

1

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΚΑ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: Α. Ξυντάρης

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Συμπληρωματικός καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 εντός του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των Χανίων και επί του οποίου υπάρχει διατηρητέο κτίριο που χαρακτηρίστηκε με την υπ' αριθμ. 31844/1930/18.5.87 υπουργική απόφαση ΦΕΚ 506/5/5.6.87 για το οποίο ήδη έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 52197/15.12.06 (ΦΕΚ 3/12.1.07) Υπ. Απόφαση καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, φερόμενης ιδιοκτησίας Τριποδάκη Εμμανουήλ.

Με την από 7.9.2010 αίτησή (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 38.316/8.9.2010) η εταιρεία ΤΡΙΠΟΔΑΚΗΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ υπέβαλε φάκελο με στοιχεία και ζητά την αλλαγή χρήσης τμήματος του Α υπογείου από κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων σε χώρο πλυντηρίου αυτοκινήτων καθώς και την διαρρύθμιση γραφείου στον Β όροφο τετραώροφου οικοδομής Καταστημάτων, Γραφείων, Κατοικιών, Υπογείου Σταθμού Αυτοκινήτων για το οποίο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ 19/07 οικοδομική αδεία από την Δ/ση Πολεοδομίας του Δήμου Χανίων σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 52197/2006 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ

ΑΑΠ 3/12.1.2007) με την οποία έγινε καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 εντός του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των Χανίων και επί του οποίου υπάρχει διατηρητέο κτίριο που χαρακτηρίστηκε με την υπ' αριθμ. 31844/1930/18.5.87 Υπουργική απόφαση ΦΕΚ 506/5/5.6.87 φερόμενης ιδιοκτησίας Τρποδάκη Εμμανουήλ.

Επίσης ο ενδιαφερόμενος υπέβαλε συμπληρωματικά την από 12/2010 σχετική Τεχνική Έκθεση της πολιτικού μηχανικού Στέλλας Παρασκάκη (α. πρωτοκόλλου, ΥΠΕΚΑ 4622/1.2.2001)

Αναλυτικότερα αναφέρουμε ότι :

Με την υπ' αριθμ. 52197/2006 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ ΑΑΠ 3/12.1.2007) με την οποία έγινε καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 στα Χανιά, επιτράπη η προσθήκη νέου φέροντα οργανισμού στο διατηρητέο κτίριο, η διαρρύθμιση των χώρων του διατηρητέου κτιρίου, η κατασκευή νέου κτιρίου με υπόγειους χώρους στάθμευσης στο νέο αλλά και στο διατηρητέο κτίριο και επί πλέον καθορίστηκαν χρήσεις καταστημάτων, κατοικίας και γραφείων.

Στην παραπάνω αναφερθείσα τεχνική έκθεση εργασιών αναφέρεται ότι:

«1. Λόγω των λειτουργικών συνθηκών του Υπογείου Σταθμού Αυτοκινήτων παρουσιάστηκε η ανάγκη Εγκατάστασης Πλυντηρίου Αυτοκινήτων το οποίο θα καταλαμβάνει συνολική επιφάνεια 124,02 μ² στο Α' Υπόγειο του εν λόγω σταθμού καταργώντας τις υπ' αρ. 43-44-45-50-51 & 52 θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που ανήκουν στον σταθμό. Για την εγκατάσταση του πλυντηρίου αυτοκινήτων έχει εκδοθεί από την Δ/νση Μεταφορών & Επικοινωνιών η υπ' αρ. 1167/07-05-10 Έγκριση Εγκατάστασης Πλυντηρίου Αυτοκινήτων.

2. Στον Β' Όροφο του νέου κτιρίου (νότια πτέρυγα), ο ιδιοκτήτης, για την καλύτερη αξιοποίηση του χώρου, θέλησε να διαχωρίσει το υπ' αρ. 2Γ10 Γραφείο σε δύο γραφεία εμβαδού 79,34 μ² και 67,47 μ², τοποθετώντας διαχωριστική μεσοτοιχία μεταξύ τους και κατασκευάζοντας ένα επιπλέον WC.

