

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑΣ

Προς: Αντιπροσωπεία ΤΕΕ/ΤΔΚ

ΑΠ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΑ ΤΕΕ ΤΔΚ : 2/15-02-2021

Θέμα: Αίτημα για σύγκληση έκτακτης συνεδρίασης με μοναδικό θέμα:
«Λήψη απόφασης περί της χρήσης γης για την έκταση ιδιοκτησίας
Πολυτεχνείου Κρήτης στο λόφο Καστέλι»

κα. Πρόεδρε,

Έχοντας υπόψη το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της «Α» του ΤΕΕ/ΤΔΚ περί σύγκλησης έκτακτης συνεδρίασής της κατόπιν αιτήματος τουλάχιστον του 1/5 των εκλεγμένων μελών, τα κάτωθι μέλη της «Α» του ΤΕΕ/Τμήμα Δυτικής Κρήτης αιτούμαστε την άμεση πραγματοποίηση έκτακτης συνεδρίασης με όλα τα σχετικά προβλεπόμενα μέτρα προστασίας λόγω Covid και με μοναδικό θέμα: «Λήψη απόφασης περί της χρήσης γης για την έκταση ιδιοκτησίας Πολυτεχνείου Κρήτης στο λόφο Καστέλι».

Επισυνάπτεται η εισήγησή μας σχετικά με το θέμα η οποία έχει διαμορφωθεί λαμβάνοντας υπόψη την από 7-2-21 Κοινή Απόφαση των Δ.Σ. των Παραρτημάτων Χανίων του Σ.Α.Δ.Α.Σ-ΠΕΑ, του Π.Σ.Δ.Α.Τ.Μ. και του Σ.Π.Μ.Ε. και τις θέσεις εκπροσώπων του ΤΕΕ-ΤΔΚ στις επιτροπές εκπόνησης του Γ.Π.Σ. Χανίων.

Παρακαλούμε για τις ενέργειές σας.

Οι υπογράφωντες

ΒΕΡΓΕΡΑΚΗΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ
ΒΟΡΔΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΒΟΡΔΟΥ ΧΡΙΣΤΙΝΑ
ΠΙΑΓΚΑΛΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΕΥΘΥΜΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
ΚΑΖΑΣΗΣ ΦΩΤΙΟΣ
ΚΛΩΝΙΖΑΚΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΚΛΩΝΙΖΑΚΗΣ ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ
ΚΟΥΚΛΑΚΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
ΛΟΥΤΣΕΤΗΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
ΤΣΙΛΙΚΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ
ΧΙΝΟΥ ΜΑΡΙΑ

Συνημμένα: Εισήγηση

ΕΙΣΗΓΗΣΗ – ΠΡΟΤΑΣΗ για τη «Λήψη απόφασης περί της χρήσης γης για την έκταση ιδιοκτησίας Πολυτεχνείου Κρήτης στο λόφο Καστέλι» από την «Α» του ΤΕΕ/ΤΔΚ

Σχετικά με το σημαντικό θέμα του καθορισμού κατηγορίας γενικής χρήσης, για την έκταση ιδιοκτησίας του Πολυτεχνείου στο λόφο Καστέλι και κατ' επέκταση των κτιρίων του Μνημειακού Συμπλέγματος εντός αυτής αναφέρουμε τα εξής:

Η αρχική Απόφαση του ΤΕΕ για τα κτίρια του Πολυτεχνείου ήταν αυτή της «αμιγούς κατοικίας» για ολόκληρο το λόφο, που ορίζεται από τα βυζαντινά τείχη, δηλ. νότια από την οδό Σήφακα, ανατολικά την οδό Αφεντούλιεφ, βόρεια την ακτή Τομπάζη και δυτικά την πλατεία Ελ. Βενιζέλου (σαντριβάνι). Μέσα σε αυτή την περιοχή, υπάρχουν και τα κτίρια του Πολυτεχνείου.

Η απόφαση του ΤΕΕ βασίστηκε σε μια παλιότερη πρόταση ομάδας εργασίας, για τις χρήσεις γης της παλιάς πόλης Χανίων, στην οποία συμμετείχαν συνάδελφοι Αρχιτέκτονες από υπηρεσίες της πόλης, και εκπρόσωποι από την αρχαιολογική υπηρεσία, την Υπηρεσία δόμησης και το Δήμο Χανίων. Σύμφωνα με την απόφαση του ΤΕΕ/ΤΔΚ εντός της συνοικίας Καστέλι επιτρέπονται:

1. Κατοικία.
2. Κοινωνική πρόνοια τοπικής σημασίας.
3. Εκπαίδευση προσχολική πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια.
4. Θρησκευτικοί χώροι.
5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 300 τ.μ.
6. Παντοπωλεία.
7. Ξενοδοχεία μέχρι 30 κλίνες.
8. Γωνίες ανακύκλωσης.
9. Δεξαμενές νερού.
10. Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας.

Εδώ θα πρέπει να επισημάνουμε ότι η πρόταση αυτή έγινε το 2017 ενώ το 2018 εκδόθηκε το ΠΔ 59 (ΦΕΚ 114/Α/29-6-2018) σύμφωνα με το οποίο στις περιοχές «αμιγούς κατοικίας» (Άρθρο 2 του ΠΔ) μειώθηκε η επιτρεπόμενη επιφάνεια των πολιτιστικών χρήσεων από 300 μ² σε 200 μ². Κατά τα άλλα παρέμειναν οι άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις και όρια.

Με την ανάγνωση και μόνο των επιτρεπομένων χρήσεων αντιλαμβάνεται και ο πλέον αδαής, ότι κάπου είναι λάθος. Δεν μπορεί δηλ. να αγνοείται μια περιοχή που καταλαμβάνει περίπου 3500 μ² στο λόφο και είναι ιδιοκτησίας του Πολυτεχνείου Κρήτης, δηλ. ενός ανώτατου εκπαιδευτικού ιδρύματος. Δεν είναι λογικό να απαγορεύεται να έχει χρήση τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Και μπορεί η σημερινή πρυτανική αρχή να μην θέλει να έχουν τέτοια χρήση, σαν πόλη όμως δεν μπορούμε να το αποκλείσουμε.

