



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ**

Ταχ. Δ/ση: Πλατεία Δασκαλογιάννη – Δημοτικό Κτήριο
Τ.Κ: 71201, Ηράκλειο
Πληροφορίες: Γιώργος Φουρναράκης
Τηλ.: 2813409400
Fax: 2810343314
E-mail: gf@heraklion.gr

ΑΡ. ΠΡΩΤ.: 43201 / 04 ΙΟΥΝ. 2018

Ηράκλειο, 4-6-2018

ΠΡΟΣ:

Αντιδήμαρχο Χωροταξικού Σχεδιασμού,
Πολεοδομίας και Δημοτικής Περιουσίας
κ. Στυλιανή Καλογεράκη- Αρχοντάκη
Για το Δημοτικό Συμβούλιο

ΚΟΙΝ:

1. κ. Πέτρο Ινιωτάκη
Ως Πρόεδρος Επιτροπής Ποιότητας Ζωής
2. Κ. Καραντίνος- Μ. Μυλωνάκης Ο.Ε.
Αγ. Πελαγία Δ.Δ. Γαζίου Δ. Μαλεβιζίου
Θεσσαλονίκης 21, 71202 Ηράκλειο
3. Ιππόδαμος Ε.Ε.
Τσικριτζή 7, 71201 Ηράκλειο
4. Δ/ση Τεχνικών Έργων & Μελετών Δ.Η.
Τμήμα Προστασίας και Ανάδειξης Παλιάς Πό-
λης, Οικιστικών Συνόλων και Ενετικών Τειχών
Διονυσίου 13Α
71601 Νέα Αλικαρνασός

ΘΕΜΑ: Εισήγηση περί μη πρόθεσης του Δήμου Ηρακλείου να προβεί άμεσα στην εφαρμογή του ισχύοντος σχεδίου πόλης και σε ρυμοτόμηση ακαλύπτου χώρου κτιρίου για την εφαρμογή του, προκειμένου ακολούθως η Δ/ση Πολεοδομίας να χορηγήσει έγκριση εργασιών επισκευής και συντήρησης σε ρυμοτομούμενο ακίνητο στην οδό Αγ. Τίτου 54, στο Ο.Τ. 23 στην Παλιά Πόλη Ηρακλείου.

Στην υπηρεσία μας έχει κατατεθεί αίτηση με αρ. πρωτ. 43201/ 22-5-2018 από την «Κ. Καραντίνος- Μ. Μυλωνάκης Ο.Ε, ως φερόμενη μισθώτρια ακινήτου με παλαιό διώροφο κτίριο επί της οδού Αγίου Τίτου 54, στο ΟΤ. 23 του «εντός Τειχών» τμήματος της πόλης του Ηρακλείου (Παλιά Πόλη), με την οποία ζητείται γνωμοδότησή μας για την εκτέλεση εργασιών στο προαναφερόμενο κτίριο, μεταξύ άλλων και με βάση το άρθρο 1 του Ν. 5269 / 1931 και το άρθρο 4 παρ. 3 του Ν. 4067/ 2012.

Την χρήση του ακινήτου με τους ακόλουθους φερόμενους ιδιοκτήτες: 1. Δάφνη- Λώρα Διαλυνά του Παύλου και της Μαρίας, 2. Αλεξάνδρα Διαλυνά- Λεβεντάκη του Νικολάου και της Δάφνης Λώρας, 3. Λυδία Διαλυνά- Λεβεντάκη του Νικολάου και της Δάφνης- Λώρας, 4. Γεώργιο Διαλυνά του Παύλου και της Μαρίας, 5. Δάφνη Διαλυνά του Γεωργίου και της Μαρίας, 6. Μαρία Διαλλινά του Μιχαήλ και της Ελισάβετ, 7. Καλλιόπη Χρυσάνθου του Ανδρέα και της Ασπασίας- Αλίκης και 8. «ΠΡΟΤΥΠΟ Ε.Π.Ε», που εδρεύει στο Ηράκλειο και εκπροσωπείται νόμιμα από τον Παπαδάκη Εμμανουήλ του Γεωργίου και της Όλγας, φέρεται σήμερα ότι έχει η εταιρεία «Κ. Καραντίνος- Μ. Μυλωνάκης Ο.Ε.» με μισθωτική σχέση βάσει του με ημερομηνία 12.02.2018 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης.

