

τεχνικό επιμελητήριο της ελλάδας
τμήμα δυτικής κρήτης

επέκταση σχεδίου πολεως χανίων

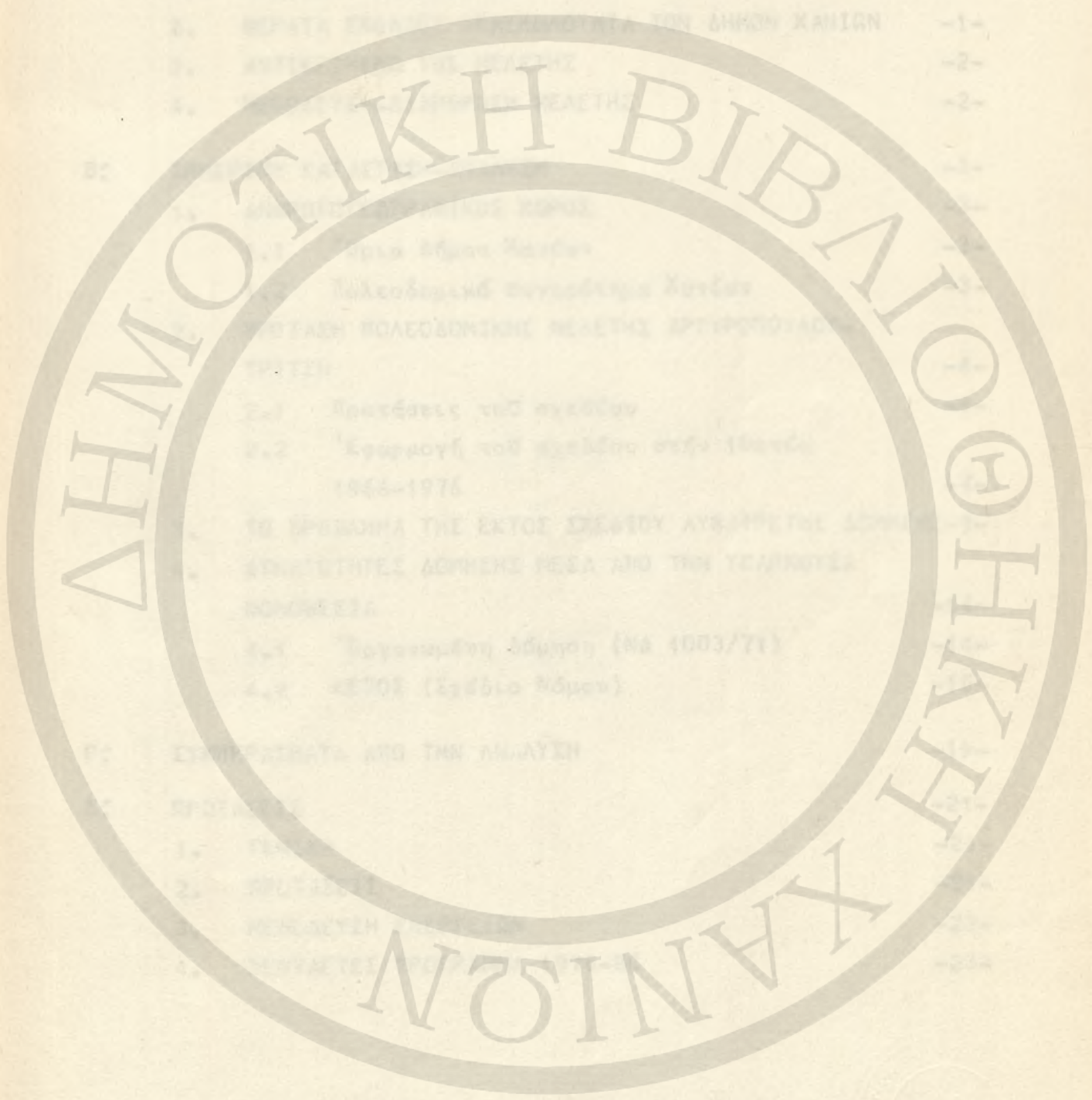
μία προσέγγιση
στο πρόβλημα

μελέτες ομάδων εργασίας
χανια
μαρτίος
1976

1

ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ
 - ΧΑΝΙΩΝ -
 Αδφ. Αριθ. 62988
 Χρονολ. Εισαγ. 9/9/2008
 Ειδικότης Πολεοδομική Κοιτίδα
 *Αριθ. 711,16/ΤΕΧ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΕΩΣ ΧΑΝΙΩΝ
 ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΔΙΔΑΣΚΑΛΙΑ



Α1: ΕΙΣΑΓΟΓΗ-ΕΓΚΡΙΣΗ
 1. ΑΝΑΚΑΤΑΧΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΩΝ ΔΗΜΩΝ ΧΑΝΙΩΝ
 3. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 4. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 Β2:
 1. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 2. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 3. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 4. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 Γ2:
 1. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 2. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 3. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 4. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 Δ2:
 1. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 2. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 3. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 4. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 Ε2:
 1. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 2. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 3. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ
 4. ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΗΣ



711.16
TEX

BRITISH BUREAU OF INFORMATION
— EASTERN —
100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000



ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΧΑΝΙΩΝ

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

Σελίς

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	Π-1
Α: ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΓΕΝΙΚΑ	-1-
1. ΑΝΑΘΕΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	-1-
2. ΘΕΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΝΤΑ ΤΟΝ ΔΗΜΟΝ ΧΑΝΙΩΝ	-1-
3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	-2-
4. ΜΕΘΟΔΕΥΣΗ-ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	-2-
Β: ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ-ΑΝΑΛΥΣΗ	-3-
1. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	-3-
1.1 Όρια Δήμου Χανίων	-3-
1.2 Παλεοδομικό συγκρότημα Χανίων	-3-
2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΥ-ΤΡΙΤΣΗ	-4-
2.1 Προτάσεις τοῦ σχεδίου	-4-
2.2 Έφαρμογή τοῦ σχεδίου στην 10ετία 1966-1976	-7-
3. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ	-9-
4. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ	-14-
4.1 Όργανωμένη δόμηση (ΝΔ 1003/71)	-14-
4.2 ΚΕΠΟΣ (Σχέδιο Νόμου)	-16-
Γ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ	-19-
Δ: ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	-21-
1. ΓΕΝΙΚΑ	-21-
2. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ	-21-
3. ΜΕΘΟΔΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ	-22-
4. ΠΕΝΤΑΕΤΕΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ 1976-80	-23-

ΟΜΑΔΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| ΜΠΛΕΤΣΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ | , 'Αρχιτέκτων |
| ΚΟΥΚΟΥΤΣΗΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ | , Πολιτικός Μηχανικός |
| ΚΛΑΔΟΥ ΑΙΜΙΛΙΑ | , 'Αρχιτέκτων |
| ΧΙΝΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | , " |
| ΤΖΑΝΑΚΑΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ | , " |

Βοήθησαν

- | | |
|------------------------|---------------|
| ΠΑΠΑΜΑΡΚΑΚΗ ΦΩΤΕΙΝΗ | , 'Αρχιτέκτων |
| ΠΡΩΤΟΠΑΠΑΔΑΚΗΣ ΒΑΣΙΛ., | " |
| ΠΡΩΣΙΜΑΚΗ ΜΑΡΙΑ | , " |

ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

1. Η ομάδα εργασίας του ΤΕΕ-Τμήματος Δυτικής Κρήτης, μετά από πρόσκληση του Δήμου Χανίων προς την Δ.Ε. του Τμήματος, έμελέτησε το πρόβλημα της επέκτασης του Σχεδίου Πόλεως.
2. Η μεθοδευσις της εργασίας-μέσα στα πλαίσια μιᾶς πρώτης προσεγγίσεως του προβλήματος και μέσα σε στενά χρονικά όρια- άποσκοπεύ στην εξέταση τῶν κυριωτέρων καθοριστικῶν παραγόντων, τῆς φύσεως και τῶν προεκτάσεων του προβλήματος.
 "Έτσι γίνεται μιᾶ ἀνάλυση τοῦ ἀνθρωπογεωγραφικοῦ χώρου, τῆς μὴ νομοθετημένης Πολεοδομικῆς Μελέτης Περιοχῆς Χανίων τοῦ 1966, τοῦ ὅλου προβλήματος τῆς ἐκτός σχεδίου ἀύθαιρκτης δόμησης, ὅπως προκύπτει ἀπὸ τὸ πόρισμα τῆς ὁμάδος Ἐργασίας τοῦ ΤΕΕ, και τὶς δυνατότητες ποῦ παρέχει ἡ σημερινή νομοθεσία στὴν ὀργανωμένη δόμηση (Ν.Δ. 1003/71 και σχέδιον νόμου ΚΕΠΟΣ), ὥστε νὰ προκύψουν τεκμηριωμένα συμπεράσματα.
3. Ἡ ἔμφαση και ἔκταση ποῦ δίνεται σὲ ὠρισμένα κεφάλαια τῆς ἀναλύσεως, προκύπτει ἀπὸ τὴν διαπίστωση ὅτι χρειάζεται πληρέστερη ἐνημέρωση τῆς κοινῆς γνώμης, γιὰ νὰ μπορέση νὰ ἔχη ἐνεργώτερη συμμετοχή, στὴν ὅποια λύση τοῦ προβλήματος.
 Τοῦτο κατὰ τὴν γνώμη τῆς Δ.Ε. τοῦ ΤΕΕ, ἀποτελεῖ βασικὸ παράγοντα.
4. Ἀπὸ τὰ συμπεράσματα ποῦ προκύπτουν ἀπὸ τὴν ἀνάλυση τῆς σημερινῆς καταστάσεως, ἐπισημαίνουμε ἰδιαίτερα τὰ παρακάτω:
 - Τὴν ἄμεση ἐξηρητημένη σχέση τῆς επέκτασεως τοῦ σχεδίου πόλεως μὲ τὸ Ρυθμιστικὸ σχέδιο Εὐρυτέρας Περιοχῆς.
 - Ἡ ἀπλὴ ἐπέκταση τοῦ σχεδίου πόλεως δὲν ἀποτελεῖ λύση στὸ πρόβλημα τῆς ἐντάξεως τῶν ἀύθαιρτων περιοχῶν σὲ "ἀστυακὸ" περιβάλλον, ἀλλὰ ἀντιθέτως θὰ συσσωρεύη ἀνεπίλυτα προβλήματα στὴν περαιτέρω ἐξέλιξη και τῶν ἕδων τῶν περιοχῶν και τῆς πόλεως γενικώτερα.
 - Λύση στὴν ἐκτός σχεδίου ἀύθαιρκτη δόμηση εἶναι ἡ ριζικὴ ἀλλαγὴ στάσης τῆς πολιτείας ἀπέναντι στὸ θέμα "λαϊκὴ στέγη", και ἡ θετικὴ ἀντιμετώπιση μιᾶς διοχέτευσης τῶν ἀποταμιεύσεων, στὴ δόμηση κατοικιῶν χαμηλῶν εἰσοδημάτων, στα πλαίσια μιᾶς προγραμματισμένης και ἐλεγχόμενης ἀστικῆς ἐπέκτασης και ἀναπλάσεως.
 - Θετικὰ στοιχεῖα πρὸς τὴν σωστὴ κατεύθυνση, μέσα ἀπὸ τὴν κειμένη νομοθεσία, γιὰ τὴν προγραμματισμένη ἐπέκταση και ἀντιμετώπιση τῆς κατοικ-

