

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: Χίλντα Γούναλη

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΥΠΟΥΡΓΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ

ΘΕΜΑ: Καθορισμός συμπληρωματικών ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο κτίριο επί της Λεωφ. Αρχιεπισκόπου Μακαρίου 7, στο Ο.Τ.137^Α του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Ηρακλείου Κρήτης, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο, με την υπ' αριθ. 25634/8-6-2011 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ174/ΑΑΠ/8-6-2011).

Α. ΓΕΝΙΚΑ

Η Διεύθυνση Τεχνικών Έργων και Μελετών - Τμήμα Τμήμα Προστασίας και Ανάδειξης Παλιάς Πόλης, Οικιστικών Συνόλων και Ενετικών Τειχών του Δήμου Ηρακλείου, με το υπ' αριθ. πρωτ. 178276/14-11-2012 έγγραφό της (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 56754/16-11-2012) διαβίβασε στη Διεύθυνσή μας (Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών), το φάκελο του θέματος που αφορά σε «Μελέτη Αποκατάστασης και Διαμόρφωσης Δημοτικού Κτιρίου που βρίσκεται στη Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου 7 στο Ηράκλειο, σε Πολυδύναμο Κέντρο Επιμόρφωσης και Δημιουργικής Έκφρασης».

Το εν λόγω κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 25634/8-6-2011 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ 174/ΑΑΠ/8-6-2011).

Κατά την κατ' αρχήν εξέταση του φακέλου που υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας, διαπιστώθηκε ότι για την προώθηση της αιτούμενης ειδικής ρύθμισης απαιτείται η συμπλήρωση του φακέλου με επιπλέον στοιχεία όπως θεωρημένο Τοπογραφικό Διάγραμμα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής και Διάγραμμα Δόμησης καθώς και θεωρημένη τη υπόψη μελέτη από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής και από το Υπουργείο Πολιτισμού, δεδομένου ότι το Ηράκλειο είναι κηρυγμένος 'Οργανωμένος Αρχαιολογικός Τόπος'.

Επιπροσθέτως, ζητήθηκε η τροποποίηση των σχεδίων και συγκεκριμένα όσον αφορά στα ανοίγματα της πίσω όψης του κτιρίου προς τα τείχη καθώς και διευκρινήσεις επί της μελέτης, όπως τα υλικά κατασκευής του μεσοπατώματος, του εξώστη του ορόφου της δυτικής όψης κλπ.

Η αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, με τα υπ' αριθ. 189404/5-12-2012, 3727/11-1-2013, 21886/12-2-2013, 28240/25-2-2013 και 57591/17-4-2013 έγγραφά της (αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 60732/6-12-2012, 2279/14-1-2013, 9476/13-2-2013, 12999/28-2-2013 και 25264/18-4-2013 αντίστοιχα) απέστειλε τα συμπληρωματικά στοιχεία που ζητήθηκαν προκειμένου να προωθηθεί η αιτούμενη ειδική ρύθμιση.

Μετά τη συγκέντρωση όλων των απαραίτητων στοιχείων και σύμφωνα με την τεχνική περιγραφή και τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία μας και αφορούν στην υπόψη αρχιτεκτονική μελέτη, προκύπτουν τα παρακάτω:

Β. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ.137Α, το οποίο φέρεται ως ιδιοκτησία του Δήμου Ηρακλείου, βρίσκεται στα δυτικά όρια της συνοικίας της Αγίας Τριάδας σε επαφή με το επίχωμα του βενετσιάνικου τείχους και έχει πρόσοψη επί της Λεωφ. Αρχιεπισκόπου Μακαρίου. Σήμερα, το κτίριο λειτουργεί ως αποθηκευτικός χώρος της υπηρεσίας των Ενετικών Τειχών του Δήμου.

Το υπόψη κτίριο αποτελεί τμήμα συνόλου βιομηχανικών κτιρίων σε επαφή, το οποίο παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον καθώς τα κτίρια αναπτύσσονται στην συνέχεια της εσωτερικής όψης της πύλης του Παντοκράτορα (Χανιόπορτα).

Το σύνολο των κτιρίων κατασκευάστηκε τη δεκαετία του '20 για βιομηχανική χρήση, σε μια από τις σημαντικότερες περιόδους της βιομηχανικής ανάπτυξης του Ηρακλείου. Μέχρι και τα μέσα του 20ου αιώνα, η περιοχή στο δυτικό όριο της συνοικίας της Αγίας Τριάδας επί της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου, χαρακτηρίστηκε από έντονη βιοτεχνική και βιομηχανική δραστηριότητα.

