



ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ  
Π.Ε.Π. ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΛΗΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ  
ΕΤΠΑ

---

**“ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΓΕΝΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΗ-  
ΜΟΥ ΡΕΘΥΜΝΗΣ”  
(Γ.Π.Σ.)**

**Π.1.1 - Β΄ ΣΤΑΔΙΟ**

**" ΠΡΟΤΑΣΗ"**

**Π.1.2 - ΤΕΥΧΟΣ ΠΕΡΙΛΗΨΗΣ**

**ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ**

ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ ΚΩΣΤΗΣ - ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ  
ΤΣΑΚΙΡΗΣ ΣΤΕΛΙΟΣ - ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ - Dr ΧΩΡΟΤΑΚΤΗΣ / ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ  
ΣΤΑΠΠΑΣ ΝΙΚΟΣ – ΓΕΩΛΟΓΟΣ

ΑΘΗΝΑ - ΙΟΥΛΙΟΣ 2006

# **ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b><u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u></b>	<b><u>4</u></b>
I. ΑΝΑΘΕΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	4
II. ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ- ΕΠΙΒΛΕΨΗ .....	6
III. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ & ΣΤΑΔΙΑ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ.....	7
<b><u>Π.1 - ΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ</u></b>	<b><u>12</u></b>
Π.1.1 - ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΤΕΛΙΚΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ .....	12
Π.1.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ.....	17
Π.1.2.1 - ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ.....	17
Π.1.3 - ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΜΕ ΤΟΥΣ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ/ ΡΟΛΟΣ .....	18
Π.1.4 - ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ - ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ.....	20
Π.1.5 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ / ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ .....	28
Π.1.6 - ΑΝΑΔΡΑΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ/ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟ .....	30
<b><u>Π.2 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ &amp; ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ</u></b>	<b><u>31</u></b>
Π.2.1 - ΓΕΝΙΚΑ.....	31
Π.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΟΙ.Α.) .....	32
Π.2.2.1 - ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ (ΟΙ.Π.).....	32
Π.2.2.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ (Π.Δ.) .....	34
Π.2.2.2.1 - Περιοχή Μέσης και Χαμηλής Όχλησης - (Π.Δ.Μ.Χ.).....	34
Π.2.2.2.2 - Περιοχή Χαμηλής Όχλησης - (Π.Δ.Χ.).....	34
Π.2.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.).....	36
Π.2.3.1 - ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ "Α"/ ΒΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΒΡΥΣΙΝΑ – (ΠΕΠΔ - Α) .....	36
Π.2.3.2 - ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ "Β"/ ΝΟΤΙΑ ΤΟΥ ΒΡΥΣΙΝΑ – (ΠΕΠΔ - Β) .....	36
Π.2.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.) ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	37
Π.2.4.1 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ – (ΠΕΠ/ ΦΠ) .....	37
Π.2.4.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ – (ΠΕΠ/ ΑΧ).....	37
Π.2.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.) .....	38
Π.2.6 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ .....	39
Π.2.6.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΣΕ ΟΛΗ ΤΗΝ ΈΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ .....	39
Π.2.6.2 - ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ .....	40
Π.2.6.3 - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ.....	42
<b><u>Π.3 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ &amp; ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ</u></b>	<b><u>43</u></b>
Π.3.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΠΔ 23-2-87) ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ .....	43
Π.3.1.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ .....	43

Π.3.1.2 - ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ .....	46
Π.3.1.3 - ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ -ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ.....	50
Π.3.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ.....	52
Π.3.2.1 - ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ .....	52
Π.3.2.2 - ΔΙΑΚΕΚΡΙΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ/ ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ .....	52
<b>Π.4 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΝΕΡΓΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ</b> .....	<b>55</b>
Π.4.1 - ΦΟΡΕΑΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ .....	55
Π.4.2 - ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	56

## 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)
Αλεξάνδρα Μαυρογόνατου	: Χωροτάκτης/ Πολεοδόμος - Περιφερειολόγος (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: pampa@tee.gr*

### Επίβλεψη

<b>Επιβλέπουσα</b>	: Μαλαματή Γκιαούρη, Αρχιτέκτονας Μηχανικός Δήμου Ρεθύμνης
<b>Διευθύνουσα Υπηρεσία</b>	: 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 εμπόδιζαν 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 εξυπηρέτησεων 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 ανάπλασης, 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 πολεοδόμηση περιοχές να «εξισορροπείται» με τις απαιτούμενες ρυθμίσεις προστασίας στον εξω - α-



στικό 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 δημοσιεύεται σε ΦΕΚ (Απόφαση 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 Β<sub>1</sub> και Β<sub>2</sub>.

### **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 Β<sub>1</sub> 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).

### **B<sub>1</sub> Στάδιο**

Το Β<sub>1</sub> 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)
- 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.
- Αποστέλλεται 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 συνεκτιμώντας τις γνωμοδοτήσεις των αρμόδιων φορέων και υπηρεσιών και τη σχετική απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου δίνει κατά την κρίση της οδηγίες - κατευθύνσεις για τις αναγκαίες τροποποιήσεις των προτάσεων (Β<sub>2</sub> Στάδιο της μελέτης).

### **B<sub>2</sub> Στάδιο**

Αφορά στην «προσαρμογή των προτάσεων» του Σταδίου Β<sub>1</sub>, σύμφωνα με τις οδηγίες - κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας, ώστε η πρόταση να πάρει την τελική ‘μορφή’ της.

Μετά τη παράδοση του Β<sub>2</sub> 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 κ. Αρχοντάκη, 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.

**$B_1$  . ΠΡΟΤΑΣΗ**

## **Π.2 - 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’.

### **Π.2.1 - 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» και τις υπό εκπόνηση μελέτες χωροταξικών σχεδίων εθνικής εμβέλειας (βλ. παρακάτω).
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. Α’ Σταδίου).

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ο Δήμος Ρεθύμνης περιλαμβάνει το μοναδικό αστικό κέντρο/πρωτεύουσα του ομώνυμου Νομού (Ρέθυμνο).</li> <li>▪ 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’</li> <li>▪ Το βόρειο τμήμα του Δήμου εντάσσεται στον κύριο (βόρειο) αναπτυξιακό άξονα της Κρήτης.</li> <li>▪ 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.)</li> <li>▪ Το βόρειο/πεδινό τμήμα του Δήμου εντάσσεται στη ζώνη γεωργικής γης (α' προτεραιότητας) Ρέθυμνο-Σταυρωμένου/Αδελοπηγιάνου Κάμπου, που κατά τόπους αρδεύεται και παράγει κυρίως λάδι, κηπευτικά, κ.λπ. Τα παραπάνω αποτελούν, ταυτόχρονα, και ένα ενιαίο ‘περιβαλλοντικό’ σύστημα, στο οποίο οι ρεματίες/φαράγγια λειτουργούν ως οικολογικοί διάδρομοι διασύνδεσης της παραλιακής ζώνης (αμμουδιά) με την ορεινή ενδοχώρα (Βρύσινας).</li> <li>▪ Από τη χωρική ενότητα του Δήμου (με κατεύθυνση ανατολικά - δυτικά) διέρχεται το ευρωπαϊκό περιπατητικό/ορειβατικό μονοπάτι E<sub>4</sub> (Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων).</li>   <li>▪ Η Ζώνη Ι (βόρεια παρακαμπηρίου/ΒΟΑΚ) του Δήμου αποτελεί τμήμα της παράκτιας ζώνης τουρισμού Ρέθυμνο-Σκαλέτα, διαθέτει εκτεταμένη αμμουδιά/ακτές κολύμβησης (μπλε σημαίες) και λειτουργεί ως:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- τουριστικός προορισμός κλασικού τύπου διεθνούς εμβέλειας,</li> <li>- περιοχή αναψυχής, της ευρύτερης του Δήμου ζώνης</li> <li>- περιοχή β' /παραθεριστικής κατοικίας</li> </ul> </li>   <li>▪ Η Ζώνη ΙΙ (νότια παρακαμπηρίου ΒΟΑΚ-Βρύσινας):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- βρίσκεται κοντά στο Ρέθυμνο, έχει άμεση πρόσβαση στο ΒΟΑΚ (κόμβοι: Ατσιποπούλου/Αηβασιλιάτικου/</li> <li>- Αμαριώτικου) και κατ' επέκταση ευχερή/ταχεία πρόσβαση προς τα μεγάλα αστικά κέντρα της Περιφέρειας (Ηράκλειο-Χανιά)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ο Δήμος χαρακτηρίζεται από τον έντονο αναπτυξιακό δυισμό των παραλιακών/με θέα στη θάλασσα περιοχών (Ζώνες Ι &amp; ΙΙ/βόρεια του όρους Βρύσινα) και των υπολοίπων (Ζώνες ΙΙΙ &amp; ΙV).</li> <li>▪ 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 αξιόλογα (δευτερεύοντα) ‘οικιστικά’ κέντρα.</li> <li>▪ Η αγροτική οικονομία των περισσότερων οικισμών στηρίζεται σε συμβατικές/παραδοσιακές δραστηριότητες της γεωργίας και της κτηνοτροφίας.</li> <li>▪ Έλλειψη σημαντικής έκτασης συστηματικά αρδευόμενης γεωργικής γης (για την ανάπτυξη δυναμικών καλλιεργειών) και λοιπής γεωργικής γης α' προτεραιότητας (π.χ. καλλιέργειες ονομασίας προέλευσης).</li> <li>▪ Η διέλευση της παρακαμπηρίου/ΒΟΑΚ ‘τεμαχίζει’ τον περιαστικό χώρο και εμποδίζει την απρόσκοπτη ανάπτυξη της πόλης προς νότο (τεχνητός φραγμός).</li> <li>▪ Το μεγαλύτερο τμήμα (ιδίως το παραλιακό) της γεωργικής γης (α' προτεραιότητας) της ζώνης Ρέθυμνο-Σταυρωμένου/Αδελοπηγιάνου Κάμπου που περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια του Δήμου, έχει δομηθεί/αστικοποιηθεί σημαντικά.</li> <li>▪ Τα υφιστάμενα διοικητικά όρια του ‘καποδιστριακού’ ΟΤΑ διακόπτουν τη λειτουργική συνέχεια της ευρύτερης περιοχής:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- συνέχεια ‘πραγματικής’ πόλης (Βιολί Χαράκι-Ατσιπόπουλο, κ.λπ.),</li> <li>- συνέχεια τουριστικής ζώνης (Αδελοπηγιάνου Κάμπου-Σταυρωμένου),</li> <li>- συνέχεια γεωργικής ζώνης (ελαιοκομική περιοχή Αδελοπήγια, κ.λπ.).</li> </ul>             (διοικητικός φραγμός).         </li>   <li>▪ Η Ζώνη Ι (βόρεια παρακαμπηρίου/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.</li> <li>▪ Έλλειψη σύγχρονων τουριστικών υποδομών (Συνεδριακό Κέντρο, εγκαταστάσεις golf, κ.λπ.).</li>   <li>▪ Η Ζώνη ΙΙ (νότια παρακαμπηρίου 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.</li> </ul>

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
<ul style="list-style-type: none"> <li>- έχει θέα προς τη θάλασσα (και την πόλη)</li> <li>- διαθέτει αξιόλογο φυσικό τοπίο (ρεματιές, φαράγγια - τμήμα του οποίου περιλαμβάνεται στη Natura) και ανθρωπογενές περιβάλλον (παράδοσιακοί οικισμοί, αρχαιολογικοί χώροι).</li> <li>▪ Η Ζώνη IIIa (δυτικά του Βρύσινα/ευρύτερη περιοχή Αρμένων):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- διασχίζεται από πρωτεύοντα οδικό άξονα της Περιφέρειας (ΒΟΑΚ-Τυμπάκι/Αηβασιλιώτικος), που εξασφαλίζει σχετικά εύκολη/ταχεία πρόσβαση τόσο προς τις βόρειες, όσο και προς τις νότιες ακτές του Νομού</li> <li>- διαθέτει ένα ιδιαίτερα αξιόλογο αρχαιολογικό χώρο (Υστερομινωικό Νεκροταφείο) και ένα σχετικά αξιόλογο φυσικό τοπίο (Βελανιδοδάσος, λίγες ρεματιές/φαράγγια)</li> <li>- περιλαμβάνει το μοναδικό ‘οικιστικό κέντρο’ του δυτικού &amp; νότιου τμήματος του Δήμου (Αρμένοι) και την περιοχή της ‘Καστελλοχαλέπας’ που θεωρείται σχετικά πρόσφορη για την εγκατάσταση μη-οχλουσών μεταποιητικών μονάδων</li> <li>- ορισμένοι οικισμοί διαθέτουν σχετικά αξιόλογη θέα</li> <li>- έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσινα.</li> </ul> </li> <li>▪ Η Ζώνη IIIβ (νότια του Βρύσινα):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ορισμένοι οικισμοί διαθέτουν σχετικά αξιόλογη θέα,</li> <li>- διαθέτει αξιόλογο αρχαιολογικό χώρο (Ονιθέ)</li> <li>- έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσινα.</li> </ul> </li> <li>▪ Η Ζώνη IV (ανατολικά του Βρύσινα)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- περιλαμβάνει την περιοχή του Πρασιανού Φαραγγιού, περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και περιβαλλοντικής αξίας (Natura),</li> <li>- ο οικισμός της περιοχής είναι παραδοσιακός,</li> <li>- διασχίζεται από τον επαρχιακό οδικό άξονα Αμαρίου.</li> <li>- έχει άμεση πρόσβαση στο (όρος) Βρύσινα</li> </ul> </li> <li>▪ Η Ζώνη V (Βρύσινας):             <ul style="list-style-type: none"> <li>- βρίσκεται πολύ κοντά (~6 χλμ.) από την τουριστική ζώνη του Δήμου και το Ρέθυμνο,</li> <li>- έχει σημαντική αρχαιολογική αξία (ιερό βουνό)</li> <li>- θεωρείται περιβαλλοντικά αξιόλογη (τμήμα της περιλαμβάνεται στη Natura)</li> <li>- είναι πλήρως αδόμητη περιοχή</li> <li>- περιβάλλεται από οδικό δακτύλιο (προγραμματίζεται να ολοκληρωθεί), που την οριοθετεί με σαφήνεια.</li> </ul> </li> <li>▪ Η πόλη του Ρεθύμνου διαθέτει θεσμοθετημένο ΓΠΣ</li> <li>▪ Το θαλάσσιο μέτωπο της πόλης παραμένει μείζον συγκριτικό πλεονέκτημα, παρά τις πιέσεις και αλλοιώσεις που υφίστανται.</li> <li>▪ Συγκριτικά, η κοινωνική υποδομή δεν παρουσιάζει σοβαρές ελλείψεις, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν πρέπει να βελτιωθεί, κυρίως χωροθετικά.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Η Ζώνη IIIa χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη μικρών οικισμών και ‘αδύναμου’ οικιστικού κέντρου (Αρμένοι) ενώ η κατάσταση του κεντρικού οδικού άξονα δεν ανταποκρίνεται στις προδιαγραφές της κατηγορίας του.</li> <li>▪ Ισχνή πληθυσμιακή και αναπτυξιακή εξέλιξη</li> <li>▪ Ισχνή αξιοποίηση των δυνατοτήτων της για ανάπτυξη του β’ γένους τομέα (μεταποίηση).</li> <li>▪ Η Ζώνη IIIβ είναι σχετικά απομονωμένη, με μικρούς και πληθυσμιακά φθίνοντες οικισμούς.</li> <li>▪ Η Ζώνη IV διαθέτει μόνο ένα, μικρό και πληθυσμιακά φθίνοντα οικισμό.</li> <li>▪ Στη Ζώνη V έχει καθοριστεί λατομική περιοχή και μάλιστα στο πιο αξιόλογο, περιβαλλοντικά, τμήμα του (περιοχή Natura).</li> <li>▪ Το ισχύον ΓΠΣ δεν ανταποκρίνεται στα σημερινά δεδομένα και προοπτικές, από άποψη χωρητικότητας, χρήσεων γης κά.</li> <li>▪ Ο πολεοδομικός σχεδιασμός, που έχει γίνει σε σημαντικό τμήμα του ΓΠΣ (ανατολικά κέντρου ΠΕ Περιβολιών), δε θεσμοθετήθηκε.</li> <li>▪ Η προώθηση των Πράξεων Εφαρμογής (που έχουν ανατεθεί προ 20ετίας για την εφαρμογή του ΓΠΣ) καθυστερεί.</li> <li>▪ Το ΠΔ για την προστασία της παλιάς πόλης είναι ανε-</li> </ul>