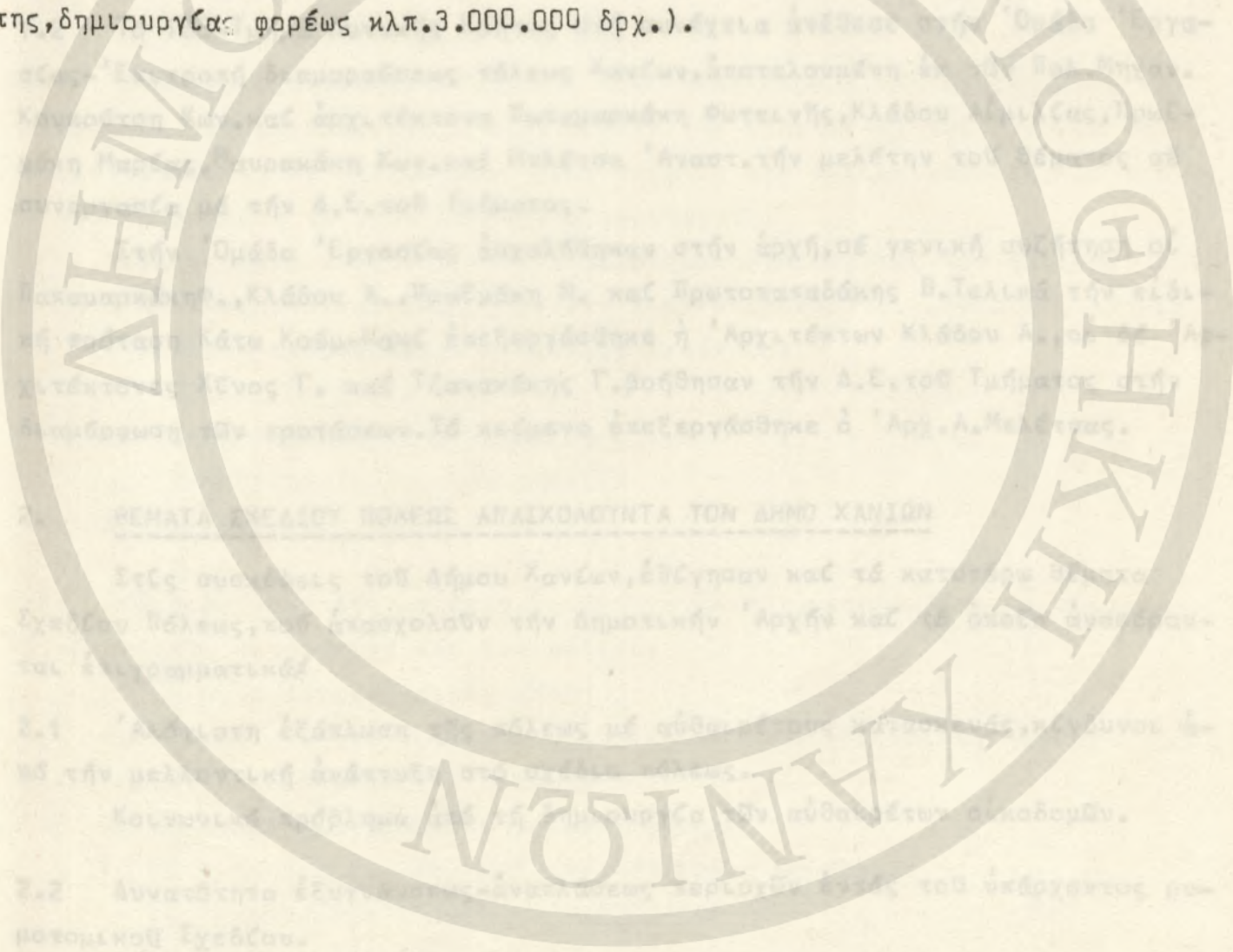
κίας σάν κοινωνικὸ ἀγαθὸ, παρέχει ἡ δυνατότητα Ἐφαρμογῆς Ὁργανωμένης Δόμησης, μέ κύριο φορέα τὸν Δῆμο Χανίων.

5. Ἐπακόλουθο τῶν συμπερασμάτων καὶ τῆς ἀνάλυσης εἶναι οἱ συγκεκριμένες προτάσεις στὸ ὅλο θέμα:

- "Ἀμεση ἔνταξη στὸ 5ετές Πρόγραμμα Ἀναπτύξεως τῆς μελέτης "Ἀναθεώρηση - Ἐφαρμογὴ Πολεοδομικῆς Μελέτης Πόλεως Χανίων".

- Ἐπέκταση ἢ ἀνάπλαση περιοχῶν μέ ὀργανωμένη δόμηση, ὅπου κύριος μέτοχος θὰ εἶναι ὁ Δῆμος Χανίων καὶ οἱ ἄστεγοι μέ τὶς ἀποταμιεύσεις τοῦς.