Την περίοδο αυτή κατασκευάστηκαν στην περιοχή σταφιδεργαστάσια και άλλα κτίρια με συγγενείς χρήσεις. Αργότερα τα κτίρια χρησιμοποιήθηκαν ως αποθήκες.

Δεδομένου ότι έχουν λειτουργήσει με διαφορετικές χρήσεις, τα κτίσματα αυτά έχουν υποστεί αρκετές αλλοιώσεις κυρίως στο εσωτερικό, διατηρώντας τα αρχικά τους κελύφη.

Όσον αφορά στο κτίριο του θέματος, πρόκειται για δώροφο κτίσμα, ορθογωνικής κάτοψης, συνολικού εμβαδού 858,27 τ.μ. και αποτελεί τυπικό δείγμα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής των αρχών του 20 αιώνα στην περιοχή.

Η πρόσοψη διαρθρώνεται με κεντρικό κατακόρυφο άξονα συμμετρίας. Οι γωνίες του κτιρίου τονίζονται με ημιλαξευτούς γωνιόλιθους και τα ανοίγματα διακοσμούνται με απλής

μορφής λίθινα πλαίσια. Εσωτερικά της λίθινης τοικοποιίας κατασκευάστηκε μεταγενέστερα ανεξάρτητος φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα.

Κατά την δεκαετία του '80 κατασκευάστηκε στο εσωτερικό του κτιρίου πρόχειρο ξύλινο πατάρι (μεσοπάτωμα).

Υφιστάμενη κατάσταση

Το κτίριο έχει δεχθεί κατά καιρούς διάφορες επεμβάσεις, πολλές από τις οποίες έχουν προκαλέσει ζημιές στο κτίριο και αστοχίες στο φέροντα οργανισμό του.

Οι περισσότερες από τις φθορές, σύμφωνα με την τεχνική περιγραφή της μελέτης, εντοπίζονται στο πίσω τμήμα του κτιρίου (δυτικό τμήμα) και συγκεκριμένα:

- κατακρημνίσεις του ανώτερου τμήματος της λιθοδομής στην πίσω όψη (σε επαφή με τις επιχώσεις του βενετσιάνικου τείχους). Η υπόλοιπη λιθοδομή διατηρείται σε καλή κατάσταση.
- κατάρρευση τμημάτων των οριζόντιων πλακών και των δοκών από οπλισμένο σκυρόδεμα τα οποία παρασύρθηκαν με το τμήμα της λιθοδομής που κατέρρευσε στη στάθμη του ορόφου,
- κύρτωση τοπικά των πλακών οπλισμένου σκυροδέματος του ορόφου,
- τοπική αποσάθρωση και αποκόλληση - αποφλοίωση του σκυροδέματος από τμήματα των πλακών και των υποστυλωμάτων του φορέα με αποτέλεσμα τη μερική αποκάλυψη του οπλισμού και κατά συνέπεια τη μερική οξείδωσή του.
- αποσάθρωση (τοπικά) της επιφανειακής στρώσης των υλικών και ρύπανση των αρμών της λιθοδομής,
- μερική κύρτωση (αστοχία) των πρεκιών των ανοιγμάτων από σκυρόδεμα,
- απουσία των αρχικών ξύλινων κουφωμάτων του κτιρίου. Διατηρείται μόνο το ένα απ' αυτά στην πρόσοψη του κτίσματος. Στα υπόλοιπα ανοίγματα διατηρούνται οι ξύλινες κάσες και οι σιδεριές των παραθύρων.

Γ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το Τοπογραφικό Διάγραμμα (υπ' αριθ. 185299/28-11-12 θεώρηση όρων δόμησης), για την περιοχή στην οποία βρίσκεται το υπόψη ακίνητο (Ο.Τ.137Α), ισχύουν:

Γ.1 ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ρυμοτομία

- 13-9-1936 Β.Δ. (ΦΕΚ 404/Α/19-09-1936) Έγκριση σχεδίου πόλης Ηρακλείου: (εντός και πέριξ των τειχών περιοχή).
- 15-8-1958 Β.Δ. (ΦΕΚ 128/Α/23-08-1958) Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου με σημειακές τροποποιήσεις.

Όροι Δόμησης

Π.Δ. 10-11-1978 (ΦΕΚ 1/Δ/4-1-1979)

Τροποποίηση: Π.Δ. 15-3-1979 (ΦΕΚ 173/Δ/19-3-1979)

Τομέας 2

Αρτιότητα:	κατά κανόνα	Π=10,00 μ.	Ε=200,00 τ.μ.
	Κατά παρέκκλιση (προ ΓΟΚ '73)	Π= 7,00 μ.	Ε=100,00 τ.μ.

