πρόσφατα. Επί της παρόδου (βορειοανατολική πλευρά) στο ισόγειο, διακρίνεται η είσοδος που επιστέφεται με τοξωτό καμπύλο υπέρθυρο και χαρακτηριστικό καμπύλο μεταλλικό στέγαστρο. Η εξώθυρα είναι ξύλινη δίφυλλη ταμπλαδωτή με φεγγίτη και μεταλλικό κιγκλίδωμα. Στο ισόγειο φαίνεται να υπήρχε και δεύτερο άνοιγμα που μεταγενέστερα σφραγίστηκε όπως φανερώνει ίχνος επίστεψης. Αξονικά στον όροφο υπάρχει ένα άνοιγμα. Όλα τα ανοίγματα του κτιρίου είναι ξύλινα με ταμπλαδωτά παντζούρια και τονίζονται με χαρακτηριστική επίστεψη προεξεχόντων λίθινων γείσων.

Διακρίνεται τμήμα της αρχικής περίφραξης με μανδρότοιχο και είσοδο με ξύλινη θύρα προς εσωτερικό αύλειο χώρο – κήπο, εντός του οποίου διακρίνεται ισόγειο βοηθητικό κτίσμα στην βορειοδυτική γωνία του ακινήτου με την οδό Εμμ. Σειραδάκη. Και εδώ ο μανδρότοιχος αποτελεί

χαρακτηριστικό στοιχείο οριοθέτησης του ακινήτου, αποτελώντας πρόσθετη μαρτυρία της τυπολογίας των κτιρίων της εποχής και ως εκ τούτου προτείνεται η διατήρησή του.

Η βορειοδυτική όψη του κτιρίου προς την εσωτερική αυλή περιλαμβάνει τρία ανοίγματα στο ισόγειο και δύο στον όροφο (αρχικά ίσως τρία, εκ των οποίων το ένα φαίνεται να έκλεισε για λειτουργικούς λόγους, όπως προκύπτει από την σωζόμενη προεξέχουσα πλάκα). Κεντρικά στο ισόγειο υπάρχει είσοδος με επίστεψη καμπύλου στεγάστρου. Η κατάσταση διατήρησης είναι καλή λόγω και της πρόσφατης επισκευής. Ενδιαφέρον παρουσιάζει ο αύλειος χώρος του κτιρίου αυτού με κτιστές διαμορφώσεις, πηγάδι, επιμήκη διάδρομο που καταλήγει σε πέτρινη κλίμακα, ψηλή λιθόκτιστη περίφραξη, ο οποίος φαίνεται να ρυμοτομείται από την αδιάνοικτη ορό Ρούφου.

Το δεύτερο νοτιότερο κτίσμα (2) προς το τέλος της παρόδου αποτελείται από ένα διώροφο ορθογωνικό όγκο με κάλυψη τρίριχτης κεραμοσκεπής και ισόγειο τμήμα σε επαφή με κάλυψη δώματος. Στο ισόγειο της παρόδου υπάρχουν δύο θύρες (είσοδοι), προς το ισόγειο και το διώροφο τμήμα. Οι εξώθυρες είναι απλές ξύλινες. Αξονικά στον όροφο υπάρχει κεντρικά ένα άνοιγμα. Όλα τα ανοίγματα επιστέφονται με προεξέχουσα πλάκα και έχουν ξύλινα καρφωτά παντζούρια.

Στην πλάγια εσωτερική όψη διακρίνονται δύο ανοίγματα και από το άλλοτε κεντρικό (κλεισμένο σήμερα) διασώζεται το υπέρθυρο. Η πίσω όψη προς την εσωτερική αυλή είναι απλούστερη. Έχει ένα άνοιγμα στο ισόγειο και δύο στον όροφο, χωρίς επίστεψη.

Η κατάσταση διατήρησης είναι σχετικά καλή.