Πρῶτο ἔργο ποῦ προτείνεται γιὰ τὸ 5ετές εἶναι ἡ ἀνάπλαση καὶ ἐξυγίανση μέ ὀργανωμένη δόμηση τῆς περιοχῆς, κάτω Κοῦμ-Καπρ, σύμφωνα μέ τὴν προκαταρκτικὴ Ἐκθεση τοῦ ΤΕΕ/Τμήμα Δυτικῆς Κρήτης (Ἐνδεικτικὸ κόστος μελέτης, δημιουργίας φορέως κλπ. 3.000.000 δρχ.).



3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΚΡΗΤΗΣ ΤΟΥ ΤΕΕ
μικρό

3.1 Σκοπός είναι όπως, μέσα σε/ χρονικό διάστημα, να υποβληθούν τεκμηριωμένες γενικές προτάσεις, για να μπορέσει η Δημοτική Αρχή να αποφασίσει στην παραπέρα προώθηση.

3.2 Σ' αυτή τη φάση/ τής χρονικής στενότητας και του επερχόντος εξετάζονται:

α. Ο τρόπος επέκτασης του Σχεδίου Πόλεως.

β. Η ανάπλασις-εξυγίανσις τής περιοχής του Κάτω Κούμ-Καπί.

Ξε δεύτερη φάση, το Τμήμα Δυτικής Κρήτης του ΤΕΕ είναι πρόθυμο να βοηθήσει στην εξέταση και όλων των άλλων θεμάτων.

4. ΜΕΘΟΔΕΥΣΙΣ-ΔΙΑΡΘΡΩΣΙΣ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

4.1 Το μέγεθος, η πολυπλοκότης και η αλληλοεπίδραση των προβλημάτων και παραγόντων που υπεισέρχονται στην μελέτη τής επέκτασης του σχεδίου πόλεως, επιβάλλουν την εξέταση του όλου θέματος από πολλές πλευρές. Και τουτό για να μπορέσει να γίνει μια πρώτη προσέγγιση.

Δίδεται έμφαση σε γενικώτερα προβλήματα-παράγοντες που επιδρούν και-ρια σ' το άνωκείμενο, και ίσως, η μελέτη και κατανόησή τους, δώσει τις λύσεις.

Η μελέτη περιλαμβάνει τὰ γενικά κεφάλαια:

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΓΕΝΙΚΑ

Β. ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ-ΑΝΑΛΥΣΗ

Γ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ

Δ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

4.2 Στη διάρθρωση τής μελέτης, ιδιαίτερη ένταση καταλαμβάνει η εξέταση τής σημερινής κατάστασης και ειδικώτερα:

α. Ο άνθρωπογεωγραφικός χώρος

β. Η πρόταση τής Πολεοδομικής μελέτης περιοχής Πόλεως Χανίων (Θ. Αργυρόπουλος-Σ. Τρίτσης, 1966)

γ. Το πρόβλημα τής έντονης σχεδίου δόμησης

δ. Οι δυνατότητες μέσα από την υπάρχουσα νομοθεσία

ε. Οργανωμένη δόμηση (Ν.Δ. 1003/71)

στ. ΚΕΠΟΣ (Σχέδιο Νόμου).

Β: ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ-ΑΝΑΛΥΣΗ

1. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

1.1 Όρια Δήμου Χανίων

Τά διοικητικά όρια τοῦ Δήμου Χανίων ὀρίζονται ἀπό τόν χειμάρρο Κλαδισσό δυτικά, τήν ὀριακή ὁδὸ (Κλαδισσό-Παχιανά-Ἡλεκτρική-Κουμπές) πρὸς Νότον καὶ συνεχίζουσι ἀπὸ Κουμπέ-Λεωφόρος Σούδας-Στάση Μπιστολάκη. Ἀπὸ στάση Μπιστολάκη συνεχίζουσι Φθυσιατρεῖον-ῦψωμα "Ἅγιος Ἰωάννης (ῦψ. 120 μ.). Ἀπὸ ῦψωμα 120 πρὸς "Νταμάρια" (ῦψ. 122 μ.) καὶ φθάνουσι στὸν Προφήτη Ἡλίας-Τάφοι Βενιζέλων-Οἰκισμὸς ΣΟΔΥ-Κουμπελῆς.

Ἡ δομημένη ἔκταση τῆς πόλης τῶν Χανίων καταλαμβάνει τὴν μεγαλύτερη ἔκταση τῆς ἐπιφανείας τοῦ Δήμου.

Στὴν δομουμένη ἔκταση περιλαμβάνονται ἐκτός ἀπὸ τὸ Σχέδιον Πόλεως καὶ ὅλες οἱ ἄλλες περιοχὲς ἐξάπλωσης ἐκτός σχεδίου, κατὰ μῆκος ὀδικῶν ἀξόνων (ἐθνικῶν, ἐπαρχιακῶν, κοινοτικῶν ὁδῶν), καθὼς καὶ νέοι οἰκισμοί (Ἐργατικὲς κατοικίαις, Κοινωνικὴ Πρόνοια Λενταριανά, ΣΟΔΥ κλπ).

Ἡ ἐξάπλωση τῶν οἰκοδομῶν ἔχει ξεφύγει καὶ πέρα ἀπὸ τὰ διοικητικά ὅρια τοῦ Δήμου Χανίων.