Κατά παρέκκλιση (πρό του '36) Π= 4,00 μ. Ε= 50,00 τ.μ.

Κάλυψη: 60% (κατά ΝΟΚ- άρθρο 12, Ν.4067/2012)

Σ.Δ. : 1,8

Ύψος: 22,75 μ. (κατά ΝΟΚ- άρθρο 15, Ν.4067/2012 ή όπως ορίζεται από αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων)

Συντελεστής Όγκου: $5 \times 1,80 = 9$

Ζώνη Στάθμευσης (ΦΕΚ 76/Α/2004)

Έγκριση ΓΠΣ: ΦΕΚ 458/Δ/88, ΦΕΚ 818/Δ/1992

Τροποποιήθηκε: ΓΠΣ 2003 (ΦΕΚ 696/Δ/8-7-2003)

Εγκρίσεις: Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής, Αρχαιολογία (13^η ΕΒΑ και ΚΓ' ΕΠΚΑ)

Γ.2 ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Εμβαδόν Οικοπέδου: 350,50 τ.μ.

Επιτρ. Δόμηση: $350,50 \times 1,8 = \underline{630,90}$ τ.μ.

Επιτρ. Κάλυψη: $350,50 \times 60\% = 245,35$ τ.μ.

Επιτρ. Σ.Ο.: $5 \times \Sigma\Delta \times \text{Εμβ οικ} = 5 \times 1,8 \times 350,50 = \underline{3.154,50}$ κ.μ.

Εξώστες και Ημιυπαίθριοι χώροι: 35% της Δόμησης

Ημιυπαίθριοι χώροι: 15% της Δόμησης

Χρήσεις: Αστικό Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι.

Σύμφωνα με το από 23-2-1987 ΠΔ περί «Κατηγοριών και περιεχόμενου χρήσεων γης», Άρθρο 10: 'Ελεύθεροι χώροι - Αστικό πράσινο', οι χρήσεις που επιτρέπονται είναι οι εξής:

α) Αναψυκτήρια, β) Αθλητικές εγκαταστάσεις, γ) Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει Πολιτιστικές εγκαταστάσεις και δ) Χώροι συνάθροισης κοινού.

Σύμφωνα με τη μελέτη αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού της περιοχής της Αγίας Τριάδας, της οποίας η έγκριση προωθείται από το ΥΠΕΚΑ και το ΥΠΠΟ, με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, ο χώρος προβλέπεται για χρήση «Κοινωνικές Λειτουργίες - Πολιτιστικά».

Γ.3 ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

- Με την υπ' αριθ. 6525/7-5-1965 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ360/Β/12-6-1965), η πόλη του Ηρακλείου εντός των τειχών χαρακτηρίστηκε ως 'Οργανωμένος Αρχαιολογικός Τόπος'.
- Με το από 8-6-1931 (ΦΕΚ 159/Α/13-6-1931) τα ενετικά τείχη του Ηρακλείου κηρύχθηκαν ως «Ιστορικό Διατηρητέο Μνημείο».

Δ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ - ΠΡΟΤΑΣΗ

Σύμφωνα με την υποβληθείσα μελέτη προτείνεται η αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου. η διαρρύθμιση του εσωτερικού του και η αλλαγή της χρήσης του.

Αναλυτικότερα, προτείνονται η αποκατάσταση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου, η αντικατάσταση του υφιστάμενου μεσοπατώματος με νέο από μεταλλικό σκελετό και η δημιουργία εσωτερικού αιθρίου για φωτισμό - αερισμό προκειμένου να καλυφθούν οι

λειτουργικές ανάγκες και να επαναχρησιμοποιηθεί ως Πολυδύναμο Κέντρο Επιμόρφωσης και Δημιουργικής Έκφρασης.

Δ.1 Στόχοι μελέτης

Ο Δήμος Ηρακλείου, με τη νέα χρήση του κτιρίου έχει σκοπό να καλύψει ανάγκες κοινωνικών και πολιτιστικών υποδομών της πόλης.

Οι επιμέρους χρήσεις που προβλέπεται να ενταχθούν στο κτίριο είναι σύμφωνες με τις προβλέψεις των χρήσεων γης για την περιοχή. Οι σχετικές μελέτες (στατική, ηλεκτρομηχανολογική) θα καλύψουν τις επιμέρους λειτουργικές ανάγκες προκειμένου το κτίριο να ανταποκρίνεται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο στις απαιτήσεις για στέγαση των απαραίτητων υποδομών.