Οι παραπάνω αλλαγές γίνονται στο εσωτερικό της νέας οικοδομής, αφορούν εργασίες διαρρύθμισης, δεν αντιτίθενται στις χρήσεις γης της περιοχής και δεν επιφέρουν καμία αλλαγή στις εξωτερικές όψεις του κτιρίου.»

Μεταξύ των στοιχείων που υποβλήθηκαν περιλαμβάνεται και το υπ' αριθμ. 1167/7.5.2010 έγγραφο της η Δ/ση Μεταφορών και Επικοινωνιών της πρώην Ν.Α Χανίων με το οποίο χορηγείται η έγκριση προσθήκης εγκατάστασης πλυντηρίου επιβατηγών αυτοκινήτων στον υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων της εταιρείας «ΤΡΟΠΟΔΑΚΗΣ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε» που λειτουργεί στον δήμο Χανίων, επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου αρ. 43 της υπ' αριθμ 3622/4.9.2009 αδείας λειτουργίας.

Γνώμη της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

Η Υπηρεσία μας λαμβάνοντας υπ' όψη :

1. Τις προβλεπόμενες εργασίες τόσο για την εγκατάσταση της χρήσης του πλυντηρίου αυτοκινήτων στο Α υπόγειο, όσο και εκείνες της διαρρύθμισης (διαχωρισμός σε δύο μικρότερους χώρους) του γραφείου 2Γ8 για την δημιουργία ενός νέου χώρου γραφείου του 2Γ10 στον Β όροφο, που αφορούν σε εσωτερικούς χώρους του νέου κτιρίου, οι οποίες δεν επηρεάζουν και δεν τροποποιούν την μορφολογία, το ογκοπλαστικό και τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης του κτιρίου το οποίο επιτρέπεται να ανεγερθεί εντός των πλαισίων της υπ' αριθμ. 52197/2006 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ ΑΑΠ 3/12.1.2007).

Επίσης δεν επηρεάζουν και δεν αποβαίνουν εις βάρος της προστασίας του διατηρητέου κτιρίου.

2. Την αναφερθείσα έγκριση της Δ/σης Μεταφορών και Επικοινωνιών της πρώην Ν.Α Χανίων για εγκατάσταση προσθήκης πλυντηρίου επιβατηγών αυτοκινήτων στον υπόγειο σταθμό αυτοκινήτων.

3. Το γεγονός ότι η προτεινόμενη χρήση του πλυντηρίου επιβατηγών αυτοκινήτων είναι συναφής με την λειτουργία του σταθμού αυτοκινήτων, εγκαθίσταται σε υπόγειο χώρο (Α' υπόγειο) του νέου κτιρίου και δεν αποβαίνει εις βάρος της προστασίας του διατηρητέου κτιρίου.

4. Την υποβληθείσα μελέτη με την οποία τόσο για τις διαρρυθμίσεις στο Α' υπόγειο όσο και στον Β' όροφο του νέου κτιρίου κατά την άποψή μας δεν παραβλάπεται το διατηρητέο κτίριο.

Συμφωνούμε με την προταθείσα μελέτη για την εγκατάσταση της χρήσης πλυντηρίου επιβατηγών αυτοκινήτων στον χώρο του Α υπογείου του σταθμού αυτοκινήτων (του νέου κτιρίου) καθώς και την διαρρύθμιση (διαχωρισμό) του γραφείου 2Γ8, προκειμένου να δημιουργηθεί ένας ακόμη χώρος γραφείου (το 2Γ10) στον Β. όροφο του νέου κτιρίου.