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ
	<p>παρκές και δεν εξασφαλίζει τη διατήρηση του χαρακτήρα της</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Υπάρχουν μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων χώρων και πρασίνου</li> <li>▪ Υπάρχουν ελλείψεις στις περιβαλλοντικές υποδομές</li> <li>▪ Υπάρχουν μεγάλα προβλήματα κυκλοφορίας και, σε πολλές περιοχές, στάθμευσης</li> </ul>
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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)</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Δυνατότητα τουριστικής αξιοποίησης ως ‘φυσιολατρικών προορισμών’ των περιοχών αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος (Πρασιανό, Φαράγγι, Γαλλιανό Φαράγγι, Φαράγγι Μύλων, Βελανιδοδάσος)</li> <li>▪ 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 E<sub>4</sub> - Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων).</li> <li>▪ Θεσμοθέτηση σύγχρονου και επικαιροποιημένου ΓΠΣ</li> <li>▪ Προώθηση ενός εκτατικού μοντέλου οικιστικής ανάπτυξης που             <ul style="list-style-type: none"> <li>- θα καλύψει τις μελλοντικές ανάγκες μόνιμου και εποχικού πληθυσμού,</li> <li>- θα βελτιώσει σημαντικά τις πολεοδομικές και στεγαστικές συνθήκες,</li> <li>- θα υποστηρίξει τον ποιοτικό μετασχηματισμό του τουρισμού και γενικότερα τον εκσυγχρονισμό της οικονομικής βάσης προς την κατεύθυνση της βιώσιμης ανάπτυξης</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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 κοινόχρηστων χώρων), μπορεί να οδηγήσει στην υποβάθμισή τους (απαξίωση των επενδύσεων σε ακίνητα).</li> <li>▪ 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 μπορούσαν να λειτουργήσουν ως παραθεριστικά κέντρα ώστε οι κάτοικοί τους να αποκτήσουν συμπληρωματικά εισοδήματα).</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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 II, III &amp; IV).</li> <li>▪ 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).</li> <li>▪ Υιοθέτηση ενός άτολμου (σενάριο τάσεων) ή ακατάλληλου για τις συγκεκριμένη περίπτωση σεναρίου (εντατικό) που θα οδηγήσει σε πολεοδομικά, στεγαστικά και αναπτυξιακά σοβαρά προβλήματα.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>

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 (μόνιμου) παραθερισμού.
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.



## Π.2.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

### Π.2.2.1 - 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.

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

**Πίνακας Π.1.2.1: Εκτίμηση Μελλοντικού Πληθυσμού**

	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 Μετόχι	294	95	29	124	418	294
ΠΕ Προφήτη Ηλία	262	85	26	111	373	262
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

### Π.2.3 - 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 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.

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 νοτιο-ανατολικού τμήματος του Νομού, οδηγεί αναπόφευκτα στην εμπορική (τουλάχιστον) εξάρτηση των οικιστικών ενοτήτων Αγίας Γαλήνης και Φουρφουρά από τα οικιστικά κέντρα Τιμπάκιου 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<sup>ου</sup> 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 Ρεθύμνο 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.

## Π.2.4 - ΜΟΝΤΕΛΟ ΧΩΡΙΚΗΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ – ΓΕΝΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η χωρική ενότητα του Δήμου (όπως έχει ήδη καθοριστεί από το Α' Στάδιο της μελέτης) διακρίνεται σε επιμέρους υποενότητες/ ζώνες (βλέπε Χάρτη Α.5.1.1) ως εξής:

### 1. Ζώνη I: ακτογραμμή - παρακαμπτήριο/ ΒΟΑΚ ('κάτω' επίπεδο)

Πρόκειται για την παραθαλάσσια/ πεδινή περιοχή που εκτείνεται σε βάθος μέχρι τους λόφους – παρακαμπτήριο/ ΒΟΑΚ. Περιλαμβάνει την πόλη του Ρεθύμνου και μάλιστα το σύνολο της έκτασης της 'πραγματικής' πόλης, με εξαίρεση το τμήμα Βιολί Χαράκι – Ατσιπόπουλο (Δήμος Νικ. Φωκά), το νότιο τμήμα του Πλατανιά (Τσεσμές), τον Άγιο Μάρκο και τα Καστελλάκια.

Ουσιαστικά, πρόκειται για μια 'αστικοποιημένη' ζώνη, που 'προεκτείνεται' ανατολικά (Δήμος Αρκαδίου), κυρίως, ως τουριστική, και δυτικά (Δήμος Νικ. Φωκά) ως αστική. Το παραλιακό της τμήμα λειτουργεί, κυρίως, ως περιοχή αναψυχής-τουρισμού (ακτές κολύμβησης<sup>1</sup>, ψυχαγωγία, εστιατόρια, τουριστικά καταλύματα, κ.λπ.). Το πεδινό, ανατολικό, τμήμα (Περιβόλια - Πλατανιάς) που αποτελούσε γεωργική γη α' προτεραιότητας/ αρδευόμενη έχει δομηθεί, σχεδόν, εξ' ολοκλήρου.

Στη Ζώνη αυτή διακρίνονται επιμέρους:

- (α) η περιοχή εντός του (ισχύοντος) ΓΠΣ.
- (β) η περιοχή μεταξύ του (ισχύοντος) ΓΠΣ και της παρακαμπτηρίου/ ΒΟΑΚ

### 2. Ζώνη II: παρακαμπτήριο/ ΒΟΑΚ - Βρύσινας ('πάνω' επίπεδο)

Περιλαμβάνει την περιοχή 'πάνω' και νότια του ΒΟΑΚ που έχει (απρόσκοπτη) θέα προς τη θάλασσα και την πόλη. Κύρια χαρακτηριστικά αυτής της ζώνης είναι το σχετικά έντονο ανάγλυφο (εξαιτίας της διάβρωσης του εδάφους από τη ροή των ρεμάτων) και τα φαράγγια/ ρεματιές, που διατηρούν την 'αυθεντικότητα' του φυσικού χώρου και οδηγούν στο όρος Βρύσινα.

Στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται οι οικισμοί/ οικιστικές περιοχές: Γάλλου, Τρία Μοναστήρια, Συνεταιρισμός Νηπιαγωγών/ Δασκάλων, Μικρό - Μεγάλο Μετόχι, Μικρά Ανώγεια, Αγία Ειρήνη, Ρουσσοσπίτι, Μύλοι, Ξηρό Χωριό, Καστελλάκια, Άγιος Μάρκος, Χρωμοναστήρι, Καπεδιανά, Πρινέδες, Γιαννούδι, Τσεσμές, Δίλοφο (Συνεταιρισμός Δημοσίων Υπαλλήλων), Μαρουλάς καθώς και ειδικές λειτουργίες αστικού χαρακτήρα. Μεταξύ αυτών ξεχωρίζουν (στο βόρειο - δυτικό τμήμα/ περιοχή Γάλλου - Τρία Μοναστήρια) το campus του Πανεπιστημίου, το Αθλητικό Κέντρο του Δήμου και το συγκρότημα μεταποίησης γεωργικών προϊόντων (ελαιουργείο, τυροκομείο, κ.λπ.) της Ένωσης Γεωργικών Συνεταιρισμών Ρεθύμνου.

<sup>1</sup> Ανατολικά της πόλης εκτείνεται αμμουδιά μήκους ~10 χλμ. (Ενετικό λιμάνι - Σκαλέτα), τμήμα της οποίας περιλαμβάνεται στα όρια του Δήμου.

Στη Ζώνη αυτή διακρίνονται επιμέρους:

- (α) η περιοχή εντός της (ισχύουσας) ΖΟΕ/ βόρειο τμήμα.
- (β) το λοιπό τμήμα.

### **3. Ζώνη III: περιοχή δυτικά & νότια του όρους Βρύσινα**

Στη Ζώνη αυτή, που περιλαμβάνεται στην ευρύτερη κτηνοτροφική περιοχή του Βρύσινα, διακρίνονται δυο ενότητες οικισμών, που εξαρτώνται λειτουργικά από το οικιστικό κέντρο (5ου ενισχυμένου επιπέδου) των Αρμένων:

- Ενότητα α': περιλαμβάνει τους οικισμούς της ευρύτερης περιοχής των Αρμένων (δυτικά του όρους Βρύσινα)  
(Αρμένοι, Σωματάς, Κάστελλος, Άγιος Γεώργιος, Κούμοι, Φωτεινός)
- Ενότητα β': περιλαμβάνει τους οικισμούς νότια του όρους Βρύσινα  
(Καρέ, Αμπελάκια, Όρος, Γουλεδιανά, Γενή, Σελλί, Μύρθιος)

### **4. Ζώνη IV: περιοχή ανατολικά του Βρύσινα**

Η Ζώνη αυτή, που περιλαμβάνεται στην ευρύτερη κτηνοτροφική περιοχή του Βρύσινα, χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη εκτεταμένων περιοχών αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος. Σε αυτή βρίσκονται το Πρασιανό Φαράγγι και ο οικισμός Πρασιές.

### **5. Ζώνη V: Όρος Βρύσινα**

Ορίζεται, σε γενικές γραμμές, από τον περιμετρικό οδικό δακτύλιο και περιλαμβάνει το σύνολο της έκτασης εσωτερικά του δακτυλίου, εξαιρουμένων των οικισμών και των εκτάσεων που τους περιβάλλουν.

Συνεκτιμώντας, τη χωρική ανάλυση του Δήμου (που προαναφέρθηκε), τα δεδομένα της ανάλυσης S.W.O.T. και το επιλεγέν - από το προηγούμενο ήδη στάδιο της μελέτης - 'εκτατικό' σενάριο πολεοδομικής ανάπτυξης, για την αποτελεσματική αντιμετώπιση των οικιστικών πιέσεων που παρατηρούνται και οι οποίες ενδέχεται να λάβουν εκρηκτικές διαστάσεις στο άμεσο μέλλον (όσον αφορά τη β'/ παραθεριστική κατοικία), προτείνεται:

- Να συμπεριληφθούν στις προς πολεοδόμηση οικιστικές περιοχές του Δήμου, όλες οι εκτάσεις που δέχονται αυξημένες πιέσεις για κατοικία και διαθέτουν την αναγκαία φυσική καταλληλότητα για οικιστική χρήση (τόσο των μόνιμων κατοίκων όσο και των (μόνιμων) παραθεριστών), ώστε η ανάπτυξή τους να είναι αποτέλεσμα 'σχεδιασμού'. Επισημαίνεται ότι η πυκνότητα δόμησης αυτών των περιοχών ποικίλει, για να πληρούνται τα προγραμματικά μεγέθη και τα ισχύοντα σταθερότυπα.
- Να καθοριστούν εκτεταμένες περιοχές προστασίας, με στόχο την αποτελεσματική θωράκιση/ προστασία του αξιόλογου φυσικού τοπίου και περιβάλλοντος της ενδοχώρας του Δήμου, κυρίως, από την αναμενόμενη 'εισβολή' μεγάλου αριθμού (μόνιμων) παραθεριστών. Η προστασία αυτή κλιμακώνεται με τον καθορισμό δυο (2) κατηγοριών (περιοχών) προστασίας:

- (α) των περιοχών ειδικής προστασίας (ΠΕΠ), οι οποίες εν γένει πρέπει να παραμείνουν αδόμητες, εφόσον συμπεριλαμβάνουν τις ‘κρίσιμες’ περιοχές του φυσικού περιβάλλοντος (φαράγγια, ρεματιές, φυσικές εξάρσεις, κ.ο.κ.) καθώς και τους αρχαιολογικούς χώρους.
- (β) των περιοχών ελέγχου και περιορισμού της δόμησης (ΠΕΠΔ), που περιβάλλουν τις οικιστικές περιοχές. Οι περιοχές αυτές πρέπει να διαφυλαχθούν σχετικά αδόμητες, ώστε μελλοντικά να αποτελέσουν τη ‘σχεδιασμένη’ επέκταση των οικιστικών περιοχών.

Αυτός ο διττός χαρακτήρας της πρότασης ανταποκρίνεται, αφενός, στη φιλοσοφία του Ν. 2508/97 (που διέπει το σχεδιασμό των ΓΠΣ) και, αφετέρου, στο αίτημα όλων των εμπλεκόμενων παραγόντων (τοπικού και κεντρικού χαρακτήρα) για ‘μεγάλες επεκτάσεις’ και ταυτόχρονα για αποτελεσματική προστασία του τοπίου, που αποτελεί και το βασικό διακύβευμα της συγκυρίας.