Με τη λειτουργία του εν λόγω κτιρίου ως «Χώρος κοινωνικών - πολιτιστικών δραστηριοτήτων», τις οποίες έχει απόλυτη ανάγκη το σύγχρονο κοινωνικό περιβάλλον της πόλης του Ηρακλείου, επιτυγχάνονται στόχοι όπως:

- η ανάδειξη και προβολή ενός μέρους του σημαντικού κτιριακού αποθέματος της περιοχής της Αγίας Τριάδας στην παλιά πόλη, ιδιοκτησίας του Δήμου Ηρακλείου,
- η ανάδειξη της ταυτότητας της περιοχής εντός των Τειχών και η ένταξη του κτιρίου στις συνολικές λειτουργίες της πόλης του Ηρακλείου με τη συνέργια κοινωνικών - πολιτιστικών δομών σε επίπεδο πόλης του Ηρακλείου αλλά και Δήμου συνολικά,
- η ανάδειξη των πολεοδομικών στοιχείων που συμβάλλουν στην διατήρηση και ανάδειξη του παραδοσιακού ιστού της πόλης,
- η αύξηση της επισκεψιμότητας της περιοχής,
- η βελτίωση της κοινωνικής και κτιριακής υποδομής με έμφαση στα ΑΜΕΑ, όπως αναφέρεται και στην υπ' αρ. 430 / 2011 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου,
- ο εμπλουτισμός των υποδομών του Δήμου για ευάλωτες κοινωνικές ομάδες,
- η ικανοποίηση πολιτιστικών αναγκών και
- η δημιουργία κτιριακών υποδομών με επεμβάσεις φιλικές στο περιβάλλον.

Δ.2 Προτεινόμενες επεμβάσεις - Χρήσεις

Λαμβάνοντας υπόψη το ιστορικά και πολιτιστικά φορτισμένο και ιδιαίτερο περιβάλλον του βιομηχανικού κτιρίου η προτεινόμενη αρχιτεκτονική λύση σέβεται και δεν αλλοιώνει τα διατηρητέα μορφολογικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία του, τα οποία χαρακτηρίζονται από απλότητα, χωρίς περιττά μορφολογικά στοιχεία.

Για την επανάχρηση του εν λόγω κτιρίου προτείνονται οι παρακάτω επεμβάσεις:

1. Αποκατάσταση του υφιστάμενου λιθόδητου κελύφους του κτιρίου με τις απαραίτητες επεμβάσεις.
2. Καθαίρεση του ξύλινου μεσοπατώματος, το οποίο έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερα (δεκαετία '80).
3. Ανακατασκευή των υφιστάμενων φθαρμένων και στατικά ανεπαρκών (και εν μέρει κατακρημνισμένων) οριζοντίων πλακών και υποστυλωμάτων από οπλισμένο σκυρόδεμα, στο πίσω τμήμα.
4. Ενίσχυση - αποκατάσταση του υπόλοιπου φέροντα οργανισμού από οπλισμένο σκυρόδεμα με τις αναγκαίες προσαρμογές για τις λειτουργικές ανάγκες των χρήσεων

Στην Τεχνική Έκθεση, μετά τις γενικές παρατηρήσεις για τις οικοδομικές εργασίες που αναφέρονται, γίνεται πιο αναλυτικά η περιγραφή των οικοδομικών εργασιών και δίνονται οι αναγκαίες διευκρινίσεις.

Από τα αναφερόμενα προκύπτουν τα παρακάτω:

1. Όσον αφορά στις εργασίες στερέωσης και αποκατάστασης των υφιστάμενων λιθοδομών προτείνονται:

- Καθαρισμοί των υφιστάμενων λιθοδομών
- Στερέωση -Ενίσχυση λιθοδομής:
 - α. Καθαίρεση του κονιάματος
 - β. Αφαίρεση του υπάρχοντος συνδετικού υλικού, στα σημεία όπου αυτό είναι χαλαρό.
 - γ. Επιμελημένο καθαρισμό των όψεων και διαβροχή.
 - δ. Συμπλήρωση της λιθοδομής με λίθους παρόμοιας σύστασης και απόχρωσης, αποκατάσταση ρηγματώσεων - συνδέσεων, αποκατάσταση ρωγμών λαξευτών λίθων.
 - ε. Αρμολόγημα.

2. Όσον αφορά στις εργασίες στερέωσης, αποκατάστασης και αναδιαμόρφωσης του πίσω δυτικού τοίχου προτείνονται:

- Καθαιρέσεις τοίχων ή τμημάτων αυτών. Κατά την καθαίρεση τμήματος τοίχου λαμβάνονται μέτρα αντιστήριξης των τοίχων που συνδέονται με αυτόν και ενίσχυσης των συνδέσεών τους.
- Κατασκευή ή ανακατασκευή λιθοδομής. Οι ορατές όψεις της νέας λιθοδομής θα είναι όμοιες με τις υφιστάμενες.