Δ. ΑΠΟΦΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΦΟΡΕΩΝ

Δ. 1. Γνωμοδότηση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ΠΕ Χανίων (20^η Συνεδρίαση/1^ο Θέμα/23.6.2021)

ΓΝΩΜΟΔΟΤΕΙ

“Α. θετικά ομόφωνα για το χαρακτηρισμό ως διατηρητέου του κτιρίου ιδιοκτησίας Ιωάν. Ξηρογιάννη, Δημ. Αθουσάκη, κληρονόμων Κων. Αθουσάκη, Ρωξ. Αθουσάκη, Ελ. Αθουσάκη, που βρίσκεται επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16, στη περιοχή Αμπεριά, εντός του σχεδίου πόλεως Χανίων.

Η ιδιοκτησία απαρτίζεται από διώροφο κτίριο (κατοικία) με τμήμα υπογείου, ισόγειο κτίριο βοηθητικής χρήσης (πλυσταριό), λιθόκτιστες διαμορφώσεις και κατασκευές στον αύλειο χώρο και περιβάλλεται από ψηλή λιθόκτιστη περίφραξη.

Το κυρίως κτίριο της ιδιοκτησίας έχει καταγραφεί από την «ομάδα εργασίας καταγραφής αξιολογών κτιρίων και στοιχείων αρχιτεκτονικής» του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τμήμα Δυτικής Κρήτης), αξιολογούμενο από την επιτροπή με βαθμό προστασίας Α (ημερομηνία καταγραφής 19/5/2007). Σύμφωνα με την αξιολόγηση της Ομάδας Εργασίας, προτείνεται «η κήρυξη συνολικά του κτιρίου ως διατηρητέο», με δυνατότητα δόμησης στο υπόλοιπο τμήμα της ιδιοκτησίας. Σχετικά με τα στοιχεία χαρακτηρισμού του κελύφους και της πρόσοψης αναφέρεται ότι πρόκειται για «διώροφη πετρόκτιστη κατοικία μικρής κλίμακας, με τη μορφολογική της ανώνυμης λαϊκής αρχιτεκτονικής της επαρχίας των αρχών του 20ου αιώνα. Χαρακτηριστική είναι η υψηλή περίφραξη της ιδιοκτησίας στη συνέχεια του κτιριακού όγκου με πρόδηλο τον ημιασπικό χαρακτήρα».

Σήμερα το ακίνητο διατηρείται όπως περιγράφεται στους τίτλους ιδιοκτησίας του 1906 και 1919, με ελάχιστες παρεμβάσεις στη δομή και διαμόρφωση των χώρων του (εσωτερικά και εξωτερικά).

Β. Επισημαίνεται ότι για την ολοκλήρωση της διαδικασίας χαρακτηρισμού του προαναφερόμενης ιδιοκτησίας ως διατηρητέας είναι αναγκαίο να τηρηθούν τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 4067/2012, καθώς και στο με αρ. 32326/2012 έγγραφο της Δύσης Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ, σχετικά με τη διαδικασία, τα απαιτούμενα στοιχεία και δικαιολογητικά του φακέλου χαρακτηρισμού διατηρητέου κτιρίου.

Γ. Το αίτημα εξετάστηκε με την προϋπόθεση της ακρίβειας των στοιχείων που προσκομίστηκαν.

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

Δ. 2. Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης του ΥΠΠΟΑ

Στο υπ'αρ. 537557/9.2.2022 έγγραφό της με θέμα «Διατύπωση άποψης για το χαρακτηρισμό ή μη του κτηρίου κατοικίας και του περιβάλλοντα χώρου του φερόμενης ιδιοκτησίαςπου βρίσκεται επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη αρ. 16 στην περιοχή Αμπεριά της εκτός των ενετικών τειχών πόλης Χανίων Δήμου Χανίων Π.Ε. Χανίων», η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης του ΥΠΠΟΑ αναφέρει τα εξής:

“Το ακίνητο του θέματος με ΚΑΕΚ 501504707009 περιλαμβάνει διώροφη κατοικία με τμήμα υπογείου στον υποκείμενο του μαγειρείου χώρο, και ισόγειο βοηθητικό κτίσμα (πλυντήριο) στο βόρειο άκρο του οικοπέδου. Ο κύριος κτηριακός όγκος της κατοικίας, λιθόκτιστης με στέγαση κεραμοσκεπής, έχει μέτωπο επί του ορίου της υφιστάμενης οδού Σειραδάκη στην ανατολική πλευρά του οικοπέδου. Σε συνέχειά του ψηλή λιθόκτιστη περίφραξη ορίζει την ιδιοκτησία, ενώ στον υπαίθριο περιβάλλοντα χώρο διαμορφώνονται αύλειοι χώροι και κήπος δένδρων και χαμηλής βλάστησης με διαμορφώσεις τοιχαρίων και χαμηλών αναλημμάτων για τη συγκράτηση του εδαφικού υλικού. Στον κήπο διατηρείται πηγάδι με καλυμμένο το στόμιο για λόγους ασφαλείας, καθώς και λίθινες γούρνες πλύσης, η αρχική θέση των οποίων ήταν εντός του παρακείμενου τους πλυσταριού.

Η καλή κατάσταση διατήρησης του κτηρίου τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά είναι αξιοσημείωτη. Οι γενόμενες διαχρονικά επεμβάσεις υπήρξαν ήπιες, για τη συντήρηση του κτηρίου και τον εκάστοτε εκσυγχρονισμό της λειτουργίας του, χωρίς αλλοιώσεις στη φυσιογνωμία της κατοικίας. Έτσι, διατηρούνται τα κουφώματα των ανοιγμάτων, παράθυρα και μεσόπορτες, η κτιστή μαγειρική εστία και ο οντάς στο ισόγειο μαγειρείο, η κατασκευή της ξύλινης σκάλας πρόσβασης στον όροφο με ενδιάφερουσα κουπαστή, κ.ά. Τα μεσοπατώματα είναι ξύλινα. Ξύλινα δάπεδα έχουν διατηρηθεί στον όροφο, όπως και οι απλές ξύλινες οροφές δωματίων και διαδρόμου. Στον όροφο, εντούτοις, το βόρειο δωμάτιο έχει διακοσμημένη ξύλινη οροφή. Κέντρο του διακόσμου είναι κυκλικός ομφαλός εγγεγραμμένος σε τετράγωνο πλαίσιο, στην περιφέρεια του οποίου οργανώνονται γεωμετρικά ξύλινα πλαίσια, ενώ η μετάβαση από την οριζόντια οροφή στους κάθετους τοίχους κοσμεύεται με ξύλινη διακοσμητική ζώνη συνεχών ομφαλίων ή τρέχουσας σπείρας. Η κατασκευή του διακόσμου έχει γίνει με ξυλόγλυπτα και επίθετα στοιχεία.

Ως προς την τυπολογία και τη μορφολογία, δηλ. την οργανωτική δομή της ιδιοκτησίας, τη θέση της κατοικίας στο χώρο, την ογκοπλασία και οργάνωση των όψεων, καθώς και την εσωτερική διαρρύθμιση και εξοπλισμό, η κατοικία του θέματος αποτελεί χαρακτηριστικό και αντιπροσωπευτικό δείγμα της λιτής αυτόνομης οικιακής μονάδας, όπως αναπτύχθηκε στο ημιαστικό περιβάλλον της περιφέρειας των πόλεων και στους μικρότερους οικισμούς κατά την ύστερη οθωμανική περίοδο στην Κρήτη.

