



Β1 ΣΤΑΔΙΟ : ΠΡΟΤΑΣΗ

Κεφάλαιο Π.0

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο Δήμος Χανίων ανέθεσε με Ιδιωτικό Συμφωνητικό που υπογράφηκε στις 29 Σεπτεμβρίου 2011, στη σύμπραξη που αποτελείται από το ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΟΞΙΑΔΗ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΓΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ & ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ Α.Ε., ΡΟΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ Α.Ε., Μιχαήλ Λιονής και Αικατερίνη Παυλάκη, την εκπόνηση της μελέτης «Αναθεώρηση και Επέκταση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Χανίων και των περιαστικών Δήμων Ελ. Βενιζέλου, Θερίσου και Σούδας».

Σε συνέχεια του ως άνω Ιδιωτικού Συμφωνητικού, υπογράφηκε η 1^η Συμπληρωματική Σύμβαση της μελέτης στις 25 Νοεμβρίου 2015 με στόχο να συμπεριληφθεί η Δημοτική Ενότητα Κεραμειών στην υπό μελέτη περιοχή, ολοκληρώνοντας έτσι την εκπόνηση της Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Χανίων για το σύνολο των Δημοτικών Ενότητων που απαρτίζουν το πολεοδομικό συγκρότημα.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η μελέτη «Αναθεώρησης και Επέκτασης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Χανίων και των περιαστικών Δήμων Ελ. Βενιζέλου, Θερίσου, Σούδας και Κεραμειών» καλύπτει πλέον το σύνολο της έκτασης που περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια των ανωτέρω Δημοτικών Ενότητων. Εκπονείται για το σύνολο της εδαφικής έκτασης, κατά το άρθρο 4 του Ν.2508/97 και τις προδιαγραφές των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που έχουν εγκριθεί με την 9572/1845/6-4-2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, καθώς και τις κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας που δίνονται κατά τη διάρκεια εκπόνησής της.

Η ως άνω μελέτη εκπονείται παράλληλα με τις μελέτες των Δ.Ε. Ν. Κυδωνίας και Ακρωτηρίου ως καθορίστηκαν με την εφαρμογή του Προγράμματος Καλλικράτης (Ν. 3852/10, ΦΕΚ 87/Α/10) και την ένταξη των τέως αυτών Καποδιστριακών Δήμων στον Καλλικρατικό Δήμο Χανίων ώστε να προκύψει ενιαία μελέτη για το σύνολο του Δήμου.

Γίνεται συνεπώς σε συνεργασία και λαμβάνοντας υπόψη τις αντίστοιχες μελέτες:

- «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας» και
- «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δήμου Ακρωτηρίου» Δήμου Χανίων, οι οποίες ευρίσκονται στο ίδιο - Β1 στάδιο μελέτης.

Η μελέτη αναθεώρησης - επέκτασης του Γ.Π.Σ. αποτελεί μεταξύ άλλων, εξειδίκευση του Π.Π.Χ.Σ.Α.Α. της Περιφέρειας Κρήτης κι έχει ως στόχο να εξασφαλίσει με βάση τα σημερινά δεδομένα, την προστασία, την αποκατάσταση και την αποτελεσματική διαχείριση του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος του Δήμου δίνοντας κατευθύνσεις πολεοδομικής οργάνωσης και επεκτάσεων των θεσμοθετημένων και προς πολεοδόμηση οικιστικών υποδοχέων και καθορίζοντας περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ). Επίσης, να διατηρήσει τα οικολογικά

Β1 ΣΤΑΔΙΟ : ΠΡΟΤΑΣΗ

και πολιτισμικά αποθέματα καθώς και να αναδείξει τα γεωγραφικά, φυσικά, παραγωγικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης. Παράλληλα δε, να βελτιώσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων της περιοχής και να συμβάλει στη χωρική, οικονομική και κοινωνική συνοχή των οικισμών που απαρτίζουν το πολεοδομικό συγκρότημα. Επιπλέον, στοχεύει στην εξασφάλιση ισότητας πρόσβασης στις υποδομές σε όλους τους κατοίκους, και επιδιώκει να τονώσει τις υπάρχουσες δραστηριότητες και να βοηθήσει στην προσέλκυση νέων, υποδεικνύοντας ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Στο πλαίσιο της παρούσας σύμβασης εκπονείται ταυτόχρονα, Γεωλογική Μελέτη, σε δύο στάδια, όπως ορίζεται στις τεχνικές προδιαγραφές για τις μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας (ΦΕΚ 1902 Β'/14-09-2007), ήτοι στο Α' Στάδιο «Προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας» και στο Β' Στάδιο «Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας» που είναι συνυφασμένη με τις προτάσεις του ΓΠΣ σε μεγαλύτερη κλίμακα και λεπτομερέστερο επίπεδο σχεδιασμού.

Η μελέτη του ΓΠΣ αποτελείται από δύο στάδια:

- Το ήδη εγκριθέν Α' Στάδιο που περιελάμβανε την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων της περιοχής μελέτης και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης / εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής και υποβλήθηκε σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα.
- Το Β' Στάδιο, υποδιαιρούμενο σε δύο υποστάδια: το Β1 και το Β2. Περιλαμβάνει την πρόταση του ΓΠΣ (Στάδιο Β1) που οριστικοποιείται μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες που προβλέπονται σε συνέχεια του σταδίου Β1 (Στάδιο Β2). Το Β1 στάδιο έχει διάρκεια πέντε μηνών ενώ το Β2 στάδιο, τριών μηνών, από τις αντίστοιχες Εντολές Έναρξης των Επιβλεπόντων Μηχανικών.
- Η έκθεση του Β1 Σταδίου υποβλήθηκε αρχικά στον Δ. Χανίων στις 26 Οκτωβρίου 2016, ήτοι έναν μήνα ενωρίτερα από την συμβατική ημερομηνία υποβολής κατά το εγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα της μελέτης και την Εντολή Έναρξης Εργασιών (αρ. Πρωτ. 6406/30-6-2016). Η παρούσα έκθεση του σταδίου αυτού υποβάλλεται εκ νέου μετά την ενσωμάτωση των παρατηρήσεων της Δ/σας Υπηρεσίας (αρ. Πρωτ. 7242/11-8-2017 και 8434/4455/29-9-2017) και αποτελεί αντικείμενο διαβούλευσης κατά τις αντίστοιχες προδιαγραφές.

Σκοπός της έκθεσης είναι να παρουσιάσει τεκμηριωμένες προτάσεις για τη χωρική οργάνωση, τις χρήσεις γης, τη προστασία περιβάλλοντος και τη πολεοδομική ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων του Δήμου Χανίων. Οι προτάσεις αυτές θα τεθούν σε διαδικασία διαβούλευσης, από την οποία θα προκύψουν

Β1 ΣΤΑΔΙΟ : ΠΡΟΤΑΣΗ

συμπεράσματα και κατευθύνσεις που θα ληφθούν υπόψη για να διαμορφωθεί το τελικό (Β2) στάδιο της μελέτης.

Η διάρθρωση και το περιεχόμενο της έκθεσης του Β1 σταδίου είναι σύμφωνη με τις προδιαγραφές σύνταξης μελετών ΓΠΣ και περιλαμβάνει τα εξής κεφάλαια:

- Στο **Κεφάλαιο Π0**, «Εισαγωγή», παρουσιάζονται τα εισαγωγικά στοιχεία της μελέτης, το αντικείμενο της, η διάρθρωσή της καθώς και η ομάδα μελέτης.
- Στο **Κεφάλαιο Π1**, «Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του ΓΠΣ ΠΣ Χανίων», παρουσιάζεται το προτεινόμενο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και χωρικής οργάνωσης για το *σύνολο* του Καλλικρατικού Δήμου Χανίων και έχει συνταχθεί λαμβάνοντας υπόψη τις προτάσεις των παράλληλα εκπονούμενων ΓΠΣ Νέας Κυδωνίας και Ακρωτηρίου, σύμφωνα και με την απόφαση ΔΣ Χανίων 397/2016 σχετικά με την ενοποίηση του φυσικού αντικείμενου των μελετών ΓΠΣ (ΑΔα: 66ΒΜΩΗ5-ΥΞΓ). Οι βασικές αρχές σχεδιασμού εκφράζουν τη σύνδεση των στόχων υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού με τα συμπεράσματα του Α' Σταδίου και την αξιολόγησή τους, καθώς και την εξειδίκευση των γενικών αρχών που θέτει το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο αναφέρεται η μελέτη (Ν. 2508/97 και Ν. 2742/99) σε επιχειρησιακούς στόχους, λαμβανομένων υπόψη των ιδιομορφιών του συγκεκριμένου χώρου αναφοράς. Τέλος, παρουσιάζονται τα βασικά προγραμματικά μεγέθη του σχεδιασμού.
- Το **Κεφάλαιο Π2**, «Οργάνωση Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος του ΓΠΣ ΠΣ Χανίων», παρουσιάζει τις προτεινόμενες χωρικές ρυθμίσεις για το σύνολο της έκτασης. Οι ρυθμίσεις ανάγονται σε τέσσερις βασικές κατηγορίες περιοχών: Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ), Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ), Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΠΔ).
- Το **Κεφάλαιο Π3**, «Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση Οικιστικών Υποδοχέων», αφορά την περιγραφή των προτεινόμενων ρυθμιστικών παρεμβάσεων στους ήδη θεσμοθετημένους οικιστικούς υποδοχείς, στις νέες προς πολεοδόμηση περιοχές, καθώς και στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων. Επίσης υπολογίζονται, βάσει πολεοδομικών σταθεροτύπων (Απόφ. 10788, ΦΕΚ 285 / Δ' /5.3.2004) οι ανάγκες σε γη για κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες.
- Τέλος, το **Κεφάλαιο Π4**, «Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΓΠΣ», αναφέρεται ειδικότερα στο φορέα εφαρμογής, στις απαιτούμενες ενέργειες (θεσμικές ρυθμίσεις, μελέτες, έργα) και τους εμπλεκόμενους φορείς υλοποίησης.

Με το πέρας των εργασιών της παρούσας φάσης του έργου η σύμπραξη ευχαριστεί τον Δήμαρχο Χανίων κ. Α. Βάμβουκα για την ενεργή συμμετοχή του και τη βοήθεια όσον αφορά χρήσιμες παρεμβάσεις αλλά και την



Β1 ΣΤΑΔΙΟ : ΠΡΟΤΑΣΗ

ανελλιπή παρουσία του κατά τις ενδιάμεσες παρουσιάσεις των εργασιών καθώς επίσης και τους αρμόδιους Αντιδημάρχους και Διευθυντές Υπηρεσιών του Δ. Χανίων.

Γόνιμη και εποικοδομητική ήταν η συνεργασία με όλους τους τεχνικούς των υπηρεσιών του Δήμου, της Περιφέρειας Κρήτης, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης των αρμόδιων υπηρεσιών των Υπουργείων.

Επίσης ευχαριστούμε τους φορείς και τους οργανισμούς για την παροχή στοιχείων και όλους όσων συνετέλεσαν στην αναλυτική ενημέρωση του σταδίου αυτού της μελέτης.

Τέλος, ευχαριστούμε τους επιβλέποντες της μελέτης και κυρίως, την κα Αλεξία Λακιωτάκη, Δ/ντρια Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου, την κα Αλεξ. Σπηλιωτακάρα, Συντονίστρια της επίβλεψης και τις/τους μηχανικούς των Τεχνικών Υπηρεσιών για τη βοήθεια που προσέφεραν καθώς και για τη συλλογή συμπληρωματικών στοιχείων και πληροφοριών.



Β1 ΣΤΑΔΙΟ : ΠΡΟΤΑΣΗ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η επιστημονική ομάδα που εκπόνησε τη μελέτη από την υπογραφή της Σύμβασης μέχρι σήμερα, απαρτίζεται από τους παρακάτω επιστήμονες (στελέχη και συνεργάτες) των εταιρειών ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΟΞΙΑΔΗ Α.Ε. και ΡΟΪΚΟΣ Α.Ε.:

1. Πέτρος Κανάς, Αρχιτέκτων, Δρ. Πολεοδομίας Χωροταξίας - Συντονιστής Μελέτης.
2. Ιωάννης Τζοβάρης, Αρχιτέκτων/Πολεοδόμος ΕΜΠ - MSc Αστικού Σχεδιασμού – Αναπληρωτής Συντονιστής Μελέτης.
3. Γεώργιος Μπέτσης, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, MSc Πολεοδομίας-Χωροταξίας Αρχ. Μηχανικών ΕΜΠ.
4. Ελευθερία Μασούρα, Γεωγράφος – MSc Πολεοδομίας-Χωροταξίας Αρχ. Μηχανικών ΕΜΠ.
5. Χρήστος Στρατσιάνης, Αρχιτέκτων / Πολεοδόμος ΕΜΠ.
6. Βασίλειος Αξιώτης, Αρχιτέκτων Πολεοδόμος – Χωροτάκτης ΕΜΠ, με D.E.A. (Diplôme d'études approfondies) Spécialisation: Organisation de l'espace et de l'environnement - Université de Paris I Panthéon - Sorbonne.
7. Ευστράτιος Μπαμπαλίκης, Χωροτάκτης – Πολεοδόμος Μηχανικός, MPhil στην Αστική Ανάπλαση του Πανεπιστημίου Ουαλίας.
8. Δάφνη Μανουσαρίδη, Πολιτικός Μηχανικός, MSc Πολεοδόμος Χωροτάκτης ΕΜΠ, υΔρ. του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας της Σχ. Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ
9. Κωνσταντίνος Γεωργόπουλος, Οικονομολόγος της ΑΣΟΕΕ Αθηνών – Τμήμα Οργάνωσης & Διοίκησης Επιχειρήσεων.
10. Γεώργιος Παπαγεωργίου, Οικονομολόγος Cornell University N.Y., με μεταπτυχιακές σπουδές στον Αστικό Σχεδιασμό California State Polytechnic University Η.Π.Α.
11. Αλεξάνδρα Παπαδήμα – Καλέργη, Χημικός Μηχανικός – MSc Περιβαλλοντικής Τεχνολογίας και Διαχείρισης Υδάτινων Πόρων ΕΜΠ.
12. Δήμητρα Βέρρα, Περιβαλλοντολόγος Πανεπιστημίου Αιγαίου MSc Περιβαλλοντικής Τεχνολογίας και Διαχείρισης Υδάτινων Πόρων ΕΜΠ.
13. Δήμητρα Γκιτάκου, Περιβαλλοντολόγος Παν. Αιγαίου, Γεωγράφος MSc.
14. Αντζελίνα Μιγκάρδου είναι Γεωλόγος της Σχολής Θετικών Επιστημών του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών.



Β1 ΣΤΑΔΙΟ : ΠΡΟΤΑΣΗ

15. Μιχάλης Λιονής, Γεωλόγος - Περιβαλλοντολόγος Πανεπιστημίου Αθήνας.
16. Αικατερίνη Παυλάκη Γεωλόγος Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Δρ του τμ. Πολ. Μηχ/κών ΑΠΘ.
17. Αδαμάντιος Κίλιας Γεωλόγος Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Δρ Γεωλογίας ΑΠΘ.
18. Ευσταθία Δρακοπούλου Γεωλόγος και Περιβαλλοντολόγος Πανεπιστημίου Αθήνας.
19. Αικατερίνη Λιονή, Γεωλόγος - Περιβαλλοντολόγος Πανεπιστημίου Αθήνας.
20. Παναγιώτης Κρεμμύδας, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ
21. Μαρία Κοχιαδάκη, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ
22. Σίμων Χυτήρογλου, Πολιτικός Μηχανικός ΕΜΠ
23. Βασίλειος Παπαγεωργίου, Δικηγόρος Νομικής Σχολής Παν. Αθηνών
24. Πολύβιος Καμπάς, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΑΠΘ
25. Ιωάννης Καρβούνης, Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ
26. Αθηνά Κηρυκοπούλου Αρχαιολόγος ΑΠΘ
27. Βασίλειος Μερκεούλιας Ηλεκτρολόγος Μηχανικός ΕΜΠ
28. Μιχαήλ Καραμπεσίνης, Μηχανικός Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας
29. Ευστρατία Αλεξάνδρου, Μηχανικός Χωροταξίας και Ανάπτυξης, ΑΠΘ