3. Όσον αφορά στην κατασκευή του μεσοπατώματος:

Το πατάρι θα έχει χρήση βοηθητική (αποθήκευση εξοπλισμού και λοιπού υλικού) (τελική στάθμη +2.70 μ.). Ο φέρων οργανισμός του θα είναι από διατομές δομικού χάλυβα. Το τελικό δάπεδο θα διαμορφωθεί με ξύλινη επίστρωση. Οι σκάλες θα είναι από μεταλλικό σκελετό με ξύλινα πατήματα.

4. Όσον αφορά στην ανακατασκευή των υφιστάμενων φθαρμένων και στατικά ανεπαρκών οριζοντίων πλακών και υποστυλωμάτων από οπλισμένο σκυρόδεμα καθώς και στην απομάκρυνση τμήματος της αποσαθρωμένης πλάκας ισογείου και ορόφου για την δημιουργία εσωτερικού αίθριου προτείνεται:

- Αδιατάρακτη κοπή οπλισμένου σκυροδέματος, στα τμήματα της πλάκας και του σκελετού από οπλισμένο σκυρόδεμα τα οποία καθαιρούνται, προκειμένου να μην προκληθούν περαιτέρω ζημιές στο λιθόκτιστο κέλυφος από τους κραδασμούς.

5. Όσον αφορά στις εργασίες κατασκευής τοίχου αντιστήριξης εξωτερικά του δυτικού τοίχου του κτιρίου:

- Θα κατασκευαστεί στην πίσω πλευρά του κτίσματος που βρίσκεται σε επαφή με την επίκωση του βενετσιάνικου τείχους, από οπλισμένο σκυρόδεμα, στην μορφή και στα μεγέθη που προβλέπονται από τη στατική μελέτη. Η κατασκευή του κρίθηκε αναγκαία μετά από αυτοψία και τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας Βυζαντινών αρχαιοτήτων, προκειμένου να παραλαμβάνει τις πιέσεις που ασκούνται από τη χωμάτινη επίκωση, η οποία έχει προκαλέσει και την κατακρήμνιση τμήματος του υφιστάμενου πίσω τοίχου του κτιρίου.
- Όσον αφορά στα τμήματα των πλευρικών επιφανειών του τοιχίου που θα παραμείνουν ακάλυπτα από το χωμάτινο πρανές, θα επιχριστούν με επίχρισμα όμοιο με των τοίχων του κτίσματος.

ΣΤ. ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΟΥ ΥΠ.ΠΟ. (ΥΠΑΙΘΠΑ)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3802/2002 ('Αρχαιολογικός Νόμος') και δεδομένου ότι το εν λόγω κτίριο βρίσκεται σε άμεση οπτική επαφή και γειτνίαση με τα ενετικά τείχη, για την υλοποίηση επεμβάσεων στο εν λόγω απαιτήθηκε η έγκριση της μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ.

Μετά από την υποβολή του φακέλου της μελέτης διατυπώθηκαν παρατηρήσεις και υποδείξεις για την προσαρμογή της μελέτης, διατυπώνοντας παράλληλα τους παρακάτω όρους:

α) 13^η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (ΕΒΑ)

Η 13^η Ε.Β.Α., με την υπ' αριθ. 6805/22-11-2012 Απόφασή της ενέκρινε την υποβληθείσα αρχιτεκτονική μελέτη με τους παρακάτω περιοριστικούς όρους:

1. Αν απαιτηθεί στατική ενίσχυση του κτιρίου θα πρέπει να υποβληθεί στην Εφορεία η σχετική μελέτη και όλες οι εκσκαφικές εργασίες θα γίνουν υπό την επίβλεψή της.
2. Να διευκρινιστούν τα υλικά του δαπέδου του εξώστη.

β) Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης (ΥΝΜΤΕΚ)

Η ΥΝΜΤΕΚ, με την υπ' αριθ. 2351/20-11-2012 Απόφασή της, ενέκρινε την ανωτέρω αρχιτεκτονική μελέτη όπως περιγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και στα Σχέδια της μελέτης.

Ζ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Η Υπηρεσία μας, λαμβάνοντας υπόψη τις ανωτέρω εγκρίσεις, καθώς και όλα τα στοιχεία της μελέτης, τόσο ως προς τις επεμβάσεις για την αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου και τη διαρρύθμιση του εσωτερικού του, όσο και την αλλαγή της χρήσης του, συμφωνεί γενικότερα με την υποβληθείσα μελέτη, όπως αυτή περιγράφεται στην τεχνική έκθεση, διατυπώνοντας παράλληλα παρατηρήσεις τις οποίες υπέδειξε στους ενδιαφερόμενους προκειμένου να προσαρμοστεί η μελέτη για την βέλτιστη ανάδειξη του κτιρίου.

