



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
Π.Ε.Π. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ



ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ
Ε.Τ.Π.Α.

**“ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
ΔΗΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ”
(Γ.Π.Σ.)**

Β₂΄ ΣΤΑΔΙΟ

" ΠΡΟΤΑΣΗ"

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ

ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ ΚΩΣΤΗΣ - ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ

ΤΣΑΚΙΡΗΣ ΣΤΕΛΙΟΣ - ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ - Dr ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ

ΣΤΑΠΠΑΣ ΝΙΚΟΣ - ΓΕΩΛΟΓΟΣ

ΑΘΗΝΑ - ΜΑΙΟΣ 2008

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	3
I. ΑΝΑΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	3
II. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΕΠΙΒΛΕΨΗ	6
III. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ & ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ.....	7
 Π.1 - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ	 14
Π.1.1 - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	14
Π.1.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ.....	19
Π.1.2.1 - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ.....	19
Π.1.3 - ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΡΟΛΟΣ.....	22
Π.1.4 - ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ / ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ.....	24
Π.1.5 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ / ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	26
Π.1.6 - ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ / ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ	28
 Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ	 29
Π.2.1 - ΓΕΝΙΚΑ.....	29
Π.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΟΙ.Α.)	30
Π.2.2.1 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΟΙ.Π.).....	30
Π.2.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Π.Δ.).....	30
Π.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.).....	32
Π.2.3.1 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ "1" / ΒΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΡΟΥΣ ΒΡΥΣΙΝΑ – (ΠΕΠΔ - 1).....	32
Π.2.3.2 - ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ "2" / ΝΟΤΙΑ ΤΟΥ ΟΡΟΥΣ ΒΡΥΣΙΝΑ – (ΠΕΠΔ - 2)	33
Π.2.3.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ "3" / ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΤΗΝΟΤΡΟΦΙΑΣ – (ΠΕΠΔ - 3)	33
Π.2.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.) ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	35
Π.2.4.1 - ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ "1Α" / ΟΡΟΥΣ ΒΡΥΣΙΝΑ (ΠΕΠ – 1Α)	36
Π.2.4.2 - ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ "1Β" / ΟΡΟΥΣ ΒΡΥΣΙΝΑ (ΠΕΠ – 1Β)	35
Π.2.4.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ "2" / ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΠΕΠ – 2).....	36
Π.2.4.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ "3" / ΤΟΠΙΟΥ (ΠΕΠ – 3)	37
Π.2.4.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ "4" / ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ (ΠΕΠ – 4)	38
Π.2.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.)	39
Π.2.6 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΕΠΔ & ΠΕΠ.....	40
Π.2.7 - ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	43
Π.2.7.1 - ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ	43
Π.2.7.2 - ΘΑΛΑΣΣΙΕΣ ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	44
Π.2.7.3 - ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ	44
Π.2.7.4 - ΎΔΡΕΥΣΗ	46
Π.2.7.5 - ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΑ	49

Π.2.7.6 - ΕΝΕΡΓΕΙΑ (ΔΙΚΤΥΟ ΤΗΣ ΔΕΗ)	49
Π.2.7.7 - ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ	50
Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ	51
Π.3.1 - ΓΕΝΙΚΑ.....	51
Π.3.2 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	54
Π.3.2.1 - ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	56
Π.3.2.1.1 - Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας.....	56
Π.3.2.1.2 - Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (Α).....	56
Π.3.2.1.3 - Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (Β).....	57
Π.3.2.1.4 - Περιεχόμενα πολεοδομικού κέντρου (Α).....	58
Π.3.2.1.5 - Περιεχόμενα πολεοδομικού κέντρου (Β).....	58
Π.3.2.1.6 - Περιεχόμενα τουρισμού – αναψυχής (Α)	59
Π.3.2.1.7 - Περιεχόμενα τουρισμού – αναψυχής (Β)	60
Π.3.2.1.8 - Περιεχόμενα τουρισμού – αναψυχής (Γ).....	60
Π.3.2.1.9 - Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας / βιοτεχνίας	61
Π.3.2.2 - ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ.....	62
Π.3.3 - ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ -ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ	72
Π.3.4 - ΔΙΑΚΕΚΡΙΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ / ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ	74
Π.3.5 - ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	78
Π.3.5.1 - ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ	78
Π.3.5.2 - ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ.....	80
Π.3.5.3 - ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ	80
Π.3.5.4 - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ (ΥΔΡΕΥΣΗ, ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗ, Κ.ΛΠ.).....	80
Π.3.6 - ΑΣΦΑΛΕΙΑ / ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ – ΣΕΙΣΜΟΙ	81
Π.3.6.1 - ΑΝΤΙΠΛΗΜΜΥΡΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	81
Π.3.6.2 - ΑΝΤΙΣΕΙΣΜΙΚΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ – ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	82
Π.3.7 - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	83
Π.3.8 - ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	83
Π.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ	84
Π.4.1 - ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ	84
Π.4.2 - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	85

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ι. ΑΝΑΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η μελέτη «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου - (ΓΠΣ)» Δήμου Ρεθύμνης ανατέθηκε από το Δήμο Ρεθύμνης στους: Κώστα Ν. Δασκαλάκη (Αρχιτέκτονα/ Πολεοδόμο - Χωροτάκτη), Στέλιο Τσακίρη (Αρχιτέκτονα/ Πολεοδόμο - Χωροτάκτη), Δημήτρη Οικονόμου (Αρχιτέκτονα/ Πολεοδόμο - Χωροτάκτη, Καθηγητή Παν/μιου Θεσσαλίας) και Νίκο Στάππα (Γεωλόγο) στις 21.12.2004 με την υπογραφή της σχετικής Σύμβασης (Αρ. Πρωτ.: 16437) σύμφωνα με:

- Το Ν.716/1977 «Περί Μητρώου Μελετητών, αναθέσεως και εκπονήσεως Μελετών» (ΦΕΚ 295 Α) καθώς και τα Π. Δ/γματα που εκδόθηκαν σε εκτέλεσή του, όπως ισχύουν σήμερα,
- Το Ν.1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33 Α),
- Το ΠΔ 696/1974 περί «Αμοιβών Μηχανικών και σχετικών προδιαγραφών μελετών», (ΦΕΚ 301 Α), όπως τροποποιήθηκε με τα ΠΔ 99/78 και 515/89 και ισχύει σήμερα,
- Το ΠΔ 194/79 (ΦΕΚ 53 Α),
- Το Ν.2508/97 «Περί της Βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης των πόλεων και οικισμών της χώρας» (ΦΕΚ 124 Α),
- Την 9572/1845/06.04.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Τεχνικές Προδιαγραφές Μελετών ΓΠΣ & ΣΧΟΟΑΠ και αμοιβές Μηχανικών για την εκπόνηση μελετών» (ΦΕΚ 209 Δ),
- Το Ν.2539/97 περί «Συγκρότησης της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης» (ΦΕΚ 244 Α),
- Την πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την υπόψη μελέτη, όπως δημοσιεύτηκε κατά νόμο στο συμπλήρωμα της Επίσημης Εφημερίδας των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων στον Ελληνικό Τύπο και το Ενημερωτικό Δελτίο του ΤΕΕ,
- Την Απόφαση 2034/27.05.2003 της Περιφέρειας Κρήτης περί έγκρισης ένταξης της Μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ρεθύμνης» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα ΠΕΠ Κρήτης - Μέτρο 4.1 (κωδ. ΟΠΣ 75443),
- Την 3777/04.08.2003 Απόφαση περί έγκρισης διάθεσης πίστωσης για την Αναθεώρηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ρεθύμνης,
- Την αρ. 607/2004 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Ρεθύμνης για την ανάθεση της μελέτης «Αναθεώρηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου

Ρεθύμνης», κατόπιν εισήγησης της Επιτροπής Αξιολόγησης των εκδηλώσεων ενδιαφέροντος,

- Τον Καν. (ΕΚ) 1260/99 του Συμβουλίου «Περί γενικών διατάξεων για τα Διαρθρωτικά Ταμεία»,
- Τον Καν. (ΕΚ) 1159/00 «Για τις δράσεις πληροφόρησης και δημοσιότητας που πρέπει να αναλαμβάνουν τα Κράτη Μέλη, σχετικά με τις παρεμβάσεις των Διαρθρωτικών Ταμείων».

Η μελέτη εκπονείται σύμφωνα με τις ειδικές τεχνικές προδιαγραφές εκπόνησης μελετών ΓΠΣ - Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., που αναφέρονται στην υπ' αριθμ. 9572/1845/06.04.2000 (ΦΕΚ 209Δ') απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΠΕΧΩΔΕ) καθώς και τις οδηγίες - κατευθύνσεις της Τεχνικής Υπηρεσίας Δήμου Ρεθύμνης, που είναι η Διευθύνουσα Υπηρεσία, εκ μέρους του εργοδότη. Η υπηρεσία αυτή επιβλέπει, εποπτεύει και ελέγχει την μελέτη σύμφωνα με τη Σύμβαση.

II. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΕΠΙΒΛΕΨΗ

Ομάδα Μελέτης

Κώστας Δασκαλάκης	: Αρχιτέκτονας - Χωροτάκτης/ Πολεοδόμος (ανάδοχος)
Στέλιος Τσακίρης	: Αρχιτέκτονας - Χωροτάκτης/ Πολεοδόμος (ανάδοχος)
Δημήτρης Οικονόμου	: Dr Χωροτάκτης/ Πολεοδόμος, Καθηγητής Παν/μιου Θεσσαλίας (ανάδοχος)
Νίκος Στάππας	: Γεωλόγος (ανάδοχος)
Τζούλη Μωυσιάδη	: Χωροτάκτης/ Πολεοδόμος - Περιφερειολόγος, MSc σε GIS. (συνεργάτης)
Κυπαρισσία Ηλία	: Χωροτάκτης/ Πολεοδόμος - Περιφερειολόγος (συνεργάτης)
Χριστίνα Σπανδάγου	: Αρχιτέκτονας (συνεργάτης)
Νίκος Γιαννάκης	: Dr Περιβαλλοντολόγος - Βιολόγος (ειδικός συνεργάτης/ σύμβουλος)
Δημήτρης Ρέντζος	: Συγκοινωνιολόγος - Πολιτικός Μηχανικός (ειδικός συνεργάτης/ σύμβουλος)

Συντονιστής

Κώστας Δασκαλάκης
Αχαιού 1 & Λουκιανού
106 75 Αθήνα (Κολωνάκι)
Τηλ. 210-7290301, fax 210-7227048
e-mail: rampa@tee.gr

Επίβλεψη

Επιβλέπουσα : Μαλαματή Γκισούρη, Αρχιτέκτονας Μηχανικός
Δήμου

Ρεθύμνης

Διευθύνουσα Υπηρεσία : Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Ρεθύμνης

III. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ & ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) αποτελεί, σύμφωνα με την υπ' αρ. 9572/1845/06.04.2000 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, το «πλήρες χωροταξικό σχέδιο του Καποδιστριακού Δήμου».

Ο χωροταξικός σχεδιασμός, γενικά, αποβλέπει στην υποβοήθηση της αναπτυξιακής διαδικασίας της περιοχής στην οποία αναφέρεται και παράλληλα στην εξασφάλιση της διατήρησής της σε βάθος χρόνου προς όφελος πρωτίστως της εκάστοτε «τοπικής κοινωνίας». Αυτό επιτυγχάνεται:

- Μέσω της «τακτοποίησης στο χώρο» των διαφόρων χρήσεων (κατοικίας, τουρισμού, γεωργίας, βιομηχανίας κ.λπ.) κατά τρόπο ώστε η κάθε μία να «καταλάβει» την περιοχή που «είναι κατάλληλη» και προσφέρεται για την ανάπτυξή της. Είναι αυτονόητο ότι στην περιοχή που ορίζεται ως πρόσφορη για την ανάπτυξη μιας χρήσης περιορίζεται η ανάπτυξη των άλλων και κυρίως εκείνων που θα την εμποδίζουν να αναπτυχθεί.
- Μέσω της κατάλληλης "διασύνδεσης" των χρήσεων αυτών (κυκλοφοριακά) και παράλληλα της κατάλληλης χωροθέτησης των λοιπών έργων υποδομής (π.χ. δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων) ώστε τελικά οι περιοχές των χρήσεων να καταστούν λειτουργικές.
- Μέσω της «προστασίας» των φυσικών πόρων στους οποίους στηρίζεται η τοπική ανάπτυξη γιατί είναι αυτονόητο ότι αυτή αποτελεί την απαραίτητη προϋπόθεση για την σταθεροποίηση και διατήρηση της ανάπτυξης στο μέλλον, προς όφελος δηλαδή και των επόμενων γενεών.

Ο χωροταξικός σχεδιασμός είναι δηλαδή απαραίτητος όχι μόνο για την "εντατικοποίηση" αλλά και για την «διατήρηση» της αναπτυξιακής διαδικασίας σε κάθε περιοχή, αφού διασφαλίζει την «ποιοτική» διάστασή της.

Με το Ν.2508/97 η πολιτεία καθόρισε την «υποχρέωση» κάθε ΟΤΑ να συντάξει το ΓΠΣ του το οποίο πρέπει να ακολουθεί το λειτουργικό πρότυπο των Ανοικτών Πόλεων, εξειδικεύοντας τον ήδη θεσμοθετημένο Χωροταξικό Σχεδιασμό της Περιφέρειας, που αποτελεί το γενικό κατευθυντήριο πλαίσιο στο χώρο των νέων Καποδιστριακών Δήμων.

Διευκρινίζεται ότι:

- Το περιεχόμενο του ΓΠΣ του Ν.2508/97 δε συμπίπτει με αυτό του ΓΠΣ του Ν.1337/83.
- Με τον όρο «Ανοικτή Πόλη» εννοείται μια ομάδα γειτονικών οικισμών που συν-λειτουργούν έχοντας «κέντρο» έναν απ' αυτούς. Όπως δηλαδή κατά την αρχαιότητα οι διάσπαρτοι οικισμοί της Αττικής συν-αποτελούσαν την Αθήνα,

έχοντας σαν «κέντρο» την περιοχή της αγοράς/ Ακρόπολης. Σύμφωνα με αυτό το «μοντέλο οικιστικής οργάνωσης» οι μικροί οικισμοί λειτουργούν πλέον ως «προάστια» των κεντρικών οικισμών και ως εκ τούτου οι κάτοικοι τους απολαμβάνουν το ίδιο επίπεδο εξυπηρετήσεων με τους κατοίκους των κεντρικών οικισμών. Προϋπόθεση για την επιτυχία αυτού του μοντέλου αποτελεί η ενίσχυση όλων των κεντρικού χαρακτήρα οικισμών με σύγχρονες κοινωνικές και άλλες υποδομές καθώς και η μέγιστη διευκόλυνση της επικοινωνίας τους με τους οικισμούς επιρροής τους.

Συμπερασματικά το σχέδιο που για συντομία λέγεται ΓΠΣ:

- Καθορίζει τις περιοχές οι οποίες θα πολεοδομηθούν τα επόμενα χρόνια και τις γενικές ρυθμίσεις μέσα σε αυτές (χρήσεις γης, βασικά δίκτυα, κ.λπ.).

Διευκρινίζεται ότι στους οικισμούς που έχουν ήδη θεσμοθετημένο όριο δεν επιτρέπεται πλέον η διεύρυνσή τους με νέα διοικητική πράξη. Είναι δυνατή όμως η "επέκτασή" τους με την έγκριση πολεοδομικού σχεδίου. Αυτό όμως επιτρέπεται να γίνει εφόσον προβλέπεται από το ΓΠΣ που θα εκπονηθεί/ θεσμοθετηθεί. Για να επεκταθεί, δηλ., ένας οικισμός που έχει όρια πρέπει να εκπονηθεί και να εγκριθεί το ΓΠΣ του Δήμου του, να προβλέπεται σε αυτό η συγκεκριμένη επέκταση και μετά να εκπονηθεί και να εγκριθεί ο πολεοδομικός της σχεδιασμός. Επέκταση χωρίς εγκεκριμένο "σχέδιο πόλης" δεν νοείται πλέον.

Επισημαίνεται, ωστόσο, ότι η δυνατότητα πολεοδόμησης εντός ορίων οικισμών καθώς και η δυνατότητα τροποποίησης υφιστάμενων 'σχεδίων πόλεων' υφίσταται ακόμα και αν δεν έχει εκπονηθεί/ θεσμοθετηθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Σε περίπτωση, όμως, εκπόνησης/ θεσμοθέτησης ΓΠΣ είναι δυνατό να προταθούν/ θεσμοθετηθούν εντός υφιστάμενων ορίων οικισμών και 'σχεδίων πόλεων' (νέες) χρήσεις γης διαφορετικές από τις υπάρχουσες, να καθοριστούν περιοχές ανάπτυξης, περιοχές εφαρμογής πολεοδομικών μηχανισμών, κ.λπ. στο πλαίσιο του στρατηγικού πολεοδομικού σχεδιασμού του κάθε (υφιστάμενου) οικισμού. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι περισσότεροι οικισμοί της χώρας διαθέτουν σημαντικής έκτασης αδόμητη/ αραιοδομημένη περιοχή μεταξύ του 'πραγματικού' οικισμού και του θεσμοθετημένου ορίου του, είναι εύλογο όταν προτείνεται επέκταση ενός οικισμού η πολεοδόμηση να συμπεριλαμβάνει και την αδόμητη/ αραιοδομημένη περιοχή του. Εντός του 'πραγματικού' οικισμού είναι δυνατό μέσω της μελέτης πολεοδόμησης να θεσμοθετηθούν περιορισμένης έκτασης πολεοδομικές ρυθμίσεις π.χ. κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων, για την δημιουργία πλατείας, για την εξασφάλιση χώρου στάθμευσης και στροφής τροχοφόρων κ.λπ.

- Καθορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης εκτός των οικισμών, όπως:

- Περιοχές που προορίζονται για την εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων, όπως βιομηχανία, τουρισμός, κ.λπ.
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), όπως ρεματιές, δάση, αρχαιολογικοί χώροι, κ.λπ.
- Περιοχές στις οποίες απαιτείται ‘έλεγχος’ και ‘περιορισμός’ της δόμησης (ΠΕΠΔ), όπως γύρω από τις πόλεις και τους οικισμούς, κ.λπ.

Οι ρυθμίσεις του ΓΠΣ, με το να καλύπτουν το σύνολο της εδαφικής έκτασης του Δήμου, επιτυγχάνουν την ταυτόχρονη ρύθμιση του χώρου εντός και εκτός των ορίων των οικισμών, με τρόπο ώστε η ικανοποίηση αναγκών ένταξης περιοχών στις προς πολεοδότηση περιοχές να «εξισορροπείται» με τις απαιτούμενες ρυθμίσεις προστασίας στον εξω - αστικό χώρο. Επίσης, οι μικροί οικισμοί των οποίων η ρύθμιση μέχρι σήμερα γινόταν μεμονωμένα, χωρίς να είναι απόρροια γενικότερου σχεδιασμού, τώρα εντάσσονται σε ευρύτερα οικιστικά σύνολα, τις «ανοικτές πόλεις» και με αυτόν τον τρόπο η οικιστική τους οργάνωση εναρμονίζεται με τους γενικότερους στόχους του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού που δεν είναι άλλοι από τις «αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης», δηλαδή ενός μοντέλου που εξασφαλίζει μακροχρόνια, "χωρίς τέλος" ανάπτυξη.

- Εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων, στόχων, κατευθύνσεων και προγραμμάτων τόσο στο χώρο εκτός των οικισμών όσο και στο εσωτερικό τους. Το ΓΠΣ, δηλαδή, αποτελεί όχι μόνο το «πλήρες χωροταξικό σχέδιο της χωρικής ενότητας του Καποδιστριακού Δήμου», που εξειδικεύει στην περιοχή του τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Σχεδιασμού, αλλά και το γενικό - στρατηγικό πολεοδομικό σχέδιο του κάθε οικισμού ξεχωριστά.
- Η ‘έναρξη’ της διαδικασίας εκπόνησης ΓΠΣ γίνεται με απόφαση του Γ.Γ. της Περιφέρειας, σύμφωνα με το Ν.1337/83.
- Η μελέτη εκπονείται σε δυο (2) στάδια Α και Β. Το Β στάδιο υποδιαιρείται σε δυο υποστάδια Β₁ και Β₂.

Α΄ Στάδιο

Το Α΄ Στάδιο:

- Περιλαμβάνει την «ανάλυση» της υπάρχουσας κατάστασης, τη «διάγνωση των προβλημάτων, των προοπτικών και των τάσεων» και τη «διατύπωση της προκαταρκτικής πρότασης».
- «Υπεβλήθη εμπρόθεσμα (με το υπ’ αρ. 9115/08-07-2005 σχετικό έγγραφο) και συντάχθηκε κατά τρόπο επιστημονικά άρτιο, σύμφωνα με την ισχύουσα

νομοθεσία, τη σχετική σύμβαση και τις υποχρεώσεις του αναδόχου», όπως αναφέρεται στην υπ’ αρ. 1099/25-01-2006 βεβαίωση της Δ/νουσας Υπηρεσίας.

- Παρουσιάστηκε, σε ανοιχτή συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου, στην οποία είχαν κληθεί οι σχετικές υπηρεσίες – φορείς. Στόχος της παρουσίασης ήταν η διατύπωση απόψεων από τους παρευρισκόμενους, κυρίως, σε ό,τι αφορά την προσέγγιση και αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης του Δήμου από τους μελετητές.
- Εγκρίθηκε ομόφωνα με την υπ’ αρ. 568/2005 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Ρεθύμνης, όπως αναφέρεται στο υπ’ αρ. 16663/22-11-2005 έγγραφο της Δ/νουσας Υπηρεσίας, με το οποίο και δίδεται εντολή έναρξης εκπόνησης του Β₁ Σταδίου.

Σημειώνεται ότι με το από 25-05-2005 έγγραφο των μελετητών διαβιβάστηκαν στο Δήμο υπόβαθρα Γ.Υ.Σ. και ορθοφωτοχάρτες, προκειμένου να αποσαφηνιστούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες τα ακριβή όρια του Δήμου, σύμφωνα και με σχετικό αίτημα της Δ/νσης ΠΕ.ΧΩ. Περιφέρειας Κρήτης (αρμόδια κα Κοιλάδη).

Β₁ Στάδιο

Το Β₁ Στάδιο:

- Περιλαμβάνει τη «λεπτομερή επεξεργασία του ΓΠΣ», με βάση την προκαταρκτική πρόταση του Α΄ Σταδίου και τις οδηγίες - κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.
- «Υπεβλήθη εμπρόθεσμα (με το υπ’ αρ. 8135/19-04-2006 σχετικό έγγραφο) και συντάχθηκε κατά τρόπο επιστημονικά άρτιο όπως αναφέρεται στην υπ. αριθμ. 18749/7.11.2006 βεβαίωση της Δ/νουσας Υπηρεσίας.
- Παρουσιάστηκε, σε ανοιχτή συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου στις 13.06.2006, στην οποία είχαν κληθεί οι σχετικές υπηρεσίες – φορείς. Στη συζήτηση που ακολούθησε δόθηκαν από τους μελετητές διευκρινίσεις σε ερωτήματα που τέθηκαν.
- Απεστάλη από το Δήμο/ Διευθύνουσα Υπηρεσία στις αρμόδιες υπηρεσίες για την τήρηση των διαδικασιών που προβλέπει ο νόμος (αρθρ.4 §10 Ν.2508/97 και αρθρ.3 §2 Ν.1337/83).

Η Διευθύνουσα Υπηρεσία σε συνέχεια της 1761/07 σχετικής απόφασης του Δ.Σ. του Δήμου έδωσε με την 2382/13.02.2008 εντολή τις αναγκαίες τροποποιήσεις των προτάσεων (Β₂ Στάδιο της μελέτης).

Β₂ Στάδιο

Αφορά στην «προσαρμογή των προτάσεων» του Σταδίου Β₁, σύμφωνα με την 761/07 απόφαση του ΔΣ του Δήμου και την σχετική εντολή της Διευθύνουσας Υπηρεσίας. Αποτελεί την οριστική πρόταση όπως αυτή διαμορφώθηκε μετά τις συμμετοχικές διαδικασίες / γνωμοδοτήσεις.

Μετά τη παράδοση του Β₂ Σταδίου η μελέτη αποστέλλεται από το Δήμο και τη Δ/νουσα Υπηρεσία στη Γραμματεία της Περιφέρειας Κρήτης για την προώθηση της εγκριτικής απόφασης από το Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας.