Σύμφωνα με τα υποβληθέντα στοιχεία η κατοικία προϋφίσταται του 1905 και η χρονολόγησή της εκτιμάται στα τέλη του 19ου - αρχές του 20ου αι. Η οικιστική περιοχή των Στουλιανών, όπου βρίσκεται το ακίνητο του θέματος, συγκέντρωσε ιδιοκτησίες σχετικά ευκατάστατων, κυρίως μουσουλμάνων, κατοίκων. Σήμερα, στην περιοχή διατηρείται τμήμα του παλαιού πολεοδομικού ιστού, καθώς σώζονται παλιοί λιθόκτιστοι περίβολοι ιδιοκτησιών, όπως άλλωστε στην εξεταζόμενη περίπτωση. Σώζονται, επίσης, μερικά ακόμη ενδιαφέροντα κτήρια που ανάγονται στην περίοδο αυτή, στην πλειονότητά τους σε κατάσταση αχρησίας και εγκατάλειψης, σε αντίθεση με το εξεταζόμενο ακίνητο που συντηρείται και διατηρεί αυθεντικά χαρακτηριστικά σημαντικά από άποψη αρχιτεκτονική και εν γένει ιστορική για την εξέλιξη της πόλης των Χανίων.

Συνεπώς, η κατεδάφιση διά της επιβολής ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του κτηρίου, ως προγενέστερου των τελευταίων εκατό ετών εξετάζεται από την Υπηρεσία δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 6 του Ν. 4858/2021.

Συγκαταλέγεται δε το κτήριο στα αξιόλογα προς καθολική διατήρηση ανάμεσα στα καταγραφέντα (με Α/Α Γ.064) από το ΤΕΕ-ΤΔΚ κτήρια.

Κατόπιν των παραπάνω η Υπηρεσία μας διατυπώνει θετική γνώμη για τη διατήρηση και το χαρακτηρισμό του κτηρίου του θέματος στα όρια της ιδιοκτησίας είτε από το ΥΠΠΟΑ κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του Ν. 4858/2021, ή από το ΥΠΕΝ σύμφωνα με τη σχετ. 3 Απόφαση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Π.Ε. Χανίων.

Η αρμόδια Υπηρεσία της Περιφέρειας Κρήτης, στην οποία το παρόν κοινοποιείται, παρακαλείται για την αναστολή της έκδοσης Απόφασης μερικής επανεπιβολής αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για το ακίνητο του θέματος, που διαβιβάστηκε με το σχετ. 4 έγγραφο της Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας χαρακτηρισμού ή μη από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ ή του ΥΠΠΟΑ.”

Δ.3. Σχετικά με την ρυμοτομική απαλλοτρίωση

ι. Σύμφωνα με το β) σχετικό της ΥΔΟΜ Χανίων:

«... Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Η (Ρυμοτομικές Απαλλοτριώσεις) του Ν.4759/2020 ΦΕΚ 245/Α/09-12-2020 κατατέθηκε στην Υπηρεσία μας, η υπ' αριθμ. 22902/13-05-2021 αίτηση του κ. Ξηρογιάννη Ιωάννη, για τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Χανίων στα ΟΤ 358 & 362 κατόπιν αυτοδίκαιης άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη.

Πρόκειται για την ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 501504707009, που βρίσκεται στα ΟΤ 358 & 362 του Τομέα IV, με πρόσωπο στην αναγνωρισμένη οδό του σχεδίου πόλεως Εμμ. Σειραδάκη (πρώην Α' πάροδος Κροκιδά), η οποία αποτελείται από παλαιά διώροφη μονοκατοικία με τμήμα υπογείου και παλαιό ισόγειο κτίσμα βοηθητικού χώρου, ανεγειρόμενα σε οικόπεδο επιφανείας 402,04τμ. Κατ' εφαρμογή του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Χανίων (Β.Δ. 16/10/1946 ΦΕΚ335/Α/14-11-46) η ιδιοκτησία ρυμοτομείται και εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος υφίσταται τμήμα του κτιρίου αυτού προς κατεδάφιση.