Συγκεκριμένα πρότεινε την κατάργηση των τριών υαλόθυρων στην πίσω (δυτική) όψη του κτιρίου προς τα τείχη και τη διαμόρφωση μιας κεντρικής υαλόθυρας και δύο παραθύρων εκατέρωθεν αυτής. Οι αναλογίες των παραθύρων κρίνεται σκόπιμο να είναι αντίστοιχες με τις αναλογίες αυτών της νότιας όψης, αφενός μεν διότι υπάρχει οπτική επαφή των δύο όψεων του κτιρίου, αφετέρου δε για να μην υπάρχει σύγχυση μεταξύ των όψεων των δύο στενών πλευρών του κτιρίου και ταυτίζονται οι χρονολογικές φάσεις κατασκευής τους.

Ως προς τα υλικά κατασκευής των προτεινόμενων αρχιτεκτονικών στοιχείων του μεσοπατώματος, του εξώστη στο πίσω τμήμα του κτιρίου κλπ), όπως προαναφέρθηκε ζητήθηκαν διευκρινήσεις οι οποίες δόθηκαν με την τη νέα Τεχνική έκθεση και τα σχέδια που προσκομίστηκαν.

Όσον αφορά στην αλλαγή της θέσης του παταριού, η Διεύθυνσή μας δεν έχει αντίρρηση καθόσον αυτό είναι μεταγενέστερο της αρχικής κατασκευής και χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Η εν λόγω επέμβαση δεν αλλοιώνει τον αρχικό χαρακτήρα του διατηρητέου κτιρίου, δεν το προσβάλλει αλλά αντίθετα εξυπηρετεί τις λειτουργικές ανάγκες της νέας χρήσης και διευκολύνεται η διαμόρφωση αίθριου για φωτισμό και αερισμό του εσωτερικού του κτιρίου.

Όσον αφορά στη διαμόρφωση του αιθρίου η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση καθόσον πρόκειται για διαρρύθμιση στο εσωτερικό του κτιρίου η οποία δεν αλλοιώνει το αρχικό κέλυφος, ενώ βελτιώνει τις συνθήκες φωτισμού και αερισμού του εσωτερικού του κτιρίου και κατά συνέπεια του περιβάλλοντος των χρηστών.

Όσον αφορά στην ενίσχυση της θεμελίωσης εάν και όπου αυτό θεωρηθεί αναγκαίο κατά τη διάρκεια των εργασιών, η Υπηρεσία μας δεν έχει αντίρρηση δεδομένου ότι θα διασφαλιστεί η στατική επάρκεια του κτιρίου, θέτοντας όρο πριν από κάθε σχετική εργασία να ενημερώνονται οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και να παρευρίσκεται 'in situ' αρχαιολόγος του ΥΠΠΟ και πολιτικός μηχανικός των Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Ηρακλείου.

Σημειώνεται ότι η κατασκευή που προτείνεται στον ακάλυπτο, στη στάθμη του ορόφου είναι αναστρέψιμη προκειμένου να προσαρμοστεί μελλοντικά σε πιθανή διαμόρφωση μετά από μελέτη ανάδειξης των ενετικών τειχών.

Όσον αφορά στην προτεινόμενη χρήση η Υπηρεσία μας συμφωνεί καθόσον αποτελεί χρήση η οποία προβλέπεται εν μέρει από το ΓΠΣ και εξ ολοκλήρου από τη μελέτη αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Παλιάς Πόλης. Συγκεκριμένα, στη μελέτη της Ανάπλασης της Αγίας Τριάδας που προωθείται για την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, στο υπόψη Ο.Τ. 137Α, όπου βρίσκεται το κτίριο του θέματος προτείνεται η χρήση ΚΦ (Κοινοφελείς Λειτουργίες) - Πολιτιστικά. Στη σχετική Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού, όπως προαναφέρθηκε, προτείνεται η χρήση ΚΦ για το εν λόγω κτίριο.

Γενικά, θεωρούμε ότι η προτεινόμενη χρήση δεν αποκλίνει ως προς την προστασία του διατηρητέου κτιρίου, δεν το παραβιάζει και εναρμονίζεται με αυτό.