Θα πρέπει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι παρά την καταλληλότητα του ‘εκτατικού’ σεναρίου, η λύση που προτείνεται (και η οποία θα αναλυθεί πιο διεξοδικά στη συνέχεια) αναμένεται ότι δε θα γίνει εύκολα αποδεκτή, τόσο από την τοπική κοινωνία όσο και από τις αρμόδιες υπηρεσίες της δημόσιας διοίκησης. Στην πρώτη περίπτωση γιατί θα δημιουργήσει νέους ‘δυσανεστημένους’, παρά το γεγονός ότι καλύπτει πλήρως όλα τα υποβληθέντα αιτήματα (οικιστική ανάπτυξη + προστασία) και στη δεύτερη λόγω της έκτασης των προβλεπόμενων οικιστικών περιοχών.

Με βάση τα παραπάνω και με γνώμονα ότι οι προτεινόμενες δράσεις πρέπει να ανταποκρίνονται στον αναπτυξιακό χαρακτήρα και στις ιδιαιτερότητες της κάθε ζώνης, προκειμένου: (α) να μετουσιωθούν σε ευκαιρίες τα πλεονεκτήματα, που προέκυψαν κατά την ανάλυση S.W.O.T. και (β) να αποτραπεί το ενδεχόμενο υλοποίησης των κινδύνων που δημιουργούν τα αντίστοιχα μειονεκτήματα, η πρόταση διαρθρώνεται σε γενικές γραμμές (βλέπε Χάρτη Π.1) ως εξής:

- **Ζώνη Ια:** προτείνεται να πολεοδομηθεί σε όλη της την έκταση, δεδομένου ότι για ένα σημαντικό τμήμα του ισχύοντος ΓΠΣ οι Πολεοδομικές Μελέτες που εκπονήθηκαν δε θεσμοθετήθηκαν. Σε ό,τι αφορά τα τμήματα που έχουν ήδη πολεοδομηθεί, δεν προτείνονται τροποποιήσεις δεδομένου ότι, παρά την παρέλευση 20ετίας (!) από την έγκριση του πολεοδομικού σχεδίου, η διαδικασία πολεοδόμησής τους (δηλ. η κύρωση των τελευταίων Πράξεων Εφαρμογής) μόλις ολοκληρώθηκε. Και τούτο παρά το γεγονός ότι οι Πολεοδομικές τους Μελέτες σε αρκετά σημεία δε σεβάστηκαν τις κατευθυντήριες εντολές του ΓΠΣ, με αποτέλεσμα να έχουν ενταχθεί στο σχέδιο ως οικοδομήσιμες επιφάνειες οι παραρεμάτιες ζώνες που προβλέπονταν (στο ΓΠΣ) για χρήση ‘αστικού πρασίνου’.
- **Ζώνη Ιβ:** η περιοχή αυτή προτείνεται να υπαχθεί στο ΓΠΣ του Ρεθύμνου για χρήση κατοικίας, εξαιρουμένων των παραρεμάτιων τμημάτων της. Ταυτόχρονα προτείνεται να καθοριστούν (σε αυτή) χαμηλότεροι ΣΔ και υψηλότερα ποσοστά κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων, από τα αντίστοιχα μεγέθη των γειτονικών περιοχών του σχεδίου πόλεως, προκειμένου να καλυφθούν σε αυτή τη ζώνη οι σχετικές ελλείψεις.
- **Ζώνη Ια:** στην περιοχή αυτή προτείνεται να δημιουργηθούν νέοι οικιστικοί θύλακες, προαστιακού χαρακτήρα, που θα περιβάλλονται από φυσικά διαμορφωμένους ‘οικολογικούς’ διαδρόμους, για την κάλυψη των αναγκών κατοικίας. Στη ζώνη αυτή προτείνεται και ο κα-

θορισμός μιας περιοχής συγκέντρωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης, στη θέση (και σε επέκταση) της ζώνης χονδρεμπορίου του υφιστάμενου ΓΠΣ.

- **Ζώνη IIβ:** στον εξω-αστικό χώρο αυτής της ζώνης, προτείνεται η προστασία των κρίσιμων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος (φαράγγια, ρεματιές, κ.λπ.) και η λήψη (στο χρονικό ορίζοντα της μελέτης) αυστηρών μέτρων περιορισμού της δόμησης (δηλ. αρτιότητα 8 στρεμμ.), με απώτερο στόχο τη διατήρηση αυτής της περιοχής ως ‘ρεζέρβα’ γης για την κάλυψη των μελλοντικών, οικιστικών αναγκών. Κύρια χρήση σε αυτή τη ζώνη ορίζεται η κατοικία και για αυτό το λόγο δεν επιτρέπεται η χωροθέτηση ‘οχλουσών’ χρήσεων/ δραστηριοτήτων. Στις επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνεται και εκείνη του οικολογικού/ εναλλακτικού τουρισμού. Στη ζώνη αυτή εντοπίζονται, επίσης, διακεκριμένες/ σημαντικές χρήσεις ‘σημειακού’ χαρακτήρα όπως: το campus του Πανεπιστημίου, το Αθλητικό Κέντρο του Δήμου (με την πρόσφατη επέκτασή του), το νέο Νεκροταφείο του Δήμου (στην περίμετρο του οποίου επιτρέπεται η ανάπτυξη χρήσεων/ δραστηριοτήτων συναφών με τη λειτουργία του) καθώς και οι (προγραμματισμένες) εγκαταστάσεις Golf στην περιοχή του Μαρουλά.

Προτείνεται ακόμη η οριοθέτηση των οικισμών που δε διαθέτουν όρια, η πολεοδόμηση όλων των οικισμών, η επέκταση εκείνων που δε διαθέτουν πλεόνασμα γης και η αναζήτηση περιοχών ΠΕΡΠΟ (συνολικής επιφάνειας 1.000 στρεμμάτων) επιπλέον των ήδη υφιστάμενων/ γνωστών πρωτοβουλιών (οικισμός Διδασκάλων/ Νηπιαγωγών, οικισμός Υπαλλήλων ΥΠ.ΠΟ., οικισμός Αστυφυλάκων Ν. Ρεθύμνης). Κατά προτεραιότητα προτείνεται να πολεοδομηθούν οι οικισμοί: Γάλλος και Ξηρό Χωριό. Σημειώνεται ότι οι υπό εκπόνηση Πολεοδομικές Μελέτες των οικισμών: Χρωμοναστήρι και Ρουσσοσπίτι, θα πρέπει να συμπεριλάβουν στο σχεδιασμό τους το σύνολο των προτεινόμενων οικιστικών τους περιοχών.

- **Ζώνη III:** στον εξω-αστικό χώρο αυτής της ζώνης, προτείνεται: (α) να οριστεί ως κύρια χρήση η κτηνοτροφία και (β) να προστατευτούν ορισμένες, κρίσιμες, περιοχές με αξιόλογο φυσικό τοπίο. Μεταξύ των επιτρεπόμενων χρήσεων είναι και εκείνη του οικολογικού/ εναλλακτικού τουρισμού. Σημειώνεται ότι στη ζώνη αυτή περιλαμβάνονται δυο εκτεταμένοι και σημαντικής αξίας αρχαιολογικοί χώροι (Υστερομινωϊκό Νεκροταφείο και Ονιθέ) καθώς και η περιοχή της ‘Καστελλοχαλέπας’, που αποτελεί το μοναδικό σημείο σε όλη την έκταση του Δήμου στο οποίο προτείνεται η χωροθέτηση/ συγκέντρωση μεταποιητικών μονάδων ‘μέσης όχλησης’. Στη ζώνη αυτή προτείνεται, επίσης, η οριοθέτηση των οικισμών που δε διαθέτουν όρια, η πολεοδόμηση του οικισμού Σωματά και η ενσωμάτωση στον πολεοδομικό σχεδιασμό του οικισμού των Αρμένων (που βρίσκεται υπό εκπόνηση) των προτεινόμενων περιοχών επέκτασής του.
- **Ζώνη IV:** στη ζώνη αυτή βασικό στοιχείο της πρότασης είναι ο καθορισμός εκτεταμένων περιοχών προστασίας, με απώτερο στόχο τη διατήρηση του συγκριτικού της πλεονεκτήματος (φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον).
- **Ζώνη V:** η περιοχή του Βρύσινα αποτελεί την ‘κεντρική’ περιοχή του δικτύου προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος του Δήμου και για αυτό προτείνεται ο αποχαρακτηρισμός τμήματός της ως λατομικής περιοχής.

Πιο αναλυτικά, οι επεμβάσεις που προτείνονται από τη μελέτη για κάθε μια από τις προαναφερθείσες υποπεριοχές/ ζώνες του Δήμου είναι οι εξής:

**A. Επεμβάσεις στον ευρύτερο Αστικό Χώρο/ Ζώνη I & Ζώνη II (βόρειο τμήμα/ ΖΟΕ)**

Κύριο ζητούμενο των προτεινόμενων δράσεων είναι η εξασφάλιση των αναγκαίων κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων, η έλλειψη των οποίων θα είναι ιδιαίτερα αισθητή στο άμεσο μέλλον. Επιπλέον, αποβλέπουν στην εκτόνωση των οικιστικών πιέσεων και στη μείωση της ‘οξύτητας’ του κυκλοφοριακού προβλήματος και των λοιπών δυσλειτουργιών του αστικού χώρου, προβλήματα που αναμένεται να ενταθούν ιδιαίτερα τα επόμενα χρόνια.

Ειδικότερα, προτείνονται:

**Περιοχή εντός (ισχύοντος) ΓΠΣ – Ζώνη Ια:**

- χρήσεις γης, απομάκρυνση (εντός δετίας) ‘οχλουσών’ χρήσεων (επαγγελματικά εργαστήρια: σιδηρουργεία, συνεργεία αυτοκινήτων, κ.ο.κ.), κυκλοφοριακές και λοιπές ρυθμίσεις, που θα επιτρέψουν την ποιοτική αναβάθμιση της περιοχής του ισχύοντος ΓΠΣ, δεδομένου ότι αυτή αποτελεί, μεταξύ άλλων, και υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων.
- καθορισμός κριτηρίων και περιοχών αναζήτησης για τον επανακαθορισμό/ χωροθέτηση βασικών κεντρικών λειτουργιών της πόλης.

**Περιοχή επέκτασης (ισχύοντος) ΓΠΣ εντός ΖΟΕ (βόρεια παρακαμπτηρίου/ ΒΟΑΚ) – Ζώνη Ιβ:**

- καθορισμός δικτύου ελεύθερων χώρων - αστικού πρασίνου που θα περιλαμβάνει:
  - δασωμένους λόφους (‘Πευκάκια’, ‘Τρυπητή’, κ.λπ.).
  - παραρεμάτιες ζώνες: ρεματιές, φαράγγια, που εκτείνονται κάθετα του ΒΟΑΚ, που θα λειτουργούν ως ‘οικολογικοί’ διάδρομοι διάσπασης της συνέχειας του ‘ενιαίου’ αστικού χώρου.
- καθορισμός κριτηρίων και περιοχών αναζήτησης για τη χωροθέτηση σημαντικών κοινωφελών/ κοινόχρηστων χώρων, με στόχο την κάλυψη των σχετικών ελλείψεων του ισχύοντος ΓΠΣ.
- καθορισμός νέων οικιστικών περιοχών (επέκταση σχεδίου πόλης).
- δημιουργία (κατά τμήματα και όπου αυτό απαιτείται) νέου περιφερειακού δρόμου για διευκόλυνση/ ενίσχυση του κύριου οδικού δικτύου της πόλης.

**Περιοχή επέκτασης (ισχύοντος) ΓΠΣ εντός ΖΟΕ (νότια παρακαμπτηρίου/ ΒΟΑΚ) – Ζώνη Ιια:**

- καθορισμός δικτύου ελεύθερων χώρων - αστικού πρασίνου, αντίστοιχου με το προηγούμενο.
- καθορισμός οικιστικών περιοχών, κυρίως, περιμετρικά των υφιστάμενων οικισμών και σε τμήματα όπου υπάρχει ευχερής πρόσβαση/ σύνδεση με την πόλη (κόμβοι, κάτω διαβάσεις ΒΟΑΚ). Οι περιοχές αυτές θα είναι χωρικά διακεκριμένες (από ζώνες πρασίνου) για να αποφευχθεί η δυνατότητα δημιουργίας ενός δεύτερου ‘αστικού συνεχούς’.
- εξασφάλιση μεγάλης έκτασης κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων, που θα λειτουργήσει ως ‘ρεζέρβα’ γης για την κάλυψη μελλοντικών αναγκών της πόλης.
- καθορισμός/ έλεγχος των χρήσεων γης.



- δημιουργία (κατά τμήματα και όπου αυτό απαιτείται) νέου περιφερειακού δρόμου για διευκόλυνση/ ενίσχυση του κύριου οδικού δικτύου της ευρύτερης αστικοποιημένης ζώνης (Τρία Μοναστήρια, Τσεσμές Πλατανιά).

## **Β. Επεμβάσεις στους Οικισμούς και στις γύρω από αυτούς περιοχές**

Οι προτεινόμενες δράσεις αποσκοπούν στην ‘προετοιμασία’/ προσαρμογή των οικισμών προκειμένου να ανταποκριθούν στις (υψηλές) απαιτήσεις που δημιουργεί η προοπτική μετατροπής τους σε παραθεριστικά κέντρα (διεθνούς εμβέλειας), διατηρώντας όμως και τον ήπιο αγροτικό τους χαρακτήρα.

Ειδικότερα προτείνονται:

- καθορισμός ορίων στους μη - οριοθετημένους οικισμούς.
- καθορισμός τυχόν επεκτάσεων (μέσω πολεοδόμησης) στους οριοθετημένους οικισμούς (όπου αυτό απαιτείται δεδομένου του μεγάλου, εν γένει, ποσοστού της αδόμητης εντός ορίων έκτασης) για την κάλυψη αναγκών σε νέες κατοικίες (α΄ & β΄/ παραθεριστικές), την εξασφάλιση κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων (χώροι στάθμευσης, ελεύθεροι χώροι, χώροι πρασίνου, άθλησης, κ.λπ.) και τη χωροθέτηση περιοχής συγκέντρωσης χρήσεων χαμηλής όχλησης (εργαστήρια), όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο.

Ειδικότερα, η δημιουργία ‘πάρκων αναψυχής - πολιτισμού - άθλησης’ είναι επιθυμητή στους οικισμούς που αναμένεται να αποκτήσουν έντονο παραθεριστικό χαρακτήρα.