1.2 Πολεοδομικὸν συγκρότημα Χανίων

Μέ τὸν ὄρο "Πολεοδομικὸν Συγκρότημα Χανίων" ἢ "Περιοχὴ Πόλεως Χανίων" ἢ "Χανιά" ἀναφέρεται πλέον ἢ ἀνθρωπογεωγραφικὴ περιοχὴ ἐντός τῶν διοικητικῶν ὁρίων τοῦ Δήμου καθὼς καὶ ὁ εὐρύτερος χῶρος γύρω ἀπὸ αὐτήν, τῶν λοιπῶν Κοινοτήτων τοῦ Κάμπου τῶν Χανίων.

Τὰ μὴ δομημένα τμήματα τῆς περιοχῆς τοῦ Δήμου εἶναι μόνον ἀπὸ τὴν νοσητὴ γραμμὴ Φθυσιατρεῖο-Λενταριανά-Μεῖντάνι-Ἅγιος Κυριακὴ πρὸς Ἀκρωτήρι. Ἡ εἰκόνα ποῦ δίνει στὸν χάρτη ἡ ἐξάπλωση τῆς πόλης εἶναι ἐνός "χταποδιοῦ" μέ προεκτάσεις ἀκτινωτὰ κατὰ μῆκος τῶν δρόμων συνδέσεως μέ γειτονικὲς κοινότητες. Κίτσαμος, Ἅγυιὰ, Πελεικακίνα, Περβόλια, Μουρνιές, Χρυσόπηγῆ, Σούδα, Ἀγροκήπιο, πρὸς τάφους Βενιζέλων.

Οἱ παραπάνω προεκτάσεις τελοῦσι νὰ συνδέσουν τὴν πόλη μέ τὰς γειτονικὲς Κοινότητες. Μέ τὴν Κοινότητα Σούδας σχεδὸν ἔχει συνδεθῆ.

Τὰ πολεοδομικά προβλήματα ἔχουν ξεφύγει ἀπὸ τὰ στενά διοικητικά ὅρια καὶ εἶναι προβλήματα εὐρυτέρας περιοχῆς.

Χαρακτηριστικὰ τῆς εὐρυτέρας περιοχῆς, κατὰ τὴν πολεοδομικὴ μελέτη Ἀργυροπούλου-Τρίτση εἶναι ὅτι περιλαμβάνει πληθυσμιακὰ τὸ 100% τοῦ πληθυσμοῦ τοῦ Δήμου Χανίων, 100% τοῦ πληθυσμοῦ τῆς Κοινότητος Σούδας, 50% τῆς Κοινότητος Μουρνιῶν, 60% τῆς Κοινότητος Νεροκούρου, 30% τῆς Κοινότητος Περιβολίων καὶ 20% τῆς Κοινότητος Δαράτσου.

2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΡΓΥΡΟΠΟΥΛΟΥ-ΤΡΙΤΣΗ 1966

2.1 Προτάσεις του Σχεδίου

Κρίνεται σκόπιμο, να αναφερθούν σε γενικές γραμμές, οι προτάσεις της Πολεοδομικής Μελέτης των 'Αργυροπούλου-Τρίτση που έγκοιήθηκε τό έτος 1966 για λογαριασμό του 'Υπουργείου Συντονισμού. Η μελέτη δέν νομοθετήθηκε. Τά στοιχεία είναι παρμένα από τό Β.μέρος της μελέτης, όπου παρουσιάζονται οι προτάσεις.

2.1.1 Δεδομένα του προβλήματος

'Από την ανάλυση των ανάγκων του πολεοδομικού συγκροτήματος προκύπτει ότι τό ρυθμιστικό σχέδιο πρέπει να ανταποκρίνεται στα ακόλουθα:

α. Πρόβλεψη νέων εντάσεων για κατοικία, έκπαίδευση, άθλητισμό, Βιοτεχνία (στρέμ. 1796).

β. Πρόβλεψη για τον έξοπλισμό της πόλεως με έγκαταστάσεις πνευματικών ένδηλώσεων, έλευθέρων χώρων πρασίνου-ψυχαγωγίας, όργανωμένες έγκαταστάσεις έμπορίου-άποθηκών, συγκροτημένες ύπηρεσίες.

γ. Συμπλήρωση ή έξ αρχής δημιουργία δικτύων και έγκαταστάσεων βασικής ύποδομής.

δ. Διατήρηση και συντήρηση μνημενων ιστορικής και καλλιτεχνικής σπουδαιότητας της παλαιάς πόλης.

2.1.2 Η έννοια του σχεδίου

Τό σχέδιο αποτελεί οδηγό στην ένδεδειγμένη ανάπτυξη της περιοχής με βασικό σκοπό: Οικονομική αναζωογόνηση της περιοχής, κοινωνική ανέλιξη και έξασφάλιση εύνοϊκών συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων της.

2.1.3 Αρχές

Βασικές αρχές στις όποτες στηρίζονται οι προτάσεις είναι:

'Η ανάπτυξη της πόλης σε ολοκληρωμένο αυτόαρη οργανισμό, ως προς την εργασία, εκπαίδευση, ψυχαγωγία και κοινωνική πρόνοια.

'Η άμεση συσχέτιση των διαφορών χρήσεων και ίδιαςτερα της κατοικίας

'Η άριστη χρήση γής από άπόψεως οίκονομιας και συντήρησής της.

'Η επέκταση, αναμόρφωση και έξυγλωση της σημερινής πόλης σύμφωνα με τούς κανόνες ύγιεινής.

'Η διατήρηση των μνημενων καθώς και των περιοχών φυσικού κάλλους.

'Η συγκρότηση και όργάνωση της πόλης σύμφωνα με τες ανάγκες των πεζών.