Τέλος, όσον αφορά στις οικοδομικές εργασίες που προτείνονται θεωρούμε απαραίτητες τις παρακάτω διευκρινήσεις - παρατηρήσεις:

1. Στην περίπτωση που για στατικούς λόγους απαιτηθεί ενίσχυση λιθοδομής με εκτοξευόμενο σκυρόδεμα για την ενίσχυση των λιθόκτιστου κελύφους του υφιστάμενου κτιρίου, δεν θα εφαρμοστεί στους λαμπάδες των ανοιγμάτων καθόσον θα αλλοιωθούν οι αρχικές διαστάσεις και αναλογίες τους.
2. Στον εξώστη που διαμορφώνεται στο πίσω τμήμα του κτιρίου προς το ενετικό τείχος να προβλεφθεί η κατασκευή υποστρώματος του τελικού δαπέδου (τσιμεντοκονία, μονωτικά υλικά κλπ) για την αποφυγή της φθοράς της προτεινόμενης ξύλινης τελικής επίστρωσης (deck).
3. Κατά τις εργασίες αντιστήριξης του δυτικού τοίχου του κτιρίου, πριν την επιχωμάτωση, να προβλεφθεί η κατασκευή drainage και η εφαρμογή μονωτικών υλικών για την αποφυγή της εισροής υγρασίας στο εσωτερικό του κτιρίου.

Σημειώνεται ότι όλες οι προτεινόμενες επεμβάσεις γίνονται στο περίγραμμα του διατηρητέου κτιρίου, χωρίς υπέρβαση των λοιπών ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων και όρων δόμησης.

Μετά τα παραπάνω, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι με την προτεινόμενη ρύθμιση το εγκαταλελειμμένο μέχρι σήμερα διατηρητέο κτίριο εντάσσεται στη σύγχρονη ζωή της πόλης του Ηρακλείου και ταυτόχρονα θα συμβάλλει στην ποιοτική αναβάθμιση της περιοχής και

στην αύξηση της επισκεψιμότητας καθώς στην κάλυψη πολιτιστικών αναγκών και αναγκών κοινωνικής πρόνοιας.

Επίσης, λαμβάνοντας υπόψη τη γενική αρχή της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής για δυνατότητα ειδικών ρυθμίσεων στα διατηρητέα κτίρια, όσο αυτό είναι δυνατό, τηρώντας τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής, με την προϋπόθεση να μην παραβλάπτονται τα διατηρητέα κτίρια αλλά να αποκαθίστανται και να εκσυγχρονίζονται διατηρώντας το χαρακτήρα τους,

Π ρ ο τ ε ί ν ο υ μ ε

Την έκδοση Υπουργικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 6 του Ν. 4067/12 «περί ΝΟΚ», για τον καθορισμό συμπληρωματικών όρων και περιορισμών δόμησης στο διατηρητέο κτίριο του θέματος, με το εξής περιεχόμενο:

- A. Στο κτίριο που βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αρχιεπισκόπου Μακαρίου 7, στο Δήμο Ηρακλείου, το οποίο χαρακτηρίστηκε ως διατηρητέο με την υπ' αριθ. 25634/8-6-2011 Απόφαση Υπουργού ΠΕΚΑ (ΦΕΚ174/ΑΑΠ/27-6-2011), επιτρέπονται τα εξής:
1. Οι καθαιρέσεις επικίνδυνων, από στατικής άποψης, τοίχων ή τμημάτων αυτών, όπως προβλέπει η αρχιτεκτονική και στατική μελέτη. Κατά την καθαίρεση τμήματος τοίχου θα λαμβάνονται μέτρα αντιστήριξης των τοίχων που συνδέονται με αυτόν και ενίσχυσης των συνδέσεών τους.
 2. Η απομάκρυνση τμήματος της αποσαθρωμένης πλάκας ισογείου και ορόφου για την δημιουργία εσωτερικού αίθριου.
 3. Η καθαίρεση του μεταγενέστερου ξύλινου μεσοπατώματος (πατάρι).
 4. Η στερέωση και αποκατάσταση του υφιστάμενου κελύφους του κτιρίου από λιθοδομή με αρμολόγημα. Στην περίπτωση που απαιτηθεί η εφαρμογή εκτοξευόμενου σκυροδέματος του λιθόκτιστου κελύφους θα εξαιρεθούν οι λαμπάδες των ανοιγμάτων των εξωτερικών όψεων.
 5. Η ενίσχυση θεμελίωσης όπου προβλέπεται ή όπου αυτό κριθεί αναγκαίο κατά την εκτέλεση των εργασιών.
 6. Η ενίσχυση του επιχωμένου δυτικού τμήματος του ισογείου προς τα τείχη εξωτερικά με τοιχίο αντιστήριξης από οπλισμένο σκυρόδεμα και η κατασκευή drainage. Όσον αφορά στα τμήματα των πλευρικών επιφανειών του τοιχίου που θα παραμείνουν ακάλυπτα από το χωμάτινο πρανές, θα επιχριστούν με επίχρισμα όμοιο με αυτό των επιχρισμένων λιθοδομών του κτιρίου.
 7. Η ενίσχυση - αποκατάσταση των υφιστάμενων στοιχείων από οπλισμένο σκυρόδεμα.
 8. Η ανακατασκευή λιθοδομής ή τμήματος αυτής στην πίσω όψη του κτιρίου. Οι ορατές όψεις της νέας λιθοδομής θα είναι όμοιες με τις υφιστάμενες.
 9. Η ανακατασκευή των υφιστάμενων οριζοντίων πλακών και υποστυλωμάτων από οπλισμένο σκυρόδεμα στο πίσω τμήμα του κτιρίου.
 10. Η εφαρμογή επιχρισμάτων στις όψεις του κτιρίου.
 11. Η αποκατάσταση της κύριας όψης επί της Λεωφ. Εθνάρχου Μακαρίου, στην αρχική της μορφή.