- καθορισμός των (α)κατάλληλων προς δόμηση περιοχών εντός των οικισμών (λόγω π.χ. κλίσεων, γεωλογικής ακαταλληλότητας, ύπαρξης ρεμάτων) - μετατροπή των περιοχών αυτών, όπου είναι δυνατόν, σε ζώνες πράσινου/ πάρκων αναψυχής - πολιτισμού - άθλησης.
- ανάδειξη των παραδοσιακών πυρήνων και αναβίωση του ‘παλιού’ χαρακτήρα του κεντρικού δρόμου των οικισμών (δρόμος ήπιας κυκλοφορίας/ πεζόδρομος) και υπόδειξη αναγκαίων παρακάμψεων, ανάδειξη τυχόν ιστορικών τόπων και περιοχών φυσικού κάλλους (εντός των οικισμών). ‘Ηπιοποίηση’ τυχόν διερχόμενου (εντός οικισμού) οδικού άξονα με τη δημιουργία ‘δενδροστοιχίας’ σε όλο το μήκος του τμήματος που βρίσκεται εντός οικισμού, δημιουργία πεζοδρομίων. ‘Ανάδειξη’ των εισόδων στους οικισμούς και εξασφάλιση στην ευρύτερη αυτών περιοχών χώρων στάθμευσης.
- ανάδειξη των περιοχών φυσικού κάλλους ή/και περιοχών που συνδέονται με την τοπική παράδοση και βρίσκονται κοντά στους οικισμούς - αναβίωση των μονοπατιών που οδηγούν προς αυτές τις περιοχές και στους γειτονικούς οικισμούς, με στόχο τη δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων/ μονοπατιών στην ευρύτερη των οικισμών περιοχή.
- λειτουργική ενίσχυση του οικισμού των Αρμένων, με στόχο την αναβάθμιση του ρόλου του ως ‘οικιστικού’ κέντρου (5ου ενισχυμένου επιπέδου) της ευρύτερης Ζώνης III.

## **Γ. Επεμβάσεις στο ‘λοιπό’ έξω - αστικό χώρο**

Οι προτεινόμενες δράσεις κλιμακώνονται κατά περίπτωση με απώτερο, πρωτεύοντα, στόχο την προστασία των στοιχείων αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος - πολιτιστικής αξίας και την ανάδειξη/ αξιοποίησή τους ως ‘κεφάλαιο’ για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού (π.χ. πε-

ριπατητικού, ορειβατικού, οικολογικού, κ.λπ.) και δευτερεύοντα στόχο τη χωροθέτηση παραγωγικών δραστηριοτήτων και ειδικών λειτουργιών.

Ειδικότερα προτείνονται:

- καθορισμός/ οριοθέτηση περιοχών αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος ως Π.Ε.Π. (Περιοχές Ειδικής Προστασίας). Πρόκειται, κυρίως, για:
  - το ‘ιερό’ όρος Βρύσινας.
  - τα Φαράγγια (Πρασιανό, Μύλων, Γαλλιανό) καθώς και το Βελανιδόδασος, η οριοθέτηση των οποίων καθορίζεται με βάση την υπό εκπόνηση μελέτη ανάδειξής τους.

Σημειώνεται ότι, εκτός από τις προαναφερθείσες, μέτρα προστασίας λαμβάνονται και σε άλλες περιοχές αξιόλογου φυσικού περιβάλλοντος όπως: ρεματιές, μικρότερα φαράγγια, περιοχές με έντονες κλίσεις (γκρεμνά), κορυφές/ κορυφογραμμές, κ.λπ. ώστε να διατηρηθεί η ‘αυθεντικότητα’/ ‘ταυτότητα’ των επιμέρους τμημάτων του φυσικού τοπίου της περιοχής.

Οι παραποτάμιες ζώνες, ρεματιές, φαράγγια, κ.λπ. λειτουργούν ως ‘οικολογικοί’ διάδρομοι διασύνδεσης της αστικοποιημένης ζώνης με την ορεινή ενδοχώρα (Βρύσινας, κ.λπ.) και για το λόγο αυτό η διατήρησή τους θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική. Σημαντική, επίσης, θεωρείται η απόλυτη προστασία/ ενίσχυση της βλάστησης του όρους Βρύσινας και των περιοχών της Natura (Ζώνες IV & V).

- χαρακτηρισμός - σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΠΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας Κρήτης - ως ΠΕΧΠ (Περιοχή Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων) της ζώνης κατά μήκος του ευρωπαϊκού, περιπατητικού μονοπατιού E<sub>4</sub> (στο τμήμα του που περιλαμβάνεται στο Δήμο Ρεθύμνης). Πρόκειται συγκεκριμένα για τη ζώνη που εκτείνεται εντός του Δήμου από το Πρασιανό Φαράγγι μέχρι την ευρύτερη περιοχή του Κάστελλου, περνώντας από τους οικισμούς Χρωμοναστήρι - Σελλί, την κορυφή του όρους Βρύσινας, τον οικισμό του Σωματά, το Υστερομινωικό Νεκροταφείο Αρμένων, το Βελανιδόδασος, τον οικισμό του Κάστελλου και το Μοναστήρι της Αγ. Παρασκευής/ του Αγ. Παντελεήμονα...

Για τη ζώνη αυτή θα πρέπει να εκπονηθεί ειδική μελέτη ενίσχυσης - αποκατάστασης - διαχείρισής της (συντονισμένο πρόγραμμα μέτρων και έργων κατά φάσεις και φορείς χρηματοδότησης), δεδομένου ότι αποτελεί περιοχή με μειονεκτικά χαρακτηριστικά λόγω δυσμενούς προσπελασιμότητας και μεγάλου ενδιαφέροντος όσον αφορά στα στοιχεία του φυσικού και πολιτιστικού της περιβάλλοντος.

- ανάδειξη και άλλων περιπατητικών διαδρομών που συνδυάζουν φυσιολατρικούς και αρχαιολογικούς προορισμούς (όπως Ξηρό Χωριό – Μύλοι, Πρασιές – Πρασιανό Φαράγγι – Γιαννούδι – θάλασσα, κ.λπ.).
- καθορισμός/ έλεγχος των χρήσεων γης στις ‘εκτός σχεδίου’ περιοχές, ώστε να παρέχεται η δυνατότητα χωροθέτησης:
  - συνεδριακού κέντρου, στον εξω-αστικό χώρο των Ζωνών I & II,
  - γηπέδου/ εγκαταστάσεων golf, στην (ορεινή) περιοχή του Μαρουλά,
  - ειδικών λειτουργιών κοινής ωφέλειας.

- δημιουργία/ ολοκλήρωση ενός ακόμα διασυνδεδεμένου οδικού άξονα στην περιοχή μεταξύ παρακαμπηρίου ΒΟΑΚ και νέου περιφερειακού δακτυλίου Βρύσινα (Μικρά Ανώγεια - Μεγάλο Μετόχι - Σωματάς).
- βελτίωση της λειτουργικότητας του οικιστικού δικτύου μέσω αναβάθμισης του οδικού δικτύου διασύνδεσης των οικισμών της αγροτικής ενδοχώρας με το αστικό κέντρο του Ρεθύμνου και του δικτύου συγκοινωνιών (Αγία Ειρήνη - Καστελλάκια, Ρουσσοσπίτι - Καστελλάκια, κ.λπ.).
- καθορισμός ζώνης προστασίας (min 100μ.) των οικιστικών περιοχών από την άσκηση συμβατικών/ εντατικών μορφών γεωργίας.

## Π.2.5 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ / ΡΟΛΟΙ ΤΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Στόχος της προτεινόμενης 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 έδρας οικιστικών κέντρων.

Σε αυτό το πλαίσιο, αδιαμφισβήτητο ‘κέντρο’ του οικιστικού δικτύου του Δήμου παραμένει η πόλη του Ρεθύμνου, που κατατάσσεται στην κατηγορία των οικιστικών κέντρων 2<sup>ου</sup>/ 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 προς το Ρέθυμνο, τα Μισίρια και ο Πλατανιάς, λόγω της κομβικής τους θέσης και του γεγονότος ότι συγκεντρώνουν αξιόλογες εκπαιδευτικές και εμπορικές χρήσεις, θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως διακεκριμένα ‘τοπικά κέντρα’ εξυπηρέτησης των γειτονικών τους οικισμών, ως εξής:

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

Οι υπόλοιποι οικισμοί/ οικιστικές περιοχές της Ζώνης II (Γάλλος, Τρία Μοναστήρια, Μικρό - Μεγάλο Μετόχι, Μ. Ανώγεια, Αγία Ειρήνη και Ρουσοσπίτι) θα συνεχίσουν να εξαρτώνται για την κάλυψη των αναγκών τους (σε όλους τους τομείς) από το Ρέθυμνο. Ωστόσο, στα Τρία Μοναστήρια μελλοντικά ενδέχεται να συγκεντρωθούν σημαντικές δραστηριότητες ‘κεντρικού’ χαρακτήρα, σηματοδοτώντας (ουσιαστικά) την ‘επέκταση’ της πόλης κατά τον άξονα βορρά - νότου και διασπώντας το φραγμό που δημιουργεί η παρακαμπτήριος.

Τέλος, ο οικισμός των Αρμένων προτείνεται να αποτελέσει ‘**οικιστικό κέντρο 5<sup>ου</sup> 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 Σωματάς). Με αυτόν τον τρόπο ο Δήμος και ειδικότερα το μοντέλο της ‘ανοιχτής πόλης’ θα αποκτήσει ένα δευτερεύουσας σημασίας ‘κέντρο’ για την κάλυψη των εκπαιδευτικών και εν μέρει των βασικών, καθημερινών (εμπορικών) αναγκών των πιο απομακρυσμένων από το Ρέθυμνο οικισμών. Σημειώνεται ότι ορισμένοι από τους προαναφερθέντες οικισμούς (Σωματάς, Μύρθιος) λόγω της θέσης τους ως προς το Ρέθυμνο και τα τοπικά του κέντρα θα συνεχίσουν να εξυπηρετούνται (κυρίως) από αυτά.

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

**Πίνακας Π.1.5: Προτεινόμενο οικιστικό δίκτυο Δήμου Ρεθύμνης**

Οικισμοί/ Οικιστικά Κέντρα	Ιεράρχηση οικιστικών κέντρων	Οικισμοί (άμεσης) Εξυπηρέτησης
Ρέθυμνο	2 <sup>ου</sup> (νομαρχιακού) επιπέδου	Όλοι οι οικισμοί του Δήμου
Μισίρια	τοπικό κέντρο  (εντός αστικοποιημένης ζώνης)	Γιαννούδι
		Ξηρό Χωριό
		Χρωμοναστήρι - Πρινέδες
		Πρασιές
		Μύλοι
Πλατανιάς (τοπικό κέντρο)	τοπικό κέντρο	Μαρουλάς
	(εντός αστικοποιημένης ζώνης)	Δίλοφο
Αρμένιοι	5 <sup>ου</sup> (ενισχυμένου) επιπέδου	Μύρθιος
		Σελί
		Γενή
		Γουλεδιανά
		Όρος
		Καρέ
		Αμπελάκι
		Φωτεινός
		Κούμοι
		Άγιος Γεώργιος
		Κάστελλος

## **Π.2.6 - 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 διασφαλιστεί:

- η συνέχεια της ‘πραγματικής’ πόλη, ενσωματώνοντας την αστικοποιημένη περιοχή (Βιολί Χαράκι - Ατσιπόπουλο, κ.λπ.)
- η συνέχεια της τουριστικής ζώνης (Αδελοπηγιανού Κάμπου - Σταυρωμένου, κ.λπ.)
- η συνέχεια 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.

## Π.3 - ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

### Π.3.1 - ΓΕΝΙΚΑ

Στο παρόν κεφάλαιο εξειδικεύονται οι προτάσεις που αναφέρονται στο Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης του Δήμου (Χάρτης Π.1), δηλ. οι προτεινόμενες περιοχές ρυθμίσεων του ΓΠΣ στον εξω-αστικό χώρο καθώς και οι ρυθμίσεις γενικού χαρακτήρα αναφορικά με τις υφιστάμενες και τις (νέες) προς πολεοδομία περιοχές.

Οι προτεινόμενες δράσεις διαρθρώνονται με βάση τέσσερις (κύριες) θεματικές κατηγορίες ρυθμίσεων:

- Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΟΙ.Α)
- Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (Π.Ε.Π.Δ.)
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (Π.Ι.Χ.)

Οι τρεις τελευταίες ενότητες συγκροτούν τον κατεξοχήν «εξω-αστικό χώρο» του Δήμου και διέπονται, κατά κανόνα, από τις ρυθμίσεις της ‘εκτός σχεδίου’ δόμησης, ενώ η πρώτη αφορά στις υφιστάμενες και στις νέες οικιστικές περιοχές (κατοικίας – παραγωγικών δραστηριοτήτων) και στο καθεστώς ανάπτυξής τους.

Βασικές επιδιώξεις του προτεινόμενου μοντέλου χωρικής οργάνωσης είναι, κατά προτεραιότητα:

- Η ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος του Δήμου.
- Η προστασία του τοπίου και του φυσικού περιβάλλοντος (δάση, ρεματιές, κ.λπ.).
- 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 εργασίας - κατοικίας.

Η οργάνωση των χρήσεων γης και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος στην έκταση του Δήμου Ρεθύμνης απεικονίζονται στον Χάρτη Π.2.

Στον Χάρτη Π.2 αποτυπώνεται, επίσης, η πρόταση/ εισήγηση των μελετητών, προς τις αρμόδιες υπηρεσίες, σχετικά με την οριοθέτηση των μη – οριοθετημένων οικισμών και τον καθορισμό των οικιστικά ακατάλληλων περιοχών στις ζώνες των 800 μ. στους οικισμούς: Ρουσσόσπιτι, Άγιος Γεώργιος και Σελλί. Οι σχετικές προτάσεις/ εισηγήσεις θα εξαιρεθούν του επόμενου σταδίου (Β<sub>2</sub>) της παρούσας μελέτης καθώς δε θεσμοθετούνται με το Ν. 2508/97, με τον οποίο θεσμοθετούνται οι προτάσεις των μελετών ΓΠΣ/ ΣΧΟΟΑΠ.

### Π.3.2 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΟΙ.Α.)

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

#### Π.3.2.1 - Οικιστικές Περιοχές (ΟΙ.Π.)

Οι οικιστικές περιοχές αφορούν σε:

- Περιοχές με σχέδιο πόλης
- Οριοθετημένους και μη - οριοθετημένους οικισμούς
- Περιοχές επεκτάσεων
- Περιοχές ΠΕΡΠΟ

Οι περιοχές με σχέδιο πόλης βρίσκονται όλες μέσα στα όρια του θεσμοθετημένου ΓΠΣ του Ρεθύμνου, με εξαίρεση τον οικισμό Δίλοφο (Συνεταιρισμός Δημοσίων Υπαλλήλων Ν. Ρεθύμνης) που βρίσκεται στο Δ.Δ. Μαρουλά. Στις περιοχές που περιλαμβάνονται στο ΓΠΣ, προτείνεται η απαγόρευση χρήσεων που οχλούν την κατοικία και παρέχεται η δυνατότητα συγκέντρωσής τους, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος (βετία), σε περιοχές που καθορίζονται ειδικά για αυτό το σκοπό.