Ακόμη με αφορμή το αίτημα της διαρρύθμισης (διαχωρισμού) του χώρου του γραφείου 2Γ8, και προκειμένου να εξυπηρετηθούν τυχόν μελλοντικά αντίστοιχες λειτουργικές και χρηστικές ανάγκες στους χώρους του μόνο νέου κτιρίου, θεωρούμε σκόπιμο οι απαιτούμενες μικρής κλίμακας εργασίες να γίνονται μετά από την σχετική έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ και πάντοτε με την προϋπόθεση ότι αυτές δεν επηρεάζουν, και δεν τροποποιούν την μορφολογία, το ογκοπλαστικό και τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης του κτιρίου το οποίο επιτρέπεται να ανεγερθεί εντός των πλαισίων της υπ' αριθμ. 52197/2006 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ ΑΑΠ 3/12.1.2007). ✓

Ύστερα από τα παραπάνω η Δ/νσή μας για το οικόπεδο που βρίσκεται επί της οδού Ηρώων Πολυτεχνείου 43 εντός του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλης των Χανίων επί του οποίου υπάρχει διατηρητέο κτίριο που χαρακτηρίστηκε με την υπ' αριθμ. 31844/1930/18.5.87 υπουργική απόφαση ΦΕΚ 506/5/5.6.87 και για το οποίο έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 52197/ΦΕΚ 3/12.1.07 Υπ. Απόφαση καθορισμού ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης, φερόμενης ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΤΡΙΠΟΔΑΚΗΣ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε» Εμμανουήλ, προτείνει την έκδοση συμπληρωματικής απόφασης Υπουργικής Απόφασης βάσει των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 3 του νόμου 2831 ΦΕΚ 140/Α/2000 περί ΓΟΚ με το εξής περιεχόμενο:

1.Επιτρέπονται:

α)η εγκατάσταση της χρήσης πλυντηρίου επιβατηγών αυτοκινήτων στο Α' υπόγειο χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων του νέου κτιρίου το οποίο

ευρίσκεται εκτός του περιγράμματος του διατηρητέου β) η διαρρύθμιση (διαχωρισμός) των χώρων του γραφείου 2Γ8 για την δημιουργία νέου χώρου γραφείου (2Γ10) που ευρίσκεται στον Β' όροφο του νέου κτιρίου σύμφωνα τα σχέδια των κατόψεων του Α' υπογείου και του Β' ορόφου αντίστοιχα (δύο σχέδια) κλίμακας 1:50 που δημοσιεύονται και που συνοδεύουν την απόφαση αυτή.

2. μικρές διαρρυθμίσεις των εσωτερικών χώρων του νέου κτιρίου (εκτός περιγράμματος του διατηρητέου) μετά από έγκριση της αρμόδιας ΕΠΑΕ και με την προϋπόθεση ότι αυτές δεν τροποποιούν την μορφολογία, το ογκοπ्लाστικό και τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης του κτιρίου το οποίο επιτρέπεται να ανεγερθεί εντός των πλαισίων της υπ' αριθμ. 52197/2006 Υπ. Απόφασης (ΦΕΚ ΑΑΠ 3/12.1.2007).

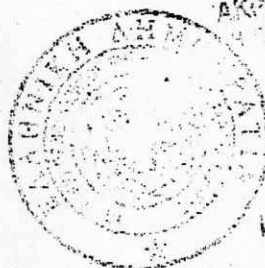
3. όλες η παραπάνω ρυθμίσεις γίνεται χωρίς υπέρβαση των όρων δόμησης και των χρήσεων που ισχύουν στην περιοχή.

4. Κατά τα λοιπά εξακολουθεί να ισχύει η αρχική πράξη χαρακτηρισμού του διατηρητέου κτιρίου καθώς και η υπ' αριθμ. 52197/2006 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ ΑΑΠ 3/12.1.2007) με την οποία καθορίστηκαν ειδικοί όροι, περιορισμοί δόμησης και χρήσεις στο διατηρητέο κτίριο.

ΑΘΗΝΑ 9.2.2011

Η Προϊσταμένη της ΔΠΣ

Α. Κουδούνη



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
 της Απόφασης της ΔΠΣ

Ι. ΘΕΟΔΩΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