Σημειώνεται ότι:

- Καθ’ όλη τη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης η συνεργασία της μελετητικής ομάδας με: την επιβλέπουσα, τη Δ/νουσα Υπηρεσία, την Επιτροπή Πολεοδομικών Θεμάτων, το Δήμαρχο, τους φορείς/ επιμελητήρια και τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες, υπήρξε συνεχής. Ιδιαίτερη συνεργασία υπήρξε με τους ανά οικισμό εκπροσώπους του Δήμου, οι οποίοι ξενάγησαν τους μελετητές και τους επιστημονικούς τους συνεργάτες στην περιοχή τους και απάντησαν στις ερωτήσεις ειδικού ερωτηματολογίου. Η συνεργασία αυτή ολοκληρώθηκε στις αρχές του τρέχοντος έτους με προγραμματισμένες συζητήσεις στο Δημαρχείο επί των προτάσεων ανά οικισμό.

- Για τη διευκόλυνση της γνωμοδότησης του Περιφερειακού ΣΧΟΠ και γενικότερα της διαδικασίας θεσμοθέτησης του παρόντος έχουν παραληφθεί κείμενα το περιεχόμενο των οποίων δεν θεσμοθετείται ενώ παραμένουν άλλα όπως π.χ. η SWOT ανάλυση (των αναπτυξιακών δυνατοτήτων) του Δήμου.

B₁' . ΠΡΟΤΑΣΗ

ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Το δομικό σχέδιο της χωρικής οργάνωσης του Δήμου Ρεθύμνης, που αποτυπώνεται σχηματικά στο Χάρτη Π.1 περιγράφει συνοπτικά το ‘πρότυπο ανάπτυξης και οργάνωσης του οικιστικού δικτύου του Δήμου’.

ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η τελική πρόταση της μελέτης διαρθρώνεται λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, όπως αυτό ορίζεται κυρίως από τους Ν. 2508/97 - «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών» και Ν. 2742/99 - «Χωροταξικός Σχεδιασμός & Αειφόρος Ανάπτυξη», την υπ’ αρ. 9572/1845/00 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ - «Τεχνικές Προδιαγραφές μελετών ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ & αμοιβές εκπόνησης» και την υπ’ αρ. 10788/04 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ - «Έγκριση πολεοδομικών σταθεροτύπων και ανώτατα όρια πυκνοτήτων που εφαρμόζονται κατά την εκπόνηση ΓΠΣ / ΣΧΟΟΑΠ και ΠΜ».
2. Το προγραμματικό πλαίσιο της περιοχής μελέτης, όπως αυτό προσδιορίζεται από την υπ’ αρ. 25291/03 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. - «Έγκριση ΠΠΣΧΑΑ Περιφέρειας Κρήτης».
3. Το μοντέλο οικιστικής οργάνωσης της ‘ανοιχτής πόλης’ και την εφαρμογή του στην περιοχή μελέτης.
4. Τις αναπτυξιακές δυνατότητες της περιοχής, όπως αυτές συνοψίζονται στον παρακάτω πίνακα (ανάλυση S.W.O.T.).

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
- Ο Δήμος Ρεθύμνης περιλαμβάνει το μοναδικό αστικό κέντρο/πρωτεύουσα του ομώνυμου Νομού (Ρέθυμνο). - Οι περισσότεροι οικισμοί του Δήμου, λόγω μικρής χρονοαπόστασης (~30') από το αστικό κέντρο του Ρεθύμνου, εντάσσονται πρακτικά στη λειτουργική του ενότητα. Κατά συνέπεια το οικιστικό δίκτυο του Δήμου λειτουργεί ήδη στο πρότυπο της 'ανοιχτής πόλης'. - Το βόρειο τμήμα του Δήμου εντάσσεται στον κύριο (βόρειο) αναπτυξιακό άξονα της Κρήτης. - Το βόρειο τμήμα του Δήμου διασχίζεται από το Βόρειο Οδικό Άξονα Κρήτης, μέσω του οποίου συνδέεται άμεσα (σε ~1 έως 1,5 ώρες) με τα 2 μεγαλύτερα αστικά/διοικητικά/συγκοινωνιακά κέντρα του νησιού (μεγάλα λιμάνια, αεροδρόμια διεθνούς εμβέλειας/charters, Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο, κέντρο Μινωικού Πολιτισμού, κ.λπ.) - Το βόρειο/πεδινό τμήμα του Δήμου εντάσσεται στη ζώνη γεωργικής γης (α' προτεραιότητας) Ρέθυμνο-Σταυρωμένου/Αδελοπηγανού Κάμπου, που κατά τόπους αρδεύεται και παράγει κυρίως λάδι, κηπευτικά, κ.λπ. Τα παραπάνω αποτελούν, ταυτόχρονα, και ένα ενιαίο 'περιβαλλοντικό' σύστημα, στο οποίο οι ρεματιές/φαράγγια λειτουργούν ως οικολογικοί διάδρομοι διασύνδεσης της παραλιακής ζώνης (αμμουδιά) με την ορεινή ενδοχώρα (Βρύσινας). - Από τη χωρική ενότητα του Δήμου (με κατεύθυνση ανατολικά - δυτικά) διέρχεται το ευρωπαϊκό περιπατητικό/ορειβατικό μονοπάτι Ε4 (Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων / ΠΠΧΣΑΑ Περιφέρειας Κρήτης). - Η Ζώνη Ι (βόρεια παρακαμπτηρίου/ΒΟΑΚ) του Δήμου αποτελεί τμήμα της παράκτιας ζώνης τουρισμού Ρέθυμνο-Σκαλέτα, διαθέτει εκτεταμένη αμμουδιά/ακτές κολύμβησης (μπλε σημαίες) και λειτουργεί ως: - τουριστικός προορισμός κλασικού τύπου διεθνούς εμβέλειας, - περιοχή αναψυχής, της ευρύτερης του Δήμου ζώνης - περιοχή β'/παραθεριστικής κατοικίας - Η Ζώνη ΙΙ (νότια παρακαμπτηρίου ΒΟΑΚ-Βρύσινας): - βρίσκεται κοντά στο Ρέθυμνο, έχει άμεση πρόσβαση στο ΒΟΑΚ (κόμβοι: Ατσιποπούλου/Αηθασιλιώτικου/Αμαριώτικου) και κατ' επέκταση ευχερή/ταχεία	- Ο Δήμος χαρακτηρίζεται από τον έντονο αναπτυξιακό δυισμό των παραλιακών/με θέα στη θάλασσα περιοχών (Ζώνες Ι & ΙΙ/βόρεια του όρους Βρύσινα) και των υπολοίπων (Ζώνες ΙΙΙ & ΙV). - Το οικιστικό δίκτυο του Δήμου είναι 'ασθενές' δεδομένου ότι (με εξαίρεση το αστικό κέντρο του Ρεθύμνου) οι οικισμοί που το συγκροτούν είναι στο σύνολό τους μικροί και ταυτόχρονα απουσιάζουν αξιολογία (δευτερεύοντα) 'οικιστικά' κέντρα. - Η αγροτική οικονομία των περισσότερων οικισμών στηρίζεται σε συμβατικές/παραδοσιακές δραστηριότητες της γεωργίας και της κτηνοτροφίας. - Έλλειψη σημαντικής έκτασης συστηματικά αρδευόμενης γεωργικής γης (για την ανάπτυξη δυναμικών καλλιεργειών) και λοιπής γεωργικής γης α' προτεραιότητας (π.χ. καλλιέργειες ονομασίας προέλευσης). - Η διέλευση της παρακαμπτηρίου/ΒΟΑΚ 'τεμαχίζει' τον περιαστικό χώρο και εμποδίζει την απρόσκοπτη ανάπτυξη της πόλης προς νότο (τεχνητός φραγμός). - Το μεγαλύτερο τμήμα (ιδίως το παραλιακό) της γεωργικής γης (α' προτεραιότητας) της ζώνης Ρέθυμνο-Σταυρωμένου/Αδελοπηγανού Κάμπου που περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια του Δήμου, έχει δομηθεί/αστικοποιηθεί σημαντικά. - Τα υφιστάμενα διοικητικά όρια του 'καποδιστριακού' ΟΤΑ διακόπτουν τη λειτουργική συνέχεια της ευρύτερης περιοχής: - συνέχεια 'πραγματικής' πόλης (Βιολί Χαράκι-Ατσιπόπουλο, κ.λπ.), - συνέχεια τουριστικής ζώνης (Αδελοπηγανού Κάμπου-Σταυρωμένου), - συνέχεια γεωργικής ζώνης (ελαιοκομική περιοχή Αδελοπήγια, κ.λπ.). (διοικητικός φραγμός). - Η Ζώνη Ι (βόρεια παρακαμπτηρίου/ΒΟΑΚ) χαρακτηρίζεται από 'παγιωμένη' έλλειψη λειτουργικότητας (παρά τις σχετικές μελέτες/προγραμματισμούς) καθώς αποτελεί αστικό 'συνεχές' (δε διακόπτεται από 'φυσικό' χώρο/ζώνη πρασίνου), παρουσιάζει σημαντικές ελλείψεις σε ελεύθερους/κοινόχρηστους χώρους (π.χ. δε διαθέτει πλατεία καθ' όλο το μήκος της ακτογραμμής της!), αντιμετωπίζει έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα και σοβαρές ελλείψεις σε πεζοδρομήσεις και οργανωμένους χώρους στάθμευσης. - Έλλειψη σύγχρονων τουριστικών υποδομών (Συνεδριακό Κέντρο, εγκαταστάσεις golf, κ.λπ.). - Η Ζώνη ΙΙ (νότια παρακαμπτηρίου ΒΟΑΚ-Βρύσινας) χαρακτηρίζεται: από σχετικά περιορισμένη (λόγω ΒΟΑΚ) πρόσβαση προς Ρέθυμνο, έλλειψη οριζόντιων (οδικών) διασυνδέσεων, ύπαρξη μικρών οικισμών και ως εκ τούτου ανυπαρξία 'ισχυρών' οικιστικών κέντρων.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
πρόσβαση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα της Περιφέρειας (Ηράκλειο-Χανιά) - έχει θέα προς τη θάλασσα (και την πόλη) - διαθέτει αξιόλογο φυσικό τοπίο (ρεματιές, φαράγγια - τμήμα του οποίου περιλαμβάνεται στη Natura) και ανθρωπογενές περιβάλλον (παραδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι). ▪ Η Ζώνη IIIα (δυτικά του Βρύσινα/ευρύτερη περιοχή Αρμένων): - διασχίζεται από πρωτεύοντα οδικό άξονα της Περιφέρειας (ΒΟΑΚ-Τυμπάκι/Αηθισιλιώτικος), που εξασφαλίζει σχετικά εύκολη/ταχεία πρόσβαση τόσο προς τις βόρειες, όσο και προς τις νότιες ακτές του Νομού - διαθέτει ένα ιδιαίτερα αξιόλογο αρχαιολογικό χώρο (Υστερομινωικό Νεκροταφείο) και ένα σχετικά αξιόλογο φυσικό τοπίο (Βελανιδοδάσος, λίγες ρεματιές/φαράγγια) - περιλαμβάνει το μοναδικό ‘οικιστικό κέντρο’ του δυτικού & νότιου τμήματος του Δήμου (Αρμένιοι) και την περιοχή της ‘Καστελλοχαλέπας’ που θεωρείται σχετικά πρόσφορη για την εγκατάσταση μη-οχλουσών μεταποιητικών μονάδων - ορισμένοι οικισμοί διαθέτουν σχετικά αξιόλογη θέα - έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσινα. ▪ Η Ζώνη IIIβ (νότια του Βρύσινα): - ορισμένοι οικισμοί διαθέτουν σχετικά αξιόλογη θέα, - διαθέτει αξιόλογο αρχαιολογικό χώρο (Ονιθέ) - έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσινα. ▪ Η Ζώνη IV (ανατολικά του Βρύσινα) - περιλαμβάνει την περιοχή του Πρασσιανού Φαραγγιού, περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και περιβαλλοντικής αξίας (Natura), - ο οικισμός της περιοχής είναι παραδοσιακός, - διασχίζεται από τον επαρχιακό οδικό άξονα Αμαρίου. - έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσινα ▪ Η Ζώνη V (Βρύσινας): - βρίσκεται πολύ κοντά (~6 χλμ.) από την τουριστική ζώνη του Δήμου και το Ρέθυμνο, - έχει σημαντική αρχαιολογική αξία (ιερό βουνό) - θεωρείται περιβαλλοντικά αξιόλογη (τμήμα της περιλαμβάνεται στη Natura) - είναι πλήρως αδόμητη περιοχή - περιβάλλεται από οδικό δακτύλιο (προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί), που την οριοθετεί με σαφήνεια. ▪ Η πόλη του Ρεθύμνου διαθέτει θεσμοθετημένο ΓΠΣ ▪ Το θαλάσσιο μέτωπο της πόλης παραμένει μείζον συγκριτικό πλεονέκτημα, παρά τις πιέσεις και αλλοιώσεις που υφίστανται. ▪ Συγκριτικά, η κοινωνική υποδομή δεν παρουσιάζει σοβαρές ελλείψεις, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν πρέπει να βελτιωθεί, κυρίως χωροθετικά.	▪ Η Ζώνη IIIα χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη μικρών οικισμών και ‘αδύναμου’ οικιστικού κέντρου (Αρμένιοι) ενώ η κατάσταση του κεντρικού οδικού άξονα δεν ανταποκρίνεται στις προδιαγραφές της κατηγορίας του. ▪ Ισχνή πληθυσμιακή και αναπτυξιακή εξέλιξη ▪ Ισχνή αξιοποίηση των δυνατοτήτων της για ανάπτυξη του β’γενούς τομέα (μεταποίηση). ▪ Η Ζώνη IIIβ είναι σχετικά απομονωμένη, με μικρούς και πληθυσμιακά φθίνοντες οικισμούς. ▪ Η Ζώνη IV διαθέτει μόνο ένα, μικρό και πληθυσμιακά φθίνοντα οικισμό. ▪ Στη Ζώνη V έχει καθοριστεί λατομική περιοχή και μάλιστα στο πιο αξιόλογο, περιβαλλοντικά, τμήμα του (περιοχή Natura). ▪ Το ισχύον ΓΠΣ δεν ανταποκρίνεται στα σημερινά δεδομένα και προοπτικές, από άποψη χωρητικότητας, χρήσεων γης κ.ά. ▪ Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, που έχει γίνει σε σημαντικό τμήμα του ΓΠΣ (ανατολικά κέντρου ΠΕ Περιβολιών), δε θεσμοθετήθηκε. ▪ Η προώθηση των Πράξεων Εφαρμογής (που έχουν ανατεθεί προ 20ετίας για την εφαρμογή του ΓΠΣ) καθυστερεί. ▪ Το ΠΔ για την προστασία της παλιάς πόλης είναι ανεπαρκές και δεν εξασφαλίζει τη διατήρηση του χαρακτήρα της

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
	- Υπάρχουν μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων χώρων και πρασίνου - Υπάρχουν ελλείψεις στις περιβαλλοντικές υποδομές - Υπάρχουν μεγάλα προβλήματα κυκλοφορίας και, σε πολλές περιοχές, στάθμευσης
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
- Όλοι οι οικισμοί του Δήμου (παρά το μικρό τους μέγεθος) είναι δυνητικοί αποδέκτες των θετικών επιπτώσεων από τη διάχυση της ανάπτυξης του Ρεθύμνου (μετατροπή τους σε ‘προάστια’ της πόλης και παραθεριστικά κέντρα διεθνούς εμβέλειας) - Η ολοκλήρωση του οδικού δακτυλίου του Βρύσινα (ιδίως το βόρειο τμήμα) θα άρει την απομόνωση αρκετών οικισμών γύρω από αυτόν και θα επιτρέψει την αναπτυξιακή τους ενίσχυση ως παραθεριστικών κέντρων. - Δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης ως ‘φυσιολατρικών προορισμών’ των περιοχών αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος (Πρασινάδο, Φαράγγι, Γαλλιάνο Φαράγγι, Φαράγγι Μύλων, Βελανιδιάσος) - Ειδικότερα, η περιβαλλοντική και αρχαιολογική αξία του Βρύσινα καθιστά εφικτή την τουριστική του αξιοποίηση ως ‘απόλυτα’ προστατευόμενη περιοχή (φυσιολατρικοί περίπατοι / διέλευση ευρωπαϊκού περιπατητικού/ορειβατικού μονοπατιού Ε₄ - Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων / ΠΠΣΧΑΑ Περιφέρειας Κρήτης). - Θεσμοθέτηση σύγχρονου και επικαιροποιημένου ΓΠΣ - Πρωώθηση ενός εκτατικού μοντέλου οικιστικής ανάπτυξης που - θα καλύψει τις μελλοντικές ανάγκες μόνιμου και εποχικού πληθυσμού, - θα βελτιώσει σημαντικά τις πολεοδομικές και στεγαστικές συνθήκες, - θα υποστηρίξει τον ποιοτικό μετασχηματισμό του τουρισμού και γενικότερα τον εκσυγχρονισμό της οικονομικής βάσης προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης	- Η επιδείνωση των υφιστάμενων δυσλειτουργιών της (αστικοποιημένης) Ζώνης Ι είναι πολύ πιθανό να οδηγήσει σε περαιτέρω υποβάθμιση της αστικής ‘καθημερινότητας’ και του τουριστικού προϊόντος, με αρνητικές επιπτώσεις στην τοπική οικονομία. - Η αδυναμία των οικισμών να ανταποκριθούν στο νέο τους ρόλο ως παραθεριστικά κέντρα διεθνούς εμβέλειας, λόγω ελλιπούς πολεοδομικής οργάνωσης/προγραμματισμού (υπερβολική δόμηση β’/παραθεριστικής κατοικίας σε αναντιστοιχία με την επάρκεια των κοινοχρήστων χώρων), μπορεί να οδηγήσει στην υποβάθμισή τους (απαξίωση των επενδύσεων σε ακίνητα). - Η έλξη της πόλης του Ρεθύμνου (σε συνδυασμό με τη μικρή χρονοαπόσταση) καθιστά επισφαλές το μέλλον πολλών οικισμών της ορεινής/ημιορεινής ενδοχώρας (εφόσον δε θα μπορούν να λειτουργήσουν ως παραθεριστικά κέντρα ώστε οι κάτοικοί τους να αποκτήσουν συμπληρωματικά εισοδήματα). - Η χωρίς (ουσιαστικούς) περιορισμούς δυνατότητα δόμησης του εξω-αστικού χώρου του Δήμου μπορεί να οδηγήσει σε αλλοίωση/υποβάθμιση των περιοχών αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος, ακυρώνοντας την προοπτική τουριστικής τους αξιοποίησης ως ‘φυσιολατρικούς προορισμούς’, στο πλαίσιο εναλλακτικών μορφών τουρισμού και (κυρίως) παραθερισμού. - Η άρση της απομόνωσης των οικισμών περιμετρικά του Βρύσινα (με τη λειτουργία του οδικού δακτυλίου) σε συνδυασμό με το υφιστάμενο δικαίωμα δόμησης, καθιστά επισφαλή την αισθητική και περιβαλλοντική αξία της ευρύτερης περιοχής τους (Ζώνες ΙΙ, ΙΙΙ & ΙV). - Η ενδεχόμενη λειτουργία της λατομικής περιοχής σε συνδυασμό με το υφιστάμενο δικαίωμα δόμησης, τις οικιστικές πιέσεις (β’/παραθεριστικής κατοικίας) και την ολοκλήρωση του οδικού δακτυλίου καθιστά επισφαλή την περιβαλλοντική και αισθητική αξία της Ζώνης V (όρος Βρύσινα). - Υιοθέτηση ενός άτολμου (σενάριο τάσεων) ή ακατάλληλου για τις συγκεκριμένη περίπτωση σεναρίου (εντατικό) που θα οδηγήσει σε πολεοδομικά, στεγαστικά και αναπτυξιακά σοβαρά προβλήματα. - Αν δεν αντιμετωπισθούν με ουσιαστικό τρόπο (που ενέχει σημαντικό κοινωνικό και οικονομικό κόστος) τα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης, θα υπάρξει ραγδαία επιδείνωση των σχετικών προβλημάτων, και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών.

Όσον αφορά στις προβλέψεις της τελικής πρότασης, στοχεύουν στη βέλτιστη (δυνατή) οργάνωση των χρήσεων γης της περιοχής μελέτης με απώτερο ζητούμενο - μέσα από τη βελτίωση της ‘ποιότητας’ - τη διευκόλυνση/ επιτάχυνση της τοπικής ανάπτυξης και τη διατήρησή της σε βάθος χρόνου (αειφορία). Ειδικότερα αποβλέπουν στο να:

1. Διασφαλιστεί η ομαλή περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη του Δήμου και να καλυφθεί η παρατηρούμενη ζήτηση σε α’/ κύρια και β’/ παραθεριστική κατοικία.
2. Βελτιωθεί η ‘ποιότητα’ του οικιστικού περιβάλλοντος στα όρια του ισχύοντος ΓΠΣ, μέσω: (α) της μείωσης της οξύτητας του κυκλοφοριακού προβλήματος, (β) της διασφάλισης των κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων που λείπουν, στις (γειτονικές) περιοχές επέκτασής του, (γ) της απαγόρευσης (απομάκρυνσης σε εύλογο χρονικό διάστημα) λειτουργίας οχλουσών δραστηριοτήτων.
3. Καθοριστούν περιοχές συγκέντρωσης των ‘οχλουσών’ δραστηριοτήτων (μεταποίηση, χονδρεμπόριο, κ.λπ), προς διευκόλυνση της περαιτέρω ανάπτυξής τους.
4. Καθοριστούν χρήσεις γης εντός των οικιστικών περιοχών ώστε, μεταξύ των άλλων, να διευκολυνθεί και η ανάπτυξή τους ως περιοχών παραθερισμού μακράς διάρκειας.
5. Καθοριστούν χρήσεις γης (εκτός των οικιστικών περιοχών) ώστε να προστατευθούν αποτελεσματικά οι φυσικοί πόροι της περιοχής και ιδιαίτερα το τοπίο της ενδοχώρας του Δήμου
6. Καθοριστούν χρήσεις γης (εκτός των οικιστικών περιοχών), που θα διασφαλίζουν τη δυνατότητα μελλοντικών (πέραν του χρονικού ορίζοντα της μελέτης) οικιστικών επεκτάσεων.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

Αφετηρία της πρότασης είναι η εκτίμηση των προγραμματικών του μεγεθών. Λαμβάνοντας υπόψη - από το προηγούμενο στάδιο της μελέτης - τα δεδομένα της αξιολόγησης (βλέπε σχετικά το κεφ. Α.5 της ανάλυσης), με ορισμένες τροποποιήσεις που απορρέουν από τις απαιτήσεις της πρότασης, ή/και από την οριστικοποίηση ορισμένων μεγεθών, τα βασικά προγραμματικά μεγέθη παρουσιάζονται στις επόμενες παραγράφους. Υπενθυμίζεται ότι ως έτος-ορίζοντας της μελέτης λαμβάνεται το 2021.

Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού

Η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Ρεθύμνης, με χρονικό ορίζοντα το 2021, συνίσταται στην πρόβλεψη/ εκτίμηση της πορείας δυο (2) ομάδων πληθυσμού: του μόνιμου και του εποχικού. Τα μεγέθη αυτά βασίζονται στη σχετική ανάλυση του Α' Σταδίου της μελέτης, με δύο αλλαγές:

- Στον πληθυσμό της πόλης του Ρεθύμνου προστίθεται ο πληθυσμός του οικισμού «Τρία Μοναστήρια», ο οποίος στο πλαίσιο της πρότασης ενσωματώνεται οικιστικά στην πόλη.
- Στον εποχικό πληθυσμό προστίθεται μια νέα συνιστώσα, που αντιστοιχεί σε αυτό που θα μπορούσε να αποκληθεί «δεύτερη κατοικία νέου τύπου». Ο τύπος αυτός αναφέρεται σε δεύτερη κατοικία που δεν λειτουργεί όπως η παραδοσιακή παραθεριστική (χρήση για λίγους μήνες κατά τις καλοκαιρινές διακοπές) αλλά χρησιμοποιείται για ακανόνιστα/άνισα χρονικά διαστήματα που διασπείρονται σε όλη τη διάρκεια του χρόνου. Παράλληλα, οι χρήστες δεν είναι—όπως στη συνήθη παραθεριστική κατοικία—παλαιοί κάτοικοι της περιοχής που έχουν μεταναστεύσει και επιστρέφουν «στις ρίζες τους» κατά τις διακοπές ή κάτοικοι όμορων περιοχών, αλλά μπορούν να προέρχονται από μια πολύ εκτεταμένη, και δη διεθνή ζώνη προέλευσης και ενδεχομένως να μην έχουν καμία παλαιότερη σχέση με την περιοχή. Ο νέος αυτός τύπος δεύτερης κατοικίας (που αποκαλείται ενίοτε και «τουριστική κατοικία») ή "παραθερισμός μακράς διάρκειας" αποτελεί μια νέα, και γρήγορα ανερχόμενη, μορφή ενοίκησης, που εστιάζεται σε περιοχές της Μεσογείου όπως η Κρήτη. Όπως αναφέρεται και σε άλλα σημεία του παρόντος, εκτιμάται ότι η περιοχή του Ρεθύμνου θα αποτελέσει στο άμεσο μέλλον εστία προσέλκυσης αυτής της νέας μορφής. Από ποσοτική άποψη, οι νέοι κάτοικοι που θα αντιστοιχούν σε αυτόν τον τύπο κατοικίας κατά το έτος-ορίζοντα της μελέτης εκτιμώνται σε 2% του μόνιμου πληθυσμού για την πόλη του Ρεθύμνου, 10% του μόνιμου πληθυσμού για τους εκτός πόλης οικισμούς του βορείου τμήματος του Δήμου (δηλ. για τους οικισμούς με θέα προς το Κρητικό Πέλαγος), και 3% για τους οικισμούς του νοτίου τμήματος του Δήμου.