'Η δημιουργία "άστιακού" (URBAN) περιβάλλοντος.

Το σχέδιο δέν εἶναι ἀναμπτυχτή ρυμοτομική χάραξη ἢ προκαθορισμένος ὁδηγός, ἀλλά ἀποτελεῖ εὐέλκντο ὁδηγός στη φυσική ἀνάπτυξη καὶ ἀφἔρνει περιθώρια προσαρμογῆς σέ μελλοντικές ἀνάγκες οἰκονομικές, κοινωvνικές, λειτουργικές κλπ.

2.1.4 Στόχοι

Στόχοι τοῦ πολεοδομικοῦ σχεδίου εἶναι:

Ἀναστολή τῆς ἐπέκτασης τῆς ἀστικής περιοχῆς μέσα στις παραγωγικές (γεωργικές) περιοχές.

Ἐντατική καλλιέργεια (κηπευτική) τῶν περιοχῶν πού ἀπτονται τῆς ἀστικής περιοχῆς.

Ἀμεση συσχέτιση τῶν περιοχῶν κατοικίας μέ τις περιοχές βασικῶν χρήσεων ἐργασίας, ἐκπαίδευσης, ψυχαγωγίας.

Ταύτηση κατὰ τῶ δυνατόν τῶν ὁρίων τῶν σχετικῶν τομέων καὶ ἐκκλησιαστικῶν ἐνοριῶν πρὸς τὰ ὅρια τοῦ ἐσωτερικοῦ κυκλοφοριακοῦ δικτύου.

Ἐλευθέρωση τῶν διαφόρων περιοχῶν τῆς πόλης ἀπὸ κυκλοφοριακῆς διελεύσεις.

2.1.5 Δομή τοῦ Πολεοδομικοῦ Συγκροτήματος

Ἡ δομή τοῦ ὑπάρχοντος πολεοδομικοῦ συγκροτήματος, πού τῶ ἀπαρτίζουvν βασικῶ τὰ Χανιά καὶ ἡ Σούδα, μαζί μέ τις γύρω κοινότητες, εἶναι ἡ συνήθης συγκέντρουσα πρὸς τῶ κέντρο (συγκεντρική) τῶν δύο οἰκισμῶν πού ἀνεπτύχθησαν γύρω ἀπὸ κάποιο πυρήνα (τῶ Καστέλλι καὶ τῶ Λιμάνι τῆς Σούδας).

Τῶ προτεινόμενο Γενικό Ρυθμιστικό Σχέδιο ἀποβλέπει στην ἀλλαγῆ τῆς "Στατικής" αὐτῆς δομῆς σέ "δυναμική". Ἀντί τῶν δύο "συγκεντρικῶν" οἰκισμῶν, δημιουργεῖται ἕνας ἐνιαῖος γραμμικός οἰκισμός πού βαίνει βασικῶ ἀπὸ Δ πρὸς Α, ΝΑ. Ὁ νέος οἰκισμός ἀναπτύσσεται κατὰ τρεῖς παράλληλες ζώνες:

Τὴν ζώνη ψυχαγωγίας κατὰ μήκος τῆς θάλασσας μέχρι τῶν Κάτω Γαλατῶ.

Τὴν ζώνη κατοικίας παράλληλα μέ τὴν ζώνη ψυχαγωγίας, ἀπὸ τὰ σημερινά Χανιά καὶ ΝΑ (ΒΔ ἀπὸ Σούδα) ὅπου συγκεντρῶνονται οἱ καταλληλότερες συνθήκες γιὰ διαβλωση: κλιμα, θέα, ἐγγύτης πρὸς περιοχές ἐργασίας καθῶς καὶ ἄριστες συνθήκες διαβλωσης.

Τὴν ζώνη βιομηχανίας, παράλληλα πρὸς τὴν ζώνη κατοικίας καὶ κατὰ μήκος τῆς νέας Ἐθνικῆς ἀρτηρίας πού παρακάμπτει ἐφαπτομένικῶ τὴν σημερινή πόλη στὰ νότια. Ὁρίζονται δύο περιοχές 130 καὶ 270 στρέμματα. Εἰδικῶτερα μέ τις ἄλλες χρήσεις προβλέπονται βασικῶ:

α. Κεντρική περιοχή συναλλαγῶν (BUSINESS): Στὴ σημερινή θέση της.

β. Περιοχή λιανικοῦ ἐμπορίου μέσα στὴν παλιὰ πόλη

γ. Περιοχή γενικοῦ ἐμπορίου: Ὁρίζεται πρὸς τὴν βασικὴ εἴσοδο τῆς πόλης μεταξὺ τῶν ὁδῶν Ζυμβρακιάκηδων-Παρθ. Κελαῖδῆ καὶ Κυδωνίας.

δ. Νέα Έθνική Άρτηρεια: Παρακάμπτει τήν πόλη καί ένώνει άπ' εύθελας τίσ γύρω περιοχές μέ τό λιμάνι τής Σούδας καί τήν ύπόλοιπη Κρήτη χωρίς νά διαταράσση τήν ζήή τής πόλης.

Άπό τήν Έθνική Άρτηρεια προβλέπονται 5 είσοδοι πρός τήν άστική περιοχή καί 5 πρός τήν δυτική ζώνη ψυχαγωγίας.