Σύμφωνα με την από 13/05/2021 Τεχνική έκθεση που συνέταξε ο πολιτικός μηχανικός Ξηρογιάννης Ιωάννης, το ακίνητο αυτό περιγράφεται στο 445/1919 πωλητήριο συμβόλαιο του συμβ. Χανίων Στυλιανού Πρωτοπαπαδάκη & στο 13962/1906 συμβόλαιο του συμβ. Χανίων Ιωάννη Κονταδάκη και διατηρείται μέχρι και σήμερα με ελάχιστες παρεμβάσεις στη δομή & στη διαμόρφωση των χώρων του κτίσματος (εσωτερικά & εξωτερικά).

Σύμφωνα με τη μελέτη "Καταγραφή αξιολογών κτιρίων στην εκτός των τειχών πόλη των Χανίων 2008" που συντάχθηκε από το ΤΕΕ Δυτικής Κρήτης πρόκειται για προτεινόμενο κήρυξης κτίριο με βαθμό προστασίας Α.

Σύμφωνα με την υπ'αρ. 303/23-6-2021 γνωμοδότηση το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής ΠΕ Χανίων γνωμοδοτεί θετικά για τον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου.

Το Δημοτικό Συμβούλιο με την υπ'αρ. 248/11-11-2021 Απόφαση γνωμοδότησε θετικά για μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και στην ιδιοκτησία με ΚΑΕΚ 501504707009 με αποτέλεσμα την κατεδάφιση του κτιρίου. Στη συνέχεια, εντός προθεσμίας τριών μηνών από την έκδοση της απόφασης του ΔΣ, ο οικείος Περιφερειάρχης λαμβάνει σχετική απόφαση η οποία και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 1 του Ν.4759/2020.

Δεδομένων των ανωτέρω, παρακαλούμε για τη γνωμοδότηση σας για χαρακτηρισμό του κτίσματος ως διατηρητέου εντός ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 501504707009, που βρίσκεται στα ΟΤ 358 & 362 του Τομέα IV του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Χανίων..... ».

ii. Τεχνική έκθεση – Περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης

Στα συνημμένα στοιχεία συμπεριλαμβάνεται αναλυτική τεχνική έκθεση του ιδιοκτήτη, όπου εκθέτει τους λόγους για τους οποίους υποστηρίζει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως στο τμήμα των ΟΤ. 358 & 362 μεταξύ των οδών Εμμ. Σειραδάκη και Καποδιστρίου, με την κατάργηση του τμήματος της οδού Ρούφου, προκειμένου η ιδιοκτησία του αιτούντος να καταστεί οικοδομήσιμη, κατά τα προβλεπόμενα του άρθρου 88 του Ν.4759/20.

Ως επιχειρήματα αναφέρονται: η νέα διαμόρφωση των Ο.Τ. με ήδη αναγνωρισμένη (έτους 1985) οδό σχεδίου πόλεως (Εμμ. Σειραδάκη), η οποία υπερκαλύπτει κατά πολύ την ρυμοτομούμενη έκταση με αποτέλεσμα να υπάρχει περίσσεια της συνολικής επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων, η βέλτιστη αξιοποίηση των ιδιοκτησιών, η έλλειψη σοβαρών πολεοδομικών λόγων που να επιβάλουν τη διατήρηση του ακινήτου ως Κ.Χ., η αξίωση αντίστοιχων ιδιοκτητών για αποζημιώσεις από τον Δήμο κλπ.

Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με το υπ'αρ.36405/359-360/10.2.2022 έγγραφο της Περιφέρειας, ο φάκελος της τροποποίησης του σχεδίου με μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης στη θέση της ιδιοκτησίας του θέματος έχει επιστραφεί στην ΥΔΟΜ του Δήμου Χανίων «δεδομένου ότι δεν παρουσιάζει πληρότητα και δεν είναι δυνατή η περεταίρω επεξεργασία και προώθησή του».