Στο πλαίσιο αυτό, τα βασικά πληθυσμιακά μεγέθη κατά το έτος 2021 έχουν ως εξής:

Πίνακας Π.1.2.1: Εκτίμηση μελλοντικού πληθυσμού του Δήμου

Πολεοδομικές Ενότητες	Μόνιμος πληθυσμός		Εποχικός πληθυσμός			Σύνολο μόνιμου και εποχικού πληθυσμού
	2001	2021	Τουριστικές κλίνες κλασικές	Δεύτερη κατοικία νέου τύπου	Σύνολο	
ΠΕ Χρωμοναστήρι	358	977	316	98	414	1.391
ΠΕ Πρινέδες επ.	57	228	74	23	97	325
ΠΕ Μικρό και Μεγάλο						
ΠΕ Προφήτη Ηλία						
ΠΕ Ξηρό Χωριό	131	232	75	23	98	330
ΠΕ Γάλλος	430	1.174	380	117	497	1.671
ΠΕ Αρμένιοι	313	435	141	44	184	620
ΠΕ Φωτεινός	73	197	64	4	68	265
ΠΕ Σωματάς	124	212	69	4	73	285
ΠΕ Σέλλι	159	256	83	5	88	343
ΠΕ Ρουσσοσπίτι	374	975	315	20	335	1.310
ΠΕ Πρασιές	115	27	9	1	9	37
ΠΕ Ορος	81	47	15	1	16	63
ΠΕ Μύρθιος	88	126	41	3	43	169
ΠΕ Μύλοι	39	81	26	2	28	108
ΠΕ Μαρουλάς	192	273	88	5	94	367
ΠΕ Κούμοι	173	157	51	3	54	210
ΠΕ Κάστελλος	97	105	34	2	36	142
ΠΕ Καρέ	79	116	38	2	40	156
ΠΕ Δίλοφος (ΠΟΣΔΥΝΟΡ)	26	71	23	1	24	95
ΠΕ Γουλεδιανά	103	105	34	2	36	141
ΠΕ Γενή	32	21	7	0	7	29
ΠΕ Ανωγείων	89	243	79	5	83	326
ΠΕ Αμπελάκι	111	160	52	3	55	215
ΠΕ Άγιος Γεώργιος	78	157	51	3	54	211
ΠΕ Γιαννούδι	96	262	85	5	90	352
ΠΕ Καπεδιανά	28	74	24	1	26	100
ΠΕ Αγία Ειρήνη	27	37	12	1	13	50
ΟΣ Δασκάλων	0	26	8	1	9	34
ΟΣ "Αρχαιολόγων"	0	79	26	2	27	106
Νέα ΠΕΡΠΟ	0	221	71	4	76	297
Συν ΟΙΚΙΣΜΩΝ	3.690	7.629	2.468	441	2.909	10.538
Τρία Μοναστήρια	107	167	0	0	0	167
πόλη Ρεθύμνου 2005	27.868	43.482	22.215	666	22.881	66.363
πόλη Ρεθύμνου 2021*		43.649	22.215	666	22.881	66.530
Δήμος Ρεθύμνης	31.687	51.277	24.683	1.107	25.790	77.068

* πόλη Ρεθύμνου 2005 + οικισμός Τρία Μοναστήρια

Η εκτίμηση της κατανομής του πληθυσμού μεταξύ των οικισμών, καθώς και μεταξύ των επιμέρους Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ) (και ιδίως αυτών στις οποίες προτείνονται επεκτάσεις) έγινε με τη χρήση σύνθετου μοντέλου, που έλαβε υπόψη του τον πληθυσμό 20001 και 2005, την (αρχική) προβολή του πληθυσμού 2021 χωρίς να ληφθούν υπόψη οι επεκτάσεις, το μέγεθος της κατά ΠΕ επέκτασης (που προφανώς θα επηρεάσει την προσφορά γης και κατοικίας και άρα το μελλοντικό πληθυσμό), και τις προβλεπόμενες πολεοδομικές, περιβαλλοντικές και στεγαστικές συνθήκες ανά ΠΕ

σε συνδυασμό με τις χωροθετικές απαιτήσεις των διαφόρων υποαγορών κατοικίας και γης (κυρίως: α’ κατοικία, β’ κατοικία νέου τύπου, τουρισμός).

ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ / ΡΟΛΟΣ

Γεωγραφικά, το Ρέθυμνο βρίσκεται ανάμεσα στα δυο μεγαλύτερα αστικά κέντρα της Περιφέρειας (Ηράκλειο - Χανιά) και συνδέεται λειτουργικά με αυτά. Ειδικότερα, στο Ηράκλειο βρίσκονται: η έδρα της Περιφέρειας, οι αντίστοιχες διοικητικές υπηρεσίες, τα διοικητικά Δικαστήρια, το Περιφερειακό και το Πανεπιστημιακό Νοσοκομείο της Κρήτης, Σχολές του Πανεπιστημίου Κρήτης καθώς και άλλες υπηρεσίες / εξυπηρετήσεις περιφερειακής εμβέλειας. Αντίστοιχα, στα Χανιά (παλιά πρωτεύουσα της Περιφέρειας) εδρεύει το Εφετείο, το Πολυτεχνείο Κρήτης καθώς και άλλες υπηρεσίες / εξυπηρετήσεις περιφερειακής εμβέλειας. Τα δυο αυτά αστικά κέντρα, που αποτελούν τους κύριους πόλους ανάπτυξης της Περιφέρειας, διαθέτουν, επιπλέον, τις σημαντικότερες μεταφορικές υποδομές του Νησιού (διεθνή αεροδρόμια, λιμάνια), μέσω των οποίων εξυπηρετείται το σύνολο (σχεδόν) της τουριστικής κίνησης του Δήμου και, γενικότερα, του Νομού Ρεθύμνης. Ο άξονας που τα συνδέει αποτελεί και τον κύριο άξονα ανάπτυξης της Περιφέρειας, ο οποίος διασχίζει το Δήμο κατά μήκος της παραλιακής αστικοποιημένης ζώνης.

Το Ρέθυμνο, υπό την έννοια της αστικής ενότητας, συνιστά το ‘επίκεντρο’:

1. των διοικητικών λειτουργιών - εξυπηρετήσεων (νομαρχιακού επιπέδου), για όλους τους κατοίκους του Νομού Ρεθύμνης.
2. των μετακινήσεων, για κάλυψη εμπορικών και λοιπών αναγκών/ εξυπηρετήσεων, των κατοίκων του μεγαλύτερου τμήματος του Νομού Ρεθύμνης.

Η ζώνη επιρροής της πόλης του Ρεθύμνου εξακολουθεί (παρά τη ραγδαία ανάπτυξή της) να είναι μικρότερη των διοικητικών της ορίων ως Νομαρχιακού Κέντρου. Η ανάπτυξη δυναμικών εμπορικών κέντρων στη Μεσαρά, σε σχέση με την υποτονικότητα των αντίστοιχων του νοτιοανατολικού τμήματος του Νομού, οδηγεί αναπόφευκτα στην εμπορική (τουλάχιστον) εξάρτηση των οικιστικών ενοτήτων Αγίας Γαλήνης και Φουρφουρά από τα οικιστικά κέντρα Τυμπακίου και Μοιρών του Νομού Ηρακλείου. Αντίστοιχα, η ορεινή ζώνη των Ανωγείων έχει δημιουργήσει ισχυρή / διαχρονική σχέση με την πόλη του Ηρακλείου, όπου διοχετεύει κατά παράδοση τα κτηνοτροφικά της προϊόντα. Σημαντική έλξη ασκεί, επίσης, η πόλη του Ηρακλείου και σε περιοχές του ανατολικού Μυλοποτάμου (Σείσες, Δροσιά, κ.λπ.).

3. των καθημερινών μετακινήσεων, για εργασία - εξυπηρετήσεις - αναψυχή, των κατοίκων ευρύτερης από τα διοικητικά όρια του Δήμου ζώνης επιρροής (Γεωργιούπολη - Σκαλέτα, όρια Δήμου Λάμπης).

Οι καθημερινές μετακινήσεις εντός αυτής της ζώνης (επιρροής) είναι αμφίδρομες, δεδομένου ότι και πολλοί κάτοικοι του Ρεθύμνου πηγαινοέρχονται σε αυτήν για λόγους αναψυχής, εργασίας, κ.λπ.

Συμπερασματικά, ο (σημερινός) ρόλος του Ρεθύμνου συνοψίζεται στα εξής:

1. Κέντρο Τουρισμού - Παραθερισμού διεθνούς εμβέλειας
2. Εκπαιδευτικό / Ερευνητικό Κέντρο πανεπιστημιακού επιπέδου εθνικής / υπερεθνικής εμβέλειας (έδρα ΑΕΙ, ΤΕΙ, Σχολής Αστυφυλάκων, Ερευνητικών Ινστιτούτων, κ.λπ.)
3. Διοικητικό Κέντρο της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ρεθύμνου
4. Κέντρο εμπορίου και λοιπών εξυπηρετήσεων του μεγαλύτερου τμήματος του Νομού Ρεθύμνης
5. Κέντρο καθημερινών εξυπηρετήσεων ζώνης ευρύτερης των ορίων του Δήμου

Μελλοντικά, (σύμφωνα με το ΠΠΧΣΑΑ Κρήτης) ο ρόλος του Ρεθύμνου στο ευρύτερο χωροταξικό και αναπτυξιακό πλαίσιο του Νομού και της Περιφέρειας, εκτιμάται ως εξής:

⇒ Το αστικό κέντρο του Ρεθύμνου (οικιστικό κέντρο 2^{ου} βαθμού και έδρα Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης) αναμένεται / προβλέπεται να λειτουργήσει ως «κέντρο μεσογειακής ακτινοβολίας, με άξονα την ιστορία και τον πολιτισμό». Η πόλη χαρακτηρίζεται για το πλούσιο φυσικό και πολιτιστικό της περιβάλλον και σε αυτή λειτουργούν ήδη το Τμήμα Ιστορίας & Αρχαιολογίας του Πανεπιστημίου Κρήτης καθώς και το Ινστιτούτο Μεσογειακών Σπουδών, με πλούσια ερευνητική δράση στο χώρο της ανατολικής Μεσογείου. Στο πλαίσιο αυτό, ο ρόλος της προσδιορίζεται σαφώς ως κέντρου ανάδειξης των πολλαπλών παρελθόντων, με άξονα την έρευνα (ιστορία & φυσικό-πολιτιστικό περιβάλλον), με τη συνδρομή ωστόσο του Τομέα Φυσικού Περιβάλλοντος του Πανεπιστημίου Κρήτης και του Μουσείου Φυσικής Ιστορίας που λειτουργούν στο Ηράκλειο. Προς αυτή την κατεύθυνση, κρίνεται σκόπιμη η δημιουργία στο Ρέθυμνο του ‘Μουσείου Περιβάλλοντος’ καθώς και Τμήματος του ΤΕΙ Κρήτης με αντικείμενο τη συντήρηση αρχαιοτήτων.

Αντίστοιχα, ο ρόλος του Δήμου Ρεθύμνης, στο ευρύτερο χωροταξικό και αναπτυξιακό πλαίσιο του Νομού και της Περιφέρειας, εκτιμάται ως εξής:

⇒ Ο Δήμος Ρεθύμνης (όπως άλλωστε και κάθε περιοχή του Νησιού) μέσα από τη συνδυασμένη ανάδειξη των τομέων του Πολιτισμού και της προστασίας του Φυσικού Περιβάλλοντος, αναμένεται να προσδώσει έμφαση στην πολυπολιτισμικότητα της Κρήτης, συμβάλλοντας έμπρακτα στην αναβάθμιση του ρόλου της Περιφέρειας στη ΝΑ Μεσόγειο και στη χωρική της ολοκλήρωση.

ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ / ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Στο γεωγραφικό χώρο του Δήμου Ρεθύμνης διακρίνονται σε γενικές γραμμές δυο ευρύτερες χωρικές ενότητες. Η πρώτη βόρεια του Βρύσινα, αστικοποιημένη και αναπτυγμένη, δέχεται στο σύνολό της ιδιαίτερα έντονες οικιστικές πιέσεις που αναμένεται να ενταθούν. Η δεύτερη νότια του Βρύσινα, αναπτυξιακά υστερούσα, διατηρεί τον παραδοσιακό, αγροτικό της χαρακτήρα με έμφαση στην κτηνοτροφία. Με την επιλογή του «εκτατικού» μοντέλου ανάπτυξης (βλ. Α΄ και Β₁ στάδιο μελέτης) η χωρική οργάνωση του Δήμου είναι συνοπτικά η εξής:

- Στην πρώτη ευρύτερη χωρική ενότητα καθορίζονται σημαντικής έκτασης «Οικιστικές Περιοχές» και σημαντικής επίσης έκτασης «Περιοχές Ειδικής Προστασίας» του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Με τον τρόπο αυτό επιδιώκεται η απορρόφηση των οικιστικών πιέσεων σε πολεοδομικά σχεδιασμένες περιοχές και παράλληλα η διατήρηση, κατά το δυνατό, αλώβητου του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου (όρος Βρύσινας, φαράγγια, ρεματιές, κ.λπ.).
- Στη δεύτερη ευρύτερη χωρική ενότητα καθορίζονται ανά οικισμό «Οικιστικές Περιοχές», σημαντικά διευρυμένες σε σχέση με τα δημογραφικά του χαρακτηριστικά, ως πολεοδομικό κίνητρο προσέλκυσης οικιστών – παραθεριστών. Καθορίζονται επίσης τρεις (3) «Περιοχές Εγκατάστασης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης» ως κίνητρο προσέλκυσης νέων βιομηχανιών, βιοτεχνιών, κ.λπ. καθώς και δυο (2) «Περιοχές Κτηνοτροφίας» για την απρόσκοπτη ανάπτυξη του τομέα.

Επισημαίνεται ότι στην ευρύτερη περιοχή του Βρύσινα δίδεται, με την εφαρμογή Ειδικών Όρων και Περιορισμών Δόμησης, η δυνατότητα ανάπτυξης τουριστικών καταλυμάτων μικρής κλίμακας και οικολογικού χαρακτήρα καθώς και κατοικίας μόνιμης ή παραθεριστικής μορφής.

Τα παραπάνω αποτυπώνονται στο Χάρτη Π.1 / Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης Δήμου, στον οποίο σημειώνονται επίσης:

- Η οργάνωση του οικιστικού δικτύου
- Η οργάνωση του κύριου οδικού δικτύου
- Η θέση των σημαντικότερων διακεκριμένων / ιδιαίτερων χρήσεων και έργων υποδομής

Βασικές επιδιώξεις του μοντέλου χωρικής οργάνωσης είναι, κατά προτεραιότητα:

- Η ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος του Δήμου
- Η προστασία του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος

- Η ισόρροπη και αλληλένδετη ανάπτυξη του αστικού, του περιαστικού και του αγροτικού χώρου του Δήμου
- Η λειτουργική διασύνδεση των παραγωγικών ζωνών και των ζωνών κατοικίας, λαμβάνοντας υπόψη τις καθημερινές μετακινήσεις κατοικίας - εργασίας.

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ / ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Στόχος της οργάνωσης του οικιστικού δικτύου του Δήμου Ρεθύμνης είναι η ενίσχυση της λειτουργικότητας του μοντέλου της ‘ανοιχτής πόλης’, η οποία περιορίζεται αρκετά από την εμφανή έλλειψη μικρότερων (και υποστηρικτικών) της πόλης του Ρεθύμνου οικιστικών κέντρων.

‘**Κέντρο**’ του οικιστικού δικτύου του Δήμου είναι η πόλη του Ρεθύμνου, που κατατάσσεται στην κατηγορία των οικιστικών κέντρων 2^{ου} / Νομαρχιακού επιπέδου (ΦΕΚ 25292/10.10.2003) και στην οποία βρίσκεται συγκεντρωμένο το σύνολο των κεντρικών λειτουργιών / εξυπηρετήσεων (διοίκηση, εκπαίδευση, εμπόριο, κ.ο.κ.) καθώς και το ~88% του πληθυσμού του.

Συμπληρωματικά, ο Πλατανιάς και τα Μισιρία, λόγω της κομβικής τους θέσης και του γεγονότος ότι συγκεντρώνουν αξιόλογες εκπαιδευτικές και εμπορικές χρήσεις, λειτουργούν ως διακεκριμένα ‘τοπικά κέντρα’ εξυπηρέτησης των γειτονικών τους οικισμών, ως εξής:

- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Πλατανιά:** καλύπτει τις εκπαιδευτικές και βασικές, καθημερινές (εμπορικές) ανάγκες των κατοίκων του Μαρούλα και του Δίλοφου.
- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Μισιρίων:** καλύπτει τις εκπαιδευτικές και βασικές, καθημερινές ανάγκες των οικισμών: Γιαννούδι, Ξηρό Χωριό, Χρωμοναστήρι - Πρινέδες, Πρασιές, Μύλοι.

Μελλοντικά και δεδομένης της ευρείας επέκτασης της πόλης του Ρεθύμνου νότια του ΒΟΑΚ, και ειδικότερα κατά τη ζώνη Τσεσμέ - Καστελάκια - Τρία Μοναστήρια, καθορίζονται τρία (3) επιπλέον ‘κέντρα’ ως εξής:

- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Τσεσμέ**, ως συμπληρωματικό του Πλατανιά δεδομένων των περιορισμένων δυνατοτήτων επέκτασης του εμπορικού του κέντρου.
- ‘**Τοπικό κέντρο**’ **Καστελακίων**, ως συμπληρωματικό των Μισιρίων.
- ‘**Τοπικό Κέντρο**’ **Τριών Μοναστηρίων**, που λόγω της κομβικής του θέσης ενδέχεται να έλξει και σημαντικές λειτουργίες αστικού χαρακτήρα (διοικητικές υπηρεσίες, υπεραγορές, εκθέσεις, κ.λπ.), σηματοδοτώντας την ‘επέκταση’ της πόλης κατά τον άξονα βορρά – νότου.

Οι οικισμοί Γάλλος και Μετόχια εξυπηρετούνται κατευθείαν από την πόλη του Ρεθύμνου. Αντίθετα, το Ρουσσοσπίτι λόγω της ιδιαίτερα έντονης οικιστικής του ανάπτυξης (κυρίως β’ κατοικίας) καθορίζεται ως ‘**οικιστικό κέντρο 5^{ου} επιπέδου**’, με άμεση επιρροή στους μικρούς γειτονικούς του οικισμούς (Καπεδιανά, Αγία Ειρήνη, Μικρά Ανώγεια, Μύλοι).

Τέλος, ο οικισμός των Αρμένων καθορίζεται ως **‘οικιστικό κέντρο 5^{ου} ενισχυμένου επιπέδου’**, με ακτίνα εξυπηρέτησης το σύνολο των οικισμών που βρίσκονται νότια και δυτικά του Βρύσινα (Μύρθιος, Σελλί, Γενή, Γουλεδιανά, Όρος, Καρέ, Αμπελάκι, Φωτεινός, Κούμοι, Άγιος Γεώργιος, Κάστελλος και εν μέρει Σωματάς).

Η οργάνωση του οικιστικού δικτύου του Δήμου συνοψίζεται στον παρακάτω πίνακα και αποτυπώνεται στο σχετικό Χάρτη Π.1.

Πίνακας Π.1.5: Οικιστικό δίκτυο Δήμου Ρεθύμνης

Οικισμοί / Οικιστικά Κέντρα	Ιεράρχηση οικιστικών κέντρων	Οικισμοί (άμεσης) Εξυπηρέτησης
Ρέθυμνο	2 ^{ου} (νομαρχιακού) επιπέδου	Όλοι οι οικισμοί του Δήμου
Πλατανιάς / Τσεσμές	τοπικά κέντρα (εντός αστικοποιημένης ζώνης)	Μαρουλάς Δίλοφο
Μισσίρια / Καστελάκια	τοπικά κέντρα (εντός αστικοποιημένης ζώνης)	Γιαννούδι Ξηρό Χωριό Χρωμοναστήρι - Πρινέδες Πρασιές Μύλοι (εν μέρει)
Τρία Μοναστήρια	τοπικό κέντρο, με δυνατότητα χωροθέτησης αστικών λειτουργιών υπερτοπικού χαρακτήρα (εντός αστικοποιημένης ζώνης)	-
Αρμένοι	5 ^{ου} (ενισχυμένου) επιπέδου	Μύρθιος Σελλί Γενή Γουλεδιανά Όρος Καρέ Αμπελάκι Φωτεινός Κούμοι Άγιος Γεώργιος Κάστελλος Σωματάς (εν μέρει)
Ρουσσοσπίτι	5 ^{ου} επιπέδου	Καπεδιανά Μύλοι Αγία Ειρήνη Μικρά Ανώγεια (εν μέρει)

ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ / ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ

Στο πλαίσιο επανακαθορισμού των διοικητικών ορίων των ‘Καποδιστριακών’ Δήμων, θα πρέπει να διευρυνθούν τα όρια του Δήμου Ρεθύμνης για να συμπεριληφθεί υπό ενιαία διοίκηση το σύνολο:

- της ‘πραγματικής’ πόλης (Βιολί Χαράκι - Ατσιπόπουλο, κ.λπ.)
- της ‘τουριστικής ζώνης’ (Αδελοπηγιανός Κάμπος - Σταυρωμένος, κ.λπ.)
- της ‘γεωργικής ζώνης’ (ελαιοκομική περιοχή Αδελοπήγια, κ.λπ.)

Στο πλαίσιο αναθεώρησης του ΠΠΣΧΑΑ Περιφέρειας Κρήτης ο οικισμός των Αρμένων θα πρέπει να καταταχθεί στα ‘οικιστικά κέντρα’ 5ου ενισχυμένου επιπέδου και ο οικισμός του Ρουσσοσπιτίου να καταταχθεί στα ‘οικιστικά κέντρα 5^{ου} επιπέδου’.

ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΕΝΙΚΑ

Στο Χάρτη Π.2 απεικονίζεται η οργάνωση των χρήσεων γης και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στην έκταση του Δήμου Ρεθύμνης.

Ειδικότερα καθορίζονται:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΟΙ.Α), δηλ. οικιστικές περιοχές (ΟΙ.Π.) + περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (Π.Ι.Χ.)

Η πρώτη κατηγορία αφορά στις περιοχές που έχουν ή θα πρέπει να αποκτήσουν πολεοδομικό σχέδιο και υπό αυτή την έννοια αποτελούν τον «αστικό χώρο» του Δήμου. Οι τρεις τελευταίες κατηγορίες συγκροτούν τον κατεξοχήν «εξω-αστικό χώρο» του Δήμου και διέπονται, κατά κανόνα, από τις ρυθμίσεις της ‘εκτός σχεδίου’ δόμησης.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΟΙ.Α.)

Οι περιοχές οικιστικής ανάπτυξης διακρίνονται σε οικιστικές περιοχές (ΟΙ.Π) και σε περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.).

Οικιστικές Περιοχές (ΟΙ.Π.)

Στις οικιστικές περιοχές περιλαμβάνονται: η πόλη του Ρεθύμνου και γενικά οι περιοχές με σχέδιο πόλης, οι οικισμοί, οι επεκτάσεις των παραπάνω, οι ‘νέοι’ δημοτικοί οικισμοί και οι περιοχές Συνεταιρισμών / Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

Οι περιοχές που έχουν ήδη «σχέδιο πόλης» βρίσκονται μέσα στα όρια του θεσμοθετημένου ΓΠΣ του Ρεθύμνου καθώς και σε οικισμούς Συνεταιρισμών / ΠΕΡΠΟ.

Οι υπόλοιπες οικιστικές περιοχές πρέπει να πολεοδομηθούν, σύμφωνα με τα όσα αναφέρονται στο κεφάλαιο Π.3.

Σημειώνεται ότι:

- Οι ‘νέοι’ οικισμοί επί δημοτικών εκτάσεων δημιουργούνται προκειμένου να αποκτήσει ο Δήμος ‘ρεζέρβα’ πολεοδομημένης γης που δύναται να χρησιμοποιηθεί / αξιοποιηθεί για την απόκτηση των αναγκαίων εντός σχεδίου πόλης κοινόχρηστων χώρων. Οι οικισμοί αυτοί βρίσκονται διάσπαρτοι στην ενδοχώρα.
- Η δυνατότητα δημιουργίας νέων οικισμών μέσω εφαρμογής του μηχανισμού των ΠΕΡΠΟ παρέχεται αφενός στις οικιστικές περιοχές επέκτασης (περιοχές εκτός ορίων οικισμών και σχεδίου πόλης) και αφετέρου στην Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.) “1”, με εξαίρεση το τμήμα της που περιλαμβάνεται σε ζώνη Natura 2000.

Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.)

Στην έκταση του Δήμου Ρεθύμνης καθορίζονται τρεις (3) περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, χαμηλής όχλησης, για την κάλυψη αναγκών (κυρίως) του δευτερογενούς τομέα. Πρόκειται, ειδικότερα, για τις εξής περιοχές:

- **Περιοχή βόρεια του οικισμού Κάστελλος (‘Καστελλοχαλέπα’)**, η οποία ενδείκνυται για τη χωροθέτηση βιομηχανιών, βιοτεχνιών, εργαστηρίων, αποθηκών και συναφών δραστηριοτήτων μεταποίησης χαμηλής όχλησης.

Η εν λόγω περιοχή είναι απομονωμένη, πλήρως αδόμητη, παραμένει αθέατη από τους οδικούς άξονες και διαθέτει (σχετική) ευχέρεια σύνδεσης με τις εγκαταστάσεις του Βιολογικού Καθαρισμού (μέσω ρέματος που καταλήγει σε αυτές).

- **Περιοχή νότια του οικισμού Αμπελάκι (επί του Αηβασιλιώτικου δρόμου)**
- **Περιοχή νότια του οικισμού Σελλί**

Οι δύο (2) τελευταίες περιοχές βρίσκονται στο νότιο τμήμα του Δήμου και καθορίζονται με στόχο την αναπτυξιακή ενίσχυση των οικισμών της περιοχής. Για τις περιοχές (Π.Π.Δ.) προβλέπεται η πολεοδομήσή τους, με σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης και Πράξης Εφαρμογής και εισφορά σε γη και χρήμα. Παράλληλα, το ισχύον θεσμικό πλαίσιο παρέχει τη δυνατότητα οργάνωσης των περιοχών αυτών με επιχειρηματικό τρόπο, με τη μορφή ΒΕΠΕ / ΒΙΟΠΑ, ΠΟΑΠΔ ή ΠΕΡΠΙΟ ή οποιαδήποτε άλλη μορφή θεσμοθετηθεί μελλοντικά.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)

Καθορίζονται Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) στην ευρύτερη, περιβάλλουσα, των οικισμών περιοχή του Δήμου.

Διακρίνονται τρεις (3) κατηγορίες Π.Ε.Π.Δ.:

- Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "1" (βόρεια όρους Βρύσινα) – (ΠΕΠΔ – 1)
- Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "2" (νότια όρους Βρύσινα) – (ΠΕΠΔ – 2)
- Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "3" (περιοχή κτηνοτροφίας) – (ΠΕΠΔ – 3)

Περιοχές Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "1" / βόρεια του όρους Βρύσινα – (ΠΕΠΔ - 1)

Οι Περιοχές Ε.Π.Δ. - 1 ενδείκνυνται για οικιστική χρήση και δέχονται έντονες οικιστικές πιέσεις, που αναμένεται να ενταθούν. Κατά συνέπεια, οι περιορισμοί που τίθενται αποβλέπουν στην κάλυψη των οικιστικών αναγκών – κατά το δυνατό – με τρόπο οργανωμένο / πολεοδομημένο. Για το λόγο αυτό οι ΠΕΠΔ – 1, με εξαίρεση αυτές που περιλαμβάνονται σε ζώνη Natura 2000, καθορίζονται ως «Περιοχή Αναζήτησης ΠΕΡΠΟ» για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις. Ειδικά για τις «ΠΕΡΠΟ κατοικίας» τίθεται ανώτατο όριο (πλαφόν) τα 1.000 στρέμματα για το χρονικό ορίζοντα 2021. Στο όριο αυτό δεν περιλαμβάνονται τρεις (3) ήδη υφιστάμενες / γνωστές πρωτοβουλίες (οικισμός Διδασκάλων / Νηπιαγωγών, οικισμός υπαλλήλων ΥΠ.ΠΟ., οικισμός Αστυφυλάκων).

Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται χρήσεις που συνάδουν με αυτή της κατοικίας.

Ειδικότερα:

- (α) Στην περιαστική ζώνη των ΠΕ Πλατανιά / Τσεσμέ και ΠΕ Αγ. Μάρκου είναι αναγκαία η δημιουργία δεύτερου δημοτικού αθλητικού κέντρου αντίστοιχης δυναμικότητας με αυτή του πρώτου στην περιοχή του Γάλλου.
- (β) Στην ορεινή ζώνη νότια του οικισμού Μαρουλάς παρέχεται η δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων golf και συναφών δραστηριοτήτων, εφόσον τηρηθούν / ακολουθηθούν οι νόμιμες διαδικασίες αδειοδότησης.

Χρήσεις

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης καθώς και οι παρακάτω χρήσεις ανεξάρτητα του βαθμού όχλησης:

- Γεωργοκτηνοτροφικά / γεωργοπτηνοτροφικά κτήρια και στέγαστρα – κτήρια σφαγής (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (άρθρο 4 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα κατηγοριών κατώτερης των τριών (3) αστερών και κάμπινγκ κατηγορίας κατώτερης της δεύτερης (Β') τάξης (άρθρο 8 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')

Αρτιότητα

Η ισχύουσα.

Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "2" / νότια του όρους Βρύσινα – (ΠΕΠΔ - 2)

Περιοχή αγροτικών δραστηριοτήτων (γεωργίας – κτηνοτροφίας)

Χρήσεις

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης.

Αρτιότητα

Η ισχύουσα.

Περιοχές Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "3" / περιοχή κτηνοτροφίας – (ΠΕΠΔ - 3)

Περιοχές κτηνοτροφικών δραστηριοτήτων.

Χρήσεις

Δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες υψηλής όχλησης καθώς και οι παρακάτω χρήσεις ανεξάρτητα του βαθμού όχλησης:

- Γραφεία, καταστήματα, (άρθρο 5 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κατοικία (άρθρο 6 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Εκπαιδευτήρια – Ευαγή ιδρύματα (άρθρο 5 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Νοσοκομεία (άρθρο 6 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Τουριστικές εγκαταστάσεις (άρθρο 8 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Κοινοτικά ιατρεία (άρθρο 13 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')

Παρέχεται η δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων Ολοκληρωμένης Διαχείρισης Απορριμμάτων (ΟΕΔΑ), εφόσον τηρηθούν οι νόμιμες διαδικασίες αδειοδότησης.

Αρτιότητα

Η ισχύουσα.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.) ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας που αναφέρονται στη συνέχεια πρέπει να τύχουν Ειδικής Μελέτης που θα εξειδικεύσει τις επιτρεπόμενες δραστηριότητες και τα απαραίτητα έργα με στόχο την εξυπηρέτηση των επισκεπτών, παράλληλα με την προστασία τους. Οποιαδήποτε παρέμβαση θα γίνεται μετά από εκπόνηση Μ.Π.Ε. και έγκριση Περιβαλλοντικών Όρων, μετά από άδεια του Φορέα Διαχείρισης που πρέπει να δημιουργηθεί άμεσα, σύμφωνα με τους Ν. 1650 / 86, Ν. 3019 / 02 και Ν. 2742 / 99. Οι περιοχές αυτές πρέπει στη συνέχεια να χαρακτηριστούν με Π.Δ/γμα σύμφωνα με τα άρθρα 18, 19 και 21 του Ν. 1650 / 86. Οι περιορισμοί που αναφέρονται στη συνέχεια θα ισχύουν έως την έκδοση αυτού του Π.Δ/γματος.

Διακρίνονται πέντε (5) κατηγορίες ΠΕΠ:

- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 1α / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ - 1α)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 1β / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ - 1β)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 2 / Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ - 2)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 3 / Τοπίου (ΠΕΠ - 3)
- Περιοχή Ειδικής Προστασίας 4 / Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος (ΠΕΠ - 4)

Περιοχή Ειδικής Προστασίας "1α" / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ – 1α)

Περιλαμβάνει όλη την έκταση του όρους Βρύσινα, πλην της περιοχής ΠΕΠ - 1β.

Χρήσεις

Επιτρέπονται:

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα (άρθρο 3 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κατοικία (άρθρο 6 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κτήρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, έργα Ύδρευσης) – (άρθρο 7 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Εγκαταστάσεις ΕΡΤ, ΟΤΕ, Ιδιωτικών Ραδιοτηλεοπτικών Σταθμών και Σταθμών Τηλεπικοινωνιών (άρθρο 8 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Τουριστικές εγκαταστάσεις (άρθρο 8 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Αθλητικές εγκαταστάσεις (άρθρο 9 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Ιεροί Ναοί (άρθρο 12 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης.

Αρτιότητα

- 50 στρέμματα άνευ παρεκκλίσεων για κατοικία και τουριστικές εγκαταστάσεις
- Η ισχύουσα για τις λοιπές χρήσεις

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων έως 400 τ.μ. και γεωργικές αποθήκες έως 20 τ.μ. μόνο σε κατ' επάγγελμα κτηνοτρόφους μετά από έγκριση της Δ/νσης Γεωργίας - Κτηνοτροφίας της ΝΑ Ρεθύμνης.
- Κατοικίες έως 200 τ.μ., λιθόκτιστες με εμφανή λιθοδομή και κεραμοσκεπή.
- Τουριστικές εγκαταστάσεις μόνο ειδικού οικοτουριστικού χαρακτήρα (π.χ. φάρμες), μέγιστης δυναμικότητας 20 κλινών. Οι μόνιμες κατασκευές λιθόκτιστες με εμφανή λιθοδομή και κεραμοσκεπή.

Περιοχή Ειδικής Προστασίας "1β" / όρους Βρύσινα (ΠΕΠ – 1β)

Περιλαμβάνει την περιοχή σε ακτίνα 500 μ. από την κορυφή του όρους Βρύσινα (ιερός ναός Αγίου Πνεύματος).

Σημειώνεται ότι στην κορυφή του όρους διεξάγεται συστηματική ανασκαφική έρευνα.

Χρήσεις

Επιτρέπονται οι χρήσεις που εξυπηρετούν τη λειτουργία του ιερού ναού Αγίου Πνεύματος και την αρχαιολογική έρευνα, κατά την κρίση της ΕΠΑΕ.

Αρτιότητα

Η ισχύουσα.

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

Λιθόκτιστα κτίσματα από εμφανή λιθοδομή, σε θέσεις που θα εγκρίνει η ΕΠΑΕ.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας "2" / Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ – 2)

Περιλαμβάνονται φαράγγια, ρεματιές, κ.λπ. όπου ενσωματώνονται αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος. Μεγάλο μέρος αυτής της κατηγορίας ΠΕΠ περιλαμβάνεται στην περιοχή Natura 2000 με κωδικό GR4330004. Ως εκ τούτου τα προτεινόμενα μέτρα έχουν κατά βάση προληπτικό χαρακτήρα έως ότου εκπονηθεί η

Μ.Π.Ε που προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία, η οποία θα διακρίνει περιοχές απόλυτης και σχετικής προστασίας, περιοχές αναψυχής του κοινού, κ.λπ., και συσταθεί ο αρμόδιος Φορέας Διαχείρισης.

Σημειώνεται ότι η προστασία αυτών των περιοχών δεν αποσκοπεί μόνο στη διατήρηση της βιοποικιλότητας αλλά και στην παροχή σημαντικών υπηρεσιών αναψυχής τόσο προς τους κατοίκους όσο και προς τους τουρίστες / παραθεριστές.

Χρήσεις

Επιτρέπονται:

- Γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα (άρθρο 3 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κτήρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, έργα Ύδρευσης) – (άρθρο 7 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')

Αρτιότητα

- Οκτώ (8) στρέμματα άνευ παρεκκλίσεων για γεωργικές αποθήκες
- Η ισχύουσα για τις λοιπές χρήσεις

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Μόνιμες κατασκευές υποχρεωτικά λιθόκτιστες με εμφανή λιθοδομή.
- Γεωργικές αποθήκες έως 20 τ.μ.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας "3" / Τοπίου (ΠΕΠ – 3)

Περιλαμβάνονται εκτάσεις που βρίσκονται στους πρόποδες του όρους Βρύσινα και στην ευρύτερη περιοχή του Γαλλιανού φαραγγιού και οι οποίες περιβάλλονται από Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ - 2). Κατά συνέπεια, η επιτρεπόμενη δόμηση δε θα πρέπει να επιφέρει αλλοίωση του ευρύτερου τοπίου.

Χρήσεις

Επιτρέπονται:

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων, γεωργικές αποθήκες, δεξαμενές, θερμοκήπια (άρθρο 2 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα (άρθρο 3 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Κατοικία (άρθρο 6 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')

- Κτήρια κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΟΤΕ, έργα Ύδρευσης) – (άρθρο 7 Π.Δ/γμα 24 / 31.05.1985 – ΦΕΚ 270 Δ')
- Αθλητικές εγκαταστάσεις (άρθρο 9 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')
- Ιεροί Ναοί (άρθρο 12 Π.Δ/γμα 6 / 17.10.1978 – ΦΕΚ 538 Δ')

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπονται χρήσεις και δραστηριότητες μέσης και υψηλής όχλησης. Απαγορεύονται επίσης εκχερσώσεις, κοπή δένδρων και γενικότερα η εκτέλεση έργων και η ανάπτυξη δραστηριοτήτων που υποβαθμίζουν τη φυσική υπόσταση των περιοχών αυτών.

Αρτιότητα

- 6 στρέμματα άνευ παρεκκλίσεων για κατοικία
- Η ισχύουσα για τις λοιπές χρήσεις

Όροι και Περιορισμοί Δόμησης

- Γεωργοκτηνοτροφικά κτήρια ποιμνιοστασίων έως 400 τ.μ. και γεωργικές αποθήκες έως 20 τ.μ. μόνο σε κατ' επάγγελμα κτηνοτρόφους μετά από έγκριση της Δ/νσης Γεωργίας - Κτηνοτροφίας της ΝΑ Πεθύμνης.
- Κατοικίες έως 240 τ.μ., με ΣΔ: 0,035 λιθόκτιστες με εμφανή λιθοδομή και κεραμοσκεπή.

Περιοχές Ειδικής Προστασίας "4" / Αρχαιολογικού Ενδιαφέροντος (ΠΕΠ – 4)

Σε αυτές τις περιοχές ισχύουν οι όροι και περιορισμοί που καθορίζονται με το παρόν καθώς και όσα επιτρέπονται στους γενικούς όρους του παρόντος. Επιπλέον, για οποιαδήποτε επιτρεπόμενη κατασκευαστική δραστηριότητα απαιτείται η έγκριση της αρμόδιας Εφορίας Αρχαιοτήτων, με την οποία είναι δυνατό να επιβάλλονται κατά περίπτωση περαιτέρω όροι και περιορισμοί.

Ειδικότερα, στο τμήμα της Β' Ζώνης του αρχαιολογικού χώρου του Υστερομινωϊκού Νεκροταφείου Αρμένων – Σωματά, λόγω της ύπαρξης τμήματος ευρύτερου Βελανιδόδασους, οι όποιες εργασίες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη την προστασία του φυσικού του οικοσυστήματος.

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.)

Διακρίνονται τέσσερις (4) κατηγορίες Π.Ι.Χ.:

- Πανεπιστήμιο
- Αθλητικό Κέντρο
- Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις
- Νεκροταφεία και συναφείς χρήσεις

Η ανάπτυξη των Περιοχών Ιδιαίτερων Χρήσεων γίνεται με την εφαρμογή, κατά περίπτωση, της κείμενης νομοθεσίας.

Σε ό,τι αφορά ειδικότερα την ευρύτερη περιοχή, που περιλαμβάνει το νέο Δημοτικό Νεκροταφείο στα Τρία Μοναστήρια, επιτρέπονται οι χρήσεις που σχετίζονται άμεσα με τη λειτουργία του νεκροταφείου όπως: ταφή και καύση νεκρών, ανθοπωλεία, καφέ – αναψυκτήρια, μαρμαράδικα, κ.λπ., σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς της κείμενης νομοθεσίας.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΕΚΤΑΣΗ ΤΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΠΕΠΔ & ΠΕΠ

- Τα κτήρια κατασκευάζονται ισόγεια, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του ΓΟΚ, και ειδικά για παραδοσιακή κρητική κατοικία, με πατάρι στον οντά, το μέγιστο ύψος καθορίζεται σε 5,20 μ. Εξαιρέση μπορεί να υπάρξει με έγκριση της ΕΠΑΕ για κτήρια εξειδικευμένης χρήσης όταν δεν είναι δυνατή η υλοποίηση του λειτουργικού τους προγράμματος, οπότε κατασκευάζονται με τις ισχύουσες διατάξεις (βιομηχανίες, πρατήρια βενζίνης, σιλό, νοσοκομεία, κ.λπ.).

Σε κάθε περίπτωση, όμως, το ύψος των κτηρίων μετράτε από το χαμηλότερο σημείο της εκάστοτε κλιμάκωσης της τομής του περιγράμματός τους με το φυσικό έδαφος, μέχρι τη στέψη του κτηρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης ή στηθαίου δώματος.

- Δεν επιτρέπεται η δόμηση κτηρίων διαμονής ή εργασίας σε απόσταση 100 μ. από τις εναέριες γραμμές υψηλής τάσης.
- Ζώνες κατά μήκος ρεμάτων / ποταμών και υπεραστικών οδών των οποίων η δόμηση απαγορεύεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία [και ειδικότερα από τις διατάξεις του Π.Δ/γμα 25-06-1987 (ΦΕΚ 720 Δ') - όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ/γμα 08-06-1989 (ΦΕΚ 394 Δ') - και της υπ' αρ.: 27553 / 938 / 04-04-1986 (ΦΕΚ 453 Δ') Απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ για το ΓΠΣ Ρεθύμνου] διατηρούνται ως 'αδόμητες' επεκτεινόμενες καθ' όλο το μήκος τους εντός του Δήμου Ρεθύμνης. Ειδικότερα, το εύρος της 'αδόμητης' ζώνης εκατέρωθεν του άξονα της επαρχιακής οδού του Αγ. Βασιλείου καθορίζεται σε 30 μ. και κατά μήκος του ευρωπαϊκού μονοπατιού Ε4 σε 20 μ. Σε ό,τι αφορά τα ρέματα, το ελάχιστο εύρος των ζωνών αυτών από τις γραμμές οριοθέτησής τους καθορίζεται σε 20 μ. (εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερο από άλλες διατάξεις).
- Ειδικότερα στις ΠΕΠ δεν επιτρέπεται η δόμηση σε τμήματα ή/και στη συνολική έκταση γηπέδων με κλίση, σύμφωνα με το Χάρτη της ΓΥΣ (κλίμακας 1:5000), μεγαλύτερη του 40%.

Σε περίπτωση που σε τμήμα του γηπέδου η κλίση του εδάφους υπερβαίνει το 40%, επιτρέπεται η τοποθέτηση της οικοδομής στο υπόλοιπο τμήμα του, μη-τηρουμένων για το λόγο αυτό απαραίτητα των αποστάσεων από τα όριά του, που επιτρέπεται να μειωθούν στα 5 μ.

Η αρτιότητα, η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση και οι λοιποί όροι δόμησης υπολογίζονται στο σύνολο του γηπέδου.

- Οι ελάχιστες αποστάσεις - που εκάστοτε (νομίμως) ισχύουν - χωροθέτησης εγκαταστάσεων (π.χ. βιομηχανικών, κτηνοτροφικών, γεωργικών, κ.λπ.) από τα όρια οικισμών / σχεδίων πόλης υπολογίζονται από τα όρια των Οικιστικών

Περιοχών (ΟΙ.Π.) του παρόντος ΓΠΣ και από τα όρια των ΠΕΡΠΟ όταν αδειοδοτηθούν.

- Όπου ασκείται η γεωργία, πρέπει να παραμένει παρά τα όρια των ιδιοκτησιών ζώνη φυσικής βλάστησης, ελάχιστου πλάτους 0,50 μ. εκατέρωθεν του ορίου.
- Απαγορεύεται η αμμοληψία από ποτάμια και ρέματα.
- Απαγορεύεται η ρύπανση των ρεμάτων (ρίψη μπαζών, σκουπιδιών κ.λπ.).
- Απαγορεύεται η μετατροπή των ρεμάτων και των παραδοσιακών μονοπατιών (καλντερίμια) σε δρόμους κυκλοφορίας οχημάτων.
- Η χωροθέτηση των εξατμισοδεξαμενών των ελαιουργείων επιτρέπεται σε απόσταση τουλάχιστον 100 μ. από τα όρια οικισμού. Επιβάλλεται η χρήση κατάλληλων φυτεύσεων, ώστε να μην είναι ορατές από τον ΒΟΑΚ και το επαρχιακό οδικό δίκτυο.
- Απαγορεύεται η επιφανειακή εξόρυξη.
- Η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα ή παρεμφερών κατασκευών επί του κτηρίου επιτρέπονται μόνο εφόσον εντάσσονται στην κλίση της στέγης ή στο ύψος του στηθαίου.
- Κτίσματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής (κτήρια ή σύνολα κτηρίων που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής, μύλοι, κρήνες, φάμπρικες, λιθόστρωτα μονοπάτια, λίθινα γεφύρια, κ.λπ.) προστατεύονται. Η αξιολόγησή τους διενεργείται από την ΕΠΑΕ. Απαγορεύεται η κατεδάφιση, καταστροφή ή η αλλοίωσή τους όπως και των επιμέρους αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων αυτών. Τυχόν εργασίες σε αυτά διενεργούνται μόνο με άδεια της Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων & Τεχνικών Έργων Κρήτης / ΥΠ.ΠΟ. Επιτρέπεται η επισκευή και αποκατάσταση στην αρχική τους μορφή κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με το παρόν ΓΠΣ.
- Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος, η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ.

Προσθήκες στα κτίσματα αυτά μπορεί να γίνονται με βάση τις ισχύουσες διατάξεις όσον αφορά στην αρτιότητα και το δικαίωμα δόμησης (ΣΔ), μόνο για την υφιστάμενη χρήση εφόσον αυτή επιτρέπεται.

- Υφιστάμενες δραστηριότητες / χρήσεις οι οποίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος δύναται να λειτουργούν για διάστημα έως μια δετία από τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ και εφόσον πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τους είχαν τεθεί. Στη διάρκεια αυτής της δετίας επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών / μηχανολογικών εγκαταστάσεων

και παρέχεται η δυνατότητα της αναγκαίας κτιριακής επέκτασης μέχρι 10% της νομίμως υφιστάμενης δόμησης (εφόσον υπάρχει περίσσεια Σ.Δ. από την ισχύουσα νομοθεσία).

Μετά την παύση / απομάκρυνση λειτουργίας της ασύμβατης δραστηριότητας / χρήσης επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ με νέα χρήση συμβατή με τις επιτρεπόμενες.

- Σε γήπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία περιοχές του παρόντος η αρτιότητα και η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζονται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας δύναται να μειωθούν έως τα 5 μ.

Σε περίπτωση όπου στο ίδιο γήπεδο εγείρονται κτήρια διαφορετικών χρήσεων, η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων δε μπορεί να υπερβεί τη μέγιστη επιφάνεια που ορίζεται για τη χρήση με τη μεγαλύτερη εκμετάλλευση.

ΒΑΣΙΚΑ ΔΙΚΤΥΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Στη συγκεκριμένη ενότητα οι προτάσεις, αναφορικά με τα βασικά δίκτυα υποδομής του Δήμου, εστιάζονται κυρίως: στο (μη - αστικό) οδικό δίκτυο της περιοχής, τις θαλάσσιες μεταφορές, την αποχέτευση, την ύδρευση, τη διαχείριση των απορριμμάτων, την ενέργεια και τις τηλεπικοινωνίες.

Οδικό Δίκτυο

Το βασικό οδικό δίκτυο του Δήμου συνθέτουν: η Νέα Εθνική Οδός / ΒΟΑΚ, η Παλαιά Εθνική Οδός (ΠΕΟ), η Περιφερειακή οδός του υφιστάμενου σχεδίου πόλης, το Επαρχιακό οδικό δίκτυο στο οποίο ξεχωρίζουν οι άξονες Αηβασιλιώτικος - Αμαριώτικος και ο Οδικός Δακτύλιος του Βρύσινα, μέσω του οποίου συνδέονται, καθώς και οι νέοι οδικοί άξονες Τσεσμές – Γάλλου, Αγία Ειρήνη – Αηβασιλιώτικος (Σωματάς) που καθορίζονται στο παρόν ΓΠΣ.