Εδώ θα θέλαμε να αναφέρουμε, ότι σε καμία περίπτωση δεν θα πρέπει τα κτίρια του Πολυτεχνείου να λάβουν τουριστική χρήση, ούτε καν αυτών των 30 κλινών που επιτρέπονται στην αμιγή κατοικία. Στα κτίρια αυτά, είναι γραμμένη η ιστορία της

πόλης, που κατοικείται αδιάλειπτα 5000 χρόνια και όποια και αν είναι η οικονομική ανάγκη του ιδρύματος, θα πρέπει να την σεβαστεί.

Επίσης το Ίδρυμα δεν μπορεί να εκβιάζει την πολιτεία και τους θεσμούς της για την επένδυση, εκθέτοντας και επιβάλλοντας ουσιαστικά δημόσια τους όρους της οικονομικής συμφωνίας που έχει κάνει, ειδικά εφόσον προχώρησε στη συμφωνία αυτή αγνοώντας ότι η επιτρεπόμενη χρήση στην περιοχή, όταν έκανε την σύμβαση αλλά και ακόμα και μέχρι τώρα (μέχρι να αλλάξει με το νέο ΓΠΣ) είναι η εκπαίδευση.

Προτείνουμε την χρήση των «κοινωφελών λειτουργιών». Με την χρήση αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις εκπαίδευσης και πολιτισμού χωρίς όρια βαθμού και μεγέθους. Το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο επιτρέπει σε μια ευρύτερη περιοχή όπως αυτή του λόφου Καστέλι, που χαρακτηρίζεται ως «αμιγούς κατοικίας», μία ιδιοκτησία του μεγέθους, της ιστορικότητας, της θέσης και της εμβέλειας των κτιρίων της πρώην Μεραρχίας να αντιμετωπιστεί ως ανεξάρτητη χωρική ενότητα και να λάβει τη δική της κατηγορία γενικής χρήσης. Η χρήση που αρμόζει λοιπόν για τα κτίρια αυτά, είναι των «κοινωφελών λειτουργιών».

Η πρόταση του Δήμου για «γενική κατοικία» για τα κτίρια του Πολυτεχνείου με εξαιρέσεις, δηλ. χωρίς ξενοδοχεία και με χρήσεις μόνο πολιτισμού, εκπαίδευσης και γραφείων/κέντρων έρευνας, θεωρούμε ότι κινείται σε λάθος κατεύθυνση και θα πρέπει να διορθωθεί για τους παρακάτω λόγους:

1. Στην «γενική κατοικία» σύμφωνα με το ΠΔ 59/18 οι επιτρεπόμενες επιφάνειες για εκπαίδευση είναι 1500 μ² και για πολιτισμό 1200 μ². Αυτά τα όρια είναι ανά ιδιοκτησία. Επομένως δεν είναι αυτή η χρήση που αρμόζει, αφού τα κτίρια του Πολυτεχνείου είναι πλέον των 3000 μ².
2. Τα γραφεία/κέντρα έρευνας, που υπάρχουν στην «γενική κατοικία», μπορούν κάλλιστα να υλοποιηθούν και στις «κοινωφελείς λειτουργίες» μέσα από την εκπαίδευση, προσδίδοντας μάλιστα δημόσια και όχι ιδιωτική χρήση. Πλείστα εκπαιδευτικά ιδρύματα στη χώρα έχουν παρόμοια κέντρα μέσα από τα οποία υλοποιούν καινοτόμες ιδέες.
3. Δεν είναι λογικό να επιλέγεται «γενική κατοικία» με εξαίρεση 18 από τις 26 προβλεπόμενες χρήσεις. Υπάρχει ο κίνδυνος στην τελική έγκριση του ΓΠΣ από το ΣΥΠΟΘΑ να κριθεί αυτό ότι παραβιάζει τη επιστημονικότητα των κανονισμών και να μην εγκριθούν οι εξαιρέσεις. Έτσι αντί να προκύψει το επιθυμητό, είναι πολύ πιθανό να οδηγηθούμε στο να επιτραπούν χρήσεις μη συμβατές με τον χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής αμιγούς κατοικίας του λόφου Καστέλι. Συνεπώς, πολύ εύκολα δηλαδή, επανέρχεται το καθεστώς των 150 κλινών, αυτές που προβλέπονται στη «γενική κατοικία» και όχι μόνο.

Θεωρούμε ότι το ΤΕΕ-ΤΔΚ όχι μόνο πρέπει να αλλάξει θέση και να υποστηρίξει τις «κοινωφελείς λειτουργίες», αλλά και να πρωτοστατήσει ως επίσημος σύμβουλος της πολιτείας μαζί με την υπόλοιπη κοινωνία, θέτοντας το απαιτούμενο, εμπειριστατωμένο πολεοδομικό πλαίσιο χρήσεων γης. Στο πλαίσιο αυτό συντασσόμαστε με τους φορείς της πόλης που αγωνίζονται ενάντια στην εμπορευματοποίηση του μνημείου.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ
ΔΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜ. ΣΥΜΒΑΣΗΣ
ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ
Πληροφ. : Α.Μυλωνάς
Γρηγορίου Ε 50 (2ος όροφος)
Χανια 73135
Τηλ. : 28213 - 41708
Fax : 28213 - 41716

Χανιά : 14 / 12 / 2017
Α.Π. : 73673

www.chania.gr ,
email: amylonas@chania.gr

ΠΡΟΣ
ΔΗΜΑΡΧΟ ΧΑΝΙΩΝ

ΘΕΜΑ: **Ολοκλήρωση Πρότασης Χρήσεων Γης στην Παλιά Πόλη Χανίων.**

Σχετ. : **αρ. πρωτ. 52697/8-9-2016 υπ' αρ. 306 Απόφαση Δημάρχου Χανίων.**

Σε συνέχεια της παραπάνω σχετικής Απόφασης σας, με την οποία συστάθηκε διευρυμένη Ομάδα Εργασίας προκειμένου να μελετήσει, επεξεργαστεί, επικαιροποιήσει και προτείνει τις χρήσεις Γης στην Παλιά Πόλη Χανίων ώστε στη συνέχεια να ληφθούν υπόψη τόσο στην αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Χανίων όσο και στο Σχέδιο Π.Δ. Χρήσεων Γης στις Ζώνες Α και Β από πλευράς ΥΠ.Π.Ο.,

συνημμένα σας καταθέτω ως Συντονιστής της Ομάδας :

- 1. το τελικό Ολοκληρωμένο Αποτέλεσμα (Εισήγηση – Πρακτικό)**
- 2. το συνοδευτικό Χάρτη αυτού.**

γνωρίζοντας σας, ότι τα μέλη της Ομάδας, είναι στη διάθεσή σας για την αναλυτική παρουσία της πρότασης ή όποια σχετική διευκρίνηση χρειαστεί.