Από τους οικισμούς που έχουν ήδη ενσωματωθεί στο πολεοδομικό συγκρότημα του Ρεθύμνου (Μισίρια, Πλατανιάς, Καστελάκια, Άγιος Μάρκος), πρέπει να πολεοδομηθούν σε πρώτη προτεραιότητα τα Καστελάκια και εν συνεχεία ο Άγιος Μάρκος διότι παραμένουν ακόμα αραιοδομημένοι.

Αντίστοιχα, στους οικισμούς της ενδοχώρας (οριοθετημένους ή μη) προτείνεται η σταδιακή τους πολεοδόμησή και εφόσον προκύπτει σχετική ανάγκη.

Ωστόσο, προέχει (όλων των παραπάνω) η πολεοδομική ολοκλήρωση των Πολεοδομικών Ενοτήτων της πόλης του Ρεθύμνου, με την ένταξη στο σχέδιο των περιοχών του Κουμπέ, του Μασταμπά και των Περιβολίων, που βρίσκονται μεταξύ του υφιστάμενου σχεδίου πόλης και του ΒΟΑΚ.

Η δημιουργία νέων οικιστικών υποδοχέων (ΠΕΡΠΟ, κλπ.), προτείνεται από τη μελέτη με βάση το ακόλουθο σκεπτικό: Η περιοχή νότια του ΒΟΑΚ υφίσταται σημαντικές πιέσεις για α’ αλλά κυρίως για β’/ παραθεριστική κατοικία (μόνιμου χαρακτήρα), που είναι προτιμότερο να καλυφθούν εντός πολεοδομημένων οικιστικών υποδοχέων παρά να υπάρξει διάχυσή τους στον ‘έξω-αστικό’ χώρο. Σημειώνεται ότι, βάσει της κείμενης νομοθεσίας, το ποσοστό των κοινόχρηστων/ κοινωφελών χώρων σε οικισμούς ΠΕΡΠΟ υπερβαίνει κατά πολύ το αντίστοιχο ποσοστό των άλλων οικισμών, εξασφαλίζοντας ένα ιδιαίτερα υψηλής ποιότητας οικιστικό περιβάλλον και μάλιστα χωρίς να επιβαρύνεται ο προϋπολογισμός του Δήμου/ Δημοσίου. Η δυνατότητα καθορισμού περιοχών ΠΕΡΠΟ προτείνεται να ισχύσει σε όλη η έκταση του Δήμου βόρεια του Βρύσινα, εξαιρουμένων των περιοχών ειδικής προστασίας (ΠΕΠ). Πρόκειται, ουσιαστικά, για την περιοχή ελέγχου και περιορισμού της δόμησης “Α” και όλες τις οικιστικές περιοχές βόρεια του Βρύσινα. Επιπλέον, για το σύνολο των περιοχών ΠΕΡΠΟ (που



θα βρίσκονται εκτός των οικιστικών περιοχών) προτείνεται ανώτατο όριο/ πλαφόν 1.000 στρεμμάτων, για το χρονικό ορίζοντα της μελέτης. Στο πλαφόν αυτό δεν περιλαμβάνονται οι ήδη υφιστάμενες/ γνωστές πρωτοβουλίες (οικισμός Διδασκάλων/ Νηπιαγωγών, οικισμός Υπαλλήλων ΥΠ.ΠΟ., οικισμός Αστυφυλάκων Ν. Ρεθύμνης).

Θα πρέπει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι η δημιουργία ΠΕΡΠΟ (ως ιδιωτική πρωτοβουλία) είναι ‘ορθότερο’ να ασκηθεί εντός των οικιστικών περιοχών, οι οποίες είναι προς τούτο ιδιαίτερα εκτεταμένες, παρά στον ‘έξω-αστικό’ χώρο. Στην τελευταία περίπτωση είναι, επίσης, ‘ορθότερο’ οι νέοι οικισμοί ΠΕΡΠΟ να βρίσκονται σε ‘επαφή’ – συνέχεια με τους υφιστάμενους οικισμούς, προκειμένου σταδιακά να ενταχθούν πολεοδομικά σε αυτούς.

Επισημαίνεται ότι:

- Όλες οι προτεινόμενες περιοχές οικιστικής επέκτασης
  - α - ελέχθησαν με βάση το Χάρτη της κατ’ αρχήν γεωλογικής καταλληλότητας του Α’ Σταδίου της μελέτης ώστε να εμπίπτουν στις κατ’ αρχήν κατάλληλες προς δόμηση.
  - β - καθορίστηκαν έτσι ώστε να εναρμονίζονται με τις προϋποθέσεις του άρθρου 29 του Ν. 2508/97, όσον αφορά στην απόστασή τους από υφιστάμενα νεκροταφεία.
- Όλες οι επεκτάσεις υλοποιούνται μόνο μέσω πολεοδόμησής τους (Ν.2508/97).
- Η πολεοδόμηση των εκτάσεων εντός των ήδη θεσμοθετημένων ορίων των οικισμών προτείνεται να 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 κατόπιν σχετικής απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου. Της πολεοδόμησης είναι εύλογο να εξαιρεθούν συνεκτικά δομημένα τμήματα (το παλιό χωριό).  
Εναλλακτικά, υπάρχει η δυνατότητα η υποχρέωση εισφοράς να αφορά μόνο σε γη.
- Για τις εκτάσεις που, βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών και, δε θα πολεοδομηθούν (συνεκτικά δομημένα τμήματα/ παλιό χωριό) υπάρχει η δυνατότητα από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο (άρθρο 19 Ν.2508/97) ο Δήμος να προτείνει τη θεσμοθέτηση τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων, με στόχο την ποιοτική αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος (διαπλατύνσεις οδών, εξασφάλιση χώρων στάθμευσης, κ.λπ.). Η εφαρμογή των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων γίνεται με τις διατάξεις των άρθρων 32 - 39 του Νομοθετικού Διατάγματος της 17-07-1923, που αφορά σε πράξεις αναλογισμού, κ.λπ.

Με τη θεσμοθέτηση των προτάσεων της παρούσας μελέτης, σε όλους τους οικισμούς και στις επεκτάσεις τους/ νέες οικιστικές περιοχές θα τεθούν σε ισχύ οι (προτεινόμενες) χρήσεις γης και οι μέσοι συντελεστές δόμησης, που θα λειτουργούν ως ‘ανώτατοι’ έως ότου θεσμοθετηθούν οι αντίστοιχες Πολεοδομικές Μελέτες (βλέπε κεφάλαιο Π.3).

Όσον αφορά στους όρους δόμησης διευκρινίζεται ότι:

- Οι περιοχές επέκτασης, έως ότου πολεοδομηθούν θα οικοδομούνται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και τους περιορισμούς που προτείνονται ανά χρήση από τη μελέτη (κεφ. Π.3).

- Οι περιοχές εντός των οικισμών (οριοθετημένων ή μη), έως ότου πολεοδομηθούν θα οικοδομούνται με τις ισχύουσες (κατά περίπτωση) διατάξεις και τους περιορισμούς που προτείνονται ανά χρήση από τη μελέτη (κεφ. Π.3).
- Οι περιοχές με σχέδιο πόλης, θα οικοδομούνται με τους υφιστάμενους όρους δόμησης και τους περιορισμούς που προτείνονται ανά χρήση από τη μελέτη.

### **Π.3.2.2 - Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (Π.Δ.)**

Στην έκταση του Δήμου Ρεθύμνης προτείνεται η χωροθέτηση δυο (2) περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς (κυρίως) τομέα. Πρόκειται για περιοχές που σήμερα βρίσκονται εκτός σχεδίου και ορίων οικισμών και διακρίνονται σε:

- Περιοχή μέσης και χαμηλής όχλησης - (Π.Δ.Μ.Χ.)
- Περιοχή χαμηλής όχλησης - (Π.Δ.Χ.)

Επισημαίνεται ότι η ανάγκη χωροθέτησης περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων άλλου είδους (π.χ. τουρισμού) δεν τεκμηριώνεται από τα στοιχεία της ανάλυσης.

#### **Π.3.2.2.1 - Περιοχή Μέσης και Χαμηλής Όχλησης - (Π.Δ.Μ.Χ.)**

Πρόκειται για την έκταση στην περιοχή της ‘Καστελλοχαλέπας’, που προσφέρεται για δόμηση και στην οποία προτείνεται η χωροθέτηση βιομηχανιών, βιοτεχνιών, εργαστηρίων, αποθηκών και συναφών δραστηριοτήτων μεταποίησης, μέσης και χαμηλής όχλησης<sup>2</sup>. Η περιοχή αυτή είναι η μόνη (εντός των ορίων του Δήμου) που είχε προταθεί κατά το παρελθόν (Προτάσεις Χωροταξικής Οργάνωσης Ν. Ρεθύμνης – ΥΧΟΠ, 1984 & 5ετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης Ν. Ρεθύμνης – 1984) ως ‘βιομηχανική περιοχή’.

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). Για το λόγο αυτό, κατόπιν σχετικών συζητήσεων με το Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο Ρεθύμνου, η εν λόγω περιοχή αποτελεί τη μοναδική θέση σε όλη την έκταση του Δήμου όπου προτείνεται/ επιτρέπεται η εγκατάσταση παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσης όχλησης.

#### **Π.3.2.2.2 - Περιοχή Χαμηλής Όχλησης - (Π.Δ.Χ.)**

Πρόκειται για την περιοχή που βρίσκεται νότια του ΒΟΑΚ και στη συμβολή των οδικών αξόνων που οδηγούν στην τ. Επαρχία Αμαρίου και στους οικισμούς Χρωμοναστήρι, Ρουσσοπίτι, κ.λπ. Αξίζει να σημειωθεί ότι τμήμα αυτής της περιοχής χαρακτηρίζεται στο ισχύον ΓΠΣ ως ‘ζώνη χονδρεμπορίου’ και ως εκ τούτου απαγορεύεται η δόμηση κατοικιών.

<sup>2</sup> Στο δυτικό της τμήμα θα μπορούσαν να χωροθετηθούν και δραστηριότητες άνω του μέσου βαθμού/ επιπέδου όχλησης.

Παρά την παρέλευση 20ετίας από τη θεσμοθέτηση του ΓΠΣ η συγκεκριμένη περιοχή δε λειτούργησε ως είχε οριστεί. Ωστόσο, έχουν συγκεντρωθεί σε αυτή (και στην περίμετρό της) αρκετές βιοτεχνίες, εργαστήρια και γενικότερα επαγγελματικές εγκαταστάσεις καθώς και εγκαταστάσεις υπερ - τοπικού εμπορίου (κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων). Προτείνεται ο χαρακτηρισμός της υφιστάμενης ζώνης χονδρεμπορίου ως ‘περιοχή εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης’ και μάλιστα η επέκτασή της ανατολικά.

Σημειώνεται ότι στην ευρύτερη περιοχή, τα τελευταία χρόνια, μεταξύ των επαγγελματικών εγκαταστάσεων που προαναφέρθηκαν, έχουν δομηθεί και αρκετές κατοικίες. Παρόλα αυτά η περιοχή εξακολουθεί να παραμένει η μοναδική στα όρια της ‘πραγματικής πόλης’ (αστικοποιημένη ζώνη) όπου βρίσκονται συγκεντρωμένες επαγγελματικές χρήσεις και για αυτό το λόγο εκτιμάται ότι μελλοντικά τμήμα της μπορεί να λειτουργήσει ως οργανωμένος υποδοχέας τους.

Επισημαίνεται ότι η ζώνη μεταξύ ΠΕΟ και ΒΟΑΚ, ανατολικά της παραπάνω συγκέντρωσης, αν και συγκεντρώνει μόνο επαγγελματικές χρήσεις, δε μπορεί να καλύψει τις μελλοντικές ανάγκες του Δήμου λόγω της μικρής της έκτασης και του γεγονότος ότι ήδη είναι (σχεδόν) πλήρως δομημένη.

Ως εκ τούτου, και κατόπιν σχετικών συζητήσεων με το Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο Ρεθύμνου, η περιοχή αυτή κρίθηκε ως η μοναδική θέση, σε όλη την έκταση της ‘πραγματικής πόλης’, όπου είναι δυνατή η συγκέντρωση παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης (βιοτεχνίες, εργαστήρια, συνεργεία αυτοκινήτων, εμπορικές εκθέσεις, υπερ-τοπικό εμπόριο, κ.λπ.).

Για τις περιοχές αυτές, από την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 2508/97, άρθρα 7, 18, 20 και 21) προβλέπονται οι παρακάτω εναλλακτικές δυνατότητες ανάπτυξης:

- η πολεοδόμηση τους, με σύνταξη Πολεοδομικής Μελέτης και Πράξης Εφαρμογής και εισφορά σε γη και χρήμα,
- η δόμηση τους με τους όρους και τους περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης (ΦΕΚ 270/Δ/1985), όπως προτείνεται να ισχύσουν στην περιοχή από την παρούσα μελέτη.

Παράλληλα, το θεσμικό πλαίσιο παρέχει την δυνατότητα οργάνωσης των περιοχών αυτών με επιχειρηματικό τρόπο, με τη μορφή ΒΕΠΕ / ΒΙΟΠΑ, ΠΟΑΠΔ ή ΠΕΡΠΟ.

Άποψη της ομάδας μελέτης είναι να υιοθετηθεί η διαδικασία της πολεοδόμησης. Αυτό προτείνεται δεδομένου ότι η λειτουργία τους επί μακρόν ως υποδοχέων παραγωγικών εγκαταστάσεων χωρίς πολεοδόμηση οδηγεί στην υποβάθμισή τους, όπως έχει καταδείξει η σχετική εμπειρία των αντίστοιχων περιοχών που καθορίστηκαν στο πλαίσιο της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ).

Για το λόγο αυτό, μεταξύ των δυο περιοχών υποδοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων, προτείνεται κατά προτεραιότητα η πολεοδόμηση της περιοχής παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης.

### **Π.3.3 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ & ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ (Π.Ε.Π.Δ.)**

Προτείνεται ο καθορισμός Περιοχών Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ) στην ευρύτερη, περιβάλλουσα, των οικισμών περιοχής του Δήμου.