Με την ολοκλήρωση του παραπάνω οδικού συστήματος θα υπάρξει επαρκής οριζόντια διασύνδεση (Α → Δ) του υφιστάμενου οδικού δικτύου, οι περισσότεροι οδικοί άξονες του οποίου οδηγούν από την ενδοχώρα (Δ. Αρκαδίου, τ. Επαρχία Αμαρίου, Χρωμοναστήρι, Ρουσσοσπίτι, Αγία Ειρήνη, Μικρά Ανώγεια, Μετόχια, τ. Επαρχία Αγίου Βασιλείου, Σωματάς / Γάλλου) στην πόλη του Ρεθύμνου (Ν → Β).

Συγκεκριμένα:

- Σε ό,τι αφορά την Περιφερειακή Οδό του υφιστάμενου σχεδίου πόλης, η ολοκλήρωσή της θα ανακουφίσει αισθητά τον κυκλοφοριακό φόρτο της ΠΕΟ στο κέντρο της πόλης.
- Σε ό,τι αφορά τη Νέα Εθνική Οδό / ΒΟΑΚ, σημειώνεται ότι δεν αποτελεί αρμοδιότητα του ΓΠΣ η διατύπωση πρότασης για νέα χάραξή του (νοτιότερα της σημερινής), δεδομένου ότι συνιστά έργο υπερ-τοπικής κλίμακας και σημασίας. Ενδεχόμενη (προτεινόμενη) όδευση θα οδηγούσε (αυτόματα) στην ακύρωσή της διότι θα προέτρεπε την κατά προτεραιότητα δόμησής της, δεδομένου ότι η αρμόδια υπηρεσία ΕΥΔΕ / ΒΟΑΚ δεν την έχει εντάξει στον προγραμματισμό της και ως εκ τούτου δε θα προβεί στην εξασφάλιση / απαλλοτρίωσή της.

Εντούτοις, επιβάλλεται η διατήρηση της υφιστάμενης απαγόρευσης δόμησης εκατέρωθεν του ΒΟΑΚ και μετά την πολεοδόμηση των όμορων περιοχών, από τις οποίες διέρχεται, για να χρησιμεύσουν ως ‘ζώνες διαπλάτυνσής’ του ή (μέχρι να συμβεί αυτό) ‘ζώνες δενδροφύτευσης / ηχομόνωσης’.

Επιβάλλεται, επίσης, η δημιουργία παράπλευρων του ΒΟΑΚ οδών (όπου αυτό είναι τεχνικά εφικτό) και η κατασκευή του τρίτου κόμβου διασύνδεσής του με την πόλη (Αμαριώτικος).

- Σε ό,τι αφορά το Επαρχιακό οδικό δίκτυο, η βελτίωση των κύριων επαρχιακών οδικών αξόνων (Αηβασιλιώτικος, Αμαριώτικος) και η διπλή σύνδεσή τους μέσω του οδικού δακτυλίου Βρύσινα αποτελούν έργα οδοποιίας πρώτης προτεραιότητας με σημαντικές επιπτώσεις στο χώρο του Δήμου.
- Η δημιουργία νέου οδικού άξονα Τσεσμέ (Αρκαδιώτικος) – Γάλλου, «περιφερειακού» των επεκτάσεων του σχεδίου πόλης νότια του ΒΟΑΚ, θεωρείται επιβεβλημένη. Μέσω αυτής της αρτηρίας θα γίνεται (επίσης) σύνδεση των κύριων επαρχιακών οδικών αξόνων (Αηβασιλιώτικος, Αμαριώτικος) προτού αυτοί εισέλθουν στον αστικό χώρο και παράλληλα σύνδεση όλων των άλλων οδών που οδηγούν από την ενδοχώρα στην πόλη.
- Η δημιουργία νέου οδικού τμήματος Αγίας Ειρήνης – Αηβασιλιώτικου (Σωματάς) ολοκληρώνει την (οριζόντια) σύνδεση των οικισμών Πρασές (Αμαριώτικος), Χρωμοναστήρι, Νέοι Μύλοι, Ρουσσοσπίτι, Αγία Ειρήνη, Μικρά Ανώγεια, Μεγάλο Μετόχι, Σωματάς (Αηβασιλιώτικος).

Τέλος, σημειώνεται η ανάγκη βελτίωσης (κατά προτεραιότητα) των υφιστάμενων οδών Ρουσσοσπίτι – Καστελάκια και Αγία Ειρήνη – Καστελάκια, λόγω της έντονης οικιστικής ανάπτυξης στην περιοχή.

Θαλάσσιες Μεταφορές

Το λιμάνι του Ρεθύμνου συνδέει τη πόλη δια θαλάσσης με το λιμάνι του Πειραιά και εποχιακά με τη Σαντορίνη. Πρόσθετη εξυπηρέτηση γίνεται μέσω του λιμένα της Σούδας που είναι σε απόσταση περίπου 60 χλμ δυτικά του Ρεθύμνου από όπου υπάρχουν καθημερινά δρομολόγια προς Πειραιά. Το λιμάνι του Ηρακλείου σε απόσταση περίπου 65 χλμ προς ανατολάς συμπληρώνει τις επιλογές με καθημερινά δρομολόγια προς Πειραιά και με δρομολόγια προς Σαντορίνη, Θεσσαλονίκη και Ρόδο ιδίως κατά την καλοκαιρινή περίοδο.

Στην ανατολική πλευρά του λιμένα λειτουργεί μαρίνα τουριστικών σκαφών.

Μέσα στην ευρύτερη λεκάνη του λιμένα διατηρείται και το παλιό ενετικό λιμάνι που έχει επισκευαστεί και χρησιμοποιείται κυρίως για τον ελλιμενισμό μικρών αλιευτικών και τουριστικών σκαφών.

Αποχέτευση

Οι εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) της πόλης του Ρεθύμνου

Στο δυτικό όριο του Δήμου Ρεθύμνης, πλησίον της βραχώδους ακτής, λειτουργούν οι εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ) της πόλης. Έχουν σχεδιαστεί για ισοδύναμο πληθυσμό 60.000. Όπως προβλέπει και ο σχεδιασμός τους, οι εγκαταστάσεις εκτός από τα αστικά υγρά απόβλητα, δέχονται και βιομηχανικά, από βυρσοδεψεία, τυροκομεία και σφαγεία. Τα καθαρισμένα υγρά εκχέονται στη

θάλασσα βορείως των ΕΕΛ, σε βάθος περίπου 20m, μέσω υποθαλάσσιου αγωγού μήκους 600m.

Το υπόλειμμα ιλύος (λάσπης) από την επεξεργασία στις ΕΕΛ, δέχεται επεξεργασία και αποτίθεται ως «βιόχωμα» στον ΧΥΤΑ όπου εξυπηρετείται ο Δήμος. Έχει μελετηθεί και δημοπρατηθεί η κατασκευή βελτιωμένης επεξεργασίας του.

Έχει επίσης μελετηθεί και δημοπρατηθεί η επέκταση των ΕΕΛ για ισοδύναμο πληθυσμό 100.000. Μετά την κατασκευή της επέκτασης, θα είναι δυνατή η εξυπηρέτηση εκτός του Δήμου Ρεθύμνης και των γειτονικών Δήμων Αρκαδίου και Νικηφόρου Φωκά, οπότε η μονάδα θα μετατραπεί σε διαδημοτική.

Ρέθυμνο

Στην πόλη του Ρεθύμνου εκτιμάται ότι το σύνολο, σχεδόν, των κτισμάτων (~95%) συνδέονται με το δίκτυο αποχέτευσης. Το σύστημα των αποχετευτικών δικτύων είναι μικτό, δηλαδή σε ορισμένες περιοχές είναι παντορροϊκό (όμβρια και λύματα στον ίδιο αγωγό, τα οποία καταλήγουν στις ΕΕΛ) και σε άλλες χωριστικό (ξεχωριστοί αγωγοί ομβρίων και λυμάτων). Σταδιακά γίνονται επεμβάσεις ώστε το δίκτυο να γίνει πλήρως χωριστικό. Στα παντορροϊκά δίκτυα, εκτός των άλλων προβλημάτων, παρατηρούνται και δυσοσμίες.

Λοιποί οικισμοί του Δήμου

Οι περισσότεροι οικισμοί του Δήμου διαθέτουν σήμερα δίκτυα αποχέτευσης τα οποία καταλήγουν σε γειτονικούς χειμάρρους.

Σημειώνεται ότι το ρέμα όπου καταλήγουν τα λύματα των Αρμένων έχει την μορφή αβαθούς τάφρου η οποία καταλήγει σε καταβόθρα (χώνο).

Η ΔΕΥΑΡ έχει επεξεργαστεί ένα σχέδιο βελτίωσης της αποχέτευσης των οικισμών του Δήμου, το οποίο βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη και περιγράφεται σε γενικές γραμμές παρακάτω.

Οι οικισμοί Μικρά Ανώγεια, Μικρό Μετόχι, Μεγάλο Μετόχι, Τρία Μοναστήρια, Γιαννούδι και Γάλλος αποχετεύονται στο δίκτυο της πόλης του Ρεθύμνου και τελικά στις ΕΕΛ Ρεθύμνου.

Στο άμεσο μέλλον οι οικισμοί Αρμένιοι, Αγ. Γεώργιος και Κούμοι θα αποχετευτούν στην ΕΕΛ Ρεθύμνου. Αργότερα θα ακολουθήσει και οικισμός Σωματάς.

Αργότερα θα ακολουθήσουν οι οικισμοί Χρωμοναστήρι, Μύλοι, Ρουσσοσπίτι και Μαρουλάς, οι οποίοι θα αποχετευτούν στην ΕΕΛ Ρεθύμνου.

Οι υπόλοιποι οικισμοί, νότια του Βρύσινα θα αποχετευτούν μέσω compact σταθμών επεξεργασίας. Στο Όρος προβλέπεται η κατασκευή βόθρου τύπου Imhoff.

Υδρευση

Οι σημερινοί (2005) υδατικοί πόροι που χρησιμοποιούνται για ύδρευση του Δήμου Ρεθύμνης είναι σε γενικές γραμμές οι εξής:

- Οι πηγές της Αργυρούπολης, στον Δήμο Λαπαίων, δυτικά του Ρεθύμνου.
- Γεωτρήσεις στο φρεάτιο αλλουβιακό υδροφορέα του ρέματος Πλατανιά.
- Διάφορες γεωτρήσεις και πηγές στην περιοχή της πόλης του Ρεθύμνου και άλλων οικισμών του Δήμου, οι οποίες καλύπτουν μικρό μέρος των αναγκών της πόλης ή πλήρως διάφορες μικρές ανάγκες οικισμών.
- Γεωτρήσεις του υδροφορέα της ευρύτερης περιοχής του οικισμού Κούμοι, από τις οποίες υδρεύονται διάφοροι οικισμοί νότια και δυτικά του Βρύσινα.

Ειδικότερα, οι υδατικές ανάγκες του Δήμου καλύπτονται ως εξής:

Ρέθυμνο

Η πόλη εξυπηρετείται κυρίως από:

1. Τις πηγές της Αργυρούπουλης. Μέσω του αγωγού και του δικτύου από την Αργυρούπολη του Δήμου Λαπαίων, επιδιώκεται η παροχή προς την πόλη του Ρεθύμνου 7.000 m³/ημέρα. Η προβλεπόμενη αυτή ποσότητα δεν παρέχεται πάντα.
2. Από 2 πηγάδια και γεωτρήσεις στην πεδινή περιοχή του ρέματος Πλατανιά, με παροχή έως και 11.000 m³/ημέρα. Σε αυτά παλαιότερα εμφανίστηκαν παροδικά φαινόμενα υφαλμύρινσης. Στην περιοχή υπάρχουν ορισμένες πηγές ρύπανσης όπως επιχειρήσεις συγκέντρωσης χρησιμοποιημένων υλικών (μετάλλων, οχημάτων, λιπαντικών κ.ά.) καθώς και κτηνοτροφικές δραστηριότητες. Υπάρχει συνεπώς κάποια πιθανότητα ρύπανσης του πόρου.
3. Από γεωτρήσεις μέσα στην πόλη οι οποίες χρησιμοποιούνται περιστασιακά όταν υπάρχει ανάγκη. Έχουν σχετικά καλή ποιότητα νερού και είναι οι εξής:
 - (α) τέρμα οδού Ασκούτζη (2ο λύκειο) με παροχή 30 m³/h
 - (β) στο ρέμα Καμαράκι, κάτω από την χαραδρογέφυρα του ΒΟΑΚ, με παροχή 30 m³/h
 - (γ) τούρκικη δεξαμενή Μασταμπά. Πρόκειται για πηγαίο νερό το οποίο μεταφέρεται με παλαιούς αγωγούς πιθανό από τις περιοχές Μικρού και Μεγάλου Μετοχίου. Έχει πολύ μικρή παροχή

Η πόλη του Ρεθύμνου καλύπτεται στο σύνολο της από τα δίκτυα ύδρευσης. Όμως οι αναγκαίες ποσότητες νερού δεν παρέχονται πάντα. Αυτό συμβαίνει κυρίως κατά τη θερινή περίοδο λόγω ανταγωνιστικών προς την ύδρευση χρήσεων και δεσμεύσεων που αφορούν τα νερά από τις πηγές Αργυρούπολης. Εξάλλου, τη θερινή περίοδο οι ανάγκες είναι αυξημένες αφενός λόγω της υψηλής τουριστικής κατανάλωσης και αφετέρου λόγω των θερμοκρασιών.

Σημειώνεται ότι για την ύδρευση της πόλης έχουν κατασκευαστεί και χρησιμοποιήθηκαν κατά περιόδους 14 γεωτρήσεις και 5 πηγάδια. Λόγω διαφόρων προβλημάτων (κυρίως υφαλμύριση και μείωση παροχής) χρησιμοποιούνται τα προαναφερθέντα.

Οικισμοί βόρεια του Βρύσινα

Οι οικισμοί αυτοί υδρεύονται ή από τοπικές πηγές ή/και γεωτρήσεις ή από τις πηγές Αργυρούπολης.

Δύο πηγές υδροδοτούν τον οικισμό Χρωμοναστήρι με καλής ποιότητας νερό. Βρίσκονται σε σχετικά μεγάλη απόσταση από τον οικισμό. Η πλησιέστερη βρίσκεται στην περιοχή του ναού της Παναγίας Κεράς. Η άλλη πηγή βρίσκεται περίπου στο μέσο της απόστασης προς τον οικισμό Πρασιές και χρησιμοποιείται και από αυτόν τον οικισμό. Στην ευρύτερη περιοχή του Χρωμοναστηριού, υπάρχουν 4 δημοτικές γεωτρήσεις οι οποίες έχουν αυξημένη παρουσία σιδήρου και χρησιμοποιούνται για άρδευση.

Ο οικισμός Πρασιές εκτός από την προαναφερθείσα πηγή εξυπηρετείται και από μία γεώτρηση. Οι παροχές τους είναι ικανοποιητικές ποσοτικά και ποιοτικά.

Ο οικισμός Ρουσσοσπίτι εξυπηρετείται από 2 – 3 γεωτρήσεις με μικρή παροχή. Η ποιότητα του νερού είναι υποβαθμισμένη λόγω ύπαρξης σιδήρου.

Ο οικισμός Μύλοι εξυπηρετείται από γεώτρηση, η οποία όμως παρέχει νερό κακής ποιότητας λόγω σιδήρου και ίσως γύψου. Πριν την χρήση του καθαρίζεται.

Οι οικισμοί Μεγάλο Μετόχι, Μικρό Μετόχι και Αγία Ειρήνη εξυπηρετούνται από το δίκτυο της Αργυρούπολης. Τα Μικρά Ανώγεια και η Αγία Ειρήνη υδρεύονταν παλαιότερα από γεώτρηση στο τέρμα της οδού Θεοτοκοπούλου, η οποία δεν χρησιμοποιείται πλέον για το σκοπό αυτό λόγω πτώσης της στάθμης της.

Ο οικισμός Μαρουλάς εξυπηρετείται από μια γεώτρηση στην Καρβουνόλακα (από τον υδροφορέα Πλατανιά) με παροχή 100 m³/h. Παλαιότερα εξυπηρετούνταν από γεώτρηση η οποία ήταν προβληματική διότι χρειαζόταν αποφράξεις.

Ο οικισμός Γάλλος εξυπηρετείται από 2 γεωτρήσεις. Η πρώτη βρίσκεται στην εκκλησία του Αγίου Παύλου με παροχή 40-50 m³/h και η άλλη νότια του οικισμού με παροχή 60 m³/h. Από την τελευταία εξυπηρετείται και η περιοχή Τρία Μοναστήρια.

Οικισμοί νότια και δυτικά του Βρύσινα

Οι οικισμοί αυτοί υδρεύονται σχεδόν στο σύνολο τους από γεωτρήσεις της περιοχής των Κούμων.

Η γεώτρηση του ΠΓΜΕ στην περιοχή των Κούμων με παροχή 90-100 m³/h εξυπηρετεί τους οικισμούς Φωτεινό, Αμπελάκι και Κούμοι. Ο τελευταίος εξυπηρετείται και από άλλη μία γεώτρηση κοντά σε αυτόν. Μετά τον οικισμό Αμπελάκι το δίκτυο συνεχίζεται προς τον οικισμό Καρέ, τα Γουλεδιανά και κατόπιν προς τους οικισμούς Όρος, Σελλί και Μύρθιος.

Η γεώτρηση του ΟΑΔΥΚ στην περιοχή των Κούμων με παροχή περίπου 80 m³/h υδρεύει τους οικισμούς των Αρμένων και του Σωματά.

Ο οικισμός Κάστελλος υδρεύεται από γεώτρηση στη θέση Νύφης Ποτάμια των Σαϊτούρων, η οποία εξυπηρετεί και άλλους οικισμούς του Δήμου Νικηφόρου Φωκά.

Ο οικισμός Γενή υδρεύεται από γεώτρηση στην περιοχή του.

Ήδη βρίσκεται σε εξέλιξη το έργο περαιτέρω αξιοποίησης του υπόγειου υδροφορέα των Κούμων. Έχουν ήδη ανορυχθεί οι γεωτρήσεις «Μπαστάκη 1», «Μπαστάκη 2» και

«Λαδογιάννη». Όλες οι γεωτρήσεις θα δώσουν παροχές στη δεξαμενή στη θέση ‘Κεφάλι’ βόρεια των Αρμένων.

Προβλεπόμενες Βελτιώσεις Ύδρευσης

Οι μελλοντικοί υδατικοί πόροι του Δήμου Ρεθύμνης, που θα προκύψουν μετά την εκτέλεση των κατάλληλων υδροληπτικών έργων και των έργων μεταφοράς και διανομής, αναφέρονται στη συνέχεια. Οι σχετικές ποσότητες προέρχονται από τη μελέτη του τεχνικού γραφείου μελετών του Π. Παυλάκη (1998), η οποία έγινε για λογαριασμό της ΔΕΥΑΡ.

- Η περαιτέρω αξιοποίηση του αγωγού από τις πηγές Αργυρούπολης και λίμνη Κουρνά. Για τη μεταφορά περισσότερων από 7.000 m³/ημέρα από την Αργυρούπολη, απαιτείται νέα ρύθμιση μεταξύ των εμπλεκόμενων Δήμων και γενικότερα των φορέων διαχείρισης. Η παροχευτική ικανότητα του αγωγού είναι 10.880 m³/ημέρα
- Η περαιτέρω εκμετάλλευση του υδροφορέα Πλατανιά κατά την θερινή περίοδο. Σημαντική βελτίωση στη δυνατότητα απόληψης των υδάτινων πόρων αποτελεί η κατασκευή υπόγειου διαφράγματος (πρόταση της μελέτης Παυλάκη (1998)). Όμως πριν την υλοποίησή της θα πρέπει να εξεταστούν οι επιπτώσεις της ανόδου της στάθμης των υπόγειων νερών στην ανάντη του διαφράγματος περιοχή.
- Η περαιτέρω εκμετάλλευση του υδροφορέα της ευρύτερης περιοχής του οικισμού Κούμοι. Εκτιμάται ότι θα γίνεται απόληψη ~3.000 m³/ημέρα.
- Η αξιοποίηση μέρους του υδατικού δυναμικού του ταμιευτήρα του φράγματος Ποταμών Αμαρίου. Το φράγμα αυτό βρίσκεται σε τελική φάση κατασκευής. Οι ποσότητες του νερού που δεν θα χρησιμοποιούνται για ύδρευση, θα διατίθενται για άρδευση και προστασία του περιβάλλοντος κατάντη. Απαιτείται η κατασκευή αγωγού μεταφοράς νερού από τον ταμιευτήρα προς την περιοχή του Πλατανιά. Ο αγωγός αυτός θα διέρχεται από σήραγγα στην περιοχή του Πρασιανού Φαραγγιού, η οποία εντάσσεται στο δίκτυο Natura 2000. Στη συνέχεια προβλέπεται κατασκευή εγκατάστασης καθαρισμού νερού (ΕΚΝ), των αγωγών μεταφοράς του νερού στις δεξαμενές της πόλης και των δικτύων διανομής τους. Η ΕΚΝ προβλέπεται με δυναμικότητα 30.000 m³ νερού ημερησίως, από τα οποία τα 22.000 m³ θα διατίθενται στο Δήμο Ρεθύμνης ενώ τα υπόλοιπα 8.000 m³ στο Δήμο Αρκαδίου.

Τα άμεσα προβλεπόμενα έργα βελτίωσης των απολήψεων νερού είναι τα εξής:

1. Σταδιακή βελτίωση της εκμετάλλευσης του πεδίου γεωτρήσεων των Κούμων, η οποία όπως προαναφέρθηκε έχει ήδη αρχίσει. Προβλέπεται ότι θα κατασκευαστούν 17 γεωτρήσεις τα επόμενα 10-15 χρόνια.
2. Ταχυδυστήριο στα Δράμια, δυναμικότητας ~6.000 m³/ημέρα νερού από την λίμνη Κουρνά.
3. Δυστήριο (ΕΚΝ) στην περιοχή «Φράγμα Ποταμών», στην περιοχή του Πλατανιά στα νοτιοανατολικά της πόλης του Ρεθύμνου.

Το φράγμα Ποταμών Αμαρίου βρίσκεται εκτός των ορίων του Δήμου Ρεθύμνης αλλά πολύ κοντά σε αυτά. Τα κύρια τεχνικά του στοιχεία είναι τα εξής:

Χωρητικότητα ταμιευτήρα : 22.500.000 m³

Μήκος στέψης : 265 m

Ύψος φράγματος : 50 m

Φορέας κατασκευής του είναι ο ΟΑΔΥΚ (Οργανισμός Ανάπτυξης Δυτικής Κρήτης ΑΕ).

Στην μελέτη Παυλάκη (1998), προβλέπεται ότι οι υδατικές ανάγκες του έτους 2040 της πόλης του Ρεθύμνου θα αφορούν 61.628 μόνιμους κατοίκους και 14.491 τουριστικές κλίνες.

Απορρίμματα

Τα στερεά απόβλητα / απορρίμματα του Δήμου Ρεθύμνης μεταφέρονται σήμερα (2005) στον από ετών λειτουργούντα ΧΥΤΑ, που βρίσκεται σε ορεινή περιοχή νότια του οικισμού Μαρουλά και σε έκταση που ανήκει διοικητικά στον Δήμο Αρκαδίου. Επειδή η υφιστάμενη έκταση είναι ουσιαστικά κορεσμένη, εκπονήθηκαν από τον Ενιαίο Σύνδεσμο Διαχείρισης Απορριμμάτων Κρήτης (ΕΣΔΑΚ) οι αναγκαίες μελέτες για αποκατάσταση του υπάρχοντος και επέκτασή του ώστε να συνεχίσει να λειτουργεί. Ο σχεδιασμός αρχικά εγκρίθηκε στο σύνολό του, αλλά στη συνέχεια απορρίφθηκε το σκέλος της επέκτασης, λόγω του ότι ο χώρος βρίσκεται εντός περιοχής του δικτύου Natura 2000. Κατά συνέπεια προκύπτει πρόβλημα ως προς την λειτουργία αυτού του ΧΥΤΑ και εξυπηρέτησης του Δήμου Ρεθύμνης.

Λύση άμεσης ανάγκης φαίνεται ότι είναι η χρήση του υφιστάμενου ΧΥΤΑ Αμαρίου, παρά το γεγονός ότι δεν έχει ληφθεί ακόμα σχετική απόφαση. Μελλοντικά, όμως, προκύπτει θέμα επιλογής νέου χώρου για ΧΥΤΑ, ενώ θεσμικά απαιτείται και η αναθεώρηση του σχετικού περιφερειακού σχεδιασμού.

Ενέργεια (δίκτυο της ΔΕΗ)

Από το Δήμο Ρεθύμνης διέρχονται οι γραμμές μεταφοράς (Γ.Μ.) υψηλής τάσης της ΔΕΗ:

(α) Γ.Μ. 150 KV: Λιμνοπεράματα - Χανιά/Ι

(β) Γ.Μ. 150 KV: Λιμνοπεράματα - Χανιά/ΙΙ.