Ο ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

Εσωτερική Διανομή :

1. Αντιδήμαρχο Χανίων Γ.Ξανθουδάκη

Αντώνης ΜΥΛΩΝΑΣ
αρχιτέκτονας μηχανικός
προϊστάμενος Τμήματος Προγραμματικής
Σύμβασης Παλιάς Πόλης/Δ.Τ.Υ. του Δ.Χ.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ
ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ
Πληροφ. : Α. Μυλωνάς
Γρηγορίου Ε' 50 & Κ.Σφακιανάκη (2ος όροφος)
Χανιά, Τ.Κ. 73135
Τηλ: 28213-41708
Fax: 28213-41716
www.chania.gr
email: t-ppoli@chania.gr

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ
ΜΕΛΕΤΗ – ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ & ΕΠΙΚΑΙΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ
ΣΤΗ ΠΑΛΙΑ ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ

Το κυριότερο Πολεοδομικό πρόβλημα των Χρήσεων Γης στην Παλιά Πόλη Χανίων (Π.Π.Χ.) τις τελευταίες δεκαετίες επικεντρώνεται σε μία κύρια τάση:

Τη δημιουργία μιας μονοχρηστικής Π.Π., μιας Π.Π. όπου τείνουν να κυριαρχήσουν οι χρήσεις αναψυχής, ή καλύτερα, όλες οι χρήσεις για την εξυπηρέτηση του τουριστικού ρεύματος.

Η Π.Π.Χ. τείνει να μεταβληθεί στο Σύνολό της σε ένα χώρο που εξυπηρετεί τη στέγαση, την εστίαση, την αναψυχή και τις αγορές των επισκεπτών. Αυτή η παρατηρούμενη κύρια τάση ουσιαστικά στρέφεται κυρίως ενάντια των μόνιμων κατοίκων της, ο αριθμός των οποίων σταδιακά ελαττώνεται.

Το φαινόμενο αυτό έχει ήδη καταγραφεί και εντοπιστεί, τόσο στη Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων των Α. Καλλιγά – Α. Ρωμανού του 1977, μέσα από τη μείωση του αριθμού των ιδιοκατοίκων και αύξηση των ενοικιαστών από οικογένειες χαμηλού εισοδήματος, όσο και στην Επικαιροποίηση της συγκεκριμένης Μελέτης το 1994, όπου παρατηρείται περαιτέρω μείωση των μόνιμων κατοίκων και αύξηση των ενοικιαστών από οικογένειες χαμηλού εισοδήματος, που είναι πλέον κυρίως αλλοδαποί και συγκεντρώνονται σε χαρακτηριστικές υποβαθμισμένες ζώνες της Π.Π. Σήμερα, η εξέλιξη του φαινομένου αυτού συνεχίζεται, με παράλληλη αύξηση του ενδιαφέροντος από μεριάς αλλοδαπών, είτε υψηλών οικονομικών εισοδημάτων, που έρχονται ως επενδυτές κυρίως τουρισμού κι αναψυχής (και όχι απαραίτητα ως κάτοικοι), είτε ως οικονομικοί μετανάστες, ενοικιαστές, που βρίσκουν φθηνή στέγη σε καταλύματα χαμηλών συνθηκών διαβίωσης. Δύο τάσεις που εν δυνάμει οδηγούν σε φαινόμενα πιθανής γκετοποίησης.

Είναι προφανές πλέον, ότι η τάση αυτή έχει ήδη προκαλέσει και συνεχίζει να προκαλεί, μια γενική ανισορροπία στη Π.Π.Χ., και ότι μόνο η συγκράτηση ενός ικανού αριθμού μόνιμων κατοίκων - και ιδιαίτερα ιδιοκατοίκων - μέσα στη Παλιά Πόλη θα μπορέσει να εξασφαλίσει μια ισορροπία, μια άνοδο της ποιότητας της Π.Π.Χ. και μια ολοκληρωμένη αστική ζωή.

Υποχρέωση λοιπόν όλων των εμπλεκόμενων Φορέων (κυρίως του Δήμου Χανίων αλλά και του Υπουργείου Πολιτισμού) είναι, πάση θυσία, να ληφθούν μέτρα για την αποκατάσταση της ήδη διαταραγμένης αυτής ισορροπίας.

Τα μέτρα αυτά είναι πολυσχιδή και κάποια, που έχουν να κάνουν με τη βελτίωση της αστικής υποδομής και των κοινωνικών εξυπηρετήσεων, αρκετά πολυδάπανα.

Και ενώ ο Δήμος Χανίων έχει ήδη βελτιώσει σημαντικά την αστική υποδομή στο μεγαλύτερο μέρος της Π.Π.Χ., εκτελώντας τα τελευταία 20 χρόνια εκτεταμένες παρεμβάσεις διαμορφώσεων και αναπλάσεων των κοινόχρηστων χώρων, καθώς και σημαντικές αποκαταστάσεις δημόσιων κτιριακών κηρυγμένων μνημείων με επανάχρηση και επανένταξη αυτών στο Πολεοδομικό Ιστό της Πόλης, δεν έχουν παράλληλα ληφθεί μέτρα που να αποσοβούν την επιδείνωση του φαινομένου μιας μονοχρηστικής Π.Π., χωρίς να προϋποθέτουν άμεσο οικονομικό κόστος, ή καλύτερα, δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί ή επικαιροποιηθεί ή νομοθετηθεί σχετικά μέτρα.