Στο Δήμο Ρεθύμνης διακρίνονται δυο (2) κατηγορίες Π.Ε.Π.Δ.:

- Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "Α" (βόρεια του Βρύσινα) – (ΠΕΠΔ – Α)
- Περιοχή Ελέγχου & Περιορισμού της Δόμησης "Β" (νότια του Βρύσινα) – (ΠΕΠΔ – Β)

#### **Π.3.3.1 - Περιοχή Ελέγχου & Περιοχή της Δόμησης "Α"/ βόρεια του Βρύσινα – (ΠΕΠΔ - Α)**

Η περιοχή υφίσταται έντονες οικιστικές πιέσεις, που αναμένεται να ενταθούν. Κατά συνέπεια, οι περιορισμοί που τίθενται αποβλέπουν στη διατήρησή της (μέχρι το πέρας του χρονικού ορίζοντα της μελέτης) ως αδόμητης ή/και αραιοδομημένης για την κάλυψη μελλοντικών, οικιστικών αναγκών του Δήμου. Τμήμα αυτών των αναγκών, και μέχρι του ορίου των 1.000 στρεμμάτων, μπορεί να καλυφθεί μέσω Περιοχών Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

Στην περιοχή νότια του οικισμού Μαρουλάς παρέχεται η δυνατότητα χωροθέτησης εγκαταστάσεων golf και συναφών δραστηριοτήτων, εφόσον τηρηθούν/ ακολουθηθούν οι νόμιμες διαδικασίες.

Στις επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνονται: κατοικία, αναψυχή, τουριστικές εγκαταστάσεις εναλλακτικών μορφών τουρισμού, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκπαιδευτήρια, κ.ο.κ.. Παρέχεται, επίσης, η δυνατότητα χωροθέτησης συνεδριακών κέντρων καθώς και η λειτουργία ελαιουργείων για την κάλυψη τοπικών αναγκών.

Η αρτιότητα ορίζεται στα οκτώ (8) στρέμματα, άνευ παρεκκλίσεων.

#### **Π.3.3.2 - Περιοχή Ελέγχου & Περιοχή της Δόμησης "Β"/ νότια του Βρύσινα – (ΠΕΠΔ - Β)**

Η περιοχή δεν υφίσταται έντονες οικιστικές πιέσεις. Κατά συνέπεια, δεν τίθενται περιορισμοί πέραν αυτών που καθορίζονται, γενικά, για όλη την έκταση του εξω – αστικού χώρου του Δήμου. Σημειώνεται ότι η χωροθέτηση ‘οχλουσών’ χρήσεων, βάσει της κείμενης νομοθεσίας, απαγορεύεται σε απόσταση 500 μ. από τα όρια των οικισμών και το ζήτημα που ουσιαστικά τίθεται σε αυτή την περιοχή είναι η εφαρμογή των κείμενων διατάξεων.

Στις επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνονται οι ισχύουσες, με εξαίρεση όσες χαρακτηρίζονται (από την κείμενη νομοθεσία) ως ‘μέσης ή/και υψηλής όχλησης’.

Η αρτιότητα διατηρείται ως έχει.

### **Π.3.4 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (Π.Ε.Π.) ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Στην έκταση του Δήμου Ρεθύμνης καθορίζονται Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), σύμφωνα με τα άρθρα 4 & 5 του Ν. 2508/97, που διακρίνονται σε δυο γενικές κατηγορίες ως εξής:

- Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος (ΠΕΠ/ ΦΠ), όπου γενικά δεν επιτρέπεται η ανέγερση μόνιμων κατασκευών
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ/ ΑΧ), που ταυτίζονται με τους διακεκριμένους αρχαιολογικούς χώρους στον εξω – αστικό χώρο του Δήμου.

Σημειώνεται ότι η πρώτη κατηγορία αφορά (ενιαίο εν γένει) δίκτυο περιοχών όπου ενσωματώνονται αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος όπως: δάση και ευρύτερες εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, ρεματιές, φαράγγια, φυσικές εξάρσεις του ανάγλυφου, κ.λπ. Η (ενιαία) αυτή περιοχή διατηρούμενη/ προστατευόμενη θα προσφέρει σημαντικές υπηρεσίες αναψυχής τόσο προς τους κατοίκους όσο και προς τους τουρίστες/ παραθεριστές.

#### **Π.3.4.1 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας Φυσικού Περιβάλλοντος – (ΠΕΠ/ ΦΠ)**

Προτείνεται η απαγόρευση της δόμησης μόνιμων εγκαταστάσεων/ κατασκευών.

Εναλλακτικά, σε ορισμένες από αυτές προτείνεται η δυνατότητα κατασκευής ποιμνιστάσιων περιορισμένου μεγέθους (max: 200 τ.μ.) καθώς και η δυνατότητα ανέγερσης ισόγειων εστιατορίων – αναψυκτηρίων, μέγιστης επιφάνειας 100 μ. και μέγιστου ύψους 4 μ., σε γήπεδα των οκτώ (8) στρεμμάτων.

#### **Π.3.4.2 - Περιοχές Ειδικής Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων – (ΠΕΠ/ ΑΧ)**

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτές τις περιοχές καθορίζονται κάθε φορά από τις αρμόδιες υπηρεσίες του ΥΠ.ΠΟ., στις οποίες και υπάγονται.

Επισημαίνεται ότι το μεγαλύτερο τμήμα της Β' Ζώνης του αρχαιολογικού χώρου του Υστερομινωϊκού Νεκροταφείου Αρμένων – Σωματά, προτείνεται να χαρακτηριστεί και ως περιοχή ΠΕΠ/ ΦΠ λόγω της ύπαρξης του Βελανιδόδασους, που αποτελεί διακεκριμένο στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος. Ως εκ τούτου, οι όροι και περιορισμοί δόμησης σε αυτό το τμήμα θα καταστούν δυσμενέστεροι από τους ισχύοντες.

### **Π.3.5 - ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (Π.Ι.Χ.)**

Πρόκειται για τις εξής κατηγορίες περιοχών:

- Πανεπιστήμιο
- Αθλητικό Κέντρο
- Νεκροταφεία
- Στρατιωτικές Εγκαταστάσεις

Σε ό,τι αφορά το Πανεπιστήμιο και το (όμορο προς αυτό) Αθλητικό Κέντρο του Δήμου προτείνεται η διατήρηση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου δόμησης.

Σε ό,τι αφορά τα νεκροταφεία, παραμένει η υφιστάμενη χρήση τους. Σημειώνεται, ωστόσο, ότι στην ευρύτερη, του νέου Νεκροταφείου του Δήμου, περιοχή επιτρέπεται η ανάπτυξη συναφών με τη λειτουργία του χρήσεων/ δραστηριοτήτων.

Σε ό,τι αφορά τις στρατιωτικές εγκαταστάσεις, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης τους για την κάλυψη αναγκών σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους.

Επίσης, είναι δυνατό σε όλες τις περιοχές του Δήμου να καθοριστούν χώροι για στρατιωτικές εγκαταστάσεις.

## Π.3.6 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

### Π.3.6.1 - Γενικές Διατάξεις σε όλη την Έκταση του Δήμου

**Α'** - Κατά την πολεοδόμηση των οριοθετημένων οικισμών του Δήμου επιτρέπεται η υπέρβαση του πολυγώνου της οριοθετημένης έκτασης, προκειμένου να επιτευχθεί η προσαρμογή του πολεοδομικού σχεδίου στο φυσικό ανάγλυφο του εδάφους, κατά ποσοστό:

- για τα πρώτα 200 στρεμμ. της έκτασης των οριοθετημένων οικισμών, υπέρβαση κατά ποσοστό έως 20% της επιφάνειας του πολυγώνου.
- για την επιπλέον των 200 στρεμμ. έκταση των οριοθετημένων οικισμών, υπέρβαση κατά ποσοστό έως 10%.

Η υπέρβαση αυτή του πολυγώνου της οριοθετημένης έκτασης δεν επιτρέπεται να γίνει μέσα σε ζώνη ΠΕΠ.

**Β'** - Επιπλέον των περιορισμών που τίθενται στις επιμέρους περιοχές (οικιστικής ανάπτυξης, ΠΕΠ, ΠΕΠΔ) σε όλη την έκταση του Δήμου προτείνονται τα ακόλουθα:

- 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.λ.π.).
- Απαγορεύεται η μετατροπή των ρεμάτων και των παραδοσιακών μονοπατιών (καλντερίμια) σε δρόμους κυκλοφορίας οχημάτων.
- Απαγορεύεται η χωροθέτηση χοιροτροφείων.
- 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. Οι εξατμισοδεξαμενές των ελαιουργείων να είναι καλυμμένες καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.
- Χώροι διάθεσης αστικών απορριμμάτων δεν επιτρέπεται να καθοριστούν/ χωροθετηθούν στα όρια του Δήμου. Επιτρέπεται να καθοριστούν/ χωροθετηθούν μόνο χώροι διάθεσης αγροτικών, αδρανών υλικών, κλπ. απορριμμάτων, με την τήρηση των νομίμων διαδικασιών στον εξωαστικό χώρο του Δήμου, με εξαίρεση όλες τις ΠΕΠ.
- Απαγορεύεται η επιφανειακή εξόρυξη
- Επιτρέπονται οι υδατοδεξαμενές, οι αντλητικές εγκαταστάσεις και τα φρέατα σε όλη την έκταση του Δήμου, περιλαμβανομένων των Περιοχών Ειδικής Προστασίας ΠΕΠ .

- Στα ρέματα τα οποία δεν περιλαμβάνονται σε ζώνη προστασίας ΠΕΠ προτείνεται, εφόσον δεν υπάγονται σε δυσμενέστερες διατάξεις, η τοποθέτηση των οικοδομών να γίνεται σε ελάχιστη απόσταση 30 μ. από την βαθιά γραμμή, μέχρις ότου γίνει η οριοθέτηση των ρεμάτων, μετά την οποία θα ισχύσουν οι αποστάσεις σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Στην περίπτωση που λόγω αυτής της διάταξης δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5 μ.
- Επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος, η συντήρηση, επισκευή ή ανακατασκευή όλων των κτισμάτων που υφίστανται νομίμως κατά τη δημοσίευση του ΓΠΣ. Παραδοσιακά κτίρια και κατασκευές, επισκευάζονται και αποκαθίστανται στην αρχική μορφή τους κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων και αυτών που καθορίζονται με το ΓΠΣ.
- Σε γήπεδα που εμπίπτουν σε περισσότερες από μία περιοχές του παρόντος η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται στο σύνολο του γηπέδου και το κτίριο τοποθετείται στο τμήμα του στο οποίο η χρήση του επιτρέπεται. Στην περίπτωση που δεν είναι δυνατή η οικοδόμηση τότε οι ελάχιστες αποστάσεις των οικοδομών από τα όρια ιδιοκτησίας μειώνονται στα 5 μ.

### Π.3.6.2 - Μορφολογικά Στοιχεία των Κτιρίων

Το σύνολο της έκτασης του Δήμου υπάγεται σε έλεγχο της μορφολογίας των κτιρίων από την ΕΠΑΕ.

Ειδικά για την έκταση του Δήμου νότια της αστικοποιημένης ζώνης και με εξαίρεση τους παραδοσιακούς οικισμούς, ισχύουν τα ακόλουθα:

- Τα νέα κτίρια επιβάλλεται να έχουν λιτή γεωμετρική μορφή, με διάσπαση των όγκων, κατά τα τοπικά πρότυπα. Η αρχιτεκτονική σύνθεση πρέπει:
  - Να διασφαλίζει την ένταξη του κτιρίου κατάλληλα στο τοπίο ώστε:
    - α - να προσαρμόζεται με τη φυσική μορφολογία του εδάφους.
    - β - να μην παραμορφώνει και να μην υπερβαίνει την κορυφογραμμή και το διάσελο.
    - γ - να διαφυλάττει και να εντάσσει αρμονικά τα τυχόν χαρακτηριστικά στοιχεία του φυσικού (δένδρα, βράχοι, κ.λπ.) και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.
  - Να δημιουργεί διάφορα επίπεδα από μονώροφα και διώροφα τμήματα κτιρίου, με κέντρο αναφοράς την αυλή/ αυλές (εφόσον η έκταση του γηπέδου και κτιρίου το επιτρέπουν).

Σε περίπτωση κατασκευής κτιρίου με πρόσοψη πέραν των 10.00μ. αυτή διασπάται μορφολογικά σε επιμέρους προσόψεις που να εκφράζουν τον κάρναβο, τις διαστάσεις και την αρχιτεκτονική ποικιλία των παραδοσιακών προτύπων.



Σε περίπτωση δημιουργίας διώροφων τμημάτων, η επικάλυψή τους γίνεται με κεραμοσκεπή στέγη, μικρής κλίσης κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, σε επιφάνεια τουλάχιστον 30% της υλοποιούμενης κάλυψης.

Δεν πρέπει να εμφανίζονται αναμονές οπλισμού, οι οποίες υποχρεωτικά εγκιβωτίζονται σε στηθαία ή πεσσούς.

- Το μέγιστο ύψος μετράται από το χαμηλότερο σημείο της εκάστοτε κλιμάκωσης της τομής του περιγράμματος του κτιρίου με το φυσικό έδαφος, μέχρι την στέψη του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της στέγης ή στηθαίου δώματος.
- Πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου επιτρέπεται μόνον η κατασκευή στέγης ή στηθαίου δώματος και καπνοδόχων κατά τα παραδοσιακά πρότυπα. Η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα (πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου) επιτρέπεται μόνον εφόσον εντάσσεται στην κλίση της στέγης ή στο ύψος του στηθαίου δώματος και δεν είναι ορατός από τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού.
- Οι τοίχοι κατασκευάζονται από εμφανή λιθοδομή είτε από οποιοδήποτε άλλο υλικό που επιχρίεται εξωτερικά με τριπτό ασβεστοκονίαμα.
- Τα ανοίγματα των όψεων (θύρες - παράθυρα) τονίζουν τον κατακόρυφο άξονα, διατηρώντας τις αναλογίες ανοιγμάτων όπως και τη σχέση πλήρους και κενού στις προσόψεις με αυτές της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής.
- Απαγορεύονται τα προστεγάσματα (μαρκίζες) εκτός από το γείσο από συμπαγές υλικό πάνω από κάθε άνοιγμα.

Επιτρέπεται η κατασκευή εξωστών σε πρόβολο εφόσον αυτοί:

- απέχουν τουλάχιστον 50εκ. από τα άκρα της κατακόρυφης επιφάνειας στην οποία αντιστοιχούν
- έχουν μέγιστο πλάτος 1,50μ.
- έχουν μέγιστο μήκος 2,50μ.
- Οι εξωτερικές κλίμακες ανόδου στον όροφο κατασκευάζονται συμπαγείς. Ο χώρος που προκύπτει κάτω από την κλίση κτίζεται με συμπαγή τοίχο ή καμάρα.
- Η διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων πρέπει να συντείνει στην προστασία του υπάρχοντος φυσικού περιβάλλοντος του ίδιου οικοπέδου όπως και των ομόρων αυτού με την ελαχιστοποίηση των εκσκαφών και τη διατήρηση φυσικών στοιχείων (δένδρα, βράχια κ.λπ.)
- Για τη διαμόρφωση κεκλιμένων οικοπέδων επιτρέπεται η διαμόρφωση επιπέδων ελαχίστου πλάτους 3.00μ. και ύψους 1.50μ. από το φυσικό έδαφος.
- Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίου σε pilotis
- Από τις παραπάνω διατάξεις δεν έχουν εφαρμογή σε κτίρια εξειδικευμένης χρήσης όσες δεν επιτρέπουν την υλοποίηση του λειτουργικού τους προγράμματος, κατά την κρίση της ΕΠΑΕ (π.χ. βιομηχανικές/ βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, πρατήρια βενζίνης, κ.λπ.)

- Ειδικές κατασκευές, κτίρια ή σύνολα κτιρίων που αποτελούν αντιπροσωπευτικά δείγματα της τοπικής αρχιτεκτονικής θεωρούνται παραδοσιακά. 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. Επιτρέπονται εργασίες εκσυγχρονισμού και εσωτερικές διαρρυθμίσεις μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ.

### **Π.3.6.3 - Μεταβατικές Διατάξεις**

- 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).

## Π.4 - ΓΕΝΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΡΥΘΜΙΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΧΕΩΝ

### Π.4.1 - ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΠΔ 23-2-87) ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ

Προτείνεται ο καθορισμός «γενικών χρήσεων γης», όπως αυτές κατηγοριοποιούνται στο ΠΔ 23-02-87 (ΦΕΚ 166/Δ/6-3-87), σε όλη την έκταση των οικιστικών υποδοχέων.

#### Π.4.1.1 - Γενικές Αρχές Καθορισμού Χρήσεων Γης

- Η χρήση «**αμιγούς κατοικίας**», όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 2 του ΠΔ 23-2-87, δεν προτείνεται ως αποκλειστική χρήση σε κανένα οικισμό της ενδοχώρας, διότι (κατά την κρίση μας) δεν επιτρέπει τις χρήσεις αναψυκτηρίου (καφενείου) – εστιατορίου (ταβέρνας) – γραφείου (ούτε έδρας δημοτικού διαμερίσματος!) κ.λπ., δηλ. εξυπηρετήσεων μικρής κλίμακας, που κρίνονται απαραίτητες γιατί εξασφαλίζουν τη σχετική αυτόρκεια εξυπηρετήσεων του οικισμού. Αντίθετα, η χρήση αυτή προτείνεται σε τμήματα των επεκτάσεων του σχεδίου πόλης (Ρεθύμνου) και ειδικότερα στους (προτεινόμενους) οικιστικούς θύλακες νότια του ΒΟΑΚ, που επιθυμούμε να αναπτυχθούν ως ‘περιοχές κατοικίας υψηλών οικιστικών προδιαγραφών’. Προτείνεται, επίσης, στον οικισμό της Αγίας Ειρήνης (με εξαίρεση το ‘παλιό’ χωριό) γιατί βρίσκεται πάνω σε χώρο αρχαιολογικού ενδιαφέροντος.

- Η χρήση «γενικής κατοικίας», όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 3 του ΠΔ 23-02-87, 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 (προτεινόμενου) μεικτού χαρακτήρα (αγροτικού - παραθεριστικού) των οικισμών της ενδοχώρας καθορίζονται/ επιτρέπονται, κατά τμήματα, 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» κυριαρχούν και στις περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου. Σημειώνεται ότι η χρήση της «γενικής κατοικίας Β'» καθορίστηκε σε τμήματα του χώρου όπου ήδη κυριαρχούν οι επαγγελματικές εγκαταστάσεις.

- Η χρήση «**πολεοδομικού κέντρου**», όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 4 του ΠΔ 23-02-87, προτείνεται κατά μήκος της Παλιάς Εθνικής Οδού, με τοπικές εξάρσεις στο κέντρο της πόλης και στα (τοπικά) κέντρα Μισιρίων και Πλατανιά. Προτείνεται, επίσης, στη 'νέα' περιοχή κεντρικών λειτουργιών στα Τρία Μοναστήρια.

Εναλλακτικά, προτείνεται η εξαίρεση από τη χρήση του «πολεοδομικού κέντρου», των ως άνω αναφερόμενων («γενική κατοικία Α'») επαγγελματικών εργαστηρίων/ παραγωγικών δραστηριοτήτων.

- Η χρήση «**τουρισμού - αναψυχής**», όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 8 του ΠΔ 23-02-87, δεν επιτρέπει κτίρια εκπαίδευσης, γραφεία – τράπεζες – ασφάλειες καθώς και επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης κάθε είδους. Για το λόγο αυτό (η συγκεκριμένη χρήση) προτείνεται μόνο κατά μήκος του παραλιακού μετώπου, όπου κυριαρχεί ο τουρισμός - αναψυχή, με τη διαφοροποίηση ότι δεν επιτρέπονται πρατήρια βενζίνης/ πλυντήρια αυτοκινήτων, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα, ελικοδρόμια, γήπεδα γκολφ, τουριστικοί λιμένες.
- Η χρήση «**ελεύθερων χώρων – αστικού πρασίνου**», όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 8 του ΠΔ 23-02-87, δεν προτείνεται σε συγκεκριμένες περιοχές για να υπάρχει ευχέρεια καθορισμού της κατά τη σύνταξη των πολεοδομικών μελετών. Υποδεικνύεται μόνο ότι αυτή θα πρέπει να παρακολουθεί τις οδεύσεις των ρεμάτων.
- Η χρήση «**μη οχλούσα βιομηχανία - βιοτεχνία**», όπως αυτή καθορίζεται στο άρθρο 5 του ΠΔ 23-02-87, προτείνεται στην περιοχή με το στοιχείο (Π.Δ.Μ.Χ.) – περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Μέσης και Χαμηλής Όχλησης, αλλά με τη διαφοροποίηση ότι τα κέντρα διασκέδασης και αναψυχής (αναψυκτήρια, εστιατόρια, κ.λπ.) και οι χώροι συνάθροισης κοινού επιτρέπονται γενικώς και όχι μόνο όταν εξυπηρετούν τις ανάγκες των βιομηχανικών, κ.λπ. εγκαταστάσεων.

Στην περιοχή (Π.Δ.Χ.) – περιοχή Παραγωγικών Δραστηριοτήτων Χαμηλής Όχλησης, προτείνεται να ισχύσουν οι ίδιες χρήσεις με αυτές της περιοχής (Π.Δ.Μ.Χ.), με τη διαφοροποίηση ότι ο βαθμός όχλησης των βιομηχανιών, βιοτεχνιών και επαγγελματικών εργαστηρίων περιορίζεται στη χαμηλή μόνο όχληση, όπως αυτή καθορίζεται από τις διατάξεις της (σχετικής) ισχύουσας νομοθεσίας.

Οι επιτρεπόμενες (ειδικές) χρήσεις, ανά γενική κατηγορία χρήσεων, συνοψίζονται στον πίνακα που ακολουθεί.

**Πίνακας Π.3.1.2α: Σύνοψη Επιτρεπόμενων Κατηγοριών Χρήσεων στις Οικιστικές Περιοχές του Δήμου**

Επιτρεπόμενη κατηγορία χρήσης	ΑΚ	ΓΚ (Α)	ΓΚ (Β)	ΠΚ	Τ-Α
Κατοικία	X	X	X	X	X
Ξενώνες	X	X	X	X	X
Ξενοδοχεία		X	X	X	X
Εμπορικά καταστήματα (εκτός υπεραγορών – πολυκαταστημάτων)	X	X	X	X <sup>(1)</sup>	X
Γραφεία – τράπεζες – ασφάλειες – κοινωφελείς οργανισμοί		X	X	X	
Διοίκηση				X	
Κτίρια εκπαίδευσης	X	X	X	X	
Εστιατόρια		X	X	X	X
Αναψυκτήρια		X	X	X	X
Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής				X	X
Χώροι συνάθροισης κοινού				X	X
Θρησκευτικοί χώροι	X	X	X	X	X
Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας	X	X	X	X	X
Επαγγελματικά εργαστήρια – δραστηριότητες χαμηλής όχλησης		X <sup>(2)</sup>	X	X <sup>(3)</sup>	
Αθλητικές εγκαταστάσεις	X	X	X	X	X
Πρατήρια βενζίνης		X	X	X	
Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης		X	X	X	X
Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις	X	X	X	X	X
Συνεδριακά κέντρα					X
Καζίνα					X
Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα				X	
Εγκαταστάσεις μέσω μαζικής μεταφοράς				X	
Τουριστικοί λιμένες					X

**Επεξηγήσεις πίνακα**

- ΓΚ (Α) : Γενική κατοικία (Α)
- ΓΚ (Β) : Γενική κατοικία (Β)
- ΠΚ : Πολεοδομικό κέντρο
- Τ-Α : Τουρισμός – αναψυχή

- (1) : Επιτρέπονται υπεραγορές & πολυκαταστήματα
- (2) : Δεν επιτρέπονται 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.
- (3) : Εναλλακτικά, δεν επιτρέπονται 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.

#### Π.4.1.2 - ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΥΠΟΔΟΧΕΑ

Το γενικό πλαίσιο δόμησης ανά οικιστικό υποδοχέα περιλαμβάνει:

- Τη ‘γενική χρήση’ (ΠΔ 23-02-1987/ ΦΕΚ 166/Δ’)
- Το ‘μέσο συντελεστή δόμησης’ (ΜΣΔ)<sup>3</sup>.

Με βάση τη ‘γενική χρήση’ ΠΔ 23-02-1987 (ΦΕΚ 166/Δ’) διακρίνονται πέντε (5) **τομείς όρων δόμησης**, όπου διαφοροποιείται ο ‘μέσος συντελεστής δόμησης’. Ειδικότερα:

##### Τομέας I: Γενική Κατοικία Α΄

**Ια** → ΜΣΔ: **0,5**  
 $KX + KΦ \geq 35\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, **νότια του ΒΟΑΚ**, (υφιστάμενες εκτός σχεδίου περιοχές + περιοχές εντός ορίων οικισμών). Πρόκειται (κυρίως) για περιοχές στα Τρία Μοναστήρια καθώς και για τις κεντρικές περιοχές στους οικισμούς Καστελλάκια και Άγιο Μάρκο.

**Ιβ** → ΜΣΔ: **0,6**  
 $KX + KΦ \geq 30\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, **βόρεια του ΒΟΑΚ**, (υφιστάμενες εκτός σχεδίου περιοχές + περιοχές εντός ορίων οικισμών). Πρόκειται (κυρίως) για τις περιοχές μεταξύ υφιστάμενου σχεδίου πόλης και ΒΟΑΚ.

Επίσης, εφαρμόζεται/ καθορίζεται στο μεγαλύτερο τμήμα των οικισμών της ενδοχώρας.

**ΠΕΡΠΟ** → ΜΣΔ: **0,4**  
 $KX + KΦ \geq 50\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται στις Περιοχές Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ).

**Ι\*** → Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές με θεσμοθετημένο σχέδιο πόλης. Στις εν λόγω περιοχές τροποποιούνται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αλλά ο ΣΔ παραμένει ως έχει. Πρόκειται για το μεγαλύτερο τμήμα των εντός σχεδίου περιοχών της πόλης Ρεθύμνου.

##### Τομέας II: Γενική Κατοικία Β΄

**IIα** → ΜΣΔ: **0,5**  
 $KX + KΦ \geq 35\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, **νότια του ΒΟΑΚ**. Πρόκειται, (κυρίως) για τη ζώνη μεταξύ Μισίρια - Πλατανιά.

<sup>3</sup> Σε περίπτωση εφαρμογής του μηχανισμού μεταφοράς συντελεστή δόμησης ο ΜΣΔ προτείνεται να παραμείνει ο ίδιος.

**Πβ** → ΜΣΔ: **0,6**  
 $KX + KΦ \geq 30\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, **βόρεια του ΒΟΑΚ**, (υφιστάμενες εκτός σχεδίου περιοχές + περιοχές εντός ορίων οικισμών). Πρόκειται (κυρίως) για τη ζώνη μεταξύ ΠΕΟ και ΒΟΑΚ, που εκτείνεται από τα Μισίρια έως τον Πλατανιά, στην οποία συγκεντρώνονται (σχεδόν) αποκλειστικά επαγγελματικές εγκαταστάσεις.

### Τομέας III: Αμιγής Κατοικία

**ΠΙα** → ΜΣΔ: **0,4**  
 $KX + KΦ \geq 35\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, **νότια του ΒΟΑΚ**, (υφιστάμενες εκτός σχεδίου περιοχές + περιοχές εντός ορίων οικισμών). Πρόκειται (κυρίως) για οικιστικούς θύλακες/ περιοχές κατοικίας ‘υψηλών οικιστικών προδιαγραφών’.

**ΠΙβ** → ΜΣΔ: **0,2**  
 $KX + KΦ \geq 30\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές επέκτασης<sup>4</sup> του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, **βόρεια του ΒΟΑΚ**. Πρόκειται για μικρής κλίμακας οικιστικούς θύλακες που βρίσκονται στους περιστατικούς λόφους.

### Τομέας IV: Πολεοδομικό Κέντρο

**IVα** → ΜΣΔ: **0,6**  
 $KX + KΦ \geq 35\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε όλες τις περιοχές στις οποίες προτείνεται η χρήση του «πολεοδομικού κέντρου». Πρόκειται (κυρίως) για την περιοχή κατά μήκος της ΠΕΟ, μεταξύ Περιβόλια - Πλατανιά, καθώς και σε περιοχή στα Τρία Μοναστήρια.

**IV\*** → Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται σε περιοχές με θεσμοθετημένο σχέδιο πόλης. Στις εν λόγω περιοχές τροποποιούνται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αλλά ο ΣΔ παραμένει ως έχει. Πρόκειται για την (προτεινόμενη) περιοχή ‘κεντρικών’ λειτουργιών εντός του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, που εκτείνεται κατά μήκος της ΠΕΟ με τοπικές εξάρσεις στο κέντρο της πόλης.

### Τομέας V: Τουρισμός - Αναψυχή

**V** → ΜΣΔ: **0,4**  
 $KX + KΦ \geq 35\%$  Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται στην παραθαλάσσια ζώνη Μισίρια – Πλατανιάς, βόρεια της ΠΕΟ (υφιστάμενες εκτός σχεδίου περιοχές + περιοχές εντός ορίων οικισμών).

<sup>4</sup> Η ένταξη, των περισσότερων από αυτές τις περιοχές, σε σχέδιο πόλης θα εξαρτηθεί από την τελική διατύπωση της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του Ν.2508/97 (ΦΕΚ 124/Α/13-06-1997), που τελεί υπό τροποποίηση.

## Τομέας VI: Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (χονδρεμπόριο, βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εργαστήρια, κ.λπ.)

**VIα → ΜΣΔ: 0,6** Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται στην περιοχή συγκέντρωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης, που βρίσκεται νότια του ΒΟΑΚ (Μισίρια/ Κόμβος ΒΟΑΚ - Αμαριώτικος). Το μεγαλύτερο τμήμα αυτής της έκτασης αποτελεί θεσμοθετημένη ‘ζώνη χονδρεμπορίου’.

**VIβ → ΜΣΔ: 1,6** Εφαρμόζεται/ Καθορίζεται στην περιοχή συγκέντρωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης, που βρίσκεται στην ‘Καστελοχαλέπα’. Ο συντελεστής δόμησης, που τέθηκε, αποτελεί το μέγιστο επιτρεπόμενο με βάση την κείμενη νομοθεσία, ως κίνητρο για την ‘προσέκλυση’ σχετικών δραστηριοτήτων/ επενδύσεων.

Επισημαίνεται ότι με τη θεσμοθέτηση του παρόντος ΓΠΣ:

- Η δόμηση στα τμήματα των παραπάνω περιοχών, που δεν περιλαμβάνονται στο σχέδιο πόλης, θα συνεχίσει να γίνεται με το ισχύον (σήμερα) θεσμικό καθεστώς (εκτός σχεδίου, εντός ορίων οικισμών, εντός ζώνης, κ.λπ.), τροποποιημένο (σύμφωνα με τα παραπάνω) κατά χρήση και μέγιστη επιτρεπόμενη εκμετάλλευση.
- Θα ισχύσουν άμεσα οι προβλεπόμενες/ προτεινόμενες χρήσεις και ο μέσος συντελεστής δόμησης θα εφαρμόζεται ως ‘άνωτερος επιτρεπόμενος’. Με τη θεσμοθέτηση των Πολεοδομικών Μελετών ο ΜΣΔ θα αντικατασταθεί από τους επιμέρους ανά περιοχή ΣΔ.

Συμπερασματικά, από τα παραπάνω είναι φανερό ότι:

- Στις προτεινόμενες περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, βόρεια του ΒΟΑΚ, ο ΣΔ (και η αντίστοιχη πυκνότητα δόμησης) μειώνεται σημαντικά, σε σχέση με τις όμορες περιοχές, που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης στο πλαίσιο της ΕΠΑ. Συγκεκριμένα, οι περιοχές αυτές προτείνεται να πολεοδομηθούν με ΜΣΔ = 0,6 (αντί του 0,8) και με ποσοστό Κοινόχρηστων - Κοινοφελών Χώρων (ΚΧ/ ΚΦ)  $\geq 30\%$  ή  $35\%$  (αντί του υφιστάμενου  $\sim 20\%$ ), ως αντιστάθμισμα της παρατηρούμενης έλλειψης στις περιοχές του σχεδίου πόλης.
- Στις προτεινόμενες περιοχές επέκτασης του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου, νότια του ΒΟΑΚ, ο ΣΔ (και η αντίστοιχη πυκνότητα δόμησης) μειώνεται περαιτέρω. Συγκεκριμένα, οι περιοχές αυτές προτείνεται να πολεοδομηθούν με ΜΣΔ = 0,5 ή 0,4 και με ποσοστό Κοινόχρηστων - Κοινοφελών Χώρων (ΚΧ/ ΚΦ)  $\geq 35\%$ , προκειμένου να δημιουργούν οικιστικοί θύλακες που θα διαθέτουν απρόσκοπτη θέα προς τη θάλασσα.



σα και την πόλη και θα μπορούν να λειτουργήσουν ως ‘υψηλής ποιότητας’ (προνομιούχες) περιοχές α’ κατοικίας.

- Στις περιοχές του σχεδίου πόλης Ρεθύμνου καθώς και στο μεγαλύτερο μέρος των περιοχών επέκτασής του προτείνεται η ‘εξυγίανση’ των χρήσεων, δηλ. η απομάκρυνση εκείνων των επαγγελματικών δραστηριοτήτων, που λόγω της ‘όχλησης’ που προκαλούν, υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής των περιοχών κατοικίας.
- Αντίστοιχη ‘εξυγίανση’ προτείνεται και στους οικισμούς της ενδοχώρας.
- Τέλος, καθορίζεται αμιγής περιοχή παραγωγικών δραστηριοτήτων μέσης και χαμηλής όχλησης (τμήμα της οποίας ενδείκνυται και για τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων που ξεπερνούν το μέσο βαθμό/ επίπεδο όχλησης), με ισχυρό πολεοδομικό κίνητρο τον υψηλό ΣΔ (μέγιστος επιτρεπόμενος).

### Π.4.1.3 - ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ - ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

- Περιοχές ανάπτυξης ή/και αναμόρφωσης προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων ή οικισμών (κατά την έννοια του Ν.2508/97) δεν προτείνονται, δεδομένου ότι δεν εντοπίστηκαν ιδιαίτερα υποβαθμισμένες οικιστικές περιοχές.

Εξαιρέση αποτελεί η παλιά πόλη του Ρεθύμνου, η οποία εμφανίζει χαρακτηριστικά υποβάθμισης (επέκταση τραπεζοκαθισμάτων/ μπαρ → ηχορρύπανση → εγκατάλειψη της οικιστικής χρήσης των ορόφων ή εγκατάσταση σε αυτούς μεταναστών) και για την οποία απαιτείται η εκπόνηση ειδικής/ εξειδικευμένης μελέτης καθορισμού και ελέγχου των κανόνων που ορίζουν τη λειτουργία της αγοράς (κατά το πρότυπο των μελετών που εφαρμόζεται για τον έλεγχο των χρήσεων στα ιστορικά κέντρα των πόλεων της δυτικής Ευρώπης).

Σε ό,τι αφορά τους οικισμούς της ενδοχώρας, προτείνεται (ως κύρια δράση αναβάθμισης του πολεοδομικού τους ιστού) η ανάπτυξη - αναβίωση του ρόλου του κεντρικού τους δρόμου. Συγκεκριμένα προτείνεται:

1. Η 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. Η ‘αναβάθμιση’ του κεντρικού αυτού τμήματος με διαπλατύνσεις πεζοδρομίων, φύτευση δενδροστοιχιών, κ.λπ.
3. Η ‘αποσυμφόρηση’ της στάθμευσης κατά μήκος του κεντρικού δρόμου, με τη δημιουργία υπαίθριων χώρων στάθμευσης παρά την είσοδο των οικισμών.
4. Η ‘σηματοδότηση’ και καλλωπισμός 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.
- Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης δεν προτείνονται γιατί η σχετική νομοθεσία δεν έχει ακόμα ολοκληρωθεί<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Αν προ της θεσμοθέτησης του παρόντος ΓΠΣ το εν λόγω θεσμικό πλαίσιο ολοκληρωθεί, θα πρέπει να εξεταστεί η πιθανότητα καθορισμού στις περιοχές επέκτασης νότια του ΒΟΑΚ (και ειδικότερα στην περιοχή Τρία Μοναστήρια) ζώνης υποδοχής συντελεστή δόμησης, χωρίς αυτό να συνεπάγεται αύξηση του ΜΣΔ που προτείνεται στην προηγούμενη ενότητα.

- 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 (σε εθνικό επίπεδο) της τελευταίας 20ετίας.

## Π.4.2 - ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ

### Π.4.2.1 - Χωρητικότητα Πολεοδομικών Ενοτήτων

Με βάση τον έλεγχο της χωρητικότητας των Πολεοδομικών Ενοτήτων, προτείνονται επεκτάσεις συνολικού εμβαδού 469 Ha στην πόλη του Ρεθύμνου (αύξηση υφιστάμενου πολεοδομικού χώρου κατά 126,5%) και 195 Ha στους υπόλοιπους οικισμούς του Δήμου Ρεθύμνης (αύξηση υφιστάμενου πολεοδομικού χώρου κατά 18,0%). Σε επίπεδο συνολικού Δήμου, τα αντίστοιχα μεγέθη είναι 664 Ha και 45,6%. Προβλέπονται, επίσης, 100 Ha νέων ΠΕΡΠΟ. Τέλος, οι βιομηχανικές ζώνες ανέρχονται συνολικά σε 124,7 Ha.

### Π.4.2.2 - Διακεκριμένοι χώροι κοινόχρηστων/ κοινωφελών λειτουργιών

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

1. Χαρακτηρισμού/ Καθορισμού περιοχών ειδικής προστασίας (ΠΕΠΔ), 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 (30% ή 35% κατά περίπτωση) είναι σημαντικά ανώτερο του υφιστάμενου, που εκτιμάται σε ~20%.

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. Αναναμφισβήτητη ‘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. Η έκταση που καταλαμβάνει σήμερα η Σχολή της Αστυνομίας κρίνεται ιδανική καθώς, μεταξύ άλλων, βρίσκεται πολύ κοντά και στο κέντρο της ‘σύγχρονης’ πόλης και στην ‘παλιά’ πόλη και στην παράκτια ζώνη τουρισμού αναψυχής της. Επιπλέον, βρίσκεται επί βασικού οδικού άξονα γεγονός που διασφαλίζει άμεση/ εύκολη πρόσβαση των τουριστικών λεωφορείων και των μέσων μαζικής μεταφοράς. Η έκταση των 12,5 στρεμμάτων, που είναι διαθέσιμη, θεωρείται επαρκής τόσο για τη ανέγερση των αναγκαίων κτιριακών εγκαταστάσεων, όσο και για τις ανάγκες στάθμευσης και την αισθητική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου, καθιστώντας την περιοχή σημείο αναφοράς της ‘σύγχρονης’ πόλης.
- **Νέα Σχολή Αστυνομίας:** Απαιτείται η μετεγκατάσταση της Σχολής Αστυνομίας σε νέο χώρο εκτός πόλης. Η θέση της πρέπει να αναζητηθεί στην ευρύτερη περιοχή Ρέθυμνο - Αρμένοι. Η απαιτούμενη έκταση εκτιμάται σε 10 - 20 στρέμματα. Σημειώνεται ότι ο Δήμος διαθέτει σχετική έκταση στο Δ.Δ. Σωματά.
- **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 περιοχής στο σχέδιο πόλης.
- **Αθλητικό Κέντρο Δήμου:** Το Αθλητικό Κέντρο που λειτουργεί στην περιοχή του Γάλλου, μετά την προβλεπόμενη επέκτασή του στο χώρο του πανεπιστημιακού campus, εκτιμάται ότι θα καλύπτει πλήρως τις σχετικές ανάγκες του Δήμου. Σημειώνεται ότι

στη θέση του παλιού Στρατοπέδου (περιοχή ‘Σοχώρα’) λειτουργεί σύγχρονο Κλειστό Γυμναστήριο και σε γειτονική περιοχή (Άγιος Νικόλαος) Κολυμβητήριο.

- **Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων (ΚΤΕΛ):** Ο Σταθμός των υπεραστικών λεωφορείων χρησιμοποιείται και ως χώρος στάθμευσης/ διανυκτέρευσης που δεν είναι περιβαλλοντικά αποδεκτό γιατί υποβαθμίζει το περιβάλλον της περιοχής. Στην ίδια θέση (Άγιος Νικόλαος) θα πρέπει να κατασκευαστεί σύγχρονος Σταθμός υπεραστικών λεωφορείων, που θα λειτουργεί μόνο ως σημείο επιβίβασης/ αποβίβασης επιβατών, σε συνδυασμό με την κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης.
- **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 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’.

## **Π.5 - 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.

### **Π.5.1 - 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).

## Π.5.2 - 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 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 προτεραιότητα<sup>6</sup> - το οποίο εκτιμάται σε ~€ 600/ στρέμμα. 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 Κουμπέ	517	310.200
ΠΕ Μασταμπά	228	136.800
ΠΕ Καλλιθέα	166	99.600
ΠΕ Τρία Μοναστήρια	1.567	940.200
ΠΕ Καστελλάκια	995	597.000
<b>ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>1.906</b>	<b>2.083.800</b>

<sup>6</sup> Η επιλογή των περιοχών αυτών έγινε αφενός για να ολοκληρωθεί η επέκταση του βασικού τμήματος της πόλης μέχρι την παρακαμπτήριο και αφετέρου για να αποτραπεί η υποβάθμιση των περιοχών: Καστελλάκια και Τρία Μοναστήρια, οι οποίες εκτιμάται ότι στο άμεσο μέλλον θα δεχθούν έντονες οικιστικές πιέσεις.



Με βάση την τρέχουσα προγραμματική περίοδο, στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται (ενδεικτικά) πιθανές πηγές χρηματοδότησης των προτεινόμενων δράσεων/ έργων, σύμφωνα με τις διαπιστώσεις που απορρέουν από την εκπόνηση της σχετικής μελέτης και την επιστημονική εμπειρία του μελετητή σε ανάλογα θέματα.

**Πίνακας 4.2β: Πιθανές Πηγές Χρηματοδότησης των μελετών/ έργων του ΓΠΣ**

Προγράμματα με Ευρωπαϊκή Συγχρηματοδότηση	Γ' ΚΠΣ	Εθνικό/ Τομεακό Σκέλος	ΕΠ: «Περιβάλλον»
			ΕΠ: «Ανταγωνιστικότητα»
			ΕΠ: «Αγροτική Ανάπτυξη - Ανασυγκρότηση της Υ-παίθρου»
			ΕΠ: «Υγεία - Πρόνοια»
			ΕΠ: «Οδικοί Άξονες - Λιμένες - Αστική Ανάπτυξη»
			ΕΠ: «Σιδηρόδρομοι - Αερολιμένες - Αστικές Συγκοινωνίες»
			ΕΠ: «Κοινωνία της Πληροφορίας»
			ΕΠ: «Πολιτισμός»
			ΕΠ: «Αλιεία»
			ΕΠ: «Εκπαίδευση & Αρχική Επαγγελματική Κατάρτιση»
			ΕΠ: «Απασχόληση & Επαγγελματική Κατάρτιση»
			Περιφερειακό Σκέλος
	Ταμείο Συνοχής		
	Κοινοτικές Πρωτοβουλίες (Urban, Equal, Interreg, Leader +)		
Εθνικοί πόροι	Εθνικοί πόροι δημόσιων φορέων (Δήμος, κ.λ.π.)		
Ιδιωτικός τομέας			