Η χρήση του συγκεκριμένου ακινήτου συμπεριλαμβανομένου και του συνόλου των τότε υφισταμένων κτιριακών εγκαταστάσεων ήταν πριν την εκδήλωση καταστροφικής πυρκαγιάς τον Σεπτέμβριο 2010, επιχείρηση υγειονομικού ενδιαφέροντος με τον διακριτικό τίτλο «Καφέ Αμάν».

Σύμφωνα με το υποβληθέν τοπογραφικό διάγραμμα του πολιτικού μηχ. Θεόδωρου Μαυράκη, από Μάρτιο 2018, το ακίνητο, επιφάνειας 353.53 τ.μ., ρυμοτομείται κατά τμήμα επιφάνειας 208.11 τ.μ. επί της οδού Αγ. Τίτου. Σύμφωνα με την υποβληθείσα Τεχνική-

Αιτιολογική Έκθεση του διπλ. πολιτικού μηχανικού Θεοδώρου Μαυράκη, από 22-5-2018, **Πε** συνέχεια του εγγράφου της αρμόδιας υπηρεσίας του ΥΠΠΟΑ (Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων και Έργων Κρήτης) με αρ./ πρωτ. 196/ 8-1-2018, μετά την αποξήλωση όλων των πρόσθετων στοιχείων από γυψοσανίδες και διάφορα υλικά μονώσεων, την αποκάλυψη του φέροντα οργανισμού του διωρόφου κτίσματος από οπλισμένο σκυρόδεμα και τους ελέγχους οι οποίοι πραγματοποιήθηκαν, πρόέκυψε ότι το διώροφο κτίσμα από οπλισμένο σκυρόδεμα είναι στατικά επαρκές για την χρήση την οποία είχε και θα συνεχίσει να έχει ως κατάσταση υγειονομικού ενδιαφέροντος. Το προαναφερόμενο κτίσμα δεν ρυμοτομείται από το ισχύον σχέδιο πόλης. Το κτίσμα που κατέρρευσε μετά την πυρκαγιά κατελάμβανε μεγάλο μέρος του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου. Έχει διασωθεί η πρόσοψη, η οποία με τις σχετικές εγκρίσεις των αρμοδίων υπηρεσιών του ΥΠΠΟ εκλαμβάνεται με βάση την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία ως υψηλός αυλότοιχος.

Δεδομένου ότι το κτίριο βρίσκεται εντός του κηρυγμένου- οριοθετημένου ως αρχαιολογικού χώρου τμήματος της πόλης του Ηρακλείου: (Απόφαση ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/22270/651/2-3-2012, ΦΕΚ 92 ΤΑΠΠ/ 27-3-2012) προϋπόθεση για την χορήγηση της αιτούμενης άδειας είναι η έγκριση σχετικής μελέτης από τις συναρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ.

Από την με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΔΒΜΑ/ΤΑΧΜΑΡ/256683/139400/9253/19/06.06.2014 Απόφαση του Υπουργού ΥΠΠΟ, και την γραμματική της διατύπωση, εκτός της μη συναίνεσης του ΥΠΠΟ για την ρυμοτόμηση των κτισμάτων επί των οδών Αγίου Τίτου και Ιδομενέως, χαρακτηρίζεται το συγκεκριμένο κτίσμα ως τμήμα μιας ενότητας κτισμάτων τα οποία «ανήκουν στα ελάχιστα τμήματα που διασώζουν τον παραδοσιακό πολεοδομικό ιστό στο κέντρο της πόλης, διατηρώντας την μεσαιωνική μορφή της τριγωνικής χάραξης και αποτελεί στο σύνολο του αξιόλογο πυρήνα προς διατήρηση μαζί με τα δυο γειτονικά κτίρια του 19ου αιώνα» κατ'επέκταση «προστατευόμενο πολιτιστικό αγαθό».