Οι γραμμές αυτές ‘κινούνται’ παράλληλα μεταξύ τους και με την ακτογραμμή, σε ικανή απόσταση (βάθος) από την τελευταία.

Ο υποσταθμός Υ/Σ Ρεθύμνου μέσω του οποίου τροφοδοτείται και το δίκτυο μέσης τάσης/διανομής 20 KV του Δήμου Ρεθύμνης βρίσκεται στον όμορο Δήμο Αρκαδίου. Από το δίκτυο αυτό τροφοδοτούνται οι μετασχηματιστές διανομής (δίστηλα) και μέσω του δικτύου χαμηλής τάσης (τάση 220 V) οι καταναλωτές. Επισημαίνεται ότι η κάλυψη του (υφιστάμενου) δικτύου διανομής είναι επαρκής, με δυνατότητα άμεσης παροχής ηλεκτρικής ενέργειας σε όλα τα σημεία όπου εμφανίζεται ζήτηση.

Για το άμεσο μέλλον, το προγραμματικό πλαίσιο της ΔΕΗ περιλαμβάνει την κατασκευή μιας νέας γραμμής μεταφοράς υψηλής τάσης: Γ.Μ. 150 KV: Ρεθύμνο - Σπήλι. Η όδευση της νέας

γραμμής θα διέρχεται παράλληλα των ορίων του Δήμου Ρεθύμνης με τον όμορο Δήμο Αρκαδίου.

Τηλεπικοινωνίες

Το δίκτυο τηλεπικοινωνιών του Δήμου είναι πλήρες, τόσο αναφορικά με τη σταθερή όσο και με την κινητή τηλεφωνία. Ειδικότερα, όλες οι περιοχές έχουν ψηφιακές παροχές (I.S.D.N. & A.D.S.L.), ψηφιακές ζεύξεις, δυνατότητα νέας (σταθερής) τηλεφωνικής σύνδεσης εντός 48 ωρών και κάλυψη από όλα τα δίκτυα κινητής τηλεφωνίας της χώρας.

Ειδικότερα, οι ανάγκες σταθερής τηλεφωνίας των κατοίκων καλύπτονται από τα τρία (3) Αστικά Κέντρα (Α.Κ.) του Δήμου και από ένα Α.Κ. εκτός ορίων του. Πρόκειται, συγκεκριμένα, για τα Α.Κ.: Ρεθύμνου - Αρμένων - Χρωμοναστηρίου (εντός Δήμου) και Πηγής (εκτός Δήμου). Η κάλυψη καθενός από αυτά τα Α.Κ. απεικονίζεται στο διάγραμμα Α.3.3.3 (βλέπε επόμενη σελίδα).

Το βασικό ψηφιακό κέντρο βρίσκεται στο Ρεθυμνο (Α.Κ. Ρεθύμνου) και συνδέεται με τα υπόλοιπα ως εξής:

- Μέσω υπόγειων καλωδίων οπτικών ινών με τα Α.Κ. Αρμένων και Πηγής.
- Μέσω υπόγειων καλωδίων χαλκού με το Α.Κ. Χρωμοναστηρίου

Σημειώνεται, επίσης, ότι το Α.Κ. Ρεθύμνου συνδέεται με ασύρματη ζεύξη και με υπόγεια καλώδια οπτικών ινών με τα αστικά κέντρα των Χανίων και το Ηρακλείου.

ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

ΓΕΝΙΚΑ

Στο Χάρτη Π.3 απεικονίζεται η οργάνωση των χρήσεων γης εντός της έκτασης των οικιστικών υποδοχέων.

Συγκεκριμένα, καθορίζονται «γενικές χρήσεις γης», όπως αυτές κατηγοριοποιούνται στο ΠΔ 23-02-87 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87) και εξειδικεύονται στη συνέχεια.

Όσον αφορά, ειδικότερα, στην «Παλιά Πόλη Ρεθύμνου» πρέπει να εκπονηθεί ειδική μελέτη που θα αντιμετωπίζει ‘συνολικά’ την ανάπτυξη των επιμέρους λειτουργιών / χρήσεων προκειμένου η χρήση της κατοικίας να διατηρηθεί σε όλη της την έκταση. Έως ότου θεσμοθετηθούν οι προτάσεις μιας τέτοιας μελέτης, στο πλαίσιο του παρόντος ΓΠΣ καθορίζονται χρήσεις γης για την αναχαίτιση της διεΐσδυσης των τουριστικών / οχλουσών δραστηριοτήτων στο βόρειο και δυτικό τμήμα και για τη νομιμοποίηση / έλεγχο χρήσεων που η ύπαρξή τους είναι κατ’ αρχάς αποδεκτή.

Με τη θεσμοθέτηση του παρόντος ΓΠΣ:

- Εντός των περιοχών με σχέδιο πόλης τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που αυτό προβλέπει.

Κατά τα λοιπά οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης.

- Εντός των οικισμών τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που αυτό προβλέπει.

Κατά τα λοιπά οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης, μέχρι την έγκριση της Πολεοδομικής τους Μελέτης.

- Εντός των περιοχών επέκτασης σχεδίου πόλης και οικισμών ή περιοχών νέων, δημοτικών οικισμών τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που αυτό προβλέπει.

Ζώνες κατά μήκος ρεμάτων / ποταμών και υπεραστικών οδών των οποίων η δόμηση απαγορεύεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία [και ειδικότερα από τις διατάξεις του Π.Δ/γμα 25-06-1987 (ΦΕΚ 720 Δ΄) - όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ/γμα 08-06-1989 (ΦΕΚ 394 Δ΄) - και της υπ’ αρ.: 27553 / 938 / 04-04-1986 (ΦΕΚ 453 Δ΄) Απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ για το ΓΠΣ Ρεθύμνου] διατηρούνται ως ‘αδόμητες κοινόχρηστες’ και μετά την ένταξή τους σε σχέδιο πόλης και μάλιστα επεκτεινόμενες καθ’ όλο το μήκος τους εντός του Δήμου Ρεθύμνης. Ειδικότερα στην ΠΕ Τρία Μοναστήρια το εύρος της αδόμητης ζώνης καθορίζεται 30 μ. εκατέρωθεν του άξονα (της νέας

όδευσης) της επαρχιακής οδού του Αγ. Βασιλείου, για τη δημιουργία παράπλευρων οδών εξυπηρέτησης τοπικής κυκλοφορίας καθώς και χώρων πρασίνου. Σε ό,τι αφορά τα ρέματα, το ελάχιστο εύρος των ζωνών αυτών από τις γραμμές οριοθέτησής τους καθορίζεται σε 20 μ. (εκτός αν ορίζεται μεγαλύτερο από άλλες διατάξεις).

Κατά τα λοιπά οι περιοχές αυτές δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης - με βάση τη νομοθεσία ‘περί της εκτός σχεδίου δόμησης’ - μέχρι την έγκριση της Πολεοδομικής τους Μελέτης.

Διευκρινίζεται ότι, και στις τρεις προαναφερθείσες περιπτώσεις:

- Σε οικοπέδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μια περιοχές χρήσεων γης, η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο του οικοπέδου και το κτήριο τοποθετείται στο τμήμα του στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται.
- Υφιστάμενες αστικές δραστηριότητες / χρήσεις οι οποίες αντίκεινται στις διατάξεις του παρόντος δύνανται να λειτουργούν για διάστημα έως μια δετία από τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ και εφόσον πληρούν τους περιβαλλοντικούς όρους που τους είχαν τεθεί. Στη διάρκεια αυτής της δετίας επιτρέπεται η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων κτιριακών / μηχανολογικών εγκαταστάσεων και παρέχεται η δυνατότητα της αναγκαίας κτιριακής επέκτασης μέχρι 10% της νομίμως υφιστάμενης δόμησης (εφόσον υπάρχει περίσσεια Σ.Δ. από την ισχύουσα νομοθεσία). Μετά την παύση / απομάκρυνση της λειτουργίας της ασύμβατης δραστηριότητας / χρήσης επιτρέπεται η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ με νέα χρήση συμβατή με τις επιτρεπόμενες.

Στις περιοχές ΠΕΡΠΟ τίθενται άμεσα σε ισχύ οι χρήσεις γης, που προβλέπει το παρόν ΓΠΣ. Οι χρήσεις αυτές ισχύουν μέχρι την έγκριση της Πολεοδομικής τους Μελέτης. Μέχρι τότε δομούνται με τους ισχύοντες κατά περίπτωση όρους δόμησης, με βάση τη νομοθεσία ‘περί της εκτός σχεδίου δόμησης’.

Σε ό,τι αφορά το βαθμό προτεραιότητας της πολεοδόμησης:

- Προέχει η ένταξη στο «σχέδιο πόλης» των περιοχών που βρίσκονται μεταξύ του υφιστάμενου σχεδίου πόλης του Ρεθύμνου και του ΒΟΑΚ. Πρόκειται για τις εκτάσεις που βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προ του '23 (Περιβόλια, Μισσίρια, Πλατανιάς) καθώς και των «εκτός σχεδίου» περιοχών βόρεια του ΒΟΑΚ.
- Σε πρώτη προτεραιότητα πολεοδόμησης συμπεριλαμβάνονται, επίσης, οι παραδοσιακοί οικισμοί της ενδοχώρας: Ρουσσοσπίτι, Χρωμοναστήρι, Αρμένιοι (των οποίων έχει ανατεθεί η πολεοδόμησή τους) καθώς και οι περιαστικοί οικισμοί: Γάλλος, Ξηρό Χωριό, Μετόχια (Μικρό, Μεγάλο, κ.λπ.), Μικρά Ανώγεια, Αγία Ειρήνη, (νέοι) Μύλοι.

- Σε δεύτερη προτεραιότητα πολεοδόμησης περιλαμβάνονται οι περιοχές νότια του ΒΟΑΚ: Τρία Μοναστήρια, Καστελάκια, Άγιος Μάρκος, Τσεσμές, περιοχή Προφήτη Ηλία (ΠΕ Μικρά Ανώγεια) καθώς και οι υπόλοιποι παραδοσιακοί οικισμοί (Γιαννούδι, Πρασσιές, Μαρουλάς, Κάστελλος, Καρέ, Αμπελάκι, Καπεδιανά, Παλιοί Μύλοι). Σημειώνεται ότι τα Καπεδιανά και οι Παλιοί Μύλοι είναι οικισμοί ιδιαίτερα μικρής κλίμακας αλλά υψηλής αισθητικής αξίας. Οι Παλιοί Μύλοι δεν κατοικούνται, προσφέρονται ωστόσο για “επανάχρηση” στο πλαίσιο της οικοτουριστικής αξιοποίησης / ανάδειξης του ομώνυμου φαραγγιού.

Σημειώνεται ότι μεγάλο τμήμα εντός των ορίων των οικισμών Περιβόλια, Μισσίρια και Πλατανιάς – Τσεσμές έχουν ήδη πυκνοδομηθεί χωρίς ωστόσο να υπάρχει πολεοδομικό σχέδιο. Ως εκ τούτου εντός των ορίων των οικισμών αυτών απαιτούνται κυρίως σημειακές πολεοδομικές παρεμβάσεις - στο πλαίσιο μελέτης ανάπλασης του πυκνοδομημένου τμήματός τους - για την εξασφάλιση των (ελάχιστων) αναγκαίων κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων (τη διάνοιξη δρόμων, δημιουργία χώρων στάθμευσης και πλατειών, κ.ο.κ.) και πολεοδόμηση του αραιοδομημένου / αδόμητου τμήματος.

Σημειώνεται, επίσης, ότι είναι αναγκαίο ο μορφολογικός έλεγχος των κτηρίων και των κάθε είδους κατασκευών καθ’ όλο το μήκος του θαλάσσιου μετώπου του Δήμου καθώς και κατά μήκος των κεντρικών αρτηριών της πόλης (ΠΕΟ, Μοάτσου, κ.λπ.). Οι συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί θα προκύψουν από τις μελέτες ανάπλασης των περιοχών αυτών.

Καθορίζεται ότι η πολεοδόμηση των εκτάσεων εντός των ήδη θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 19 (παρ. 4), 20 και 21 του Ν.2508/97, δηλ. με βάση το ΠΔ 30-08-1985 (ΦΕΚ 414/Δ') για πολεοδόμηση οικισμών κάτω των 2.000 κατ., με την υποχρέωση εισφοράς σε γη και χρήμα, εξαιρουμένων των συνεκτικά δομημένων τμημάτων τους (το παλιό χωριό, τα όρια του οποίου θα καθορίσει η Πολεοδομική Μελέτη). Σε αυτές τις εκτάσεις (συνεκτικά δομημένα τμήματα) το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (άρθρο 19 Ν.2508/97) παρέχει τη δυνατότητα θεσμοθέτησης τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων, με στόχο την ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος (διαπλατύνσεις οδών, εξασφάλιση χώρων στάθμευσης, κ.λπ.). Η εφαρμογή αυτών των τοπικού χαρακτήρα ρυμοτομικών σχεδίων γίνεται με τις διατάξεις των άρθρων 32 - 39 του Νομοθετικού Διατάγματος της 17-07-1923, που αφορά σε πράξεις αναλογισμού, κ.λπ.

Επισημαίνεται ότι στους οικισμούς που δεν έχουν νόμιμη οριοθέτηση, η θεσμοθέτηση των ορίων είναι σκόπιμο να συνδυαστεί με τη θεσμοθέτηση του πολεοδομικού τους σχεδίου, στο πλαίσιο της Πολεοδομικής τους Μελέτης. Η

πολεοδόμηση αυτών, όπως έχει ήδη αναφερθεί, θα γίνει με βάση τις εισφορές που αναφέρει ο Ν. 2508/97, με εξαίρεση τα συνεκτικά και πυκνοδομημένα τμήματά τους.

ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Καθορίζονται οι παρακάτω «γενικές χρήσεις γης» του Π.Δ/γματος 23-02-1987 (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως εξειδικεύονται στη συνέχεια:

- «Αμιγής κατοικία»
- «Γενική κατοικία»
- «Πολεοδομικό Κέντρο»
- «Τουρισμός – Αναψυχή»
- «Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο
- «Μη οχλούσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία»

Η χρήση της «**αμιγούς κατοικίας**» καθορίζεται σε μεγάλο τμήμα της Παλιάς Πόλης ώστε να αναχαιτιστεί η διείσδυση τουριστικών / οχλουσών δραστηριοτήτων καθώς επίσης και σε ορισμένους οικιστικούς θύλακες / οικισμούς νότια του ΒΟΑΚ για να αποκτήσουν 'ήπιο' χαρακτήρα.

Η χρήση της «**γενικής κατοικίας**» διακρίνεται επιμέρους σε δυο κατηγορίες ως εξής:

- α - «**γενική κατοικία Α'**» στην οποία δεν επιτρέπεται, ανεξάρτητα βαθμού όχλησης, η χωροθέτηση των παρακάτω επαγγελματικών εργαστηρίων / παραγωγικών δραστηριοτήτων:
 - συνεργεία αυτοκινήτων και δικύκλων,
 - συνεργεία γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού,
 - αποθήκες διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών,
 - εργαστήρια κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου, αλουμινίου, ξύλου και δέρματος,
 - μάντρες οικοδομικών υλικών,
 - ελαιουργεία.

- β - «**γενική κατοικία Β'**» στην οποία επιτρέπεται η χωροθέτηση επαγγελματικών εργαστηρίων και δραστηριοτήτων (χαμηλής όχλησης).

Λόγω του μεικτού χαρακτήρα (αγροτικού - παραθεριστικού) των οικισμών της ενδοχώρας καθορίζονται, στους περισσότερους οικισμούς, και οι δυο παραπάνω κατηγορίες της «γενικής κατοικίας». Στόχος αυτής της επιλογής είναι αφενός η μη - παρακώλυση της λειτουργικής αυτονομίας των οικισμών και αφετέρου η εξασφάλιση της ποιότητας του οικιστικού χώρου, που αποτελεί βασική προϋπόθεση για την προσέλκυση αλλοδαπών (κυρίως) και μακράς διάρκειας παραθεριστών.

Οι παραπάνω δυο κατηγορίες της «γενικής κατοικίας» καθορίζονται και στις περισσότερες περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου. Σημειώνεται ότι η χρήση της «γενικής κατοικίας Β'» καθορίστηκε σε τμήματα του αστικού χώρου όπου ήδη κυριαρχούν οι επαγγελματικές εγκαταστάσεις.

Η χρήση του «**πολεοδομικού κέντρου**» διακρίνεται επιμέρους σε δυο (2) κατηγορίες ως εξής:

- (α) «**πολεοδομικό κέντρο Α**» όπου δεν επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης. Η χρήση αυτή καθορίζεται κατά μήκος της Παλιάς Εθνικής Οδού, με τοπικές εξάρσεις στο κέντρο της πόλης και στα (τοπικά) κέντρα Μισσιρίων και Πλατανιά. Προτείνεται, επίσης, στη 'νέα' περιοχή κεντρικών λειτουργιών στα Τρία Μοναστήρια.
- (β) «**πολεοδομικό κέντρο Β**» όπου επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης. Η χρήση αυτή καθορίζεται μόνο στο τμήμα μεταξύ ΠΕΟ - ΒΟΑΚ που βρίσκεται στα Μισσίρια και εκτός ισχύοντος ΓΠΣ.

Η χρήση του «**τουρισμού – αναψυχής**» διακρίνεται επιμέρους σε τρεις (3) κατηγορίες ως εξής:

- (α) «**τουρισμός – αναψυχή Α**» όπου δεν επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης / αναψυχής καθώς και πρατήρια βενζίνης / πλυντήρια αυτοκινήτων, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα, ελικοδρόμια, γήπεδα γκολφ, τουριστικοί λιμένες. Η χρήση αυτή καθορίζεται κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, στις ΠΕ Περιβόλια / Μισσίρια και Πλατανιάς όπου κυριαρχεί ο τουρισμός – αναψυχή, και στην περιοχή Κιουλούμπαση της πόλης.
- (β) «**τουρισμός – αναψυχή Β**» όπου επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης / αναψυχής. Η χρήση αυτή καθορίζεται στο ενετικό λιμάνι και κατά μήκος της παλιάς προκυμαίας της πόλης.
- (γ) «**τουρισμός – αναψυχή Γ**» όπου επιτρέπονται τα κέντρα διασκέδασης μόνο εποχιακά (χειμερινή σεζόν). Η χρήση αυτή καθορίζεται σε τμήμα κατά μήκος του κεντρικού οδικού άξονα που ενώνει το ενετικό λιμάνι της Παλιάς Πόλης με τη Νομαρχία.

Επισημαίνεται ότι λόγω του ότι τα καταστήματα που βρίσκονται μεταξύ της οδού Αρκαδίου και Προκυμαίας είναι διαμπερή, οι χρήσεις «πολεοδομικού κέντρου Α» (μέτωπο οδού Αρκαδίου) και «τουρισμός – αναψυχή Β» (μέτωπο Προκυμαίας) διαχέονται.

Η χρήση «**ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου**» καθορίζεται μόνο κατά μήκος ρεμάτων ή φυσικών εξάρσεων στους οικισμούς. Στον ευρύτερο αστικό χώρο η χρήση αυτή δεν καθορίζεται με το παρόν ΓΠΣ για να υπάρχει ευχέρεια καθορισμού της κατά τη σύνταξη των Πολεοδομικών Μελετών. Επισημαίνεται όμως ότι κατά τη

σύνταξη των Πολεοδομικών Μελετών πρέπει να καθοριστούν ζώνες πρασίνου κατά μήκος των ρεμάτων σε θέσεις που να εξυπηρετούν το γενικότερο σχεδιασμό του χώρου.

Η χρήση «μη οχλούσα βιομηχανία – βιοτεχνία» καθορίζεται στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων (Π.Π.Δ.). Στις περιοχές αυτές δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση εγκαταστάσεων μέσης όχλησης.

Αναλυτικό Περιεχόμενο Κατηγοριών Γενικών Χρήσεων Γης

Περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία κλπ.).

Ειδικότερα, στην Παλιά Πόλη του Ρεθύμνου δεν επιτρέπονται: καφενεία, ταβέρνες και κάθε είδους τουριστικά καταστήματα.

4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις
7. Θρησκευτικοί χώροι
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (Α)

Στις περιοχές γενικής κατοικίας (Α) επιτρέπονται:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Κτίρια εκπαίδευσης
7. Εστιατόρια
8. Αναψυκτήρια

9. Θρησκευτικοί χώροι
10. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
11. Επαγγελματικά εργαστήρια και δραστηριότητες χαμηλής όχλησης εκτός συνεργείων αυτοκινήτων και δικύκλων, συνεργείων γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού, εργαστηρίων κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου, αλουμινίου, ξύλου και δέρματος, μάντρες οικοδομικών υλικών, ελαιουργείων, αποθηκών διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών. Ο περιορισμός δεν ισχύει για τα εργαστήρια παραδοσιακών τεχνικών αυτού του είδους (παραδοσιακοί μύλοι, φάμπρικες, κ.λπ.).
12. Πρατήρια βενζίνης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
15. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Περιεχόμενα γενικής κατοικίας (B)

Στις περιοχές γενικής κατοικίας (B) επιτρέπονται:

1. Κατοικία
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Κτίρια εκπαίδευσης
7. Εστιατόρια
8. Αναψυκτήρια
9. Θρησκευτικοί χώροι
10. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
11. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
12. Πρατήρια βενζίνης
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
15. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Περιεχόμενα πολεοδομικού κέντρου (Α)

Στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπονται:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. Διοίκηση
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια
8. Χώροι συνάθροισης κοινού
9. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
10. Κτίρια εκπαίδευσης
11. Θρησκευτικοί χώροι
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
13. Επαγγελματικά εργαστήρια και δραστηριότητες χαμηλής όχλησης, εκτός συνεργείων αυτοκινήτων και δικύκλων, συνεργείων γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού, εργαστηρίων κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου, αλουμινίου, ξύλου και δέρματος, μάντρες οικοδομικών υλικών, ελαιουργείων, αποθηκών διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών. Ο περιορισμός δεν ισχύει για τα εργαστήρια παραδοσιακών τεχνικών αυτού του είδους.
14. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
15. Πρατήρια βενζίνης
16. Αθλητικές εγκαταστάσεις
17. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
18. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς

Περιεχόμενα πολεοδομικού κέντρου (Β)

Στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπονται:

19. Κατοικία
20. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
21. Εμπορικά καταστήματα
22. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί

23. Διοίκηση
24. Εστιατόρια
25. Αναψυκτήρια
26. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής
27. Χώροι συνάθροισης κοινού
28. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
29. Κτίρια εκπαίδευσης
30. Θρησκευτικοί χώροι
31. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
32. Επαγγελματικά εργαστήρια και δραστηριότητες χαμηλής όχλησης, εκτός συνεργείων αυτοκινήτων και δικύκλων, συνεργείων γεωργικών μηχανημάτων και εξοπλισμού, εργαστηρίων κατεργασίας μαρμάρου και προϊόντων σιδήρου, αλουμινίου, ξύλου και δέρματος, μάντρες οικοδομικών υλικών, ελαιουργείων, αποθηκών διάθεσης λιπασμάτων και ζωοτροφών. Ο περιορισμός δεν ισχύει για τα εργαστήρια παραδοσιακών τεχνικών αυτού του είδους.
33. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
34. Πρατήρια βενζίνης
35. Αθλητικές εγκαταστάσεις
36. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
37. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς

Περιεχόμενα τουρισμού – αναψυχής (Α)

Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής επιτρέπονται:

1. Ξενώνες – ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
2. Κατοικία
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Εστιατόρια
5. Αναψυκτήρια
6. Χώροι συνάθροισης κοινού
7. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
8. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
9. Θρησκευτικοί χώροι

10. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
11. Αθλητικές εγκαταστάσεις
12. Συνεδριακά κέντρα
13. Καζίνο

Περιεχόμενα τουρισμού – αναψυχής (Β)

Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής επιτρέπονται:

1. Ξενώνες – ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
2. Κατοικία
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Εστιατόρια
5. Αναψυκτήρια
6. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής
7. Χώροι συνάθροισης κοινού
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Θρησκευτικοί χώροι
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Συνεδριακά κέντρα
14. Καζίνο

Περιεχόμενα τουρισμού – αναψυχής (Γ)

Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής επιτρέπονται:

1. Ξενώνες – ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
2. Κατοικία
3. Εμπορικά καταστήματα
4. Εστιατόρια
5. Αναψυκτήρια
6. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής μόνο εποχιακής λειτουργίας (χειμερινή περίοδος)
7. Χώροι συνάθροισης κοινού

8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
10. Θρησκευτικοί χώροι
11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Συνεδριακά κέντρα
14. Καζίνο

Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας / βιοτεχνίας

Στην περιοχή αυτή επιτρέπονται:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
4. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα
5. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης
6. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
7. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
8. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς
9. Εστιατόρια
10. Αναψυκτήρια
11. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής
12. Χώροι συνάθροισης κοινού
13. Γραφεία
14. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
15. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
16. Αθλητικές εγκαταστάσεις

Γενικό Πλαίσιο Δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα

Καθορίζονται 36 Πολεοδομικές Ενότητες, με βάση τις υφιστάμενες στο ισχύον ΓΠΣ αντίστοιχες ενότητες και τα Δημοτικά Διαμερίσματα των οικισμών της ενδοχώρας. Εξαίρεση αποτελούν οικισμοί ιδιαίτερα μικρού μεγέθους που ενσωματώνονται στην Πολεοδομική Ενότητα του πλησιέστερου (ανά περίπτωση) οικισμού.