Ένα τέτοιο μέτρο - το πλέον σημαντικό και θεμελιώδες - είναι ο Ανακαθορισμός των Χρήσεων Γης στη Παλιά Πόλη, οι οποίες θα πρέπει να επανεξεταστούν, λαμβάνοντας υπόψη, αφενός τα έντονα υφιστάμενα προβλήματα, αφετέρου όμως και τα νέα δεδομένα που έχουν προκύψει, όπως:

την Κήρυξη της Π.Π. σε Αρχαιολογικό Χώρο, το 2011, από το Υπουργείο Πολιτισμού,

τον καθορισμό των Ζωνών εντός του Αρχαιολογικού Χώρου, το 2012, από το Υπουργείο Πολιτισμού,

την Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Χανίων, που ήδη εκπονείται,

το νέο Κανονισμό που ισχύει, περί Παραχώρησης Κοινοχρήστων Χώρων του Δήμου Χανίων,

καθώς και το σχέδιο του νέου αναμενόμενου Προεδρικού Διατάγματος “Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης”.

Η παραπάνω αναγκαιότητα ανακαθορισμού των Χρήσεων Γης οδήγησε τον Δήμαρχο Χανίων στη σύσταση μιας διευρυμένης Ομάδας Εργασίας με σκοπό τη Μελέτη, Επεξεργασία και Επικαιροποίηση των Χρήσεων Γης στη Παλιά Πόλη (αρ. πρωτ/λου 52697/08-09-2016 υπ' αρ. 306 Απόφαση).

Η συγκεκριμένη Ομάδα Εργασίας αποτελείται από τα παρακάτω μέλη:

- **Αντώνης Μυλωνάς**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, Προϊστάμενος του Τμήματος Προγραμματικής Σύμβασης Παλιάς Πόλης της Δ.Τ.Υ. του Δήμου Χανίων - με καθήκοντα Συντονιστή της Ομάδας - και με αναπληρωτή του τον υπάλληλο του ίδιου Τμήματος Κώστα Ψαράκη Αρχαιολόγο.
- **Ελένη Βαγιανού**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος του Τμήματος Μελετών της Δ.Τ.Υ. του Δήμου Χανίων, με αναπληρώτρια της την υπάλληλο του ίδιου Τμήματος, Μαρία Ανδρουλάκη Αρχιτέκτονα Μηχανικό.
- **Γιάννης Στρογγυλός**, Ηλεκτρολόγος Μηχανικός, εκπρόσωπος της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Χανίων, με αναπληρωτή του τον υπάλληλο της ίδιας Υπηρεσίας Βαγγέλη Πασιπουλαρίδη, Μηχανολόγο Μηχανικό.
- **Μαργαρίτα Μπατάκη**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Χανίων.
- **Ελένη Παπαδοπούλου**, Αρχαιολόγος, Προϊσταμένη της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χανίων, με αναπληρώτρια της τη Χρύσα Μπούρμπου, Αρχαιολόγο (Σύμφωνα με την Α.Π.ΥΠΠΟΑ/ ΓΔΑΠΚ/ΕΦΑΧΑ/ΤΒΜΜΑΕΜ/527478/351035/7083/1589/11-12-2017, ορίζεται αναπληρωματική εκπρόσωπος η **Ευτυχία Πρωτοπαπαδάκη**, Αρχαιολόγος, η οποία και παρευρέθηκε στις περισσότερες Συνεδριάσεις, ως εκπρόσωπος της Εφορείας.)
- **Λευτέρης Βεργεράκης**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος και πρόεδρος του Σ.Α.Δ.Α.Σ.- Π.Ε.Α. / Τμήμα Χανίων, με αναπληρώτριά του την Ειρήνη Βλαζάκη Αρχιτέκτονα Μηχανικό.
- **Γεωργία Νικηφοράκη**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, εκπρόσωπος του Τ.Ε.Ε./ Τμήματος Δυτικής Κρήτης, με αναπληρωτή της τον Κώστα Μπροκαλάκη, Πολιτικό Μηχανικό (ο οποίος παρευρέθηκε σε όλες τις συνεδριάσεις της Ομάδας).
- **Ειρήνη Αποστολάκη**, Αρχιτέκτων Μηχανικός, ειδική συνεργάτιδα του Δημάρχου Χανίων σε θέματα Πολεοδομίας και Χωροταξίας.

Η προαναφερόμενη Ομάδα Εργασίας αφού έλαβε υπόψη:

A. Την υπάρχουσα Νομοθεσία και πιο συγκεκριμένα:

A1. Το υφιστάμενο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Χανίων (1984) και ειδικότερα τα προβλεπόμενα για τη Παλιά Πόλη Χανίων.

A2. Την ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/85418/3811πέ/29-07-2011 (ΦΕΚ 241/21-09-2011) Απόφαση Υπουργού περί Κήρυξης και Οριοθέτησης Αρχαιολογικού Χώρου Πόλης Χανίων, Περιφέρειας Κρήτης.

A3. Την ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ47/67503/2099πέ/23-03-2012 (ΦΕΚ 97/28-03-2012) Απόφαση Υφυπουργού περί Έγκριση Οριοθέτησης Ζωνών Α και Β Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου Πόλης Χανίων, Περιφέρειας Κρήτης.

A4. Το ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987 Κατηγορίες και περιεχόμενο Χρήσεων Γης.

B. Τις παρακάτω αναφερόμενες Κανονιστικές Αποφάσεις του Δήμου Χανίων:

B1. Την 566/1997 Κανονιστική Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Χανίων Έγκρισης Χρήσεων Γης Παλιάς Πόλης Χανίων σύμφωνα με την επικαιροποιημένη “Μελέτη

Προστασίας και Ανάδειξης Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων του 1977”, των Α. Καλλιγά – Α. Ρωμανού και του συνημμένου Χάρτη αυτής.

Β2. Την 87/2017 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Χανίων περί Έγκρισης Κανονισμού Παραχώρησης Κοινόχρηστων Χώρων Δήμου Χανίων.

Γ. Τα αρχεία του Γραφείου Προγραμματικής Σύμβασης Π. Πόλης:

Γ1. Την αρχική και την επικαιροποιημένη “Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων”, του 1977, των Α. Καλλιγά – Α. Ρωμανού και των συνημμένων Χαρτών αυτής.

Γ2. Τους χάρτες του Τμήματος Προγραμματικής Σύμβασης της Δ.Τ.Υ. καταγραφής των υφιστάμενων χρήσεων γης στη Παλιά Πόλη.