Με βάση την Εγκύκλιο 17 με αριθμό πρωτ. 7037/557/7-2-2018 "Χορήγηση άδειας δόμησης σε ρυμοτομούμενα ή μη οικοδομήσιμα οικόπεδα- γήπεδα για την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης/ ανακαίνισης κτιρίων χαρακτηρισμένων ως διατηρητέα ή νεώτερα μνημεία" της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας/ Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας, συμπερασματικά τεκμαίρεται ότι:

α) Υπάρχει η νομοθετική δυνατότητα για την εκτέλεση εργασιών αποκατάστασης, στατικής ενίσχυσης, συντήρησης για λόγους υγιεινής και χρήσης σε κτίσματα που βρίσκονται εξ ολοκλήρου ή τμηματικά εντός μη οικοδομήσιμων γηπέδων- οικοπέδων ή ρυμοτομούμενων τμημάτων. β) Είναι υποχρέωση της πολιτείας η μέριμνα για την διατήρηση, συντήρηση και ανάδειξη αυτών των κτισμάτων και επί πλέον είναι Συνταγματική επιταγή σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγραφος 6 του Συντάγματος. γ) Είναι επιβεβλημένη η αποκατάσταση των «προστατευόμενων πολιτιστικών αγαθών», ακόμη και εάν αυτά είναι ρυμοτομούμενα ή έχουν κατασκευαστεί σε χώρους μη οικοδομήσιμους σύμφωνα με την υπάρχουσα νομοθεσία και νομολογία. δ) Η πρόθεση του νομοθέτη και σήμερα αλλά και παλαιότερα (Ν 5269/1931 άρθρο 1 παράγραφος 2), ήταν η χορήγηση άδειας εργασιών για την εκτέλεση επισκευών σε ρυμοτομούμενα τμήματα κτιρίων που αποβλέπουν στην υγιεινή, την χρήση και την συνήθη συντήρηση τους να «.....χορηγείται επί τη αιτήσει του ενδιαφερομένου καθ'όν τρόπον και δια τα μη ρυμοτομούμενα κτίρια....» ε) Η συνεχής συντήρηση των κτιρίων ή των δομικών έργων, είναι υποχρεωτική για τους ιδιοκτήτες τους (Ν 1577/1985 άρθρο 22 παραγράφος 1, Ν 4067/2012 άρθρο 4, Υπουργική Απόφαση 3046/1989 άρθρο 5 παράγραφος 2.2.3 Ν 4495/2017 άρθρο 30) και τούτο για την ασφάλειαν των κατά την λειτουργία τους, και δεν απαιτείται (ούτε στο παρελθόν απαιτούνταν) για την εκτέλεση μικρών και μεμονωμένων επισκευών που γινόταν ή γίνονται στα κτίρια για λόγους χρήσης και υγιει-

νής, οικοδομική άδεια, καθόσον οι εργασίες αυτές δεν επηρεάζουν τα «υλοποιημένα πολεοδομικά μεγέθη» των κτιρίων ρυμοτομημένων ή μη.