Το γενικό πλαίσιο δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα περιλαμβάνει:

- Τη ‘γενική χρήση’ (ΠΔ 23-2 / 1987 - ΦΕΚ 166 / Δ’), όπως εξειδικεύεται στο παρόν ΓΠΣ
- Το ‘μέσο συντελεστή δόμησης’ (ΜΣΔ)¹
- Την πραγματική πυκνότητα

Τα παραπάνω στοιχεία αποτυπώνονται στο Χάρτη Π.3. Στον πίνακα που ακολουθεί σημειώνονται ανά Πολεοδομική Ενότητα: το εμβαδόν των επιμέρους χρήσεων, το ποσοστό των ΚΧ + ΚΦ χώρων, ο ΜΣΔ, ο Συντελεστής Κορεσμού, η χωρητικότητα και η πραγματική της πυκνότητα.

Σε ό,τι αφορά τις περιοχές με ‘σχέδιο πόλης’ ουδεμία μεταβολή επέρχεται στους συντελεστές δόμησης που ισχύουν. Ως ΜΣΔ των Πολεοδομικών Ενότητων ‘εντός σχεδίου’ έχει ληφθεί αυτός του ισχύοντος ΓΠΣ.

Σε ό,τι αφορά τις επιμέρους χρήσεις και το ΜΣΔ ανά χρήση στις περιοχές που θα ενταχθούν σε σχέδιο πόλης επισημαίνονται τα εξής:

- Περιοχές βόρεια του ΒΟΑΚ
 - Αμιγής κατοικία καθορίστηκε μόνο στις περιοχές των λόφων Ευλιγιά, κ.λπ. (ΜΣΔ: 0,4)
 - Πολεοδομικό κέντρο καθορίστηκε κατά μήκος της ΠΕΟ, στα Μισσίρια (ΜΣΔ: 0,8) και στον Πλατανιά (ΜΣΔ: 0,6)
 - Τουρισμός / Αναψυχή καθορίστηκε στην παραλιακή ζώνη Περιβόλια – Μισσίρια – Πλατανιάς (ΜΣΔ: 0,6)
 - Γενική κατοικία “Α” καθορίστηκε στην υπόλοιπη έκταση, που καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα των επεκτάσεων (ΜΣΔ: 0,8)
- Περιοχές νότια του ΒΟΑΚ
 - Αμιγής κατοικία καθορίστηκε στα Καστελάκια, στον Προφήτη Ηλία Μ. Ανωγείων και στο Μετόχι (ΜΣΔ: 0,4)

¹ Σε περίπτωση εφαρμογής του μηχανισμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης ο ΜΣΔ προτείνεται να παραμείνει ο ίδιος.

- Πολεοδομικό κέντρο καθορίστηκε στα Τρία Μοναστήρια και στον Τσεσμέ (ΜΣΔ: 0,6)
- Γενική κατοικία “Α” καθορίστηκε στα Τρία Μοναστήρια, στα Καστελάκια (κέντρο), στον Αγ. Μάρκο και στον Τσεσμέ (ΜΣΔ: 0,5)
- Γενική κατοικία “Β” καθορίστηκε στα Τρία Μοναστήρια και στον Αγ. Μάρκο (ΜΣΔ: 0,5)
- Οικισμοί ενδοχώρας (χωριά)
 - Γενική κατοικία “Α” καθορίστηκε σε όλους τους οικισμούς (ΜΣΔ: 0,6)
 - Γενική κατοικία “Β” καθορίστηκε στους περισσότερους οικισμούς (ΜΣΔ: 0,6)

Διευκρινίζεται ότι στις περιοχές επέκτασης των οικισμών της ενδοχώρας (χωριά) καθορίζεται ελάχιστη αρτιότητα: 1 στρέμμα και ΜΣΔ: 0,5. Οι περιοχές ‘εντός των οικισμών’ θα ενταχθούν σε σχέδιο πόλης διατηρώντας τους ισχύοντες όρους δόμησης (που αντιστοιχούν σε ένα εκτιμώμενο ΜΣΔ: ~0,7). Ως εκ τούτου ο ΜΣΔ που αντιστοιχεί στη συνολική έκταση της ΠΕ των οικισμών εκτιμάται σε 0,6.

Στις Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης καθορίζεται ΜΣΔ: 1,6 (που αποτελεί το μέγιστο επιτρεπτό βάσει της κείμενης νομοθεσίας) ως κίνητρο για την προσέλκυση σχετικών δραστηριοτήτων / επενδύσεων.

Στις προς πολεοδόμηση περιοχές καθορίζεται ως ελάχιστο ποσοστό $KX + K\Phi \geq 40\%$, με εξαίρεση τις περιοχές ΠΕΡΠΟ όπου καθορίζεται $KX + K\Phi \geq 50\%$.

Πίνακας 3.2.2: Γενικό Πλαίσιο Δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα του Δήμου

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
Π.Ε.1 - Αγ. Νικόλαος-Κουμπές	Γενική κατοικία Α -επέκταση	605,8	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	2. 100	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	221,1	70%	30%	0,95	55%	45	0,6	1. 078	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	182,0	70%	30%	0,95	30%	40	0,7	636	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 009,0							3 .814	38
Π.Ε.2 - Παλιά Πόλη	Αμιγής κατοικία (εντός σχεδίου)	165,5	70%	30%	1,50	80%	40	0,4	1 .390	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	100,0	70%	30%	1,50	30%	40	0,7	552	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	125,0	70%	30%	1,50	30%	40	0,7	689	
	Τουρισμός (εντός σχεδίου)	23,8	70%	30%	1,50	10%	40	0,7	44	
	ΣΥΝΟΛΟ	414,4							2 .674	65
Π.Ε.3 - Μασταμπάς	Αμιγής κατοικία	9,7	60%	40%	0,40	80%	45	0,4	17	
	Γενική κατοικία Α -επέκταση	278,1	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	964	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	591,6	70%	30%	1,10	65%	45	0,5	3 .290	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	182,7	70%	30%	1,10	50%	40	0,7	1 .231	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 062,1							5. 502	52
Π.Ε.4 - Καλλιθέα	Αμιγής κατοικία -επέκταση	118,5	60%	40%	0,40	80%	45	0,4	202	
	Γενική κατοικία Α -επέκταση	67,4	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	234	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (ατ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	677,7	70%	30%	1,55	55%	45	0,6	5. 393	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	197,0	70%	30%	1,55	30%	40	0,7	1. 122	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 060,6							6 .951	66
Π.Ε.5 - Περιβόλια-Μισσώρια	Γενική κατοικία Α	68,2	70%	30%	0,80	65%	40	0,5	310	
	Γενική κατοικία Α (εντός σχεδίου)	211,4	70%	30%	0,75	50%	45	0,6	740	
	Κεντρικές λειτουργίες	142,8	70%	30%	0,80	30%	40	0,6	360	
	Κεντρικές λειτουργίες (εντός σχεδίου)	80,0	70%	30%	0,75	30%	40	0,6	189	
	Τουρισμός	148,1	70%	30%	0,60	30%	40	0,6	280	
	Γενική κατοικία Α -επέκταση	280,8	60%	40%	0,80	65%	45	0,5	974	
	Κεντρικές λειτουργίες -επέκταση	181,3	60%	40%	0,80	20%	40	0,6	261	
	Τουρισμός -επέκταση	347,2	60%	40%	0,60	30%	45	0,5	417	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 459,9							3 530	24
Π.Ε.6 – Πλατανιάς-Τσεσμές	Γενική κατοικία Α	93,0	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	202	
	Κεντρικές λειτουργίες	159,3	70%	30%	0,60	30%	40	0,5	251	
	Τουρισμός	215,1	70%	30%	0,60	30%	45	0,6	361	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	725,7	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	1 572	
	Κεντρικές λειτουργίες-επέκταση	21,8	70%	30%	0,60	30%	40	0,5	34	
	Τουρισμός-επέκταση	141,6	60%	40%	0,60	30%	45	0,5	170	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	ΣΥΝΟΛΟ	1 .356,4							2. 590	19
Π.Ε.7 - Άγιος Μάρκος	Γενική κατοικία Α	448,1	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	971	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	169,1	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	366	
	Γενική κατοικία Β-επέκταση	610,3	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	1 322	
	ΣΥΝΟΛΟ	1.227,4						0,5	2 .659	22
Π.Ε.8 - Καστελάκια	Αμιγής κατοικία	868,6	60%	40%	0,40	80%	45	0,5	1 853	
	Γενική κατοικία Α	141,8	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	307	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 010,4							2. 160	21
Π.Ε.9 - Τρία Μοναστήρια	Γενική κατοικία Α	288,1	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	624	
	Γενική κατοικία Β	706,3	60%	40%	0,50	65%	45	0,5	1 530	
	Πράσινο	80,4								
	Κεντρικές λειτουργίες	489,4	60%	40%	0,60	30%	45	0,5	587	
	ΣΥΝΟΛΟ	1 .564,2							2. 742	18
Π.Ε.10 - Μικρό και Μεγάλο Μετόχι	Γενική κατοικία Α	380,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	791	
	Αμιγής κατοικία	460,8	60%	40%	0,50	80%	45	0,4	983	
	ΣΥΝΟΛΟ	841,0							1.774	21
Π.Ε.11 – Ανώγεια-Αγ. Ειρήνη- Πρ. Ηλίας	Γενική κατοικία Α (Ανώγεια)	197,9	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	412	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση (Ανώγεια)	16,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	34	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Γενική κατοικία (Αγ, Ειρήνη)	138,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	289	
	Αμιγής κατοικία (Πρ, Ηλίας)	211,3	60%	40%	0,40	80%	45	0,4	361	
	ΣΥΝΟΛΟ	564,3							1. 095	19
Π.Ε.12 - Γάλλος	Γενική κατοικία Α	554,0	60%	40%	0,60	65%	45	0,5	1 440	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	255,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,5	663	
	ΣΥΝΟΛΟ	809,1							2 .104	26
Π.Ε.13 - Ξηρό Χωριό	Γενική κατοικία Α	145,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	302	
	Πράσινο	28,9								
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	101,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	212	
	ΣΥΝΟΛΟ	275,7							513	19
Π.Ε.14 - Γιαννούδι	Γενική κατοικία Α	42,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	89	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	66,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	138	
	ΣΥΝΟΛΟ	108,7							226	21
Π.Ε.15 - Μαρουλάς-Δίλοφο	Γενική κατοικία Α (Μαρουλάς)	271,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	565	
	Γενική κατοικία Α (ΠΕΡΠΟ-Δίλοφο)	147,7	50%	50%	0,40	90%	45	0,6	354	
	ΣΥΝΟΛΟ	419,1							919	22
Π.Ε.16 - Ρουσσοσπίτι- Καπεδιανά-Παλιοί Μύλοι	Γενική κατοικία Α (Ρουσσοσπίτι)	1. 574,9	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	3. 276	
	Γενική κατοικία Α (Καπεδιανά)	26,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	54	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Γενική κατοικία Α (Παλιοί Μύλοι)	9,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	20	
	ΣΥΝΟΛΟ	1. 610,4							3 .350	21
Π.Ε.17 - Χρομοναστήρι-Πρινέδες	Γενική κατοικία Α	129,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	270	
	Γενική κατοικία Β	38,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	79	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	167,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	349	
	Γενική κατοικία Β-επέκταση	92,5	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	192	
	ΣΥΝΟΛΟ	428,0							890	21
Π.Ε.18 - Σωματάς	Γενική κατοικία Α	567,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	1 .181	
	Γενική κατοικία Β	222,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	463	
	Πράσινο	42,9								
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	54,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	113	
	ΣΥΝΟΛΟ	887,4							1. 757	20
Π.Ε.19 - Πρασιές	Γενική κατοικία Α	315,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	657	
	ΣΥΝΟΛΟ	315,7							657	21
Π.Ε.20 - Κάστελλος	Γενική κατοικία Α	177,3	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	369	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση	238,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	497	
	ΣΥΝΟΛΟ	416,0							865	21
Π.Ε.21 - Αρμένιοι-Αγ. Γεώργιος	Γενική κατοικία Β (Αγ. Γεώργιος)	744,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	1 .549	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Γενική κατοικία Β (Αρμένιοι)	128,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	268	
	Γενική κατοικία Α (Αρμένιοι)	257,3	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	535	
	Γενική κατοικία Α-επέκταση (Αρμένιοι)	105,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	220	
	Γενική κατοικία Β-επέκταση (Αρμένιοι)	44,0	60%	40%	0,60	65%	45			
	ΣΥΝΟΛΟ	1.280,5							2 .572	20
Π.Ε.22 – Όρος	Γενική κατοικία Α	277,3	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	577	
	Γενική κατοικία Β	72,0	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	150	
	Πράσινο	16,6								
	ΣΥΝΟΛΟ	365,8							726	20
Π.Ε.23 - Μύρθιος	Γενική κατοικία Α	71,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	148	
	Γενική κατοικία Β	62,0	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	129	
	ΣΥΝΟΛΟ	133,2							277	21
Π.Ε.24 - Σελλί	Γενική κατοικία Α	239,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	498	
	Γενική κατοικία Β	110,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	230	
	Πράσινο	36,7								
	ΣΥΝΟΛΟ	386,6							728	19
Π.Ε.25 - Καρέ	Γενική κατοικία Α	132,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	276	
	Γενική κατοικία Β	135,7	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	282	

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (στ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
	Πράσινο	50,5								
	ΣΥΝΟΛΟ	319,0							559	18
Π.Ε.26 - Γουλεδιανά	Γενική κατοικία Α	91,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	189	
	Πράσινο	18,4								
	ΣΥΝΟΛΟ	109,4							189	17
Π.Ε.27- Αμπελάκι	Γενική κατοικία Α	118,6	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	247	
	Πράσινο	15,2								
	ΣΥΝΟΛΟ	133,9							247	18
Π.Ε.28 - Κούμοι	Γενική κατοικία Α	162,9	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	339	
	Γενική κατοικία Β	36,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	76	
	ΣΥΝΟΛΟ	199,3							415	21
Π.Ε.29 - Φωτεινός	Γενική κατοικία Α	205,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	427	
	Γενική κατοικία Β	72,8	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	151	
	Πράσινο	40,3								
	ΣΥΝΟΛΟ	318,3							578	18
Π.Ε.30 - Γενή	Γενική κατοικία Α	106,2	60%	40%	0,60	65%	45	0,4	221	
	ΣΥΝΟΛΟ	106,2							221	21
Π.Ε.31 - Δημοτικός οικισμός Ι	Γενική κατοικία Α	68,4	60%	40%	0,60	65%	45	0,6	213	31

Πολεοδομική Ενότητα -Οικισμός	Χρήση	Επιφάνεια (στρεμ.)	Επιφάνεια		Μέσος ΣΔ	Δόμηση για κατοικία	Δόμηση ανά άτομο (τ.μ.)	Συντ, Κορεσμού	Πραγματική Χωρητικότητα*	Πραγματική Πυκνότητα* (ατ./Ha)
			ΟΤ	ΚΧ- ΚΦ				λ		
Π.Ε.32 - Δημοτικός οικισμός ΙΙ	Γενική κατοικία Α	119,1	60%	40%	0,60	65%	45	0,6	372	31
Π.Ε.33 - Δημοτικός οικισμός ΙΙΙ	Γενική κατοικία Α	336,5	60%	40%	0,60	65%	45	0,6	1 050	31
ΣΥΝΟΛΟ Π.Ε.1-Π.Ε.33		20. 401							54. 262	
Π.Ε.34 - ΠΕΡΠΟ 1	Γενική κατοικία Α	397,5	50%	50%	0,40	90%	45	0,6	954	24
Π.Ε.35 - ΠΕΡΠΟ 2	Γενική κατοικία Α	112,2	50%	50%	0,40	90%	45	0,6	269	24
Π.Ε.36 - ΠΕΡΠΟ 3	Γενική κατοικία Α	131,4	50%	50%	0,40	90%	45	0,6	315	24
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΠΟ		641							1 .539	

ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ - ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

- Ως περιοχή ανάπλασης (α' προτεραιότητας) καθορίζονται:

Σε ό,τι αφορά το ΠΣ Ρεθύμνου: το παραλιακό μέτωπο, οι κεντρικές οδικές αρτηρίες που το διασχίζουν καθώς και η παλιά πόλη.

Σε ό,τι αφορά τους οικισμούς της ενδοχώρας: το κεντρικό τμήμα (οικισμός προ του '23) των κηρυγμένων ως παραδοσιακών οικισμών, που αναφέρονται στο Π.Δ/γμα 09.08.1995 (ΦΕΚ 728 Δ') και οι οποίοι είναι:

Α – Υψηλής Πολιτιστικής Αξίας:

- Γιαννούδι,
- Καπεδιανά,
- Μικρό και Μεγάλο Μετόχι (Ιρφάν, Ρισβάν)

Β – Μεσαίας Πολιτιστικής Αξίας

- Αμπελάκι
- Αγία Ειρήνη
- Αρμένιοι
- Γάλλος
- Καρέ
- Πρασσιές
- Ρουσσοσπίτι
- Χρωμοναστήρι
- Μαρουλάς
- Κάστελλος
- Παλιοί Μύλοι

Ως περιοχές ανάπλασης (β' προτεραιότητας) καθορίζονται:

Σε ό,τι αφορά το ΠΣ Ρεθύμνου: τα κεντρικά πυκνοδομημένα τμήματα των οικισμών Περιβόλια, Μισσίρια και Πλατανιά.

Σε ό,τι αφορά τους οικισμούς της ενδοχώρας καθορίζεται μια γενικότερη πολιτική αναβάθμισης / ανάπλασης τους που περιλαμβάνει:

1. Τη δημιουργία όδευσης, ‘παρακαμπτήριας’ του κύριου οδικού δικτύου (όπου αυτό απαιτείται), κατά τη διαδρομή του από το κέντρο του οικισμού, με επακόλουθο τη δυνατότητα μετατροπής του κεντρικού αυτού τμήματος σε δρόμο ‘ήπιας κυκλοφορίας’.
2. Την ‘αναβάθμιση’ του κεντρικού αυτού τμήματος με διαπλατύνσεις πεζοδρομίων, φύτευση δενδροστοιχιών, κ.λπ.
3. Την ‘αποσυμφόρηση’ της στάθμευσης κατά μήκος του κεντρικού δρόμου, με τη δημιουργία υπαίθριων χώρων στάθμευσης παρά την είσοδο των οικισμών.
4. Τη ‘σηματοδότηση’ και καλλωπισμό των εισόδων των οικισμών (π.χ. με δενδροφυτεύσεις 100μ. προ και παρά την είσοδο του οικισμού).

Τα παραπάνω μέτρα, εκτός των άλλων, συμβάλλουν στην αύξηση της ασφάλειας από διερχόμενο κυκλοφοριακό φόρτο, ακόμα και στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η δημιουργία παρακαμπτηρίου δρόμου.

- Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) δεν προτείνονται στην έκταση του Δήμου γιατί δε συντρέχουν σχετικοί λόγοι.
- Ζώνη Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης καθορίζεται (ολόκληρη) η ΠΕ Τρία Μοναστήρια, με χρήσεις “γενικής κατοικίας Α / Β” και ΜΣΔ: 0,50 → 0,80 (λόγω εφαρμογής του δικαιώματος μεταφοράς ΣΔ) και “πολεοδομικού κέντρου” με ΜΣΔ: 0,6 → 0,80 (λόγω εφαρμογής του δικαιώματος μεταφοράς ΣΔ).
- Ζώνη ενεργοποίησης του Κοινωνικού Συντελεστή καθορίζεται η ΠΕ Τρία Μοναστήρια.
- Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) θα μπορούσαν να προταθούν στην παραλιακή ζώνη, ιδίως στον Πλατανιά λόγω του ότι είναι πυκνοδομημένος, για την εξασφάλιση κοινόχρηστων / κοινωφελών χώρων. Δεν προτείνονται, όμως, με βάση την αρνητική εμπειρία από τη μέχρι τώρα εφαρμογή τους.
- Κατά μήκος της ζώνης διέλευσης του ευρωπαϊκού οδοιπορικού μονοπατιού Ε4 (→ Πρασές → Σελί → Σωματάς → Κάστελλος →) είναι δυνατή η έκδοση ΚΥΑ με την οποία θα καθορίζονται ειδικές χρήσεις, χρηματοδοτήσεις, κ.λπ. σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν. 2742/99 (Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων – Π.Ε.Χ.Π.) και το υπ’ αρ.: 25291 / 25.06.03 Απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1486 / Β’ / 03).

ΔΙΑΚΕΚΡΙΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ / ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ

Οι (διαπιστωμένες) ελλείψεις της σημερινής πόλης, σε κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις, αντιμετωπίζονται (γενικά) μέσω:

1. Χαρακτηρισμού / Καθορισμού περιοχών ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), σημαντικής έκτασης, μεταξύ των οικιστικών ενοτήτων. Οι περιοχές αυτές (κατά κανόνα) ακολουθούν την ‘πορεία του νερού’ και ενδείκνυται για δενδροφύτευση.
2. Θεσμοθέτησης κατώτερου ορίου κοινόχρηστων χώρων + κοινωφελών εγκαταστάσεων, ως ποσοστό των προς πολεοδόμηση ΠΕ. Το ποσοστό αυτό είναι σημαντικά ανώτερο του υφιστάμενου.

Σημειώνεται, επίσης, ότι:

- ⇒ το Πανεπιστήμιο Κρήτης - βόρεια και σε επαφή του ΒΟΑΚ - διαθέτει σημαντικής έκτασης ιδιοκτησίες (58,2 - 43,0 - 4,8 - 4,0 - 0,5 στρέμματα = 110,5 στρέμματα), οι οποίες θα ενταχθούν στο σχέδιο πόλης ως τμήμα της ΠΕ Κουμπέ. Ο Δήμος στο πλαίσιο της Πολεοδομικής Μελέτης θα πρέπει να διασφαλίσει την αξιοποίηση αυτής της έκτασης για τη χωροθέτηση κοινωφελών εγκαταστάσεων.
- ⇒ το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας διαθέτει σημαντική έκταση στην περιοχή του Κουμπέ (Στρατόπεδο Θεοδωράκη), που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί πολύπλευρα για την κάλυψη αναγκών της πόλης, παρά το γεγονός ότι βρίσκεται έξω από τα διοικητικά όρια του Δήμου.

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά τη χωροθέτηση σημαντικών κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων επισημαίνονται τα εξής:

- **Δημαρχείο:** Οι υφιστάμενες, κτιριακές, εγκαταστάσεις κρίνονται ανεπαρκείς για την κάλυψη των αναγκών του Δήμου και ως εκ τούτου απαιτείται η κατασκευή νέων. Αναμφισβήτητα ‘ιδανική’ θέση για τη χωροθέτηση του νέου (σύγχρονου) Δημαρχείου είναι η δημοτική έκταση νότια της πλατείας των Τεσσάρων Μαρτύρων.
- **Νοσοκομείο:** Οι υφιστάμενες, κτιριακές, εγκαταστάσεις κρίνονται ανεπαρκείς για την κάλυψη των αναγκών του Δήμου. Οι απαιτήσεις της ‘νέας’ πόλης (2020+) καθιστούν αναγκαία την κατασκευή νέων (σύγχρονων) υποδομών. Η δυνατότητα επέκτασης των υφιστάμενων, κτιριακών, εγκαταστάσεων αδυνατεί να ανταποκριθεί σε αυτή την προοπτική. Η θέση του νέου Νοσοκομείου θα πρέπει να αναζητηθεί εκτός της (σημερινής) πόλης και μάλιστα σε σημείο που να είναι εύκολα προσπελάσιμο από τους κατοίκους της πόλης και των οικισμών της ενδοχώρας. Για το λόγο αυτό θα πρέπει να χωροθετηθεί παρά τους κόμβους του ΒΟΑΚ. Συγκριτικό πλεονέκτημα έχει ο κόμβος του Αηβασιλιώτικου δρόμου και ο ομώνυμος οδικός άξονας στο τμήμα: κόμβος ΒΟΑΚ - Μινωϊκό

Νεκροταφείο Αρμένων (εξαιρείται η ευρύτερη περιοχή του νέου, δημοτικού, Νεκροταφείου). Αντίστοιχο (συγκριτικό) πλεονέκτημα έχει και η ιδιοκτησία του Πανεπιστημίου Κρήτης (βόρεια του ΒΟΑΚ), που μπορεί να εξυπηρετηθεί συγκοινωνιακά από τον κόμβο Ατσιποπούλου. Σε αυτή την περίπτωση θα μπορούσε (και είναι επιθυμητό)

το νέο Νοσοκομείο να αποκτήσει πανεπιστημιακό χαρακτήρα. Η απαιτούμενη έκταση που εκτιμάται σε 25 - 30 στρέμματα.