12. Η κατασκευή νέου παταριού στη στάθμη +2.70 μ. για βοηθητική χρήση. Ο φέρων οργανισμός του θα είναι από μεταλλικά στοιχεία. Το τελικό δάπεδο θα διαμορφωθεί με ξύλινη επίστρωση.
 13. Η κατασκευή εσωτερικών κλιμακοστασίων και ανελκυστήρα για την εξυπηρέτηση της νέας λειτουργίας. Τα κλιμακοστάσια θα είναι από μεταλλικό σκελετό με ξύλινα πατήματα.
 14. Η συντήρηση του υφιστάμενων ξύλινων κουφωμάτων των όψεων του κτιρίου και η αντικατάσταση των ξύλινων κουφωμάτων στα υπόλοιπα ανοίγματα, με νέα ξύλινα, με μορφή που να προσομοιάζουν με τα αρχικά.
 15. Η ανακατασκευή του πίσω τμήματος της λιθοδομής του ορόφου του κτιρίου προς τα τείχη (δυτική όψη) και η νέα διαμόρφωση της δυτικής όψης στον όροφο. Τα νέα ανοίγματα θα έχουν τις αναλογίες των ανοιγμάτων της νότιας όψης του κτιρίου. Τα κουφώματα θα είναι ξύλινα και θα προσομοιάζουν με αυτά της νότιας όψης.
 16. Η διαμόρφωση - κατασκευή εξώστη στην πίσω όψη του κτιρίου προς τα τείχη. Η επιφάνεια του επιχωμένου ακαλύπτου που διαμορφώνεται στην στάθμη του ορόφου θα καλυφθεί από πατημένο χώμα επάνω στο οποίο θα τοποθετηθεί μονωτική κατασκευή και ξύλινο δάπεδο. Στον εξώστη θα τοποθετηθούν προστατευτικά μεταλλικά κιγκλιδώματα απλής μορφής (στηθαία και κουπαστές).
 17. Για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας καθαίρεσης τμήματος οριζόντιων ή κατακόρυφων στοιχείων οπλισμένου σκυροδέματος ή μεταλλικών στοιχείων θα χρησιμοποιηθούν εργαλεία αδιατάρακτης κοπής.
- Β. Επιτρέπεται η χρήση «Κοινοφελείς Λειτουργίες - Πολιτιστικά» για τη δημιουργία Πολυδύναμου Κέντρου Επιμόρφωσης και Δημιουργικής έκφρασης.
- Γ. Οι παραπάνω επεμβάσεις πραγματοποιούνται σύμφωνα με την τεχνική έκθεση και τα έξι (6) σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης, τα οποία εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής με την υπ' αριθ. 196/6-9-2012 Απόφασή του, όπως προσαρμόστηκαν μετά από υποδείξεις της Υπηρεσίας μας, συνοδεύουν την παρούσα (Διάγραμμα Κάλυψης σε κλ. 1:100, δύο (2) πίνακες σχεδίων Κατόψεων, δύο (2) πίνακες σχεδίων Τομών, και ένας (1) πίνακας Όψεων σε κλ. 1:50) και αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.
- Δ. Οι παραπάνω επεμβάσεις θα πραγματοποιηθούν σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής.
- Ε. Η ορθή εφαρμογή των ρυθμίσεων που προβλέπονται από την παρούσα πιστοποιούνται κατά τις ισχύουσες διατάξεις.
- ΣΤ. Κατά τα λοιπά εξακολουθούν να ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. 25634/8-6-2011 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 174/ΑΑΠ/2011).

Αθήνα, 13-5-2013

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ



Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