Η υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή και ιδιαίτερα επί της συμβολής των οδών Ιδομενέως και Αγίου Τίτου έχει καταστεί αδύνατη καθόσον:

α) Το Τμήμα Αρχαιολογικών Χώρων και Αρχαιογνωστικής Έρευνας της Διεύθυνσης Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιοτήτων αφού έλαβε υπόψη: 1) την γνωμοδότηση του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου στην με αριθμό 39/17.12.2013 συνεδρία του, 2) τις διατάξεις της Υ. Α. 6525/07.05.1965 (ΦΕΚ 360B/12.06.1965 «Περί χαρακτηρισμού του Δήμου Ηρακλείου ως οργανωμένου αρχαιολογικού τόπου», 3) τις διατάξεις με την με αριθμό απόφαση ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ /ΑΡΧ/Β1/Φ38/22270/651 «Έγκριση κήρυξης και οριοθέτησης ως αρχαιολογικού χώρου, τμήματος της πόλης του Ηρακλείου, Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου, Περιφέρειας Κρήτης», (ΦΕΚ 92ΑΑΠ/27.03.2012), εξέδωσε την με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟ/ΓΔΑΠΚ/ΔΒΜΑ/ΤΑΧΜΑΡ/256683 /139400/9253/19/06.06.2014 Απόφαση Υπουργού ΥΠΠΟ, με την οποία δεν εγκρίνεται το τότε υποβληθέν αίτημα του Δήμου Ηρακλείου για την ρυμοτόμηση του κτιρίου. β) Με την απόφαση με αριθμό 38/2015 του Διοικητικού Εφετείου Χανίων (Β Τμήμα) Ακυρωτική Διαδικασία, ακυρώνεται οριστικά η με αριθμό πρωτ. 11393/13335/14.04.2009 Απόφαση της Προϊσταμένης της Διευθύνσεως Πολεοδομίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ηρακλείου Κρήτης κατά το μέρος που κύρωσε την με αριθμό 10/2008 Πράξη Ρυμοτομήσεως και Αναλογισμού Αποζημιώσεως που αφορά την ιδιοκτησία των κληρονόμων Παύλου και Μιχαήλ Διαλυνά.

Η Υπηρεσία μας έχει τοποθετηθεί στο θέμα της συντέλεσης ή μη της απαλλοτρίωσης λόγω ρυμοτόμησης με το έγγραφό μας με αρ. πρωτ. 41903/ 22-5-2018.

Σε εφαρμογή των διατάξεων των εδαφίων 8 και 10 του άρθρου 16 του Ν. 4164/ 2013 (ΦΕΚ156 Α/ 09.07.2013), που τροποποιεί διατάξεις του Ν. 3028/ 2002 (ΦΕΚ 153 Α/ 28.06.2002), των διατάξεων του άρθρου 30 του Ν. 4495/ 2017 (ΦΕΚ 167 Α/ 03.11.2017 θα γίνουν εργασίες συντήρησης και στο ρυμοτομούμενο τμήμα της ιδιοκτησίας, οι οποίες θεωρούνται ως εργασίες των άρθρων 29 και 30 του Ν. 4495/ 2017 (ΦΕΚ 167 Α/ 03.11.2017) και των παραγράφων 1 και 2 του εγγράφου της Γενικής Δ/σης Πολεοδομίας/ Διεύθυνση Ο.Κ.Κ. του ΥΠΕΝ με αρ. πρωτ. 44721/ 30-7-2013, ήτοι: α) εργασίες εσωτερικών χρωματισμών και μεμονωμένων επισκευών για λόγους χρήσης και υγιεινής χωρίς την χρήση ικριωμάτων στον αύλειο χώρο της ιδιοκτησίας, β) επισκευή επιχρισμάτων στον αύλειο χώρο της ιδιοκτησίας χωρίς χρήση ικριωμάτων, γ) συντήρηση, επισκευή, διασκευή και τμηματική αντικατάσταση εγκαταστάσεων και αγωγών, δ) συντήρηση με αμμοβολή των υπαρχόντων σιδηρών στύλων του αύλειου χώρου της ιδιοκτησίας και χρωματισμός αυτών. ε) μικρές διαμορφώσεις στους πλευρικούς λιθόκτιστους τοίχους του αύλειου χώρου για την κατασκευή χαμηλών παρτεριών για την φύτευση ανθέων και μικρών καλλωπιστικών φυτών.ζ) κατασκευή πάγκου εναποθέσεις ποτών (συναρμολογούμενη κατασκευή) στον αύλειο χώρο της ιδιοκτησίας. στ) αντικατάσταση δαπέδων σε όλους τους χώρους του σημερινού αύλειου χώρου. η) στον εξωτερικό τοίχο που αποτελεί τοίχο περίφραξης του υπάρχοντος σήμερα αύλειου χώρου του καταστήματος, δεν θα γίνει καμία επέμβαση πλην του καθαρισμού της λίθινης κατασκευής του και αντικατάσταση των κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα όμοια με τα υφιστάμενα.