- **Νέο Αρχαιολογικό Μουσείο:** Απαιτείται νέο Αρχαιολογικό Μουσείο, η δημιουργία του οποίου εντάσσεται στον άμεσο προγραμματισμό του αρμόδιου Υπουργείου (ΥΠ.ΠΟ.). Η θέση του πρέπει να αναζητηθεί εντός πόλης και μάλιστα στις παρυφές του κέντρου της.
- **Νέα Σχολή Αστυνομίας:** Απαιτείται η μετεγκατάσταση της Σχολής Αστυνομίας σε νέο χώρο εκτός πόλης. Η θέση της πρέπει να αναζητηθεί στην ευρύτερη περιοχή Ρέθυμνο - Αρμένιοι. Η απαιτούμενη έκταση εκτιμάται σε 10 - 20 στρέμματα.
- **Πανεπιστήμιο Κρήτης:** Η έκταση του πανεπιστημιακού campus κρίνεται (υπέρ) επαρκής για τη μελλοντική ανάπτυξη του Πανεπιστημίου.
- **Εγκαταστάσεις ΤΕΙ Κρήτης:** Τα τμήματα του ΤΕΙ Κρήτης που λειτουργούν ή αναμένεται να λειτουργήσουν στο Ρέθυμνο, θα πρέπει να χωροθετηθούν είτε στο campus του Πανεπιστημίου (επιλογή που ενδείκνυται για λειτουργικούς λόγους αλλά που θεωρείται ελάχιστα εφικτή), είτε στην ευρύτερη περιοχή των παλαιών εγκαταστάσεων του Πανεπιστημίου (Περιβόλια) αξιοποιώντας υφιστάμενες υποδομές. Η απαιτούμενη έκταση των 50 στρεμμάτων θα εξασφαλιστεί στο πλαίσιο της Πολεοδομικής Μελέτης, για την ένταξη της ευρύτερης περιοχής στο σχέδιο πόλης.
- **Αθλητικό Κέντρο Δήμου:** Το Αθλητικό Κέντρο που λειτουργεί στο δυτικό τμήμα του ΠΣ Ρεθύμνου (περιοχή Γάλλου), μετά την επέκτασή του στο χώρο του πανεπιστημιακού campus, εκτιμάται ότι θα καλύπτει πλήρως τις σημερινές ανάγκες του Δήμου. Στο πλαίσιο των Πολεοδομικών Μελετών πρέπει να καθοριστεί αντίστοιχης έκτασης Αθλητικό Κέντρο και στο ανατολικό τμήμα του ΠΣ Ρεθύμνου. Σημειώνεται ότι στο ΠΣ Ρεθύμνου στη θέση του παλιού Στρατοπέδου (περιοχή ‘Σοχώρα’) λειτουργεί σύγχρονο Κλειστό Γυμναστήριο και σε γειτονική περιοχή (Άγιος Νικόλαος) Κολυμβητήριο.
- **Νεκροταφείο:** Οι εγκαταστάσεις του νέου, δημοτικού Νεκροταφείου, που βρίσκεται στην περιοχή Τρία Μοναστήρια, κρίνεται ότι καλύπτουν με επάρκεια τις σχετικές ανάγκες του Δήμου. Αφετέρου, η θεσμική κατοχύρωση της δυνατότητας επέκτασής του και ανάπτυξης στη γύρω (από το νεκροταφείο) περιοχή υποστηρικτικών προς αυτό χρήσεων / δραστηριοτήτων θα επιτρέψει (στο μέλλον) την πληρέστερη λειτουργία των σχετικών εγκαταστάσεων.

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι η έντονη δυναμική οικιστικής ανάπτυξης της πόλης (που έχει αρχίσει πλέον να ξεπερνά το φραγμό του ΒΟΑΚ) και η ‘κομβικότητα’ της περιοχής κατά μήκος του άξονα Ρέθυμνο - Αρμένιοι οδηγούν (αναπόφευκτα) στη συγκέντρωση σε αυτή σημαντικής κλίμακας και σημασίας

‘κεντρικών’ λειτουργιών. Στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης, και προς διευκόλυνση της λειτουργικής ανάπτυξης της περιοχής, καθορίστηκε ως χρήση (σε τμήμα της παρά το ΒΟΑΚ) το «πολεοδομικό κέντρο». Ενδεχόμενη χωροθέτηση (στη θέση αυτή) διακεκριμένων λειτουργιών/ υπηρεσιών ‘κεντρικού’ χαρακτήρα είναι αυτονόητο ότι θα επιταχύνει τη διαδικασία δημιουργίας ‘νέου πολεοδομικού κέντρου’.

ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Οδικό Δίκτυο της πόλης

Το εφαρμοσμένο κυκλοφοριακό σύστημα της πόλης έχει τα παρακάτω λειτουργικά χαρακτηριστικά.

Οδοί δύο λωρίδων κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση

- Ηγ. Γαβριήλ (από Κριάρη μέχρι Δημητρακάκη)
- Κουντουριώτη
- Μοάτσου
- Κουμουνδούρου
- Λουκάρεως
- Βασιλάκη
- Δασκαλάκη

Οδοί μιας λωρίδας κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση

- Σταμαθιουδάκη
- Κεφαλογιάννηδων
- Ηγ. Γαβριήλ (από Κεφαλογιάννηδων μέχρι Κριάρη)
- Κριάρη
- Κουρμούλη
- Κονδυλάκη
- Χατζημιχάλη Γιάνναρη
- Κονδυλάκη
- Δημητρακάκη
- Δημοκρατίας
- Αρκαδίου
- Μελισσηνού
- Ε. Βενιζέλου
- Σ. Βενιζέλου
- Καζαντζάκη
- Θεοτοκοπούλου
- Καποδίστρια
- Κολοκοτρώνη
- Βενιέρη
- Παπανδρέου

Επισημαίνεται ότι για τη σωστή λειτουργία του οδικού δικτύου πρέπει να ακολουθούνται τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Πλάτος λωρίδας κυκλοφορίας αρτηριακού δικτύου: από 3,50 έως 3,75 μέτρα
- Πλάτος λωρίδας κυκλοφορίας συλλεκτήριου δικτύου: από 3,25 έως 3,50 μέτρα
- Πλάτος λωρίδας κυκλοφορίας τοπικού δικτύου: από 3,00 έως 3,25 μέτρα
- Πλάτος θέσης στάθμευσης παράλληλα στο κράσπεδο: από 2,00 έως 2,50 μέτρα
- Πλάτος εσοχής στάσης λεωφορείων - βαρέων οχημάτων: 3,00 μέτρα
- Πλάτος πεζοδρομίων ενδείκνυται 2,50 μέτρα ή μεγαλύτερο, με ελάχιστο 1,50 μέτρα

Ισόπεδοι Κόμβοι

- Σταμαθιουδάκη με νέα οδό προς Γάλλο
- Σταμαθιουδάκη με Βαρδινογιάννη
- Σταμαθιουδάκη με Κεφαλογιάννηδων (Αγ. Νικόλαος)
- Κριάρη με Ηγ. Γαβριήλ
- Κουντουριώτη με Δημοκρατίας
- Κουντουριώτη με Χορτάτζη
- Κουντουριώτη με Παπανδρέου
- Γιαμπουδάκη και Βασιλάκη με Θεοτοκοπούλου
- Πορτάλιου με Ελευθερίας
- Παχλά με Δασκαλάκη
- Παχλά με Μάχης Κρήτης και Αθηναγόρα
- Δημητρακάκη με Χατζημιχάλη και Κριάρη
- Μοάτσου (όλους τους ισόπεδους κόμβους με καθέτους οδούς)
- Χατζημιχάλη - Γιάνναρη με Δημοκρατίας
- Κουρμούλη με Κονδυλάκη
- Παλαμά με Καποδιστρίου (εξασφάλιση συνέχειας)

“Διάδρομοι” Πεζής Μετακίνησης

Οι πεζόδρομοι, δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρόμια είναι οι εξής:

- Κουρητών (τέρμα της Κριάρη)
- Δημητρακάκη (από Κουντουριώτη μέχρι Μοάτσου)
- Κριτοβουλίδου

Πεζόδρομοι τύπου WOONERF

- Φαιστού
- Σαθά
- Καντανολέοντος
- Λοξή (ανώνυμος) υφιστάμενη στο τέρμα της Κολοκοτρώνη (Καλλιθέα)

Ποδηλατόδρομοι

Ποδηλατόδρομοι κατά μήκος τμήματος του παραλιακού μετώπου της πόλης, της ΠΕΟ και της οδού Μοάτσου.

Στάθμευση

Η στάθμευση στη πόλη του Ρεθύμνου γίνεται κυρίως παρά το κράσπεδο των οδών. Χώροι στάθμευσης εκτός οδού υπάρχουν στη Νομαρχία, στην πλατεία 4 Μαρτύρων έναντι του Δημοτικού κήπου, στην Καλλιθέα και στην οδό Δημοκρατίας έναντι του Δημαρχείου.

Υπάρχει επίσης χώρος στάθμευσης στο ανατολικό εμπορικό λιμάνι καθώς και παρά το δυτικό λιμενοβραχίονα όπου και η μαρίνα των τουριστικών σκαφών.

Όλοι οι χώροι στάθμευσης εκτός οδού είναι υπαίθριοι.

Επιβάλλεται η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης περιμετρικά του κέντρου και ειδικότερα σε θέσεις υφιστάμενων πλατειών.

Συγκοινωνίες

Λεωφορεία

Το Ρέθυμνο εξυπηρετείται με τα Λεωφορεία του ΚΤΕΛ Χανίων - Ρεθύμνου για σύνδεση με τις πόλεις και τα χωριά εντός και εκτός του Νομού. Υπάρχει επίσης σύνδεση με τη Θεσσαλονίκη.

Για μετακινήσεις εντός του Δήμου λειτουργεί το αστικό ΚΤΕΛ που εξυπηρετεί τις μετακινήσεις μεταξύ των τμημάτων/ περιοχών της πόλης και της πόλης με τα χωριά που εντάχθηκαν στο διευρυμένο Δήμο.

Ταξί

Τα ταξί εξυπηρετούν κινήσεις τόσο εντός της πόλης του Ρεθύμνου όσο και μεταξύ της πόλης και των περιοχών εκτός αυτής, δηλαδή με τις πρώην κοινότητες που έχουν ενταχθεί στο διευρυμένο Δήμο.

Η βασικές πιάτσες των ταξί ευρίσκονται στην πλατεία 4 Μαρτύρων και στην πλατεία Ελευθερίας (Αγνώστου Στρατιώτη).

Περιβαλλοντικές Υποδομές (ύδρευση, αποχέτευση, κ.λπ.)

Οι προβλέψεις για τις περιβαλλοντικές υποδομές αναφέρονται, με ενιαίο τρόπο, σε προηγούμενη ενότητα (Π.2.7), επειδή από τη φύση τους αποτελούν ολοκληρωμένα συστήματα, που τέμνουν τα όρια μεταξύ οικιστικού και εξω - οικιστικού χώρου.

ΑΣΦΑΛΕΙΑ / ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΟΙΚΙΣΜΩΝ – ΣΕΙΣΜΟΙ

Αντιπλημμυρική Προστασία Οικισμών

Η πόλη του Ρεθύμνου βρίσκεται στην επιμήκη παράκτια ζώνη όπου καταλήγει μεγάλος αριθμός χειμάρρων (οι οποίοι αποχετεύουν τα επιφανειακά νερά των λεκανών απορροής τους μέσα από την πόλη) και ως εκ τούτου χρήζει αντιπλημμυρικής προστασίας. Εξάλλου, έχει ήδη πληγεί αρκετές φορές από σημαντικές πλημμύρες (1999, 1991, 1984 και παλαιότερα), κυρίως στην κεντρική της περιοχή καθώς και στη Παλιά Πόλη αλλά και στις πεδινές περιοχές προς τα ανατολικά.

Ήδη για την αντιπλημμυρική προστασία του Ρεθύμνου από τον χείμαρρο Καμαράκι (που διέρχεται από την περιοχή του Δημαρχείου και είναι καλυμμένος) καθώς και από την ανάντη περιοχή Μασταμπά κατασκευάστηκε αγωγός εκτροπής του Καμαράκι στον χείμαρρο Κριάρη. Ο αγωγός εκτροπής ακολουθεί υπόγεια τις οδούς Μοάτσου και Κουμουνδούρου και έχει σχεδιασθεί για να παραλαμβάνει πλημμύρα περιόδου επαναφοράς μεγαλύτερης των $T=30$ χρόνια. Με την χρήση του υπερχειλιστή κατάντη, στην παλιά κοίτη αναμένεται $T=50$ χρόνια. Συμπληρωματικά σε αυτό το έργο θα λειτουργήσει το δίκτυο όμβριων της περιοχής Μασταμπά και ανατολικά αυτής μέχρι τα ανάντη της Εθνικής οδού Ηρακλείου – Χανίων Ουσιαστική, ωστόσο, αντιπλημμυρική προστασία της Παλιάς Πόλης και της ανάντη περιοχής της, αναμένεται ότι θα επιτευχθεί με την κατασκευή μιας λεκάνης εκτόνωσης της αιχμής πλημμυρών στον χείμαρρο Συνατσάκη και δύο λεκανών στον χείμαρρο Καμαράκι. Οι τρεις αυτές λεκάνες προβλέπεται να τοποθετηθούν στις κοίτες των αντίστοιχων ρεμάτων σε θέσεις πάνω από την Εθνική οδό Ηρακλείου – Χανίων. Θα πρέπει, επίσης, να σημειωθεί ότι τα έργα αυτά βρίσκονται ήδη υπό δημοπράτηση (2005).

Οι παραπάνω λύσεις βασίζονται στη δυνατότητα εκτόνωσης των πλημμυρικών αιχμών σε ειδικά διαρρυθμισμένες ζώνες οι οποίες θα μπορούσαν να βρίσκονται ακόμα και μέσα στην πόλη (λεκάνες εκτόνωσης όπου συγκεντρώνονται τα πλημμυρικά νερά και μέχρι κάποιο όγκο ρυθμίζεται η εκροή τους). Οι λεκάνες αυτές θα μπορούσαν να συνδυαστούν με χώρους πρασίνου ή αναψυχής.

Παράλληλα, βρίσκεται υπό μελέτη η αντιπλημμυρική διαμόρφωση του χειμάρρου Κόρακα, ενώ προβλέπεται και η κάλυψη των χειμάρρων Κριάρη, Καμαράκι, Συνατσάκη και Κόρακα περίπου μέχρι το όριο του σχεδίου πόλης (δηλ. στην περιοχή ΒΟΑΚ).

Σε ό,τι αφορά την αντιπλημμυρική προστασία των υπόλοιπων οικισμών του Δήμου επισημαίνονται τα εξής:

- Τα ρέματα στα φαράγγια Ατσιποπουλιανό και Γάλλου καθώς και τα μικρότερα μεταξύ τους, λόγω μορφολογίας και θέσης δεν έχουν δημιουργήσει κάποιο πρόβλημα και ούτε αναμένεται ότι θα δημιουργήσουν, εκτός αν καταληφθεί η κοίτη ή η εκβολή τους. Ομοίως δεν έχει υπάρξει πρόβλημα στον χείμαρρο Κουτσολίδι.
- Οι πλημμυρικές απορροές του π. Πλατανιά ελέγχονται πλέον σε σημαντικό βαθμό από το φράγμα Ποταμών Αμαρίου.
- Οι φυσικές κοίτες των χειμάρρων εκτός του ότι συντελούν στην απορροή των πλημμυρικών απορροών, αποτελούν σημαντικό στοιχείο του περιβάλλοντος και του τοπίου και είναι δυνατό να βελτιώσουν την εικόνα της πόλης καθώς και γενικότερα τη ζωή σε αυτή. Συνιστάται λοιπόν, να διατηρούνται και να αναβαθμίζονται ως συστατικά του αστικού χώρου.

Αντισεισμική Προστασία – Ασφάλεια Οικισμών

Με στόχο τη θωράκιση των οικισμών, σε περιπτώσεις σεισμών, όλες οι προς πολεοδόμηση περιοχές ελέγχθησαν ως προς τη γεωλογική τους καταλληλότητα, με βάση το σχετικό Χάρτη του Α' Σταδίου της μελέτης.

Θα πρέπει, ωστόσο, να επισημάνουμε ότι το ήδη δομημένο παραλιακό τμήμα δεν πληροί τις προϋποθέσεις ασφάλειας ως προς τη γεωλογική καταλληλότητα και παράλληλα είναι ‘εκτεθειμένο’ σε ενδεχόμενη εμφάνιση παλιρροϊκού κύματος (τσουνάμι).

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

- Οικοδομικές άδειες, που έχουν εκδοθεί με τις προγενέστερες ισχύουσες διατάξεις ή έχει υποβληθεί ο πλήρης φάκελος με τα απαραίτητα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας στοιχεία μέχρι την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν ή εκδίδονται βάσει των υποβληθέντων στοιχείων.
- Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι όροι και περιορισμοί για την ‘εκτός σχεδίου’ δόμησης καθώς και ειδικές διατάξεις όπως καθορίζονται από το εκάστοτε ισχύον θεσμικό πλαίσιο για όλες τις από το παρόν επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες.

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ / ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ

Καταργούνται οι ακόλουθες διατάξεις:

- Η υπ’ αρ.: Τ.Υ. 1133 / 26-03-1987 (ΦΕΚ 150 Β΄) Απόφαση Νομάρχη Ρεθύμνου σε ό,τι αφορά τον καθορισμό λατομικής περιοχής στο όρος Βρύσινας.
- Το Π.Δ/γμα 25-06-1987 (ΦΕΚ 720 Δ΄) για τον «Καθορισμό Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 περιοχή του Δήμου Ρεθύμνης και των Κοινοτήτων Γεράνι, Πρινέ, Ατσιπόπουλου, Αρμένοι, Άδελε, Πηγή, Μαρουλά, Παγκαλοχώρι, Χαμαλεύρι, Πρίνου, Κρωτής και Επισκοπής Ρεθύμνης», όπως τροποποιήθηκε με το Π.Δ/γμα 08-06-1989 (ΦΕΚ 394 Δ΄) και ισχύει.
- Η υπ’ αρ.: 27553 / 938 / 04-04-1986 (ΦΕΚ 453 Δ΄) Απόφαση Υπ. ΠΕΧΩΔΕ «ΓΠΣ Ρεθύμνου», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Τροποποιούνται οι ακόλουθες διατάξεις:

- Η υπ’ αρ.: 23325 / 9918 / 24-10-2002 (ΦΕΚ 1003 Δ 2002) Απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ Έγκρισης γενικών κατευθύνσεων ΠΕΡΠΟ Ν. Ρεθύμνης’ τροποποιείται ως προς το χώρο του Δήμου Ρεθύμνης.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Για την ενεργοποίηση του παρόντος ΓΠΣ Δήμου Ρεθύμνης, απαιτείται η θεσμοθέτηση της παρούσας μελέτης, που γίνεται με σχετική Απόφαση του Γ. Γ. Περιφέρειας Κρήτης.

ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124/Α'), για την παρακολούθηση της εφαρμογής των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ και ΖΟΕ κάθε Νομού συστήνεται σχετικός φορέας.

Στο Νομό Ρεθύμνης μέχρι σήμερα δεν έχει συσταθεί σχετικός φορέας. Κατά συνέπεια, θα πρέπει με απόφαση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Ρεθύμνης, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, να συσταθεί Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου (ΝΠΔΔ) με έδρα το Ρέθυμνο και την επωνυμία: «Οργανισμός Εφαρμογής Πολεοδομικού Σχεδιασμού Νομού Ρεθύμνης» (Ο.Ε.Π.Σ.Ν.Ρ.).

Εναλλακτικά, μπορεί να συσταθεί 5μελής Επιτροπή Πολεοδομικού Σχεδιασμού Ν. Ρεθύμνης, με απόφαση του οικείου Νομαρχιακού Συμβουλίου.

Προτείνεται ως άμεση ενέργεια η σύσταση της 5μελούς Επιτροπής, τα μέλη της οποίας μετά την απόκτηση της σχετικής εμπειρίας θα μπορέσουν να στελεχώσουν το υπό ίδρυση ΝΠΔΔ.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η σχετική νομοθεσία προβλέπει τη δυνατότητα σύστασης ειδικού φορέα με αποκλειστική αρμοδιότητα το ΓΠΣ του Δήμου Ρεθύμνης (ως έδρα Νομού).

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Όταν και εφόσον συσταθεί ο Φορέας Διαχείρισης / Εφαρμογής των ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ του Ν. Ρεθύμνης θα πρέπει, βάσει του άρθρου 6 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124/Α'), να καταρτίσει ετήσια και μεσοπρόθεσμα προγράμματα υλοποίησης του κάθε ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ. Τα προγράμματα αυτά είναι προφανές ότι θα πρέπει να εναρμονίζονται και να εντάσσονται στο γενικότερο προγραμματισμό, στις επιλογές, στα χρονοδιαγράμματα και στους διαθέσιμους πόρους της συγκεκριμένης χρονικής περιόδου.

Σε αυτό το πλαίσιο, η σύνταξη αναλυτικού καταλόγου με τις προτεινόμενες μελέτες πολεοδόμησης και τους αντίστοιχους προϋπολογισμούς κρίνεται σκόπιμη μόνο για την πρώτη 5ετία, δεδομένου ότι μετά το πέρας αυτής θα πρέπει να γίνει αξιολόγηση της μέχρι τότε εφαρμογής του ΓΠΣ και (πιθανόν) επαναπροσδιορισμός των προτεραιοτήτων και των διορθωτικών του παρεμβάσεων. Στον κατάλογο αυτό δεν περιλαμβάνονται οι Πολεοδομικές Μελέτες που βρίσκονται σε εξέλιξη (ΠΜ Χρωμοναστηρίου, Ρουσσοσπιτίου, Αρμένων, κ.λπ.).

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρεται το συνολικό κόστος πολεοδόμησης (κτηματογράφηση, μελέτη πολεοδόμησης και εφαρμογής, γεωλογική μελέτη, οριοθέτηση των ρεμάτων, Φ.Π.Α.) - των περιοχών επέκτασης που προτείνεται να πολεοδομηθούν κατά απόλυτη προτεραιότητα - το οποίο εκτιμάται σε ~€ 600 / στρέμμα. Πρόκειται για τις περιοχές που δεν έχουν σχέδιο πόλης και βρίσκονται βόρεια του ΒΟΑΚ και δυτικά του π. Πλατανιά. Σημειώνεται ότι, από τα ποσά που αναφέρονται στον πίνακα, αρκεί να εξασφαλιστεί το ~70% εφόσον στη συνέχεια οι απαιτούμενες μελέτες αυτοχρηματοδοτούνται από τις καταβολές κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Επιπλέον, από τις εισφορές σε χρήμα που προβλέπονται, χρηματοδοτούνται στη συνέχεια τα απαιτούμενα έργα υποδομής, που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Δήμου.

Πίνακας 4.2α: Προτεινόμενες Μελέτες Πολεοδόμησης (κτηματογράφηση, ΠΜ, ΠΕ, οριοθέτηση ρεμάτων, γεωλογική)

Μελέτη κτηματογράφησης, πολεοδόμησης, πράξης εφαρμογής, κ.λπ. περιοχών επέκτασης πρώτης 5ετίας	Έκταση (στρεμμ.)	ΚΟΣΤΟΣ (σε ευρώ)
ΠΕ 1 – Αγ. Νικόλαος / Κουμπές	605,8	363.500

Μελέτη κτηματογράφησης, πολεοδόμησης, πράξης εφαρμογής, κ.λπ. περιοχών επέκτασης πρώτης 5ετίας	Έκταση (στρεμμ.)	ΚΟΣΤΟΣ (σε ευρώ)
ΠΕ 3 – Μασταμπάς	287,8	172.700
ΠΕ 4 – Καλλιθέας	185,9	111.500
ΠΕ 5 – Περιβόλια / Μισσίρια	1.248,5	749.100
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	2.328,0	~1.400.000

Λαμβάνοντας υπόψη τη μετάβαση από την 3^η στην 4^η Προγραμματική Περίοδο και το γεγονός ότι η υλοποίηση του ΕΣΠΑ βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο ενεργοποίησης, είναι εξαιρετικά επισφαλές να αναφερθούν πιθανές πηγές χρηματοδότησης των προτεινόμενων από το παρόν ΓΠΣ μελετών ή/και έργων.