Ε. ΑΠΟΨΗ ΔΑΟΚΑ

Η Υπηρεσία μας, μετά την εξέταση του συνόλου των υποβληθέντων στοιχείων, δεν έχει αντίρρηση με τον προτεινόμενο χαρακτηρισμό του συνόλου του ακινήτου επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16, δηλαδή του κύριου ενιαίου κτιριακού όγκου της διώροφης οικίας με ισόγεια αποθήκη κατ' επέκταση και τμήμα υπογείου, αλλά και του περιβάλλοντος χώρου αυτής (χωρίς το ισόγειο κτίριο του πλυσταριού), καθώς πρόκειται για ένα κτίριο κατοικίας του τέλους 19^{ου} – αρχών 20^{ου} αιώνα, αντιπροσωπευτικό δείγμα λιτής και αυτόνομης οικιακής μονάδας, όπως αναπτύχθηκε στις παρυφές των πόλεων και στους μικρότερους οικισμούς της Κρήτης. Παρουσιάζει χαρακτηριστική τυπολογία, ογκοπλασία, μορφολογία, λειτουργική συγκρότηση, καθώς και εσωτερική διαρρύθμιση και εξοπλισμό που διατηρούνται σε καλή κατάσταση. Οι επεμβάσεις που έχουν υλοποιηθεί είναι μικρές και ήπιες, αφορούν μόνο στη συντήρηση του κτιρίου και τον εκσυγχρονισμό της λειτουργίας του και δεν έχουν οδηγήσει σε αλλοίωση της δομής ή της φυσιογνωμίας του. Το εσωτερικό της κατοικίας, τα κουφώματα, η κτιστή μαγειρική εστία, ο οντάς στο ισόγειο μαγειρείο, η ξύλινη σκάλα με την κουπαστή για την εσωτερική επικοινωνία, οι ξύλινες, διακοσμημένες οροφές δωματίων με τα ξυλόγλυπτα και τα πατώματα έχουν διατηρηθεί αναλλοίωτα και αυθεντικά, αναδεικνύοντας μια

κατοικία της οικιστικής περιοχής των Στουλιανών -όπου βρίσκεται το ακίνητο του θέματος- η οποία «συγκέντρωνε ιδιοκτησίες σχετικά ευκατάστατων, κυρίως μουσουλμάνων, κατοίκων. Για τη διατήρησή του υπάρχει θετική γνωμοδότηση του ΣΑ ΠΕ Χανίων, καθώς και της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης του ΥΠΠΟΑ.

Η διατήρηση του περιβάλλοντα χώρου της οικίας, με τους κήπους και τις διαμορφώσεις του, τη λιθόκτιστη περίφραξη, τις γούρνες πλύσης και το πηγάδι, συντελούν στην ανάγνωση της υπαίθριας λειτουργίας των αυτόνομων αυτών λιτών οικιακών μονάδων που αναπτύχθηκαν στην Κρήτη κατά την ύστερη οθωμανική περίοδο.

Ωστόσο για την βιωσιμότητα του ακινήτου και για την εκμετάλλευσή του, προτείνουμε τη δυνατότητα δόμησης στην ευρύτερη περιοχή του υφιστάμενου ισόγειου βοηθητικού κτιρίου στα βορειοδυτικά της ιδιοκτησίας (πλυσταριό) ή και κατ' επέκταση αυτού, με τρόπο ώστε να μην αποκόπτεται η πίσω όψη του διατηρητέου κτιρίου και μετά από έγκριση της Υπηρεσίας μας και έκδοση Υπουργικής Απόφασης βάσει της παρ. 3(γ) του άρθρου 6 του ΝΟΚ.