Δ. Την υπό εκπόνηση Μελέτη του νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Χανίων

Ε. Το υπό διαβούλευση Σχέδιο του νέου Προεδρικού Διατάγματος “Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης”

Καθώς επίσης και

Ζ. Το συνημμένο Χάρτη προτεινόμενων Χρήσεων στη Παλιά Πόλη Χανίων

ΑΠΟΦΑΣΙΣΕ ΟΜΟΦΩΝΑ ΝΑ ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ ΚΑΙ ΝΑ ΕΙΣΗΓΗΘΕΙ,

μετά από 22 Συνεδριάσεις και επιτόπιες επισκέψεις στο σύνολο της Παλιάς Πόλης, τα εξής:

1. Διευκρινίζεται καταρχάς ότι οι προτάσεις της Ομάδας Εργασίας βασίζονται, κατά κύριο λόγο, στο υπό Διαβούλευση Σχέδιο του νέου Προεδρικού Διατάγματος “Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης” και όχι στο υπό αντικατάσταση υφιστάμενο ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987 “Κατηγορίες και περιεχόμενο Χρήσεων Γης”.

Σημαντική επισήμανση για το υπό Διαβούλευση Σχέδιο του νέου Προεδρικού Διατάγματος είναι ότι, θα έπρεπε εξ αρχής να εξειδικεύει το αναλυτικό περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων, ώστε να είναι ξεκάθαρο το περιεχόμενό αυτών στις όποιες προτάσεις και επεξεργασία, προκύψουν.

2. Τη δημιουργία επτά (7) διαφορετικών Ζωνών Κατηγοριών Χρήσεων Γης - όπως αποτυπώνονται στο συνημμένο Χάρτη - σύμφωνα με τα γενικά και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που παρατηρούνται στη Παλιά Πόλη και σε συνδυασμό με τα προτεινόμενα τόσο από την επικαιροποιημένη “Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων του 1977” των Α. Καλλιγά – Α. Ρωμανού, όσο και των προβλεπομένων στην 87/2017 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Χανίων περί Έγκρισης Κανονισμού Παραχώρησης Κοινόχρηστων Χώρων Δήμου Χανίων”:

α. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΑΠΟΛΥΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Π.1)

β. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Π.2)

γ. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ

δ. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ – ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ
ΠΟΛΗΣ

ε. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

στ. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ζ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Πιο αναλυτικά και σύμφωνα με το συνημμένο Χάρτη Χρήσεων Γης προτείνεται:

α. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΑΠΟΛΥΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Π.1)

(Κατ' αντιστοιχία με το Άρθρο 16 - Π.Π.1, του υπό έγκριση Π.Δ. Καθορισμού χρήσεων γης)

Η συγκεκριμένη Ζώνη χωρικά ταυτίζεται με τη Αρχαιολογική Ζώνη Α Απολύτου Προστασίας, όπως αυτή ορίζεται από το ΦΕΚ 97/28-03-2012 (Έγκριση Οριοθέτησης Ζωνών Α και Β Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου Πόλης Χανίων, Περιφέρειας Κρήτης) σε συνέχεια του ΦΕΚ 241/21-09-2011, περί Κήρυξης και Οριοθέτησης Αρχαιολογικού Χώρου Πόλης Χανίων, Περιφέρειας Κρήτης,

και μέσα σε αυτήν προτείνεται:

A. Χρήσεις:

A1. Χρήσεις περιπάτου και επισκέψεων με ανάλογη διαμόρφωση του Μνημειακού Χώρου / Τοπίου.

A2. Χώροι στάσης και αναψυχής, ήπιας μορφής, αρχιτεκτονικά σχεδιασμένοι με στοιχεία εξοπλισμού δημόσιων χώρων και δραστηριοτήτων, ενταγμένων στον συγκεκριμένο χώρο και τον χαρακτήρα του.

A3. Χρήσεις περιοδικών εκθέσεων, με στοιχεία αρχιτεκτονικά σχεδιασμένα ως τέτοια (δηλαδή ως στοιχεία εξοπλισμού δημόσιων χώρων και δραστηριοτήτων μη μόνιμου χαρακτήρα), ενταγμένων στον συγκεκριμένο χώρο και τις ποιότητες του.

A4. Χρήσεις πολιτιστικών δράσεων που να εναρμονίζονται με το χώρο / τοπίο, και την κλίμακά του, με υποδομές μη μόνιμες, με εξαίρεση το υφιστάμενο Θέατρο Ανατολικής Τάφρου λόγω της μακροχρόνιας χρήσης του, **εξαίρεση με την οποία δεν συμφωνεί και μειοψηφεί η εκπρόσωπος της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χανίων.**

B. Εργασίες:

Εντός της Ζώνης Κατηγορίας Απολύτου Προστασίας (Π.Π.1) να επιτρέπονται, σύμφωνα και επιπλέον των αναγραφόμενων στο ΦΕΚ 97/28-03-2012 (Έγκριση Οριοθέτησης

Ζωνών Α και Β Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου Πόλης Χανίων Περιφέρειας Κρήτης, Ζώνη Α) τα παρακάτω:

B1. Οι εργασίες αποκατάστασης και ανάδειξης Τάφρων και Αναχωμάτων των Ενετικών Οχυρώσεων.

B2. Η απομάκρυνση όλων των νεωτερικών κατασκευών.

B3. Τα απαραίτητα έργα κοινής ωφέλειας και υποδομών (ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, ύδρευσης κ.λ.π.) κατά περίπτωση.

B4. Οι εργασίες συντήρησης, αναστήλωσης, αποκατάστασης, ανάδειξης μνημείων και ιστορικών κτισμάτων με δυνατότητα χρήσεων που συνάδουν με τον χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία τους.

B5. Κατ' εξαίρεση, οι εργασίες συντήρησης και επισκευής για λόγους χρήσης και υγιεινής των νομίμως υφιστάμενων κτιρίων και εγκαταστάσεων.

Γ. Ειδικότερα σημεία:

Γ1. Να διατηρηθεί η υπάρχουσα χρήση της πλατείας Τάλω (διαμορφωμένος χώρος πρασίνου και οργανωμένος χώρος στάθμευσης) και να επιτρέπονται εργασίες συντήρησης αυτού.

Γ2. Το κεντρικό κτήριο του 2ου Δημοτικού Σχολείου (Σχολείο της Βασίλισσας) που βρίσκεται επί του Προμαχώνα Αγίου Δημητρίου να αποχαρακτηριστεί από Ζώνη Α σε Ζώνη Β προκειμένου να διατηρηθεί και προστατευθεί αφενός η χρήση εκπαίδευσης στη Παλιά Πόλη, κατά κύριο λόγο, ως εξυπηρέτηση βασικής ανάγκη των μόνιμων κατοίκων της Π.Π., και αφετέρου η αρχιτεκτονική και ιστορικότητα του συγκεκριμένου κτιρίου. **Πρόταση με την οποία δεν συμφωνεί και μειοψηφεί η εκπρόσωπος της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χανίων.**

Γ3. Το τμήμα του κρηπιδώματος και του Λιμενοβραχίονα προς τον Φάρο που δεν είναι ενταγμένο στη Αρχαιολογική Ζώνη Α Απολύτου Προστασίας, σύμφωνα με το ΦΕΚ 97/28-03-2012, να χαρακτηριστεί εντός Ζώνης Α, πλην του υφιστάμενου ισόγειου κτίσματος (με χρήση καρνάγιο κατά το παρελθόν) το οποίο προτείνεται να ενταχθεί στις Ειδικές Κατηγορίες Χρήσεων με χρήση "Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις".

β. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Π.2)

(Κατ' αντιστοιχία με το Άρθρο 16 – Π.Π.2, του υπό έγκριση Π.Δ. Καθορισμού χρήσεων γης)

Για τη συγκεκριμένη Ζώνη που βρίσκεται στη βόρεια παρειά της οδού Σήφακα, παράλληλα με το Βυζαντινό τείχος (από το ύψος περίπου της οδού Χρυσάνθου Επισκόπου έως τη διασταύρωση των οδών Αρχολέων και Κανεβάρο), λαμβάνοντας υπόψη το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό της άμεσης γειτνίασης της με το Βυζαντινό Τείχος και της τάφρου αυτού, προτείνεται να επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:

	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
1	Κατοικία
8.1	Εμπορικά καταστήματα

16	Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 30 κλίνες
35	Δεξαμενές νερού
33-α (νέο)	Χώροι προσωρινής αποθήκευσης υγρών αποβλήτων (αντλιοστάσιο)

γ. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ

(Κατ' αντιστοιχία με το Άρθρο 6, του υπό έγκριση Π.Δ. Καθορισμού χρήσεων γης)

Η συγκεκριμένη Ζώνη περιλαμβάνει το παραλιακό μέτωπο των δύο (2) Λεκανών του Ενετικού Λιμένα Χανίων (από Φρούριο Φιρκά έως και Νεώρια του Μορο).

Χαρακτηρίζεται, εδώ και δεκαετίες, σχεδόν αποκλειστικά από χρήσεις Αναψυχής και Τουρισμού και προτείνεται να επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:

	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
1	Κατοικία
2	Κοινωνική Πρόνοια
8.1	Μόνο εμπορικά καταστήματα
8.2	Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
9	Γραφεία, Τράπεζες
12	Χώροι συνάθροισης κοινού
13	Εστίαση
14	Αναψυκτήρια
15	Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
16	Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα
28.5	Λιμενικές ζώνες τουριστικής και αλιευτικής δραστηριότητας – Τουριστικοί Λιμένες
32	Γωνίες ανακύκλωσης, μικρά Πράσινα Σημεία
35	Δεξαμενές νερού
38	Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας
33α(νέο)	Χώροι προσωρινής αποθήκευσης υγρών αποβλήτων (αντλιοστάσιο)

δ. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ – ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ ΠΟΛΗΣ.

(Κατ' αντιστοιχία με το Άρθρο 5, του υπό έγκριση Π.Δ. Καθορισμού χρήσεων γης)

Η συγκεκριμένη Ζώνη περιλαμβάνει ουσιαστικά τους δρόμους που χαρακτηρίζονται ως το εμπορικό κέντρο της Παλιάς Πόλης και αποτελούν προέκταση και συνέχεια του εμπορικού κέντρου της Νεώτερης Πόλης.

Κύριο χαρακτηριστικό των συγκεκριμένων δρόμων και Ζώνης είναι ότι κυριαρχούν, εξ αρχής σχεδόν της νεώτερης εξέλιξής τους, οι Εμπορικές χρήσεις που χρήζουν προστασίας και διατήρησης, καθώς τα τελευταία χρόνια παρατηρείται έντονο το φαινόμενο μείωσης τους και μετατροπής τους σε χρήσεις Αναψυχής.

Προτείνεται να επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:

	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
1	Κατοικία
2	Κοινωνική πρόνοια
3	Εκπαίδευση (προσδιορισμός θέσης από ρυμοτομικό)
4	Κέντρα Έρευνας

6	Θρησκευτικοί χώροι
7	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
8	Καταστήματα/κτίρια/κέντρα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών
9	Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
10	Διοίκηση
11	Περίθαλψη
12	Χώροι συνάθροισης κοινού
16	Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
32	Γωνίες ανακύκλωσης, μικρά Πράσινα Σημεία
38	Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας

ε. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

(Κατ' αντιστοιχία με το Άρθρο 4, του υπό έγκριση Π.Δ. Καθορισμού χρήσεων γης)

Η συγκεκριμένη Κατηγορία χαρακτηρίζεται από μικτές χρήσεις που αναπτύσσονται και καταγράφονται σε συγκεκριμένες περιοχές της Παλιάς Πόλης και κατά μήκος κυρίως κεντρικών οδικών αξόνων αυτής.

Κύριο χαρακτηριστικό των συγκεκριμένων Ζωνών της Κατηγορίας αυτής είναι ότι αναπτύσσονται σε συνέχεια της Ζώνης Αναψυχής – Τουρισμού, της Ζώνης του Πολεοδομικού Κέντρου - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης και περικλείουν περιμετρικά τις Ζώνες της Αμιγούς Κατοικίας.

Προτείνεται να επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:

	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
1	Κατοικία
2	Κοινωνική πρόνοια
3	Εκπαίδευση: τα κτίρια εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 2.000 τ.μ.
4	Κέντρα Έρευνας
6	Θρησκευτικοί χώροι
7	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 600 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
8	Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2)
9	Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
10	Διοίκηση τοπικής σημασίας
11	Περίθαλψη – μόνο πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία και χωρίς κλίνες
13	Εστίαση μέχρι 250 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
14	Αναψυκτήρια μέχρι 100 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
16	Ξενοδοχειακά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 50 κλίνες
17	Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
21	Εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
25	Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
32	Γωνίες ανακύκλωσης, μικρά Πράσινα Σημεία
35	Δεξαμενές νερού
38	Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας

στ. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

(Κατ' αντιστοιχία με το Άρθρο 3, του υπό έγκριση Π.Δ. Καθορισμού χρήσεων γης)

Κατά την Ομάδα Εργασίας πρόκειται για την πιο “ευαίσθητη” και “κρίσιμη” Κατηγορία Χρήσεων στα όρια της Παλιάς Πόλης με καθοριστικό ρόλο τόσο στη μελλοντική της ανάπτυξη όσο και στο θέμα προστασίας, ανάδειξης και διατήρησης “ισορροπιών” εντός του υφιστάμενου Πολεοδομικού Ιστού της Παλιάς Πόλης.

Η επισήμανση των περιοχών αμιγούς κατοικίας (των περιοχών δηλαδή που λειτουργούν ακόμα ως γειτονιές), ο καθορισμός των ορίων τους και ο αποκλεισμός των ιδιαίτερα οχλουσών χρήσεων, εκείνων δηλαδή που υποβαθμίζουν και τελικά εκτοπίζουν τη περιοχή κατοικίας, είναι αναγκαία προκειμένου να αποσοβηθεί η επιδείνωση του φαινομένου της μονοχρηστικής Παλιάς Πόλης.

Η Ομάδα Εργασίας, προτείνει τον καθορισμό έξι (6) τέτοιων περιοχών της Παλιάς Πόλης,

- μία (1) στη συνοικία Καστέλι (βόρειο τμήμα Π.Π.)
- μία (1) στο εμπορικό κέντρο (κεντρικό τμήμα Π.Π.),
- δύο (2) στη συνοικία Σπλάντζια (ανατολικό τμήμα Π.Π.),
- δύο (2) στις συνοικίες ΤοπΧανά και Οβραϊκή (δυτικό τμήμα Π.Π.),

με χαρακτηρισμό τους ως Ζώνες Κατηγορίας Αμιγούς Κατοικίας.

Από τους έξι (6) αυτούς ουσιαστικά “Θύλακες Κατοικίας”, η Ομάδα Εργασίας έκρινε ότι η Ζώνη που γεωγραφικά αφορά τη συνοικία Καστέλι, λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της, θα πρέπει να αποτελέσει μία ξεχωριστή και διαφορετική, από τις υπόλοιπες πέντε (5), Ζώνη Κατηγορίας Αμιγούς Κατοικίας, ως προς το βαθμό προστασίας του ιδιαίτερου χαρακτήρα της, με την ονομασία: Ζώνη Κατηγορίας Αμιγούς Κατοικίας 1.

Επομένως, για τις πέντε (5) χαρακτηρισμένες Ζώνες Κατηγορίας Αμιγούς Κατοικίας (πλην της συνοικίας Καστέλι) προτείνεται να επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:

	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
1	Κατοικία
2	Κοινωνική πρόνοια τοπικής σημασίας
3	Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
6	Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
7	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
8.1	Εμπορικά καταστήματα
8.2	Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
16	Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 30 κλίνες
32	Γωνιές ανακύκλωσης
35	Δεξαμενές νερού
38	Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας

στ1. ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΑΜΙΓΟΥΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 1 (ΣΥΝΟΙΚΙΑ ΚΑΣΤΕΛΙ)

(Κατ' αντιστοιχία με το Άρθρο 3, του υπό έγκριση Π.Δ. Καθορισμού χρήσεων γης)

Η συγκεκριμένη Ζώνη Κατηγορίας Αμιγούς Κατοικίας αφορά τη συνοικία Καστέλι και είναι η περιοχή που αναπτύσσεται εντός του υφιστάμενου Βυζαντινού Τείχους, από το οποίο και οριοθετείται.

Η συγκεκριμένη Ζώνη χαρακτηρίζεται από σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα – ανασκαφές και αποτελεί τη μοναδική περιοχή της Παλιάς Πόλης που έχει σχεδόν διατηρηθεί απόλυτα η χρήση της Κατοικίας με παντελή απουσία χρήσεων Αναψυχής.

Κατόπιν των παραπάνω προτείνεται να επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:

	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
1	Κατοικία
2	Κοινωνική πρόνοια τοπικής σημασίας
3	Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
6	Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
7	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
8.1	Εμπορικά καταστήματα: μόνο παντοπωλεία
16	Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 30 κλίνες
32	Γωνιές ανακύκλωσης
35	Δεξαμενές νερού
38	Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας

ζ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

Αφορά συγκεκριμένα μεμονωμένα κτίσματα, που βρίσκονται διάσπαρτα σε διάφορα σημεία της Παλιάς Πόλης και λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, τους αποδίδεται εξ αρχής συγκεκριμένη Χρήση ανεξαρτήτως της Ζώνης Κατηγορίας εντός της οποίας βρίσκονται.

Έτσι, προτείνεται:

	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
(1)	Δημοτικές Αγορές
(2)	Εκπαίδευση
(3)	Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
(4)	Κοινωνική Πρόνοια
(5)	Ξενοδοχειακά καταλύματα
(6)	Εκπαίδευση - Πολιτισμός
(7)	Θρησκευτικοί Χώροι
(8)	Χαμάμ – Πολιτιστικές Εγκαταστάσεις

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ!

1. Διευκρινίζεται ότι για τα κτίσματα τα οποία εμπίπτουν εντός των ορίων δύο (2) διαφορετικών Ζωνών Κατηγορίας Χρήσεων, ισχύει η ένταξή τους σε εκείνη τη Ζώνη Κατηγορίας Χρήσης επί της οποίας έχουν πρόσωπο και ισχύει για το σύνολό της ιδιοκτησίας εφόσον πρόκειται περί ενιαίας αρχικής ιδιοκτησίας ανεξαρτήτως αν τμήμα αυτών εμπίπτει σε άλλη Ζώνη Κατηγορίας Χρήσεων. Λειτουργικές συνενώσεις κτισμάτων που ανήκουν σε διαφορετικές ζώνες επιτρέπεται μόνο σε περίπτωση που προβλέπεται η χρήση αυτή και στις δύο ζώνες.

2. Το υπό Διαβούλευση Σχέδιο του νέου Προεδρικού Διατάγματος, θα έπρεπε εξ αρχής να εξειδικεύει το αναλυτικό περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων και να συνοδεύεται από αυτό, ώστε να είναι ξεκάθαρο και απόλυτα σαφές το περιεχόμενό αυτών.

3. Το σχέδιο του νέου αναμενόμενου Προεδρικού Διατάγματος “Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης” επιτρέπει την απαγόρευση ή το περιορισμό υπό προϋποθέσεις ορισμένων από τις ειδικές χρήσεις γης που καταρχάς επιτρέπονται σύμφωνα με τις διατάξεις του διατάγματος αυτού, δεν επιτρέπει όμως τη προσθήκη ειδικών χρήσεων γης σε Γενική Κατηγορία Χρήσεων όταν δεν προβλέπονται από αυτήν.

4. Κατ' εξαίρεση της παραπάνω επισήμανσης, οι εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κινητής τηλεφωνίας και των συνοδών τους έργων υποδομής, προβλέπονται σε όλες τις Κατηγορίες Χρήσεων και δεν δύνανται να εξαιρεθούν σε καμία από αυτές, σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του σχεδίου του νέου αναμενόμενου Προεδρικού Διατάγματος “Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης”.

5. Ζητούμενο και σημαντικό στοιχείο στόχευσης που θα συμβάλει ουσιαστικά στο θέμα “Προστασία και Ανάδειξη της Παλιάς Πόλης Χανίων”, είναι η ταύτιση των επιτρεπομένων Χρήσεων Γης μεταξύ νέου Γ.Π.Σ. και του αντίστοιχου σχετικού νομοθετήματος από πλευράς ΥΠ.ΠΟ.

Έτσι, τα προτεινόμενα στη ΖΩΝΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ ΑΠΟΛΥΤΟΥ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Π.1) θα πρέπει να ληφθούν υπόψη από το ΥΠ.ΠΟ., ώστε να συμπληρώσουν τα αναγραφόμενα στο ΦΕΚ 97/28-03-2012 (Έγκριση Οριοθέτησης Ζωνών Α και Β Προστασίας του Αρχαιολογικού Χώρου Πόλης Χανίων Περιφέρειας Κρήτης) και πιο συγκεκριμένα τα σχετικά με το τι θα επιτρέπεται στη Ζώνη Α.

Ομοίως, τα προτεινόμενα για τις υπόλοιπες Κατηγορίες Ζωνών, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη από το ΥΠ.ΠΟ. και να ενσωματωθούν στο ίδιο ΦΕΚ (97/28-03-2012) και πιο συγκεκριμένα τα σχετικά με το τι θα επιτρέπεται στις Ζώνες Β.

6. Για υφιστάμενες χρήσεις οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με τα προτεινόμενα, θα πρέπει να προβλεφθούν οι κατάλληλες μεταβατικές διατάξεις.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η επισήμανση των προβλημάτων που προκύπτουν από τις τουριστικές - εμπορικές δραστηριότητες (μέσα στις οποίες εντάσσονται και οι προσωπικές υπηρεσίες - εστιατόρια - κέντρα αναψυχής - εμπορικά καταστήματα πάσης φύσεως - ξενοδοχεία - ξενώνες - ενοικιαζόμενα δωμάτια κ.λ.π.) δεν πρέπει να επισκιάσει και τη θετική πλευρά των δραστηριοτήτων αυτών, αφού έχουν συμβάλει σημαντικά στην ανανέωση του κτιριακού αποθέματος της Π.Π.Χ.

Παράλληλα, άξιο προσοχής είναι οτι στη χρήση της κατοικίας παρατηρούνται μεγαλύτεροι δείκτες φθοράς και εγκατάλειψης του κτιριακού αποθέματος.

Ο Δήμος Χανίων καλείται λοιπόν να πάρει μία προσεκτική και αντικειμενική στάση απέναντι στο δίπολο: ανάπτυξη τουριστικών, εμπορικών δραστηριοτήτων - προστασία και αναβάθμιση της κατοικίας, καθώς επίσης για την προστασία της ποικιλότητας των χρήσεων μέσα στον αστικό ιστό της Π. Πόλης, στοχεύοντας σε μια ισορροπία και σ ένα έλεγχο της κατάστασης, με σκοπό την αστική βιωσιμότητα.

Η συγκεκριμένη ισορροπία πιστεύουμε ότι θα βοηθηθεί σημαντικά μέσω του Ανακαθορισμού Χρήσεων Γης και της προτεινόμενης Ζωνοποίησης των Χρήσεων Γης. Σε συνδυασμό δε με την ορθή τήρηση των προβλεπομένων για παραχωρήσεις στους κοινόχρηστους χώρους, αλλά και με τον απαιτούμενο συνεχή έλεγχο εφαρμογής της νομοθεσίας, θα συμβάλλει επιπλέον στην Προστασία και Ανάδειξη συνολικά της Παλιάς Πόλης των Χανίων.

ΧΑΝΙΑ, ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2017

ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Αντώνης Μυλωνάς, Αρχιτέκτονας Μηχανικός, Συντονιστής

Ελένη Βαγιανού, Αρχιτέκτονας Μηχανικός

Γιάννης Στρογγυλός, Ηλεκτρολόγος Μηχανικός

Μαργαρίτα Μπατάκη, Αρχιτέκτονας Μηχανικός

Ευτυχία Πρωτοπαπαδάκη, Αρχαιολόγος

Λευτέρης Βεργεράκης, Αρχιτέκτονας Μηχανικός

Γεωργία Νικηφοράκη, Αρχιτέκτονας Μηχανικός

Ειρήνη Αποστολάκη, Αρχιτέκτονας Μηχανικός

Κώστας Μπροκαλάκης, Πολιτικός Μηχανικός