2.1.6 Όροι δομήσεως-Σχέδιο Πόλεως

Άντί γιά καθορισμό λεπτομερών όρων δομήσεως γιά τίσ νέες περιοχές άναπτύξεως, μέσα καί έξω άπό τήν πόλη, προτείνεται ή αντιμετώπιση του σάν ένιαϊα κτιριακά συγκροτήματα, τό καθένα μέ κτιριακή όργάνωση, άνάλογη μέ τό συγκεκριμένο πρόγραμμα καί τίσ συνθήκες τής περιοχής του.

Έμφαση δίδεται περισσότερο στόν καθορισμό ζωνών χρήσεως παρά όρων δομήσεως. Ζώνη χρήσεως είναι ή περιοχή, μέσα στην όποια, θά έπιδιώκεται καί θά διευκολύνεται ή ένγκατάσταση κτιρίων είδικής χρήσεως. Καθορίζονται έπτά βασικές ζώνες.

Γιά τό σημερινό ρυμοτομικό σχέδιο, προτείνεται ή κατάργησή του στις περιοχές παλαιάς πόλεως, Κούμ-Καπί καί Νέας Χώρας, ώστε οί δύο τελευταίες νά μπορέσουν νά άναπτυχθούν σάς ένιαϊος χώρος πρασίνου, μέχρι τήν θάλασσα, μέσα στόν όποιο θά βρϊσκονται έλεύθερες οί κατοικίες, τά σχολεία, οί χώροι άθλοπαιδιών. Οί περιοχές πρέπει νά άναπτυχθούν στό σύνολό τους μέ όργανωμένη δόμηση. Η γενική άρχή τής προτάσεως τής μελέτης στό θέμα κατοικία είναι ή αντιμετώπιση του προβλήματος μέ ένιαϊα κριτήρια γιά τό σύνολο του πληθυσμού όπως δέ παρατηρούν οί μελετητές (σελίσ Β 25):

"Οί άνάγκες σέ κατοικία των διαφόρων κατηγοριών πολιτών (άνάλογα μέ τό έπάγγελμα ή τό είσόδημα) νά μήν αντιμετωπίζονται σάν μεμονωμένα πολεοδομικά προβλήματα, όπως: Έργατικές Κατοικίες, Κατοικίες Τρωγλοδυτών (.), Λαϊκή Στέγη, αλλά νά έντάσσωνται σέ ένιαϊο πρόγραμμα καί σχέδιο. Μέσα σ' αυτό τό ένιαϊο πλαίσιο, ή Πολιτεία μπορεϊ νά συνδράμη τίσ διάφορες είσοδηματικές κατηγορίες πολιτών άνάλογα μέ τίσ άνάγκες τους. Στην Έλλάδα έντονες ταξικές διακρίσεις δέν ύπάρχουν. Κανείς δέν συντρέχει λόγος ή σύγχρονη Πολεοδομία νά συμβάλη στην δημιουργία τους".

2.1.7 Έφαρμογή Γενικοϋ Ρυθμιστικοϋ Σχεδίου

Γιά τήν έφαρμογή του προτεινομένου προγράμματος καί σχεδίου άπαιτείται ή ύπαρξη φορές, πού νά ίκανοποιή τίσ ακόλουθες προϋποθέσεις:

α. Δικαιοδοσία έπάνω σέ όλοκληρη τή γεωγραφική ένδοτητα τής περιοχής μελέτης.

β. Δυνατότητα λήψεως αποφάσεων σχετικά μέ τήν έφαρμογή του προγράμματος.

γ. Αυτόνομοι από απόψεως προϋπολογισμού. Δυνατότητα χρησιμοποίησης των πόρων που θα προκύπτουν από την εκμετάλλευση προσοδοφόρων έργων.

δ. Έπαριές και ειδικευμένο προσωπικό για την εφαρμογή και παρακολούθηση του σχεδίου.

Ός προς την δημιουργία του φορέως εφαρμογής αναφέρονται οι ακόλουθες δυνατότητες:

Διευρυνσις αρμοδιοτήτων και ενδυνάμωσις του προσωπικού ΥΠΑΚ Χανίων.

Κατάλληλη αναδιοργάνωση του Νομαρχιακού Ταμείου Χανίων.

Διευρυνσις των διοικητικών όρων του Δήμου Χανίων, στο σύνολο της περιοχής που καλύπτει, το σχέδιο με ανάλογη ενδυνάμωση και οργάνωση του Τεχνικού Τμήματος.

Ίδρυση Ειδικού Όργανισμού υπό μορφήν ΝΠΔΔ.

Η τελευταία περίπτωση συγκεντρώνει τις μεγαλύτερες πιθανότητες επιτυχίας, παρατηρούν οι μελετητές.

2.2 Έφαρμογή του Ρυθμιστικού Σχεδίου 'Αργυροπούλου-Τρίτση στην 10ετία 1966-1976

2.2.1 Η πολεοδομική μελέτη πόλεως Χανίων έικονήθηκε το έτος 1966 και παρελήφθη ως μελέτη από το Υπουργείον Συντονισμού.

Η νομοθετική ρύθμιση, απαραίτητος όρος για την εφαρμογή της, δεν έγινε μέχρι σήμερα. Ο κύριος λόγος ήταν η αδράνεια αξιοποίησης από το Κράτος όλων των ρυθμιστικών σχεδίων, που έικονήθηκαν την περίοδο 1965-1967, και η άνυπαρξία συνταγματικής καλύψεως χωροταξικών θεμάτων.