Η πρόταση διατήρησης και των λοιπών κτιρίων στο άμεσο περιβάλλον (γύρω Ο.Τ.), τα οποία παρουσιάζουν παρόμοια τυπολογία και μορφολογία και είναι αντίστοιχης χρονολογικής περιόδου (τέλος 19^{ου} – αρχές 20^{ου} αιώνα), στοχεύει στην αναγνώριση μιας ενότητας κτιρίων, η οποία θα συμβάλλει στην διάσωση ενός πυρήνα γειτονιάς που αποτελεί μαρτυρία του τρόπου κατοίκησης εκείνη την περίοδο. Παρόλο που δεν είναι όλα σε παρόμοια κατάσταση διατήρησης, κρίνουμε ότι όλα διαθέτουν αξιόλογα στοιχεία και αποτελούν ενδιαφέρον σύνολο που αποτυπώνει την αρχιτεκτονική τυπολογία, τις συνθήκες διαβίωσης και την ιστορική εξέλιξη αυτής της περιοχής των Χανίων. Πρόσθετα, θεωρούμε ότι οι μανδρότοιχοι που περιβάλλουν αυτά τα ακίνητα αποτελούν χαρακτηριστικά και αναπόσπαστα στοιχεία της τυπολογίας των κτιρίων αυτής της περιόδου, όπως επίσης και στοιχείο αναγνώρισης της πολεοδομικής διάρθρωσης αυτής της οικιστικής ενότητας. Ως εκ τούτου, κρίνουμε ότι και οι μανδρότοιχοι χρήζουν διατήρησης.

Επίσης σημειώνεται ότι όλα τα προτεινόμενα κτίρια είχαν συμπεριληφθεί στον κατάλογο με τα αξιόλογα προς διατήρηση κτίρια του ΤΕΕ – ΤΔΚ κτίρια.

Αναφορικά με τη ρυμοτόμησή τους, αναφέρεται και σύμφωνα με πάγια νομολογία του ΣτΕ ότι η κατάργηση του ρυμοτομικού σχεδίου είναι ανεκτή και προβλέπεται νομίμως – ακόμη και εάν καταργούνται κοινόχρηστοι χώροι – στις περιπτώσεις όπου ρυμοτομούνται κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα και τούτο διότι η διάσωση και η ανάδειξη του πολιτιστικού αγαθού υπερισχύει της ρυμοτομικής ρύθμισης.

Γενικότερα, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι τα ανωτέρω κτίρια πληρούν τα κριτήρια του άρθρου 6 του Ν. 4067/2012 και δεν έχει αντίρρηση για τον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέων.

Για την προστασία και διάσωση των διατηρητέων κτιρίων, οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν από τα πολεοδομικά και οικονομικά κίνητρα που έχει θεσπίσει η πολιτεία, όπως:

1. Τα οικονομικά κίνητρα που θεσπίστηκαν με το ΦΕΚ 859/Β/-16.5.2011
2. Δάνεια για την επισκευή και αποκατάστασή τους, σύμφωνα με την από 24.6.91 Κοινή Υπουργική Απόφαση Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και Γεωργίας και την από 31.5.2007 (ΦΕΚ 964 Β'/07) νεώτερη Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών με την οποία αυξάνεται η προβλεπόμενη κρατική επιδότηση.
3. Φορολογικές ελαφρύνσεις στις περιπτώσεις μεταβίβασης ή δωρεάς των κτιρίων.
4. Ειδικές ρυθμίσεις για ανέγερση προσθηκών που δεν βλάπτουν το κτίριο.

Μετά τα παραπάνω,

π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3^α του άρθρου 6 του Ν.4067/2012, για τον χαρακτηρισμό ως διατηρητέων τεσσάρων (4) κτιρίων που βρίσκονται στην περιοχή Αμπεριάς του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, με το εξής περιεχόμενο:

A.

Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα τέσσερα (4) κτίρια που βρίσκονται στην περιοχή Αμπεριά του Δήμου Χανίων (Ν. Χανίων) και συγκεκριμένα εντός ακινήτων επί των οδών: α) Εμμ. Σειραδάκη 16 (Ο.Τ. 358 & 362) με τον περιβάλλοντα χώρο του, φερόμενο ως συνιδιοκτησία κ.κ. Ξηρογιάννη Ιωάννη, Αθουσάκη Δημητρίου, Κληρονόμων Αθουσάκη Κωνσταντίνου, Αθουσάκη Ρωξάνης & Ελένης, β) Εμμ. Βερναδάκη 31 (Ο.Τ. 361 & 362), γ) παρόδου Σειραδάκη (1) και δ) παρόδου Σειραδάκη (2), αγνώστων ιδιοκτητών με τους μανδρότοιχούς τους (β,γ,δ) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε αυτά, όπως φαίνονται σημειωμένα στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλ. 1 : 100 (κτίριο α) και σε απόσπασμα ορθοφωτοχάρτη ΕΚΧΑ (κτίρια β, γ, δ) που συνοδεύουν την έκθεση αυτή.

2. Ως διατηρητέα χαρακτηρίζονται τα αρχικά κτίρια, καθώς και οι εναρμονιζόμενες με τα αρχικά κτίρια μεταγενέστερες προσθήκες, όχι όμως και τα πάσης φύσεως καθ' ύψος ή κατ' επέκταση υπάρχοντα προσκτίσματα ή μεταγενέστερες επεμβάσεις που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια. Ο καθορισμός των προσκτισμάτων ή μεταγενέστερων επεμβάσεων που αλλοιώνουν τα αρχικά κτίρια πραγματοποιείται από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ).

3. Στα χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα κτίρια απαγορεύεται κάθε αφαίρεση, αλλοίωση ή καταστροφή, τόσο των επί μέρους αρχιτεκτονικών ή καλλιτεχνικών και διακοσμητικών στοιχείων τους, όσο και των κτιρίων συνολικά, πλην των προσκτισμάτων ή των στοιχείων των κτιρίων, για τα οποία το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) έχει γνωμοδοτήσει για την αφαίρεσή τους. Επίσης απαγορεύεται η καταστροφή ή αλλοίωση των χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων μανδρότοιχων.

4. Επιτρέπεται η επισκευή, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, η ενίσχυση του φέροντα οργανισμού, καθώς και επεμβάσεις για λόγους λειτουργικούς των διατηρητέων κτιρίων και επαναφορά αρχικών στοιχείων μετά από τεκμηρίωση, εφόσον δεν αλλοιώνεται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας τους και δεν θίγονται τα διατηρητέα στοιχεία τους.

5. Δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση φωτεινών επιγραφών και διαφημίσεων στα διατηρητέα κτίρια. Επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση επιγραφών μικρών διαστάσεων που πληροφορούν για τη χρήση των χώρων των κτιρίων.

6. Αιτήσεις για προσθήκη στα ακίνητα αποστέλλονται στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΕΝ με γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΣΑ) για ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 3.γ του Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/9.4.2012), εφόσον δεν παραβιάζονται τα διατηρητέα κτίρια και ο χώρος που τα περιβάλλει.

7. Για οποιαδήποτε επέμβαση στο εξωτερικό και εσωτερικό των διατηρητέων κτιρίων, όπως και για την τοποθέτηση επιγραφών απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

B.

Στο ακίνητο επί της οδού Εμμ. Σειραδάκη 16 (α), τυχόν κατασκευή προσθήκης στον ακάλυπτο χώρο, θα περιορίζεται στην ευρύτερη περιοχή του υφιστάμενου ισόγειου κτιρίου στα βορειοδυτικά της ιδιοκτησίας (πλουσταριό), με τρόπο ώστε να μην αποκόπτεται η πίσω όψη του διατηρητέου και θα εγκριθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3(γ) του άρθρου 6 του ΝΟΚ.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΑΟΚΑ

ΑΘΗΝΑ ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός