

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΕΕ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

στα πλαίσια διαβούλευσης του Β1 Σταδίου της Μελέτης

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΚΑΙ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (ΓΠΣ)

**ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ, ΘΕΡΙΣΣΟΥ, ΣΟΥΔΑΣ
- ΔΕ ΚΕΡΑΜΕΙΩΝ, ΔΗΜΟΥ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ (ΝΥΝ ΔΕ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ) ΚΑΙ ΔΗΜΟΥ
ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ (ΝΥΝ ΔΕ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ)**

ΧΑΝΙΑ ΜΑΙΟΣ 2018

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α. **ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**

Συμφωνούμε με τους γενικούς και ειδικούς στόχους που τίθενται στην παρούσα μελέτη και θεωρούμε ότι θα βοηθήσουν τον Δήμο Χανίων πετύχει το ρόλο που καλείται να αναλάβει και έχει προσδιοριστεί ως :

- Πόλος ευρωπαϊκής, μεσογειακής και διαπεριφερειακής ακτινοβολίας
- Νομαρχιακό διοικητικό κέντρο
- Συγκοινωνιακός κόμβος (Διεθνές Λιμάνι, Διεθνές Αεροδρόμιο)
- Τουριστικό – Ιστορικό / Πολιτιστικό Κέντρο
- Έδρα του Πολυτεχνείου Κρήτης – Κέντρο Έρευνας και Τεχνολογίας.

Κατά περίπτωση παρατηρείται μερική απόκλιση από τους στόχους αυτούς, όπως θα επισημανθεί στη συνέχεια.

Η μελέτη αυτή υπόκειται στις δεσμεύσεις και προϋποθέσεις της με αρ. πρωτ. 42284/13.10.2017 (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/8.11.2017) Απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού» (π.χ. περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης με την ανάπτυξη της συμπαγούς πόλης, μέτρα για την κατάργηση των εν ισχύ παρεκκλίσεων αρτιότητας και κατάτμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού δόμηση, ζώνες τουριστικής ανάπτυξης με ανάλογες ελάχιστες αρτιότητες και πυκνότητες κλινών/στρέμμα για ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων σε αυτές, κλπ).

Ένας από τους βασικούς στόχους του πρόσφατα θεσμοθετημένου ΠΠΧΣΑΑ Κρήτης και της παρούσας μελέτης είναι να αποτελέσουν τα Χανιά πρωτεύον εθνικό πόλο ευρωπαϊκής, μεσογειακής και διαπεριφερειακής ακτινοβολίας με άξονα τις επιστήμες – τις εφαρμογές και το περιβάλλον. Επειδή ο στόχος αυτός δεν φαίνεται να πετυχαίνεται στα πλαίσια της παρούσας μελέτης με κάποιον τρόπο, δεδομένου ότι βασικό ρόλο επίτευξης του προαναφερόμενου στόχου αποτελεί η ύπαρξη του Πολυτεχνείου Κρήτης και του ΜΑΙΧ στην περιοχή προτείνουμε να προταθεί χωροθέτηση κατάλληλης σε έκταση περιοχής για την δημιουργία ενός τεχνολογικού - και επιστημονικού πάρκου για την εγκατάσταση εταιρειών υψηλής τεχνολογίας, ακολουθώντας αντίστοιχα πετυχημένα παραδείγματα άλλων περιοχών της Ελλάδος όπως Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης Α.Ε., Τεχνόπολη – Ακρόπολις Α.Ε. και άλλων χωρών π.χ. Ισπανίας.

Δεδομένου ότι η ανάρτηση των δασικών χαρτών έγινε σχεδόν με την έναρξη της διαβούλευσης της παρούσας μελέτης, είναι αυτονόητο ότι οι μελετητές δεν είχαν την δυνατότητα να γνωρίζουν στοιχεία της ανάρτησης αυτής τα οποία ενδεχομένως θα διαφοροποιούσαν τις προτεινόμενες περιοχές οικιστικών επεκτάσεων. Ως εκ τούτου, εφόσον οι δασικοί χάρτες κυρωθούν όπως έχουν αναρτηθεί, κρίνεται απαραίτητος ο επαναπροσδιορισμός των προτεινόμενων επεκτάσεων, όπου αυτές υπάγονται στη δασική νομοθεσία. Οι παρατηρήσεις μας επί των περιοχών οικιστικής επέκτασης που ακολουθούν αφορούν στη μελέτη όπως αυτή υποβλήθηκε από τους μελετητές.

Κρατώντας ως δεδομένο ότι το ΓΠΣ οφείλει να εξασφαλίσει την ενίσχυση διαφορετικών οικονομικών και παραγωγικών μοντέλων, θεωρούμε ότι θα έπρεπε να είναι πιο σαφείς και απόλυτες οι διαχωριστικές ζώνες ανάμεσα σε περιοχές διαφορετικών αναπτυξιακών κινήτρων, ώστε να μην αντιστρατεύεται η καθαρή οργάνωση και ανάπτυξη αντικρουόμενων παραγωγικών – αναπτυξιακών κλάδων. Στα πλαίσια αυτά:

- 1) θεωρούμε ότι το θεωρητικό περίγραμμα (με πορτοκαλί χρώμα) των πολεοδομικών ενοτήτων σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ Χανίων που σημειώνεται στους χάρτες, πρέπει να ταυτιστεί με το περίγραμμα των πολεοδομικών ενοτήτων (διακεκομμένη γραμμή) σύμφωνα με το εγκεκριμένο χάρτη που συνοδεύει το ΠΔ έγκρισής τους.
- 2) τα προτεινόμενα όρια των ζωνών διαφορετικών παραγωγικών δραστηριοτήτων θα πρέπει να καθορίζονται βάσει διακριτών στοιχείων φυσικών ή τεχνητών.
- 3) οι προτεινόμενες επεκτάσεις οφείλουν να επαναπροσδιοριστούν με κριτήριο να περιβάλλονται πάντα από υλοποιημένα και σαφή όρια, στοιχείο που στην υφιστάμενη πρόταση δεν επιτυγχάνεται παντού
- 4) να μελετηθούν ομαλότερα και κατά το δυνατόν ομόκεντρα περιγράμματα τελικών εκτάσεων οικισμών, όπως αυτά προκύπτουν από τις προτεινόμενες επεκτάσεις, ώστε να πλήττεται λιγότερο η ΠΕΠΔ-Γ και η εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού περιοχή γενικότερα,
- 5) τα κριτήρια που θα πρέπει να συνεκτιμηθούν για τις προτεινόμενες επεκτάσεις οικισμών είναι η γεωλογική καταλληλότητα, η υφιστάμενη πυκνή δόμηση, το προσφορότερο οδικό δίκτυο για την ευκολότερη και καλύτερη πολεοδόμηση της περιοχής, η εξομάλυνση του υφιστάμενου ορίου, η προσπάθεια για μια ομόκεντρη κατά το δυνατόν ανάπτυξη του οικισμού αλλά και η ύπαρξη διαθέσιμων θέσεων (αδόμητη γη), έστω και μακροσκοπικά, για τη χωροθέτηση σχολείων και λοιπών κοινωφελών χρήσεων. Η ύπαρξη ανοικτού ορίζοντα δεν θεωρούμε ότι πρέπει να αποτελεί κυρίαρχο κριτήριο, όταν μάλιστα δεν συνοδεύεται και από τις κατάλληλες βιοκλιματικές προϋποθέσεις.
- 6) σαφής καθορισμός του πλάτους της ζώνης προστασίας των ρεμάτων και αποτύπωση όλων των ρεμάτων επί χάρτου. Η έκταση των υφιστάμενων ρεμάτων επηρεάζει άμεσα την τελική εναπομένουσα επιφάνεια σε γεωργική, οικιστική ή τουριστική γη. Στόχος είναι η προστασία τόσο των ρεμάτων όσο και των ιδιοκτησιών που γειτνιάζουν με αυτά.
- 7) να δοθούν κίνητρα ενίσχυσης της ενδοχώρας και των νέων προτεινόμενων οικιστικών κέντρων β' βαθμού, είτε με χρήσεις τοπικού ενδιαφέροντος, είτε με χωροθέτηση πολιτιστικών κέντρων εντός αυτών και γενικότερα απομάκρυνση χώρων τοπικού πολιτισμικού ενδιαφέροντος από την παραλιακή ζώνη
- 8) στα σημεία ένωσης των τριών Δ.Ε. του ΓΠΣ, πρέπει να υπάρχει ταύτιση προθέσεων και προτάσεων.
- 9) να υπάρξει σαφής πρόταση χωροθέτησης κοιμητηρίων εκτός των ορίων πόλεων και οικισμών. Κρίνεται ότι είναι προτιμότερο να υπάρξει αποκλειστικά η πρόταση χωροθέτησης τους εντός των ορίων της ΠΕΠΔ -Γ, και να αποκλειστεί τελείως η δυνατότητα χωροθέτησης του εντός ΠΕΠΔ-Τ. Εκτός από το γεγονός ότι τα κοιμητήρια δε συνάδουν με τουριστικές ή οικιστικές χρήσεις, παράλληλα η χωροθέτησή τους σε περιοχές αδόμητες, μπορεί να υποστηρίξει τη μελλοντική επέκτασή τους.

- 10) θεωρούμε επίσης απαραίτητο ότι στα πλαίσια της παρούσας μελέτης να προταθεί χώρος καύσης νεκρών σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.
- 11) να υπάρξει σαφής πρόταση χωροθέτησης κυνοκομείων εκτός των ορίων πόλεων και οικισμών και ενδιάμεσων δευτερευόντων μονάδων εξυπηρέτησης εντός των ορίων των πόλεων και των οικισμών.
- 12) να γίνει πλήρης αποτύπωση και ιεράρχηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου επί χάρτου, καθώς επίσης και των προτεινόμενων νέων χαράξεων βασικών οδικών αξόνων. Υφιστάμενες μελέτες ,εγκεκριμένες ή μη, θα πρέπει να συμπεριληφθούν αφού αξιολογηθούν.
- 13) η μη ύπαρξη καθορισμένης βιοτεχνικής περιοχής μέσης και υψηλής όχλησης, αποτελεί παράλειψη της παρούσας μελέτης. Η οριοθέτηση της θα δώσει κίνητρα ανάπτυξης του βιοτεχνικού τομέα και θα προστατεύσει τις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου από συγκρούσεις χρήσεων γης.
- 14) να εξεταστεί η περίπτωση χρησιμοποίησης της φύτευσης ως μέσο αντιμετώπισης οπτικής ρύπανσης από κατασκευές οχλούσες μορφολογικά (π.χ. υποχρεωτική φύτευση πρασίνου σε ιδιοκτησίες που θα κατασκευαστούν θερμοκήπια ή θα τοποθετηθούν φωτοβολταϊκά).
- 15) να προταθεί η υπογειοποίηση των εναέριων γραμμών των ηλεκτρικού δικτύου σε όλο το μήκος του παραλιακού μετώπου,
- 16) να προταθούν έργα κατά προτεραιότητα που να αφορούν τη διαχείριση των ομβρίων και των ρεμάτων δίνοντας βαρύτητα στο ΒΟΑΚ , στην παλιά Εθνική Οδό και στην οδό Σούδας-αεροδρόμιο (οδός Ακρωτηρίου περιοχή Βλητέ).
- 17) όσον αφορά την σχολική στέγη, θα πρέπει να σημειωθούν στους χάρτες ενδεικτικές θέσεις των νέων προτεινόμενων μονάδων με βάση την περιοχή εξυπηρέτησης του κάθε σχολείου. Επίσης, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η πρόσφατα θεσμοθετημένη ένταξη των προνηπίων στην υποχρεωτική εκπαίδευση.
- 18) όσον αφορά τις αθλητικές εγκαταστάσεις, θα πρέπει να σημειωθούν στους χάρτες ενδεικτικά οι εκτάσεις των αθλητικών εγκαταστάσεων ανά οικιστική περιοχή.
- 19) όσον αφορά τους ελεύθερους χώρους, θα πρέπει να γίνει ανάλυση και εκτίμηση της έκτασης των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων ανά οικιστική περιοχή και θα πρέπει να σημειωθούν ενδεικτικά στους χάρτες.
- 20) Να αυξηθούν τα προτεινόμενα τετραγωνικά ανά κάτοικο (45τμ/ κατ) σε 50τμ/κατ όπως παρουσιάζεται λεπτομερέστερα στην σελ 5 του παρόντος.

Μορφολογικοί όροι και περιορισμοί

Εκτιμάμε ότι δεν αποτελούν αντικείμενο της μελέτης του ΓΠΣ. Η ενσωμάτωση μορφολογικών όρων και περιορισμών σε όλη την έκταση του καλλικρατικού Δήμου Χανίων είναι αρμοδιότητα του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και του ΣΑΔΑΣ – ΠΕΑ Χανίων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β.
ΓΠΣ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΥ
ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ, ΘΕΡΙΣΣΟΥ, ΣΟΥΔΑΣ - ΔΕ ΚΕΡΑΜΕΙΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ:

Προηγούμενο ΓΠΣ σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 34039/27-04-88 Υπουργική Απόφαση (Έγκριση Γ.Π.Σ. ΦΕΚ 558/Δ/3-8-1988)

Κεφάλαιο Π.2 “Οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος”

Π 2.2.1 Εκτίμηση χωρητικότητας στις Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

Όσο αφορά την εκτίμηση της χωρητικότητας που λήφθηκε υπόψη θα θέλαμε να αναφέρουμε τα εξής:

- διαφωνούμε με την μείωση όμως του ισχύοντος σήμερα σ.δ. 2,6 σε 2,4 για τον τομέα της ΠΕ-3 Κέντρο, με στόχο τη βελτίωση των κυκλοφοριακών και περιβαλλοντικών συνθηκών στην ήδη βεβαρημένη κεντρική περιοχή της πόλης, δεδομένου ότι η διαμπερής κυκλοφορία των οχημάτων από το κέντρο των Χανίων δημιουργεί κάποια κυκλοφοριακή επιβάρυνση στο κέντρο συνήθως τους καλοκαιρινούς μήνες και όχι εξαιτίας των μόνιμων κατοίκων (Σελ. 5 από 174)
- διαφωνούμε επίσης με τον ορισμό ΜΣΔ 0,7 για το τμήμα της ΠΕ-6 Χαλέπα και προτείνουμε να παραμείνει όπως προβλεπόταν με το ισχύον ΓΠΣ ΜΣΔ ίσως με 0,75(Σελ. 5 από 174). Ο συντελεστής δόμησης σε υφιστάμενες Πολεοδομικές Μελέτες έχει εφαρμοστεί και η μείωση τους αυτή την στιγμή θα επιφέρει πολλά περισσότερα προβλήματα από αυτά που θεωρείτε ότι ενδεχομένως να λύσει.

Επίσης, επισημαίνουμε τις επιφυλάξεις μας όσο αφορά την υιοθέτηση 45τμ/κατ. για την πόλη των Χανίων/Σούδας και επίσης 45τμ/κατ. για τους οικισμούς, γιατί πιστεύουμε ότι η επιφάνεια της κατοικίας είναι αλληλένδετη με το βιοτικό επίπεδο κάθε περιοχής και θα προτείναμε την υιοθέτηση περίπου 50 τμ/κατ. για την πόλη των Χανίων/Σούδας και επίσης 50τμ/κατ. για τους οικισμούς, το οποίο πολλαπλασιαζόμενο με το μέσο μέγεθος ατόμων ανά νοικοκυριό της περιοχής μελέτης 2,50κατ./νοικ.⁴ x 50τμ./κατ. = 125 τμ/νοικοκυριό περίπου (Σελ. 7 από 174).

Από έρευνα που έγινε στην Υπηρεσία Δόμησης Χανίων διαπιστώθηκε ότι οι άδειες δόμησης κατοικίας που εκδίδονται στο μεγαλύτερο ποσοστό τους είναι περίπου στα 120 τ.μ. το οποίο τελικά είναι εφαρμόσιμο και αποδεκτό. Θα θέλαμε ακόμα να επισημάνουμε ότι ενώ στο κείμενο της μελέτης περιγράφεται εντός περιοχής 3 (νοτίως Σούδας) ύπαρξη περιοχής ΠΕΡΠΟ από την εταιρεία Σούδα Bay ΑΕ έκτασης 254 στρ. για την οποία από ότι αναφέρεται εκκρεμεί απάντηση από το ΥΠΕΝ αλλά συμπεριλαμβάνεται στις εκτιμήσεις στέγασης της μελέτης δεν αποτυπώνεται στους χάρτες (Π2_R1).Θεωρούμε ότι θα πρέπει να αποτυπωθεί και αυτή όπως αποτυπώνονται και οι άλλες τρεις.(Σελ. 9 από 174).

Κεφάλαιο Π2.2.2. Καθορισμός Επεκτάσεων και Νέων Οικιστικών Υποδοχέων

Δεδομένου ότι η ανάρτηση των δασικών χαρτών έγινε σχεδόν με την έναρξη της διαβούλευσης της παρούσας μελέτης είναι αυτονόητο ότι οι μελετητές δεν είχαν την δυνατότητα να γνωρίζουν στοιχεία της ανάρτησης αυτής τα οποία ενδεχομένως θα διαφοροποιούσαν τις προτεινόμενες περιοχές οικιστικών επεκτάσεων. Λαμβάνοντας υπόψη την ανάρτηση των δασικών χαρτών, θα θέλαμε να αναφέρουμε τα κάτωθι :

- Θεωρούμε ότι εάν ήταν εφικτό να αναθεωρηθούν και μειωθούν όσο το δυνατόν στα ήδη πολεοδομημένα τμήματα οι λειτουργικές επεκτάσεις με νότιο όριο την οδό Αγίας Μαρίνας – 25ης Μαρτίου στις περιοχές E1, E2, E3 E4 και E5 με σαφή υλοποιημένα όρια που θα εντοπίζονται με ευκολία π.χ. οδικό δίκτυο, μάνδρες, ρέματα κ.α. δεδομένου ότι αφορούν περιοχές του κάμπου των Χανίων οι οποίες είναι κατάλληλες για την γεωργική εκμετάλλευση και όχι για διαμονή λαμβάνοντας υπόψη και το κλίμα που επικρατεί στην περιοχή
- Η επέκταση στην παράκτια περιοχή Χανίων - περιοχή E8.1- θα πρέπει να προταθεί για άμεση πολεοδόμηση δεδομένου ότι αποτελεί μία παράκτια περιοχή που εκτείνεται κατά μήκος της θάλασσας ελάχιστου πλάτους με έντονο ανάγλυφο, γεωλογικά πιθανά ακατάλληλο σε κάποιο τμήμα του, δομημένη σε μεγάλο ποσοστό, όπου έχει ανεγερθεί και ο Ιερός Ναός Μεταμορφώσεως Σωτήρος, σύμφωνα και με τα όσα περιγράφονται στο κείμενο της μελέτης (στην συγκεκριμένη περιοχή είχε γίνει μελέτη πολεοδόμησης που δεν ολοκληρώθηκε με διαδικασία ένταξης στο σχέδιο επειδή δεν συμπεριλαμβανόταν στον ισχύον ΓΠΣ)
- Προτείνουμε κατ' αντιστοιχία της προτεινόμενης περιοχής E 8.2 (Ταμπακαριά Αγίας Κυριακής) να προταθεί επέκταση και στα Ταμπακαριά της οδού Βιβιλάκη η οποία είχε μείνει εκτός του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (1994) με ειδικό πολεοδομικό καθεστώς.
- Συμφωνούμε με την επέκταση στην περιοχή E9 αφού αφορά περιοχή ήδη δομημένη κατά σημαντικό ποσοστό και προτείνουμε να προστεθεί στο προαναφερόμενο τμήμα το κενό ακανόνιστο τμήμα μεταξύ της E8.2 και E9 το οποίο στην μελέτη προτείνεται ως ΠΕΠ Δ – ΠΑ1 : Περιαστική Ζώνη Χανίων δεδομένου ότι η περιοχή είναι εκτός ανάρτησης των δασικών χαρτών (δεν εμπίπτει στην δασική νομοθεσία) έχει προνομιακή θέση θέας, και δεν έχει δομηθεί ακόμα. Κρίνεται θεμιτή η πολεοδόμηση της έκτασης αυτής καθώς διαθέτει προνομιακά στοιχεία για οίκηση αλλά και προκειμένου να μπορέσει η περιοχή να οργανωθεί ολοκληρωμένα μέσα από ένα πολεοδομικό σχεδιασμό αφού περιβάλλεται εξολοκλήρου από δομημένες εκτάσεις. Λόγω της θέσης της έκτασης πλησίον του διατηρητέου οικισμού Ταμπακαριών και της ακτογραμμής κρίνεται σκόπιμο η πολεοδόμηση να γίνει με ειδικό καθεστώς, με ενίσχυση των ΚΦ/ΚΧ χώρων, την οριοθέτηση ζώνης προστασίας πλησίον των Ταμπακαριών και με γνώμονα την διατήρηση του κενού της ακτογραμμής σε αντίθεση προς το αδιάσπαστο συνεχές του παραλιακού μετώπου.

- Θεωρούμε ότι αποτελεί παράληψη να μην προταθεί επέκταση οικιστικού υποδοχέα στο τμήμα της περιοχής που δεν εμπίπτει καταρχήν στην δασική νομοθεσία και είναι στην περιοχή ανάρτησης, βρίσκεται στο όριο μεταξύ της Δ.Ε. Χανίων και Σούδας, συνορεύει νότια της Π.Ε. 3- Βλητέ, δυτικά της περιοχής που χαρακτηρίζεται ως ειδική χρήση, συνορεύει βόρεια της προτεινόμενης επέκτασης Ε7, ανατολικά της προτεινόμενης μη κηρυγμένης αρχαιολογικής ζώνης. Το προαναφερόμενο τμήμα :
 - ✓ αποτελεί διαμορφωμένη οικιστική πραγματικότητα σε μεγάλο βαθμό,
 - ✓ πρέπει να εξυγιανθεί-οργανωθεί μέσω πολεοδομικής και να ενταχθεί λειτουργικά στις υφιστάμενες πολεοδομικές ενότητες
 - ✓ αποτελεί σημερινό θύλακα ασυνέχειας
 - ✓ χαρακτηρίζεται περιοχή ΑΑ ή ΠΑ στους αναρτημένους δασικούς χάρτες
 - ✓ δεν έχει αναπτυχθεί στην περιοχή γεωργική δραστηριότητα και πιστεύουμε ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις ώστε η περιοχή αυτή να αποτελέσει ζώνη «γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας»
 - ✓ αν και ανήκει χωροταξικά στην Δ.Ε. Σούδας αποτελεί περιοχή στον άμεσο περιαστικό χώρο της Δ.Ε. Χανίων και θα υπολογιστεί στην κάλυψη του ελλείμματος χωρητικότητας που παρουσιάζεται στην περιαστική ενότητα Χανίων.

Όσο αφορά τις επεκτάσεις οικισμών :

- καταρχήν, τονίζουμε και εμείς την αναγκαιότητα της κατά προτεραιότητα πολεοδομικής των οικισμών προ του '23, το σύνολο των οποίων έχει προσωρινά όρια και δομούνται με το παρωχημένο πλέον ΠΔ 2.3.1981 (σελ. 25 του Κεφαλαίου Π.2.2.2 της Οργάνωσης Χρήσεων Γης και Προστασίας Περιβάλλοντος & Π3 σελ. 9 & 10)
- προτείνουμε την επέκταση του οικισμού Τσικαλαριών και στο νότιο κενό τμήμα του κατά αναλογία της επέκτασης του βόρειου τμήματος κατά το μέρος του το οποίο είναι οικιστικά κατάλληλο, δεδομένου ότι ο οικισμός των Τσικαλαριών εμφανίζει το δεύτερο μεγαλύτερο ποσοστό (70%) δομημένου χώρου στην περιοχή μελέτης ως προς το θεσμοθετημένο υποδοχέα μετά τον οικισμό Μουρνιές (74%).

Στην μελέτη περιγράφεται ότι δεν προτείνεται το νότιο τμήμα του οικισμού των Τσικαλαριών διότι διασχίζεται από ρέματα και είναι πολύ αμφίβολη η πραγματική έκταση που θα μπορέσει να προστεθεί τελικά στον σημερινό οικισμό. (σελ. 30 του Κεφαλαίου Π.2.2.2 της Οργάνωσης Χρήσεων Γης και Προστασίας Περιβάλλοντος). Επισημαίνεται ότι οι παραπάνω προτεινόμενες επεκτάσεις θα πρέπει να ελεγχθούν και από πλευράς γεωλογικής καταλληλότητας.

Δεν έχει συμπεριληφθεί στους χάρτες τμήμα της πολεοδομικής ενότητας ΠΑΧΙΑΝΑ ΙΙ της Δ.Ε. Θερύσου, ως περιοχή προτεινόμενης επέκτασης. Σημειώνεται ότι η περιοχή αυτή ενώ είχε εξαιρεθεί από το εγκεκριμένο ΓΠΣ με σχετική απόφαση του ΣτΕ, δεν είχε συμβεί το ίδιο και στο αντίστοιχο ΠΔ έγκρισής της (Π.Δ. 19.1.1989 ΦΕΚ 139Δ). Τονίζεται ότι στο τμήμα που έχει εξαιρεθεί προβλεπόταν η ανέγερση των σχολείων για όλη την Πολεοδομική Ενότητα, ενώ για το υπόλοιπο τμήμα της Π.Ε. Παχιανά ΙΙ (Δ.Ε. Χανίων) έχει κυρωθεί η σχετική Πράξη Εφαρμογής από το 2001.

Π.2.3. Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΠΔ)

Π.2.3.1 Βιομηχανία - Βιοτεχνία - Χονδρεμπόριο

Σύμφωνα με το ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) “Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης”, άρθρο 1 (Κατηγορίες Χρήσεων), οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους:

- **Μη οχλούσα** βιομηχανία - βιοτεχνία, βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο (**χαμηλή - μέση όχληση**). "Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ) - Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟΠΑ) προς εξυγίανση".
- **Οχλούσα** βιομηχανία - βιοτεχνία (**υψηλή όχληση**).

Ειδικότερα, στις περιοχές μη οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας (άρθρο 5 του παραπάνω ΠΔ), επιτρέπονται μεταξύ άλλων:

- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης.
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης.

Αντίστοιχα, στις περιοχές οχλούσας βιομηχανίας - βιοτεχνίας (άρθρο 6 του παραπάνω ΠΔ) επιτρέπονται μεταξύ άλλων:

- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις.
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις.
- Επαγγελματικά εργαστήρια.

Όμως, σύμφωνα με την Απόφαση 3137/191/Φ.15 (ΦΕΚ-1048/Β/4-4-12) περί “**Αντιστοίχισης των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και των δραστηριοτήτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα**”, άρθρο 2 (Πεδίο εφαρμογής), εδάφιο γ, “*Όπου στις πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις αναφέρεται ο όρος μη οχλούσες εγκαταστάσεις νοείται ότι αυτές υπάγονται στην κατηγορία της χαμηλής όχλησης.*”

Για το λόγο αυτό καθώς και προς αποφυγή μελλοντικών προβλημάτων στην ερμηνεία της κείμενης νομοθεσίας από τις αρμόδιες υπηρεσίες αδειοδοτήσεων, θα πρέπει οι περιοχές αυτές να χαρακτηρισθούν ως **οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία, με εξαίρεση την υψηλή όχληση**.

Άλλωστε, και σύμφωνα με το άρθρο 11 του ΠΔ/23-2-87 (Γενικές Διατάξεις), “*από την πολεοδομική μελέτη είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με τα πιο πάνω άρθρα να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.*”

Θεωρούμε ότι αποτελεί κενό της παρούσας μελέτης ο μη καθορισμός περιοχής υψηλής όχλησης δεδομένου ότι η περιοχή αναζήτησης υποδοχέων βιομηχανίας - βιοτεχνίας για μονάδες μέσης και υψηλής στο Πέρα Πλατάνι Δ.Ε. Σούδας είναι περιορισμένων δυνατοτήτων.

Π.2.4. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

Π.2.4.2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (ΠΕΠ-ΑΧ)

Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι δεν συμφωνούμε στην ένταξη του μη κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή του Βλητέ ανατολικά και βόρεια της Σχολής Εμποροπλοιάρχων στην ΠΕΠ-ΑΧ αφού δεν είναι και στις προθέσεις της αρμόδιας υπηρεσίας Εφορείας Αρχαιοτήτων Χανίων.

Θα προτείνουμε η περιοχή αυτή να χαρακτηριστεί ως ΠΕΠΔ-ΠΑ1 δεδομένου ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις της γεωργικής γης πρώτης προτεραιότητας, στους αναρτημένους χάρτες της δασικής υπηρεσίας η περιοχή χαρακτηρίζεται ως ΠΑ & ΑΑ, έχει προνομιακή θέση θέας και θα ήταν δυνατό να επιτραπεί στην περιοχή αυτή μια ήπια μορφή ανάπτυξης.

Π.2.5. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ)

Π.2.5.1. ΠΕΠΔ-Γ1 : Γεωργίας (βoreίως ΒΟΑΚ)

Αν και τίθενται πολύ αυστηροί περιορισμοί στην δόμηση στην συγκεκριμένη περιοχή, δεδομένου ότι η γεωργική δραστηριότητα πρέπει να αποτελέσει δυναμικό αναπτυξιακό κλάδο της περιοχής μελέτης συμφωνούμε σε όσα προτείνονται στην παρούσα μελέτη με εξαίρεση σε αυτά που έχουν προαναφερθεί π.χ. να μειωθεί στο ελάχιστο η επέκταση οικιστικών υποδοχέων στον Κάμπο των Χανίων δηλαδή στα προτεινόμενα τμήματα έως την οδό της Αγίας Μαρίας.

Προτείνουμε η περιοχή που συνορεύει βόρεια με το Κάρμηλο νότια με την ΠΕ4 -Δασύλλιο Αγροκηπίου ανατολικά του στρατοπέδου Στεφανάκη (Μεραρχίας) να οριστεί σαν ζώνη ΠΕΠ Γ2.

Επίσης, όπως προαναφέρθηκε θεωρούμε ότι πρέπει να εξαιρεθεί της ζώνης ΠΕΠΔ-Γ1 : Γεωργίας και να ενταχθεί σε επέκταση οικιστικού υποδοχέα το τμήμα της περιοχής του Βλητέ που συνορεύει νότια της Π.Ε. 3- Βλητέ, δυτικά της περιοχής που χαρακτηρίζεται ως ειδική χρήση, βόρεια της προτεινόμενης επέκτασης Ε7 και ανατολικά της προτεινόμενης μη κηρυγμένης αρχαιολογικής ζώνης και Τουρισμού Τ2, καθώς δεν ασκείται γεωργική δραστηριότητα στην περιοχή.

Π.2.5.3. ΠΕΠΔ-ΓΚ: Γεωργίας / Κτηνοτροφίας

Γενικά, συμφωνούμε με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού της παρούσας μελέτης τα οποία συνάδουν με τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ για την δημιουργία ενός μοντέλου ποιοτικού και πολυθεματικού σε συνέργεια με τον τομέα της γεωργοκτηνοτροφίας που βασικά λαμβάνει χώρο στην Δ.Ε. Κεραμειών. Διαφωνούμε στον περιορισμό που τίθεται για μέγιστη επιφάνεια κατοικίας στα 120 τ.μ. δεδομένου ότι όπως αναφέρθηκε στην αρχή η Δ.Ε. Κεραμειών τείνει προς πλήρη εγκατάλειψη και πρέπει να δοθούν κίνητρα ανάπτυξης της. Πιστεύουμε ότι αυτός ο περιορισμός αφενός δεν κινείται προς αυτή την κατεύθυνση και αφετέρου δεν εξυπηρετεί ουσιαστικά και την μείωση της εκτός σχεδίου δόμησης από την στιγμή που δίνεται η δυνατότητα της δόμησης.

Π.2.5.4. ΠΕΠΔ-Κ1: Κτηνοτροφίας

Η ζώνη αυτή αφορά τις υπόλοιπες ημιορεινές – ορεινές της Δ.Ε. Κεραμειών και είμαστε θετικοί στην δημιουργία της ελπίζοντας ότι θα δημιουργήσει κίνητρα ανάπτυξης της περιοχής. Απλά θα θέλαμε να επισημανθεί ότι η μορφολογία της Δ.Ε. Κεραμειών παρουσιάζει κάποια περαιτέρω ιδιαιτερότητα. Η ιδιαιτερότητα αυτή έγκειται ότι το βόρειο τμήμα της Δ.Ε. Κεραμειών έως και τον οικισμό Μαλάξας κατέχει το πλεονέκτημα ότι είναι πολύ κοντά στον πολεοδομικό συγκρότημα των Χανίων (περίπου 20 λεπτά απόσταση) και έχει πολύ όμορφη θέα στο Ακρωτήρι, στο λιμάνι της Σούδας έως το Κολυμπάρι. Επισημαίνοντας τις απότομες κλίσεις στην γεωμορφολογία της περιοχής και χωρίς να γνωρίζουμε εάν αυτή η περιοχή εντάσσεται στην δασική νομοθεσία θα μπορούσε ενδεχομένως να διαφοροποιηθεί σε σχέση με την υπόλοιπη περιοχή και να συνδυαστεί με κάποιο επιλεγμένο τύπο ανάπτυξης τουρισμού ήπιας μορφής (αγροτουρισμός - οικοτουρισμός).

Π.2.5.5. ΠΕΠΔ-ΠΑ1 : Περιαστική Ζώνη Χανίων

Προτείνουμε τμήμα της περιοχής μεταξύ των προτεινόμενων Ε8.2 και Ε9 να ενταχθεί σε επέκταση οικιστικής περιοχής. Επίσης η περιοχή στο Βλητέ (μη κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος) προτείνεται να αποτελέσει περιοχή ΠΕΠΔ-ΠΑ1.

Π.2.5.6. ΠΕΠΔ-Τ: Τουρισμός – Αναψυχή, Β΄ Κατοικία

(Τ1: Προφήτης Ηλίας, Τ2: Βλητές & Τ3: Καλάμι)

Διαπιστώθηκε διαφοροποίηση στο όριο κατάτμησης για λοιπές χρήσεις ανάμεσα στο κείμενο της μελέτης σελ. 115 και στον πίνακα Π 2.5.1 σελ. 127.

Π.2.6 Περιοχές Ειδικών Χρήσεων

Π.2.6.2. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις

Περιοχή Στρατοπέδου Μαρκοπούλου

Σύμφωνα με την πρόταση μας, προτείνεται η ένταξη του Στρατοπέδου Μαρκοπούλου στο Γ.Π.Σ. Χανίων με χρήση “Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο”, όπως προβλέπεται στο ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) “Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης”, άρθρο 1, σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία του. Στο άρθρο 9 του παραπάνω ΠΔ, “Περιεχόμενο Ελεύθερων Χώρων – Αστικού Πρασίνου”, αναφέρεται ότι στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο:

1. Αναψυκτήρια.
2. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
3. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
4. Χώροι συνάθροισης κοινού.

Από τα υφιστάμενα κτίρια, όποια διατηρηθούν ή αποκατασταθούν, οι χρήσεις τους πρέπει να είναι αυτές που συνάδουν με τα παραπάνω. Εκτός της υπερτοπικής σημασίας της έκτασης του στρατοπέδου θα πρέπει να προβλεφθεί και η ένταξη της στην πολεοδομική ενότητα του Αγ. Ιωάννη που ανήκει. Η τελική όμως διαμόρφωση της έκτασης του στρατοπέδου (λαμβάνοντας υπόψη τις παραπάνω χρήσεις) θα προέλθει από εξειδικευμένη μελέτη που θα πρέπει να εκπονηθεί από τον Δήμο Χανίων.

Π.2.6.3 Νεκροταφεία:

Τα Νεκροταφεία Αγ. Λουκά και Αγ. Φωτεινής είναι εγκλωβισμένα στον αστικό ιστό χωρίς δυνατότητα επέκτασης αλλά και δυνατότητα χρήσης πλέον, και επομένως είναι απαραίτητη η μεταφορά τους εκτός του αστικού ιστού σε θέση ή θέσεις που πρέπει να προτείνει η μελέτη. Κατ' αναλογία να προσδιοριστούν και άλλες θέσεις νεκροταφείων για την εξυπηρέτηση των οικισμών που έχει διαπιστωθεί πρόβλημα κορεσμού.

Π2.9. Βασικά Δίκτυα Υποδομής

Π.2.9.1. Μεταφορικό Δίκτυο & Π.3.5.1. Κυκλοφοριακή Οργάνωση

Η πρόταση της παρούσας μελέτης όσο αφορά τις πεζοδρομήσεις θεωρούμε ότι είναι επισφαλής δεδομένου ότι μετά την ολοκλήρωση της θα είναι δεσμευτική και δεν θα βασίζεται σε κάποια κυκλοφοριακά δεδομένα ή κάποια μελέτη. Εντοπίστηκε ήδη ότι κάποιες από τις προτάσεις δεν είναι δυνατό να εφαρμοστούν διότι δημιουργούν πρόβλημα στην υφιστάμενη κυκλοφοριακή οργάνωση της πόλης. Επιπροσθέτως, ο Δήμος Χανίων βρίσκεται σε διαδικασία ανάδειξης αναδόχου για την εκπόνηση Σχεδίων Βιώσιμης Αστικής Κινητικότητας (ΣΒΑΚ)

Βασικός στόχος της μελέτης των ΣΒΑΚ είναι η βελτίωση της προσβασιμότητας και ποιότητας ζωής αντί της βελτίωσης της χωρητικότητας του οδικού δικτύου για την διευκόλυνση της κυκλοφοριακής ροής και βασίζεται σε συμμετοχικό σχεδιασμό όλων των εμπλεκόμενων φορέων και των ενδιαφερομένων.

Από τα αποτελέσματα της μελέτης προβλέπεται να προκύψουν εμπεριστατωμένες και ολοκληρωμένες προτάσεις για την κυκλοφοριακή οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της πόλης των Χανίων που θα αφορούν την δημιουργία δικτύου ποδηλατόδρομων, πεζοδρομήσεων, μονοδρομήσεων, χώρων στάθμευσης, κ.α.

Επίσης, θα πρέπει να επισημάνουμε ότι οι μελέτες δύο βασικών δρόμων των Χανίων και συγκεκριμένα των δρόμων επέκτασης της οδού Γογονή – Α. Παναγούλη μέχρι την είσοδο Στρατοπέδου Στεφανάκη – Μεραρχίας (ο οποίος δεν έχει σημειωθεί ορθά στον χάρτη ΒΠ3.3_R1 Σούδα Γενική Πολεοδομική Οργάνωση) και του δρόμου της σύνδεσης ΒΟΑΚ -Αεροδρόμιο θα πρέπει να ανταποκρίνονται στο σκοπό για τον οποίο σχεδιάστηκαν. Δηλαδή ο μεν πρώτος να εκτρέψει τον κυκλοφοριακό φόρτο του Ακρωτηρίου από το κέντρο των Χανίων ο δε δεύτερος να συνδέσει το Αεροδρόμιο με το ΒΟΑΚ – δρόμο υψηλών απαιτήσεων. Όμως οι μελέτες των δρόμων αυτών που δεν έχουν περιβαλλοντική αδειοδότηση σε ισχύ, εκπονήθηκαν ανεξάρτητα σε διαφορετικές περιόδους. Οι δρόμοι αυτοί είναι αλληλοεξαρτώμενοι και αλληλοσυνδεδεμένοι και γι' αυτό η αποτύπωση αυτών στα σχέδια της παρούσας μελέτης είναι εντελώς ενδεικτική ενώ η τελική τους χάραξη θα οριστικοποιηθεί έπειτα από την λήψη όλων των απαιτούμενων εγκρίσεων και αδειοδοτήσεων.

Όσο αφορά την καταγραφή του υφιστάμενου δικτύου αστικών υποδομών της μελέτης έχουμε να επισημάνουμε τα εξής:

- Να σχεδιαστεί η βασική οδός που προβλέπεται από τις εγκεκριμένες και υπό έγκριση Πολεοδομικές Μελέτες των περιοχών Λενταριανών – Μοντεβάρδια - Κάρμηλου ως εναλλακτική βραχυπρόθεσμη λύση αποσυμφόρησης της οδού Ακρωτηρίου στο ύψος της Εθνικής Αντιστάσεως (Νεκροταφείο Αγίας Φωτεινής), δίνοντας λύση παράκαμψης της πόλης των Χανίων από τον φόρτο κυκλοφορίας των αυτοκινήτων που κινούνται από το Ακρωτήριο προς τις νότιες -ΝΔ περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος των Χανίων.
- Να αποτυπωθεί σε όλο της το μήκος η νέα οριακή οδός (οδός Κολοκοτρώνη)
- Ο δρόμος σύνδεσης περιαστικών Δήμων (οδός Αγ. Μαρίνας) έχει εγκεκριμένη μελέτη και πρέπει στους χάρτες να συμβολίζεται με συνεχή γραμμή και όχι διακεκομμένη (σελ 148 Π2)
- Σχεδιασμός του προτεινόμενου τμήματος στην Κάτω Σούδας κάθετα της οδού Ακρωτηρίου στην Κάτω Σούδα περιοχή της ΕΡΑ το οποίο μελετάται σε συνδυασμό με την δημιουργία ισόπεδου κόμβου στην περιοχή της Αύρας στην συμβολή των οδών Παπαναστασίου με την Λεωφ. Σούδας.
- Να σχεδιαστεί το υφιστάμενο τμήμα από την επαρχιακή οδό Νεροκούρου – Μαλάξα-Κοντόπουλα - Κατωχώρι – Γέρο Λάκκος που έχει υλοποιηθεί από Νεροκούρου προς τον οικισμό Κοντοπούλων παρακάμπτοντας τον οικισμό Μαλάξας.

Θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η παρούσα μελέτη ΓΠΣ Χανίων φαίνεται να περιορίζεται στην καταγραφή και ιεράρχηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου, το προβλεπόμενο από το ισχύον ΓΠΣ και των υφιστάμενων μελετών οδοποιίας και δεν υποδεικνύει μακρόπνοες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις σε όλο το πολεοδομικό συγκρότημα.

Π.2.9.1.2 . Λιμενικές Υποδομές

Λιμένας Σούδας

1. Προτείνουμε τον χαρακτηρισμό του λιμένα της Σούδας όχι μόνο ως λιμάνι στάσης κρουαζιέρας αλλά και ως λιμάνι αφετηρίας κρουαζιέρας (home port). Τα τελευταία χρόνια ο τομέας της κρουαζιέρας παρουσιάζει ανοδική πορεία για το λιμάνι της Σούδας και τον προορισμό των Χανίων και αποτελεί ένα σημαντικό τουριστικό πυλώνα ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή, ενώ παράλληλα γίνονται σημαντικά βήματα για την αναβάθμιση και βελτίωση των υποδομών του λιμένα της Σούδας με στόχο τα επόμενα χρόνια αυτό να καταστεί home port για την κρουαζιέρα.
2. Πρέπει επίσης να συμπεριληφθεί η χωροθέτηση υδατοδρομίου στο Λιμένα Σούδας για πτήσεις υδροπλάνων για ενδοπεριφερειακές και διαπεριφερειακές μεταφορές, καθώς έχει κατατεθεί από το Λιμενικό Ταμείο Ν. Χανίων ολοκληρωμένος φάκελος στο αρμόδιο Υπουργείο για την αδειοδότηση του υδατοδρομίου, ο οποίος βρίσκεται στο στάδιο έγκρισης της Μ.Π.Ε. Το υδατοδρόμιο αυτό, σε συνδυασμό με ένα δίκτυο υδατοδρομίων που εκτιμάται ότι θα αναπτυχθεί το επόμενο διάστημα στην ευρύτερη περιοχή (Κρήτη, Νότια Πελοπόννησος, Κυκλάδες κ.λπ.) θα προσθέσει ένα σημαντικό μεταφορικό μέσο στη διασύνδεση των Χανίων με άλλες περιοχές.

Επίσης, θα πρέπει να διατυπωθεί και η αναγκαιότητα κατασκευής ελικοδρομίου εντός του λιμένα Σούδας, η οποία σε συνδυασμό με την κατασκευή υδατοδρομίου θα έχουν άμεση συνέργεια με την κρουαζιέρα και θα συμβάλλουν σημαντικά στην τουριστική ανάπτυξη των Χανίων.

Μαρίνες

1. Θεωρούμε ότι η δημιουργία μαρίνας εντός του λιμένα Σούδας θα συμβάλει στην προώθηση του θαλάσσιου τουρισμού στην περιοχή μελέτης. Δεδομένου όμως ότι από το Master Plan του λιμένα Σούδας προβλέπεται η κατασκευή λιμενίσκου μικρών σκαφών, θα πρέπει αυτό να τροποποιηθεί, ώστε να προβλέπει την κατασκευή μαρίνας.
2. Επίσης, θα πρέπει να εξεταστεί η δημιουργία μίας επιπλέον μαρίνας πλησίον της πόλης των Χανίων, η οποία θα απορροφήσει τη μεγάλη ζήτηση που υπάρχει και δεν μπορεί να καλυφθεί, για θέσεις ελλιμενισμού σκαφών στο Ενετικό Λιμάνι κατά τη θερινή περίοδο. Η ζήτηση αυτή δεν θα μπορεί να καλυφθεί στο σύνολο της από την μελλοντική μαρίνα της Σούδας και λόγω μεγέθους αυτής, αλλά και λόγω απόστασης από την πόλη.

Π.3.2.1 Χρήσεις Γης

Με την υπ' αρ. 306 Απόφαση Δημάρχου Χανίων/αρ. πρωτ. 52697/8-9-2016 συγκροτήθηκε Ομάδα Εργασίας για τη μελέτη, επεξεργασία και επικαιροποίηση των Χρήσεων Γης στην Παλιά Πόλη Χανίων, αποτελούμενη από εκπροσώπους της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών και της Δ/σης Δόμησης του Δήμου Χανίων, του Δημοτικού Λιμενικού Ταμείου Χανίων, της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χανίων, του ΤΕΕ/Τμήμα Δυτικής Κρήτης, του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ (Τμήμα Χανίων) η οποία έχει ολοκληρωθεί και παραδοθεί και πρέπει να ληφθεί υπόψη στον καθορισμό των χρήσεων γης στην Παλιά Πόλη Χανίων.

Προτείνεται να απαλειφθεί το ανώτατο όριο των 300 τμ που τίθεται για τα εμπορικά καταστήματα στη γενική κατοικία στην περιοχή Χανιά –Σούδα (π.χ. το υπέρ μάρκετ Χαλκιαδάκης max στο ΟΤ 60 Κουμπές Νεροκούρου σε περιοχή γενικής κατοικίας), ενώ αντίθετα προτείνεται να παραμείνει στις χρήσεις γης των οικισμών (σελ 19, 20, 22 Π3).

Να οριστεί χρήση τοπικού κέντρου καθ' όλο το μήκος των οδών Αν. Γογονή και Λεωφόρου Καραμανλή δεδομένου ότι εξυπηρετούν τέτοιου είδους λειτουργίες και όχι κατοικίας.

Π.3.7.1 Εκπαίδευση

Επειδή πιστεύουμε ότι ο Δήμος Χανίων αντιμετωπίζει μεγάλο πρόβλημα σχολικής στέγης θα θέλαμε μέσω της παρούσας μελέτης να αναδειχθεί το συγκεκριμένο πρόβλημα και να προταθούν λύσεις του. Δεν θεωρούμε δόκιμο το γεγονός ότι στον τομέα της εκπαίδευσης διαχωρίζονται οι ανάγκες της Δ.Ε. Σούδας από τις ανάγκες της υπόλοιπης περιοχής μελέτης. Πιστεύουμε ότι θα πρέπει η περιοχή μελέτης να αντιμετωπιστεί ενιαία δεδομένου ότι υπάρχουν περιοχές της Σούδας (π.χ. Δασύλιο) που είναι πιο κοντά στα Χανιά από ότι στη Σούδα και το αντίθετο (π.χ. Μόντε Βάρδια). Επίσης, στον σχεδιασμό της παρούσας μελέτης θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η πρόσφατα θεσμοθετημένη ένταξη των προνηπίων στην υποχρεωτική εκπαίδευση.

Π.3.7.2 Αθλητισμός

Να υποδειχθούν οι θέσεις των αναγκών σε πυρήνα «Α» και «Β» που έχουν υπολογισθεί στην παρούσα μελέτη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

ΓΠΣ ΔΗΜΟΥ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ (ΝΥΝ ΔΕ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ)

Όσον αφορά το τμήμα του νέου Γ.Π.Σ. του Δήμου Χανίων, για την περιοχή του Ακρωτηρίου, καταγράφονται οι εξής διαφοροποιήσεις από την προτεινόμενη μελέτη:

Π.1.1.1 Οδικό Δίκτυο

Θα πρέπει να αποτυπωθούν στους χάρτες του Γ.Π.Σ. δύο οδικοί άξονες που βρίσκονται σε επίπεδο μελέτης και είναι ο δρόμος Κουμπελή-Καλαθάς και ο δρόμος Κουνουπιδιανά-Σταυρός.

- Παρόλο που οι δύο υπό εκπόνηση μελέτες δεν έχουν ολοκληρωθεί, θεωρούμε ότι πρέπει να συμπεριληφθούν στο Γ.Π.Σ. Ακρωτηρίου, καθώς η πρόβλεψη τους στο χωροταξικό σχεδιασμό του Ακρωτηρίου και η εν συνεχεία υλοποίησή τους θα επιλύσει το χρόνιο πρόβλημα που αντιμετωπίζει όλη η περιοχή του Ακρωτηρίου στην οδική σύνδεση της με την πόλη των Χανίων. Ιδιαίτερα η κατασκευή του δρόμου Κουμπελή-Καλαθάς θα αποφορτίσει σημαντικά την οδό Ακρωτηρίου που σήμερα δέχεται όλο τον κυκλοφοριακό φόρτο του Ακρωτηρίου, ιδιαίτερα κατά τις πρωινές και μεσημβρινές ώρες. Οι δύο αυτές μελέτες οι οποίες έχουν ανατεθεί πριν πολλά χρόνια, σήμερα βρίσκονται σε επίπεδο προμελέτης και μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων (ΜΠΕ) αντίστοιχα και ουσιαστικά έχουν παγώσει, θα πρέπει όμως να δοθεί σαφής κατεύθυνση για την ολοκλήρωσή τους.
- Θα πρέπει επίσης να αποτυπωθεί στους χάρτες και στο κείμενο της μελέτης η προτεινόμενη χάραξη που προκύπτει από την υπό εκπόνηση μελέτη για τον δρόμο σύνδεσης ΒΟΑΚ-αεροδρόμιο, στην οποία το τμήμα ΒΟΑΚ-Πυθάρι βρίσκεται στο στάδιο έγκρισης της ΜΠΕ, ενώ το τμήμα Πυθάρι-Αεροδρόμιο βρίσκεται σε στάδιο προμελέτης. Η σπουδαιότητα του συγκεκριμένου δρόμου είναι πολύ μεγάλη, καθώς το αεροδρόμιο Χανίων αποτελεί την κεντρική πύλη εισόδου της Δυτικής Κρήτης και θα πρέπει να επισημανθεί ιδιαίτερα η αναγκαιότητα άμεσης ολοκλήρωσης της μελέτης.

Π.1.3.1 ΠΕΠΔ Τουρισμού/Παραθερισμού/Αναψυχής (ΠΕΠΔ-Τ)

Σύμφωνα με τη πρόταση του Γ.Π.Σ., «στη Δ.Ε. Ακρωτηρίου περιλαμβάνεται η μοναδική ζώνη αναψυχής-τουρισμού-παραθερισμού που βρίσκεται στην ανατολική πλευρά της πόλης των Χανίων και εξυπηρετεί μεγάλο τμήμα του πληθυσμού της. Πρόκειται για τη βορειοδυτική παράκτια ζώνη Καλαθάς-Τερσανάς-Σταυρός, με τις ομώνυμες παραλίες και πλήθος προς πολεοδόμηση εκτάσεων ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας. Κατά συνέπεια, προωθείται η περαιτέρω ανάπτυξη του τουρισμού και ειδικότερα του παραθερισμού μακράς διάρκειας»

Στο πλαίσιο αυτό το ΤΕΕ/ΤΔΚ είχε προτείνει στην αναθεώρηση του ΠΠΧΣΑΑ την ένταξη της παραλιακής ζώνης Κουνουπιδιανά-Σταυρός στην κατηγορία Α2-αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές. Για το λόγο αυτό προτείνουμε όσον αφορά το Γ.Π.Σ., η ζώνη ΠΕΠΔ Τουρισμού/Παραθερισμού/Αναψυχής στο τμήμα Καλαθάς-Τερσανάς να διευρυνθεί προς τα ανατολικά για την περαιτέρω ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού-παραθερισμού μακράς διάρκειας στην περιοχή αυτή.

Π.2.2.1 Οικιστικές Περιοχές- Επεκτάσεις Οικισμών

- 1) Η προτεινόμενη επέκταση του οικισμού Στερνών θεωρούμε ότι δεν είναι πρώτης προτεραιότητας, καθώς από την ανάλυση της πληθυσμιακής δυναμικής δεν προκύπτει η αναγκαιότητα επέκτασης του οικισμού. Ειδικότερα την 20ετία 2011-2031 εκτιμάται ότι ο οικισμός Στέρνες θα έχει πληθυσμιακή αύξηση 8% η οποία καλύπτεται πλήρως από την φέρουσα ικανότητα του υφιστάμενου οικισμού (σελ. 50), ενώ και το ισοζύγιο μονίμου πληθυσμού το 2031 εμφανίζεται θετικό (σελ. 36). Η επιφάνεια του πολυγώνου της προτεινόμενης αυτής επέκτασης θα μπορούσε να αξιοποιηθεί σε κάποια άλλη περιοχή του Ακρωτηρίου που παρουσιάζει μεγαλύτερη ανάγκη για επέκταση οικισμού, όπως την περιοχή των Κουνουπιδιανών.
- 2) Η προτεινόμενη επέκταση του οικισμού Καμπάνι προς τα βόρεια θεωρούμε ότι δεν είναι η ενδεδειγμένη καθώς ο δρόμος πρόσβασης Καμπάνι-Καλαθάς δεν είναι κατάλληλος για οικιστική ανάπτυξη. Η επέκταση του οικισμού θα μπορούσε να είναι προς τα δυτικά του οικισμού όπου υπάρχει οικιστική ανάπτυξη και απ' όπου διέρχεται ο επαρχιακός δρόμος Κουνουπιδιανά-Καμπάνι-Αγ. Τριάδα.

Π.2.2.2 Περιοχές Αναζήτησης ΠΕΡΠΟ

ΠΕΡΠΟ Β' κατοικίας/τουρισμού

Η προτεινόμενη τροποποίηση της περιοχής 1 της Χ.Ε.1 του ΠΕΡΠΟ Χανίων για αναζήτηση ΠΕΡΠΟ β' κατοικίας/τουρισμού, η οποία, σύμφωνα με την μελέτη του Γ.Π.Σ., στοχεύει στην περαιτέρω ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού-παραθερισμού μακράς διάρκειας στην περιοχή Καλαθάς-Τερσανάς-Σταυρός, πρέπει να επεκτείνεται μέχρι τον Καλαθά στο Χάρτη Χρήσεων Γης και Προστασίας Περιβάλλοντος Δ.Ε. Π.2.

Π.2.2.3 Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων/Βιοτεχνικές Περιοχές

Βιομηχανία-Βιοτεχνία

Ο καθορισμός περιοχής/υποδοχέα χωροθέτησης μονάδων του δευτερογενούς τομέα Χαμηλής και Μέσης Όχλησης, δυτικά του αεροδρομίου θα πρέπει να περιγράφεται σαφώς στο κείμενο και τους χάρτες της μελέτης ότι αφορά μονάδες μέσης όχλησης, αφού αυτό δεν είναι ξεκάθαρο με την περιγραφή που υπάρχει «μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας». Έτσι στο Κεφάλαιο Π.3.1.1 «Γενικές Αρχές Καθορισμού Χρήσεων Γης» και στο χάρτη «Χρήσεις Γης και προστασία περιβάλλοντος Δ.Ε.Π2» η χρήση «μη οχλούσας βιομηχανίας-βιοτεχνίας» θα πρέπει να αντικατασταθεί από τον όρο «Μέση και Χαμηλή Όχληση», όπως περιγράφεται και στο Κεφάλαιο Π.2.2.3.

Τέλος η περιοχή αυτή θα μπορούσε να επεκταθεί προς τα δυτικά ώστε να περιλαμβάνει κάποιες υφιστάμενες μονάδες όπως της ΜΟΒΙΑΚ, με πιθανή αντίστοιχη εμβαδομετρική μείωση στο ανατολικό τμήμα της περιοχής/υποδοχέα. Η επέκταση αυτή είναι σε απόσταση μεγαλύτερη των 500μ. από τον οικισμό Καθιανά και η συνολική αυτή ζώνη με τα πλεονεκτήματα που αναφέρονται στη μελέτη (σελ. 59) θα μπορούσε να καλύψει πλήρως τις ανάγκες της Δ.Ε. Ακρωτηρίου σε μονάδες μέσης όχλησης.

Εγκαταστάσεις αποθήκευσης υγρών καυσίμων-λοιπές υφιστάμενες εγκαταστάσεις

Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις υγρών καυσίμων στην περιοχή του Αγ. Ονουφρίου θα πρέπει να έχουν τη δυνατότητα να διατηρήσουν ή να επεκτείνουν τη δυναμικότητά τους, αυστηρά όμως εντός της υφιστάμενης έκτασής τους και διατηρώντας τον βαθμό όχλησής τους, έως ότου μεταγκατασταθούν στην περιοχή του Δήμου Χανίων η οποία θα χωροθετηθεί ως υποδοχέας για εγκατάσταση αποθήκευσης υγρών καυσίμων, σύμφωνα με το θεσμοθετημένο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης.

Το ίδιο ισχύει και για τις λοιπές υφιστάμενες εγκαταστάσεις μέσης όχλησης στην εκτός σχεδίου περιοχή της Δ.Ε. Ακρωτηρίου, μέχρι την μετεγκατάστασή τους σε περιοχές του Δήμου Χανίων οι οποίες θα χωροθετηθούν ως κατάλληλοι υποδοχείς.

Π.2.7.2 Θαλάσσιες Μεταφορές

Στις λιμενικές υποδομές στην έκταση της Δ.Ε. Ακρωτηρίου τοπικής σημασίας θα πρέπει να περιληφθεί πέραν των Λιμενίσκων Μαραθίου, Αγ. Ονουφρίου Σταυρού και ο Λιμενίσκος Τερσανά που εξυπηρετεί τους αλιείς της περιοχής.

Π.2.3.1.2. – Περιοχές Ειδικής Προστασίας Τοπίου (ΠΕΠ-Τ)

ΠΕΠ Τ-2 Άγιος Ονούφριος

Η ΠΕΠ Τ-2 δεν θα πρέπει να περιλαμβάνει την παραλία Αγ. Ονουφρίου, καθώς η αμμώδης παραλία δεν αποτελεί Περιοχή Ειδικής Προστασίας Τοπίου και επιπλέον περιλαμβάνει τον Λιμενίσκο Αγ. Ονουφρίου που εξυπηρετεί τους αλιείς της περιοχής.

ΠΕΠ Τ-3 Καλαθάς

Η ΠΕΠ Τ-3 δεν θα πρέπει να περιλαμβάνει την παραλία και την βραχώδη ζώνη στο σύνολο του όρμου Καλαθάς, καθώς η αμμώδης παραλία και η θαλάσσια ζώνη δεν αποτελεί Περιοχή Ειδικής Προστασίας Τοπίου.

ΠΕΠ Τ-4 Λειβάδια και Παραλία Τερσανά

Η ΠΕΠ Τ-4 δεν θα πρέπει να περιλαμβάνει την παραλία και την βραχώδη ζώνη του όρμου Τερσανά, καθώς η αμμώδης παραλία και η βραχώδης ζώνη δεν αποτελεί Περιοχή Ειδικής Προστασίας Τοπίου και επιπλέον περιλαμβάνει τον Λιμενίσκο Τερσανά που εξυπηρετεί τους αλιείς της περιοχής. Θα πρέπει λοιπόν να αναφέρεται ως ΠΕΠ Τ-4 Λειβάδια.

ΠΕΠ Τ-6 Σταυρός-Βάρδιες

Η ΠΕΠ Τ-6 δεν θα πρέπει να περιλαμβάνει την παραλία Σταυρού δυτικά του αρχαιολογικού χώρου, καθώς η αμμώδης παραλία δεν αποτελεί Περιοχή Ειδικής Προστασίας Τοπίου και επιπλέον περιλαμβάνει τον Λιμενίσκο Σταυρού που εξυπηρετεί τους αλιείς της περιοχής.

ΠΕΠ Τ-11 Μαράθι

Η ΠΕΠ Τ-11 δεν θα πρέπει να περιλαμβάνει την παραλιακή ζώνη Μαραθίου, καθώς η αμμώδης παραλία δεν αποτελεί Περιοχή Ειδικής Προστασίας Τοπίου και επιπλέον περιλαμβάνει τον Λιμενίσκο Μαραθίου που εξυπηρετεί τους αλιείς της περιοχής.

Π.2.7.3 Αεροπορικές Μεταφορές

Θα πρέπει να διορθωθεί ότι στην παρούσα φάση έχει ολοκληρωθεί η επέκταση-αναβάθμιση του αεροδρομίου «Ι. Δασκαλογιάννης» και να περιγραφεί ακριβώς τι έχει υλοποιηθεί από το έργο αυτό.

Π.3.3.1. Προγραμματικά μεγέθη και αναγκαία γη εκπαίδευσης

Π.3.3.1.1. Νηπιαγωγεία

Απαιτείται η ανέγερση νέου κτιρίου για το 2^ο νηπιαγωγείο Κουνουπιδιανών το οποίο σήμερα συστεγάζεται με το 2^ο Δημοτικό Σχολείο Κουνουπιδιανών, πιθανόν στην έκταση των 34 στρ. ιδιοκτησίας Ενορίας Κουνουπιδιανών η οποία είναι όμορη του σχολείου και πρόκειται άμεσα να δωρηθεί στο Δήμο Χανίων.

Π.3.3.1.2. Δημοτικά

Απαιτείται η ανέγερση 3^{ου} Δημοτικού Σχολείου Κουνουπιδιανών, πιθανόν στην έκταση των 34 στρ. ιδιοκτησίας Ενορίας Κουνουπιδιανών η οποία είναι όμορη του 2^{ου} Δημοτικού Σχολείου και πρόκειται άμεσα να δωρηθεί στο Δήμο Χανίων.

Π.3.3.2. Προγραμματικά μεγέθη και αναγκαία γη πρόνοιας

Στο δημοτικό κτίριο στις Στέρνες Ακρωτηρίου που προβλεπόταν να στεγάσει το Κέντρο Στήριξης Ατόμων με Αναπηρίες έχει μεταστεγαστεί το 2^ο Ειδικό Δημοτικό Σχολείο και το 2^ο Ειδικό Νηπιαγωγείο και θα πρέπει να διορθωθεί αντίστοιχα στο κείμενο της μελέτης.

Π.3.3.3 Προγραμματικά μεγέθη και αναγκαία γη αθλητικών εγκαταστάσεων (σελ. 142)

Το έλλειμμα των 55 στρ. αθλητικών εγκαταστάσεων μπορεί, επιπλέον των προτάσεων της μελέτης, να καλυφθεί με τη χωροθέτηση αθλητικών εγκαταστάσεων στην έκταση των 34 στρ. ιδιοκτησίας Ενορίας Κουνουπιδιανών η οποία πρόκειται άμεσα να γίνει δωρεά στο Δήμο Χανίων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

ΓΠΣ ΔΗΜΟΥ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ (ΝΥΝ ΔΕ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ)

Όσον αφορά το τμήμα του νέου Γ.Π.Σ. του Δήμου Χανίων, για την περιοχή της ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ, καταγράφονται οι εξής διαφοροποιήσεις από την προτεινόμενη μελέτη:

Π.2.2. – ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Π.2.2.3. ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Η προτεινόμενη περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων, αποτελεί περιοχή αναδασμού και σε μεγάλο τμήμα της περιοχή NATURA.

Π.2.2.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ

1. Οι περισσότερες επεκτάσεις χωροθετήθηκαν σε συνέχεια του πολεοδομικού ιστού των οριοθετημένων οικισμών, όπως είναι δεδομένο και προφανές, με κύριο κριτήριο τον ανοικτό ορίζοντα, κριτήριο που από μόνο του δεν φαίνεται επιστημονικά τεκμηριωμένο. Ακόμα όμως και εάν αυτό το κριτήριο ήταν αποδεκτό, θα έπρεπε να συνοδεύεται και από βιοκλιματικά κριτήρια όπως π.χ. τον προσανατολισμό των περιοχών αυτών. Παρατηρείται ότι η πλειοψηφία των προτεινόμενων περιοχών επεκτάσεων, συνιστούν πλαγιές με θέα προς Δύση και σε δεύτερο λόγο προς Βορρά. Αυτό συνεπάγεται κακό βιοκλιματικό μέγεθος για τα κτίρια και περιορισμό της θέας προς τα Χανιά που, αποτελεί ένα νοητό μέσο σύνδεσης των περιοχών ως προάστια των Χανίων και έχει ενδιαφέρον αυτό το στοιχείο να διερευνηθεί και να ενταχθεί στα κριτήρια επιλογής.

Δικαιότερο θα είναι να εντάσσονται και άλλες, χωρίς θέα, περιοχές προκειμένου να αναβαθμιστούν, δεδομένου ότι αυτές με ανοικτό ορίζοντα έχουν ήδη το συγκριτικό αυτό πλεονέκτημα. Ιδιαίτερα στα τμήματα ΒΑ, ΝΑ Δαράτσου και ΝΔ, ΝΑ Γαλατά που χωροθετείται και η χρήση αμιγούς κατοικίας, προωθούνται περιοχές με ακόμα πιο ιδιαίτερα «πλεονεκτήματα» δημιουργώντας εν τέλει έντονες αντιθέσεις με «γειτονιές» πλεονεκτικές και μη. Κριτήρια που θα πρέπει να συνεκτιμηθούν είναι η υφιστάμενη πυκνή δόμηση, το προσφορότερο οδικό δίκτυο για την ευκολότερη και καλύτερη πολεοδόμηση της περιοχής, η εξομάλυνση του υφιστάμενου ορίου, η προσπάθεια για μια ομόκεντρη κατά το δυνατόν ανάπτυξη του οικισμού αλλά και η ύπαρξη διαθέσιμων θέσεων (αδόμητη γη), έστω και μακροσκοπικά, για τη χωροθέτηση σχολείων και λοιπών κοινωφελών χρήσεων.

2. Στους χάρτες πολεοδομικής οργάνωσης δεν απεικονίζονται τα ρέματα, γεγονός που δυσκολεύει την ανάγνωση και κατ' επέκταση την αξιολόγηση της μελέτης, ιδιαίτερα όσον αφορά στις προτεινόμενες επεκτάσεις οικισμών. Υπενθυμίζουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 24.4/31.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ) εντός οικισμών δεν περιλαμβάνονται κατά κανόνα, πλην εξαιρετικών περιπτώσεων, ζώνες που το πλάτος τους κυμαίνεται περί τα 50 μ. από τα όρια χειμάρρου. Στην εξαιρετική περίπτωση όμως που οι προτεινόμενες επεκτάσεις περιλαμβάνουν ρέματα, στην εμβαδομέτρηση των επεκτάσεων έχει συμπεριληφθεί και η περιοχή του ρέματος στην προς πολεοδόμηση περιοχή, γεγονός που οδηγεί σε λάθος υπολογισμούς.

3. Θεωρούμε ότι πρέπει να ενταχθούν στις επεκτάσεις οι περιοχές στο περίγραμμα κατά μήκος του παραλιακού μετώπου που είχαν αφηθεί εκτός ορίων από την αρχική οριοθέτηση των οικισμών (Αγ. Μαρίνα). Η μη ένταξη τους δυσχεραίνει τη μελλοντική πολεοδομία αλλά και την εφαρμογή των ορίων του οικισμού στο παραλιακό μέτωπο.
4. Υπάρχουν και άλλες περιοχές που πρέπει να ενταχθούν στις επεκτάσεις προκειμένου να εξομαλυνθεί το όριο. Ειδικότερα εκτιμούμε ότι πρέπει να επανεξεταστούν οι προτεινόμενες επεκτάσεις Κ. Γαλατά, Κ. Δαράτσου και Μακρύ Τοίχου, για τις οποίες δεν αιτιολογείται ο τρόπος που έχουν επιλεγεί δεδομένου ότι στερούνται ανοικτού ορίζοντα. Είναι σαφές ότι σε πολλές περιοχές το υφιστάμενο όριό τους φαίνεται να χρήζει εξομάλυνσης. Για τις περιοχές τουρισμού μεταξύ Μακρύ Τοίχου και Κάτω Δαράτσου, θα πρέπει να συνεκτιμηθεί και ο παράγοντας ότι αυτή η περιοχή αποτελεί πόλο έλξης για μόνιμη κατοικία Χανιωτών και ως εκ τούτου θα μπορούσε να εξεταστεί η περίπτωση να συμπεριληφθούν σε όρια οικιστικών επεκτάσεων και όχι ως ΠΕΠΔ –Τ.
5. Οι προτεινόμενες επεκτάσεις όπως περιγράφονται στον Πίνακα Π.2-2, δεν περιβάλλονται πάντα από υλοποιημένα και σαφή όρια.
6. Το κριτήριο της ύπαρξης του κόμβου του Πλατανιά, βάσει του οποίου προτάθηκε η επέκταση του οικισμού της Αγίας Μαρίνας, Δυτικά προς Πλατανιά, δεν ευσταθεί. Ο δρόμος πρόσβασης στον κόμβο είναι ιδιαίτερα επιβαρυσμένος σε κυκλοφοριακό φόρτο και σχεδόν απροσπέλαστος τους καλοκαιρινούς μήνες και επομένως η προτεινόμενη περιοχή επέκτασης δεν επωφελείται από τον κόμβο, άρα δεν αποτελεί κριτήριο για τη χωροθέτησή της. Προτείνουμε να επαναξεταστεί ο τρόπος οργάνωσης των νέων οικιστικών επεκτάσεων στο τμήμα της Αγίας Μαρίνας, και σε μια λογική περισσότερο κατά μήκος του υφιστάμενου δικτύου και όχι με την δημιουργία συγκεντρωμένων σημειακών επεκτάσεων , προκειμένου την ισόσταθμη προαγωγή του δομημένου περιβάλλοντος και την εξομάλυνση του ορίου του οικισμού. Εφόσον δεν υπάρχουν ισχυρά κριτήρια για να οριστεί κάτι διαφορετικό, αυτή η κατεύθυνση θα ευνοούσε την άμεση αποδοχή των επιλογών και των προτάσεων της μελέτης από τους κατοίκους και ιδιοκτήτες των περιοχών.
7. Σε πολλά σημεία το κριτήριο επιλογής της επέκτασης φαίνεται μεταξύ άλλων να είναι η ανάπτυξη γύρω από υφιστάμενο δρόμο. Αυτό να μεν είναι ένα κοινώς αποδεκτό κριτήριο, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις δίνει σχήματα που περιπλέκουν το όριο των οικισμών και διασπών τη συνολική του έκταση, στοιχείο που δε διευκολύνει την οργάνωση των κοινόχρηστων και κοινωφελή χώρων του οικισμού σε δεύτερη φάση. Σε άλλες περιπτώσεις, όπως είναι στον Άνω Γαλατά -Δαράτσο δημιουργούνται νησίδες οικιστικής επέκτασης που εγκλωβίζουν εκτός σχεδίου περιοχές, στοιχείο που ευνοεί και προκαλεί την αυθαίρετη δόμηση. Όλο αυτό δε συνάδει με την γενικότερη πρόθεση, για σαφή διαχωρισμό της εκτός σχεδίου δόμησης με την εντός. Τέλος το ακανόνιστο περίγραμμα των οικισμών, οδηγεί αντίστοιχα σε άμβλυση της περιαστικής ζώνης και επιπλέον περιορισμό της γεωργικής. Η γεωμορφολογία των περιοχών δεν εμποδίζει πιθανές αλλαγές στις προτεινόμενες επεκτάσεις.

8. Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Π.Δ. 24.4/31.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ) εντός των ορίων οικισμών, άρα και των προτεινόμενων επεκτάσεων αυτών, δεν πρέπει να περιλαμβάνονται, εκτός των άλλων, ζώνες πλάτους 200 μ. από τον άξονα υπεραστικών τμημάτων του βασικού εθνικού δικτύου. Δεδομένου ότι προτεινόμενες επεκτάσεις στην Αγ. Μαρίνα, το Γαλατά, τον Κ. Γαλατά, το Δαράτσο και το Κ. Δαράτσο φτάνουν έως τον ΒΟΑΚ ή τον παράδρομο του ΒΟΑΚ, πρέπει να διερευνηθεί εάν ο ΒΟΑΚ, που στο σημείο αυτό κατατάσσεται ως δευτερεύουσα Ε.Ο., αποτελεί βασικό εθνικό δίκτυο και εάν ναι, να πληρείται η απαιτούμενη απόσταση των 200 μέτρων από τον άξονα της Ε.Ο. σε σχέση με τις προτεινόμενες επεκτάσεις.

Π.2.3. - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ)

Π.2.3.1. - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΠΙΟΥ (ΠΕΠ-Τ)

1. Διαπιστώνουμε ότι ανάμεσα στις περιοχές ΠΕΠ-Τ1 και ΠΕΠ-Τ2, και ΝΔ της ΠΕΠ-Τ2 μεταξύ αυτής και της οικιστικής περιοχής του Μακρύ Τοίχου, παρεμβάλλονται δύο τμήματα ΠΕΠΔ-Τ (Τουρισμού, Αναψυχής) και μια νέα επέκταση του οικισμού Μακρύ Τοίχου με χρήση Β' κατοικίας, τα οποία δεν αιτιολογείται γιατί εξαιρούνται από την ΠΕΠ-Τ. Το γεγονός ότι το τμήμα ΝΔ της ΠΕΠ-Τ2 αποτελεί ξενοδοχειακή μονάδα δεν θα έπρεπε να αποτελεί δικαιολογία για την μη προστασία της περιοχής, αφού για τις ΠΕΠ-Τ1, Τ2 επιτρέπεται η συντήρηση και επισκευή υφιστάμενων κτισμάτων και η επέκταση έως 30% της επιφάνειάς των για λειτουργικούς λόγους. Να σημειωθεί επίσης ότι στην περιοχή επέκταση του Μακρύ Τοίχου ΝΔ της ΠΕΠ-Τ2, διέρχονται τρία ρέματα που εν συνεχεία συνενώνονται σε ένα. Αυτό καθιστά την επέκταση αυτή, πρακτικά μη αξιοποιήσιμη. Θα ήταν προτιμότερο αυτό το μέγεθος οικιστικής επέκτασης να αποδοθεί σε καταλληλότερη περιοχή.
2. Όσον αφορά στις περιοχές ΠΕΠ-Τ6, ΠΕΠ-Τ7 και ΠΕΠ-Τ8, θεωρούμε ότι η αναφερόμενη στην περιγραφή τους «γραμμική ζώνη μέσου πλάτους» 30μ., 40μ. και 50μ. αντίστοιχα είναι ασαφής. Μπορεί π.χ. ανάλογα με το πλάτος των ρεμάτων, να προσδιοριστεί συγκεκριμένη απόσταση από τη γραμμή οριοθέτησης η οποία θα αποτελεί την περιοχή προστασίας. Θεωρούμε επίσης ότι δεδομένου ότι τα ρέματα Αγ. Μαρίνας και Σταλού διασχίζουν και τους αντίστοιχους οικισμούς Αγ. Μαρίνας και Κ. Σταλού, θα έπρεπε να διακρίνονται στους αντίστοιχους χάρτες πολεοδομικής οργάνωσης. Το ίδιο έπρεπε να συμβαίνει για όλα τα ρέματα της περιοχής μελέτης.

Π.2.3.2.- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΕΠ-ΑΧ

1. Ο καθορισμός Περιοχής Ειδικής Προστασίας σε ακτίνα 100 μέτρων από τη θέση μη κηρυγμένων βυζαντινών – μεταβυζαντινών και νεώτερων μνημείων που βρίσκονται εκτός σχ. Πόλης και εκτός οικισμού, ελλείψει συγκεκριμένου καταλόγου με τα μνημεία αυτά, δεν είναι κατανοητός. Αποτελεί μη στοιχειοθετημένο προληπτικό μέτρο και συνεπάγεται ότι για κάθε σχεδιαζόμενη δραστηριότητα στη Δημοτική Ενότητα Νέας Κυδωνίας, θα ζητείται η γνώμη της Εφορείας Αρχαιοτήτων Χανίων.

2. Η τήρηση τέτοιας ΠΕΠ από το κτίριο της «Κωσταντζας» που αποτελεί κηρυγμένο μνημείο για το οποίο προτείνεται η άμεση αναστύλωσή του ή άλλως η κατεδάφισή του, φαίνεται να επηρεάζει ιδιοκτησίες εντός του οικισμού Κ. Γαλατά. Εκτιμούμε ότι αυτό δεν είναι θεμιτό.
3. Για τη ζώνη προστασίας Β του αρχαιολογικού χώρου Ψαθί, θα πρέπει να ρωτηθεί η Αρχαιολογική υπηρεσία εάν υπάρχει ενδιαφέρον ακόμα για μια τέτοια πρόταση, διαφορετικά θα πρέπει να παραληφθεί. Σε περίπτωση δε που διατηρηθεί, θεωρούμε ότι η δόμηση μπορεί να συνεχίσει να γίνεται σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία για τις εκτός σχεδίου περιοχές, με μόνο περιορισμό το ύψος και χωρίς την απαίτηση επιπλέον μορφολογικών περιορισμών.

Π.2.4.- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ)

Π.2.4.1.- ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΗ (ΠΕΠΔ-ΠΑ)

Η ζώνη αυτή αποτελεί σύμφωνα με τη μελέτη μια «ζώνη ανάσχεσης» για την προστασία των περιοχών κατοικίας από τις περιοχές όπου χωροθετούνται δραστηριότητες που είναι «οχλούσες» για την κατοίκηση. Χωροθετείται δε αποκλειστικά μεταξύ υφιστάμενων οικισμών και προτεινόμενων επεκτάσεων αυτών και της ΠΕΠΔ-Γ, ενώ δεν φαίνεται να περιβάλλεται από σαφή και υλοποιημένα όρια σε όλη την έκτασή της. Το γεγονός αυτό δυσχεραίνει την ορθή εφαρμογή της. Θεωρούμε ότι η δυνατότητα που δίδεται για την ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων, εξαιρουμένων μόνο των συγκροτημάτων τουρισμού/ παραθερισμού μεγάλης κλίμακας, δεν ευνοεί την κατοίκηση αλλά αντίθετα ευνοεί την ανέγερση ξενοδοχειακών μονάδων επεκτείνοντας την ΠΕΠΔ-Τ και νότια του ΒΟΑΚ.

1. Θα ήταν πιο ξεκάθαρο και ευκολότερα εφαρμόσιμο να μην αποτελούσε διαφορετική ζώνη εις βάρος της ΠΕΔ-Γ. Η προστασία της κατοικίας από βιοτεχνικές μονάδες μέσης και υψηλής όχλησης, θερμοκήπια, κτηνοτροφικές μονάδες, φωτοβολταϊκά να εξασφαλιζόταν με την τήρηση συγκεκριμένων αποστάσεων από σαφή όρια που θα τίθεντο στην ΠΕΠΔ-Γ.
2. Διαπιστώνεται μια έντονη διαφοροποίηση στο ανατολικό όριο με το Δήμο Χανίων. Η «όμορη» περιοχή του Δ. Χανίων αποτελεί ΠΕΠΔ-Γ1 - Γεωργίας (Βορείως ΒΟΑΚ) στην οποία προτείνεται η εξαίρεση ανέγερσης κατοικιών, η κατάργηση παρεκκλίσεων αρτιότητας και ελάχιστη κατάτμηση στα 10 στρέμματα.

Π.2.4.2.- ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ – ΑΝΑΨΥΧΗΣ – Β ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (ΠΕΠΔ-Τ)

Πρέπει να γίνει ενημέρωση και προσαρμογή με την 42284/13.10.2017 (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/8.11.2017) Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού».

1. Πέρα από τα προαναφερόμενα σχετικά με την επέκταση του ορίου του οικισμού Αγ. Μαρίας στο παραλιακό μέτωπο βόρεια και βορειοανατολικά, διαπιστώνεται η ύπαρξη μικρών τέτοιων περιοχών νότια του οικισμού μέχρι τον ΒΟΑΚ αλλά και δυτικά της προτεινόμενης επέκτασης, οι οποίες εκτιμούμε ότι είναι προτιμότερο να αποτελούν περιοχές επέκτασης του οικισμού.
2. Επαναλαμβάνουμε τη διαπίστωση ότι ανάμεσα στις περιοχές ΠΕΠ-Τ1 και ΠΕΠ-Τ2, και ΝΔ της ΠΕΠ-Τ2 μεταξύ αυτής και της οικιστικής περιοχής του Μακρύ Τοίχου, παρεμβάλλονται δύο τμήματα ΠΕΠΔ-Τ (Τουρισμού, Αναψυχής) και μια νέα επέκταση του οικισμού Μακρύ Τοίχου με χρήση Β κατοικίας, τα οποία δεν αιτιολογείται γιατί εξαιρούνται από την ΠΕΠ-Τ.
3. Επιπλέον μικρές περιοχές ανάμεσα στο Κάτω Δαράτσο και τον Μακρύ Τοίχο αλλά και νότια αυτών και του Κάτω Γαλατά, πρέπει να επανεκτιμηθεί εάν πρέπει να αποτελούν ΠΕΠΔ-Τ ή επέκταση οικισμών.

Π.2.4.3.- ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ ΓΕΩΡΓΙΑΣ (ΠΕΠΔ-Γ)

Υπενθυμίζουμε τα αναφερόμενα στην 42284/13.10.2017 (ΦΕΚ 260/ΑΑΠ/8.11.2017) Απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Έγκριση αναθεώρησης του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κρήτης και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού», και ειδικότερα στην παρ. 1 του άρθρου 12 και την παρ. 7 του άρθρου 20.

Υπάρχει προβληματισμός σχετικά με το γεγονός ότι από όλη την περιοχή μελέτης μόνο εντός της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας επιτρέπεται η χωροθέτηση φωτοβολταϊκών. Προτείνουμε να τεθούν κάποιιοι περιορισμοί (π.χ. υποχρεωτική φύτευση).

Π.2.5. - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Π.2.5.2- Κοιμητήρια (ΠΙΧ-Ι)

1. Οριστική και σαφής πρόταση χωροθέτησης κοιμητηρίων εκτός των ορίων πόλεων και οικισμών. Κρίνεται ότι είναι προτιμότερο να υπάρξει αποκλειστικά η πρόταση χωροθέτησης τους εντός των ορίων της ΠΕΠΔ -Γ, και να αποκλειστεί τελείως η δυνατότητα χωροθέτησης του εντός ΠΕΠΔ-Τ. Εκτός από το γεγονός ότι τα κοιμητήρια δε συνάδουν με τουριστικές ή οικιστικές χρήσεις, η χωροθέτησή τους σε περιοχές αδόμητες, μπορεί να υποστηρίξει τη μελλοντική επέκτασή τους. Να διερευνηθεί η καταλληλότερη περιοχή και να εντοπιστεί επί χάρτη.
2. Εισαγωγή επιπλέον κατηγορίας Π.2.5.5. για τις ανάγκες για κυνοκομεία και πρόταση για το αναγκαίο χωρικό πλέγμα οριοθέτησής τους με ενδεικτικό εντοπισμό επί χάρτη. Με το χαρακτηρισμό χωρικό πλέγμα, εννοείται η ανάγκη που υπάρχει για ένα σύστημα κεντρικών κυνοκομείων απομακρυσμένων από τις οικιστικές περιοχές και άλλων δευτερευόντων υποστηρικτικών μονάδων, σε περισσότερα σημεία εντός οικιστικών και γενικότερα δομημένων περιοχών.

Π.2.6. - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Π.2.6.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΗΣ ΔΕ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ

1. παρ.(17) - Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΣΧΟΟΑΠ Δ.Ε. Πλατανιά, (άρθρο 3, σημείο 2.1.5), η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από το ΒΟΑΚ, καθορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις για το πρωτεύον εθνικό οδικό δίκτυο (π.δ. 209/98/ΦΕΚ 169Α/15.7.1998), παρότι το τμήμα του ΒΟΑΚ που διασχίζει τη Δ.Ε. Πλατανιά εντάσσεται στο δευτερεύον εθνικό δίκτυο. Δεδομένου ότι είναι λογικό να εξασφαλίζεται μια συνέχεια στο σχεδιασμό, καλό είναι να εξεταστεί εάν πρέπει να τηρηθεί η διάταξη αυτή καθόλο το μήκος του ΒΟΑΚ και μέχρι τις Μουρνιές, αφού μετά από αυτές ο ΒΟΑΚ συνεχίζει, ούτως ή άλλως ως πρωτεύον εθνικό δίκτυο.
2. παρ.(18) - Να εξεταστεί αναλυτικότερα η περίπτωση ανάδειξης των ρεμάτων (με εντοπισμό στα αξιολογότερα τμήματά τους) και να σημειωθούν επί του χάρτη με συμβολισμό βάση του βαθμού σημασίας τους με κριτήριο μια ενδεικτική πρόταση περιπατητικής διαδρομής. Να προταθεί πρόταση μελέτης διαχείρισης περιπατητικής διαδρομής σε σχέση με τα ρέματα και ενοποίησης πράσινων διαδρομών (συναρτήσει των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων) με βαθμό προτεραιότητας (α). Επίσης να καθοριστεί με σαφήνεια, ανά ρέμα το πλάτος προστασίας τους, όπως προαναφέρθηκε και στην παράγραφο (β) του κεφαλαίου Π2.2.4. του παρόντος.

Π2.7. - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΥΠΟΔΟΜΩΝ

Π2.7.4 - ΕΝΕΡΓΕΙΑ

Θεωρούμε ότι ο έλεγχος της φωτορύπανσης, είναι ύψιστης σημασίας, όπως επίσης και η χρήση φωτιστικών σωμάτων κατάλληλων προδιαγραφών για δρόμους, πεζούς κ.τ.λ. Η υφιστάμενη κατάσταση δεν ανταποκρίνεται σε αυτό που θα έπρεπε, με πολλαπλά σημεία αστοχίας, γεγονός που καθιστά την κυκλοφορία οχημάτων και πεζών προβληματική, όπως επίσης και την χρήση γενικότερα των κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων. Θεωρούμε ότι το πρόβλημα πρέπει να αναφερθεί στα πλαίσια της μελέτης και να προταθεί μελέτη με καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης και πρόταση αναβάθμισής της.

Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ ΤΗΣ ΔΕ ΝΕΑΣ ΚΥΔΩΝΙΑΣ

Π3.3. - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ / ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ

Π3.3.1- ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΓΗ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

Να χωροθετηθούν οριστικά και να αποτυπωθούν οι ενδεικτικές θέσεις των νέων προτεινόμενων μονάδων στο χάρτη.

Π3.3.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΓΗ ΠΡΟΝΟΙΑΣ

Προτείνεται η χωροθέτηση δυο ανεξάρτητων Βρεφονηπιακών σταθμών για ΤΚ ΣΤΑΛΟΥ και ΔΚ ΑΓΙΑΣ ΜΑΡΙΝΑΣ αντί του ενός – κοινού που αναφέρει η μελέτη, για την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων. Οι βρεφονηπιακοί σταθμοί πρέπει να καλύπτουν τις ανάγκες των περιοχών, σε μικρή ακτίνα αναφοράς. Θα πρέπει να προσδιοριστεί και να αποτυπωθεί ενδεικτικά η θέση τους στο χάρτη.

Π3.3.3 – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΓΗ ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Θεωρούμε ότι είναι αναγκαίο να γίνει ανάλυση και εκτίμηση της έκτασης της γης των αθλητικών εγκαταστάσεων ανά οικιστική περιοχή και όχι να υπάρχει μόνο η συνολική αναφορά της ανάγκης των 44στρεμ. Ειδικά το γήπεδο της Αγ. Μαρίνας εκτιμούμε ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις και δεν πρέπει να συνυπολογίζεται στην εμβαδομέτρηση των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων. Θεωρούμε επίσης ότι θα πρέπει να χωροθετηθούν ενδεικτικά οι εκτάσεις των αθλητικών εγκαταστάσεων ανά οικισμό και να αποτυπωθούν επί του χάρτη. Η ύπαρξη δυο μεγάλων αθλητικών πυρήνων είναι θεμιτή, αλλά θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί το μέγεθος τους μετά από την αναλυτικότερη εκτίμηση των αναγκών ανά οικιστική περιοχή.

Π3.3.4 – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΓΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ

Προτεινόμενος χώρος πολλαπλών χρήσεων για την κάλυψη των τοπικών αναγκών πολιτισμικής δημιουργίας, έχει προταθεί κεντροβαρικά στη παραλιακή ζώνη. Θεωρούμε ότι θα έπρεπε να εξεταστεί η περίπτωση να χωροθετηθεί πλησίον των περιοχών επέκτασης του οικισμού Γαλατά, που αποτελεί οικιστικό κέντρο 7^{ου} βαθμού και η μελέτη τον ορίζει ως οικιστικό κέντρο της ΔΕ Νέας Κυδωνίας, ώστε να ενισχυθεί η πολιτική ανάπτυξης οικιστικού κέντρου στην περιοχή, αφού η μελέτη αποδίδει σε αυτούς τους οικισμούς το βαθμό του β' οικιστικού κέντρου, έτσι θα συμβάλει στην τόνωση της ενδοχώρας ενώ παράλληλα θα απομακρυνθεί η χρήση αυτή από τις ήδη επιβαρυνμένες κυκλοφοριακά περιοχές που έχουν μοναδική πρόσβαση μέσω ΠΕΟ.

Π3.3.5 – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΑΝΑΓΚΑΙΑ ΓΗ ΣΕ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Θεωρούμε ότι είναι αναγκαίο να γίνει ανάλυση και εκτίμηση της έκτασης των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων ανά οικιστική περιοχή και όχι να υπάρχει μόνο η συνολική αναφορά της ανάγκης των 50στρεμ. Θεωρούμε επίσης ότι θα πρέπει να χωροθετηθούν ενδεικτικά οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι ανά οικισμό και να αποτυπωθούν επί του χάρτη.