Έχει ληφθεί η προαπαιτούμενη σχετική εγκριτική Απόφαση με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΕΝΜΤΕΚΡ/247959/25810/1478/30-05-2018 της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης, βάση μελέτης αποκατάστασης του διπλ. αρχιτέκτονα μηχ. Αλ. Γαβριλάκη, από Μάρτιο 2018, αντίγραφο της οποίας έχει υποβληθεί στην Υπηρεσία μας με την αίτηση με αρ. πρωτ. 46521/ 4-6-2018. Η προαναφερόμενη Αρχιτε-

κτονική Μελέτη προβλέπει εργασίες επισκευής και λειτουργίας καταστήματος ως «Αναψυκτήριο» και «Σνακ Μπαρ».

Επειδή, όπως προαναφέρθηκε, για την εκτέλεση εργασιών σε ρυμοτομούμενα τμήματα νομίμως υφισταμένων ακινήτων πρέπει να ληφθεί απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου περί μη πρόθεσης του Δήμου να προβεί άμεσα σε ρυμοτόμηση του κτιρίου για την εφαρμογή του ισχύοντος σχεδίου πόλης, εισηγούμεθα τη λήψη σχετικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου περί μη πρόθεσης του Δήμου να προβεί σε τοπική εφαρμογή του ισχύοντος, πλην όμως υπό αναθεώρηση τελούντος σχεδίου πόλης, προκειμένου η Υπηρεσία μας ακολουθώντας να χορηγήσει την σχετική έγκριση.

Εισηγούμεθα τέλος να δεσμευθεί η αιτούσα ότι σε περίπτωση που για οποιοδήποτε λόγο ανατραπεί ο μέχρι τώρα σχεδιασμός και συντελεστεί η προβλεπόμενη από το ρυμοτομικό σχέδιο του 1936 ρυμοτόμηση, δεν θα ζητήσει αποζημίωση για την προστιθέμενη αξία του κτιρίου λόγω των εργασιών που θα αδειοδοτηθούν αρμοδίως από τη Δ/ση Πολεοδομίας. Διευκρινίζουμε ότι η παρούσα εισήγηση δεν δεσμεύει την Υπηρεσία μας για την χορήγηση οποιασδήποτε έγκρισης ή αδειοδότησης εάν δεν υποβληθεί πλήρης φάκελος με τα προβλεπόμενα στοιχεία και δικαιολογητικά.

Ο Διευθυντής
Πολεοδομίας Δήμου Ηρακλείου

Γιώργος Φουρναράκης
Αρχιτέκτων μηχαν. – πολεοδόμος
ΠΕ4 με α' βαθμό

Ακριβές αντίγραφο
από το πρωτότυπο
του αρχείου της Υπηρεσίας

Με εντολή Δημάρχου

Καραζιά Μαρία
Πολιτικός Μηχ. ΤΕ3 με β' βαθμό



Ε.Δ.

1.Χ.Α.

2. Αρχείο Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών

3. Αρχείο Τμήματος Τοπογραφικών- Πολεοδομικών Εφαρμογών και Απαλλοτριώσεων

4. Αρχείο Τμήματος Οικοδομικών Αδειών και Ελέγχου

5. κ. Μαρία Λυδάκη