2.2.2 Παρ' όλα αυτά, ώρισμένα έργα γίνονται ή μελετώνται βάσει των προτάσεων της μελέτης. Τα έργα αναφέρονται βασικά στην ύποδομή της περιοχής. Τα κυριώτερα είναι:

- α. Έθνική οδός νοτιώς της πόλεως (Βόρειος Άξων Κρήτης)
- β. Έργα ύποδομής τουριστικής ανάπτυξεως 'Αγίων 'Αποστόλων
- γ. Δίκτυον ακαθάρτων και αποχέτευσις όμβρων υδάτων
- δ. Έργα ύδρευσεως μεζονος περιοχής Χανίων
- ε. Λιμενικά έργα Σούδας

Ύπο μελέτην:

- α. Προστασία και ανάδειξις Μεσαιωνικής Πόλεως Χανίων
- β. Προτάσεις για την Βιομηχανική Ζώνη
- γ. Ύπο μελέτην Ίδρυση Πολυτεχνείου είς Χανιά.

2.2.3 Θέλουμε να έπισημάνουμε έδω τις παρακάτω σημαντικές θέσεις:

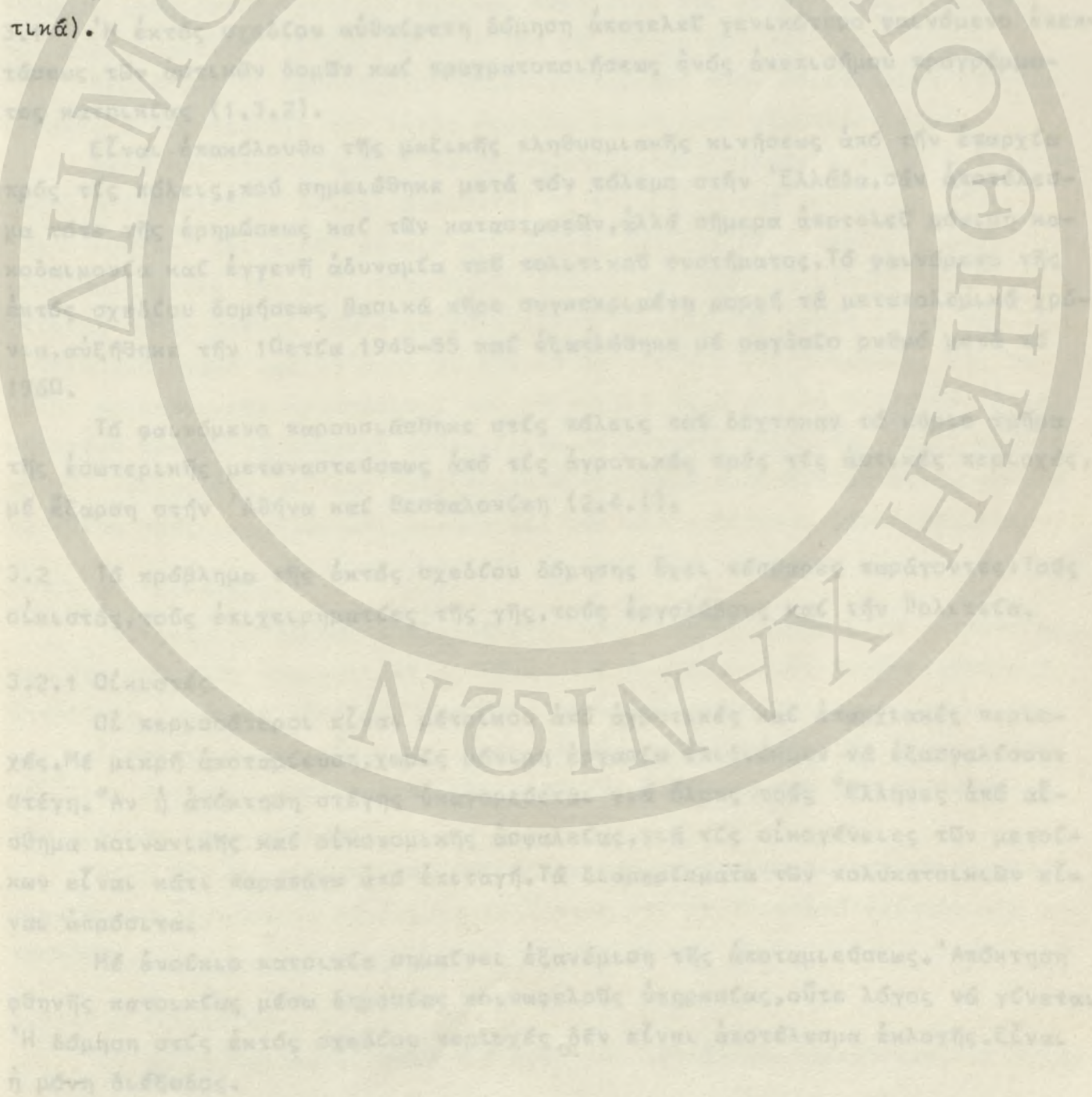
Την άλληλεπίδραση της ύπάρξεως-του μή νομοθετημένου σχεδίου Πολεοδομικής μελέτης περιοχής πόλεως Χανίων- και των έξελισσομένων προβλημάτων

της πόλης, σέ όλους τούς τομεΐς (ύποδομή, κατοικία, τουρισμός, βιομηχανία, εμπόριο, μεταφορές κλπ.).

Ο σκοπός, οί άρχές καί οί στόχοι τοϋ Σχεδίου Πολεοδομικής Μελέτης Περιοχής παραμένουν οί ίδιες. Το προταθέν 5ετές πρόγραμμα 1965-70-καταλύ- της για τήν ύπερπηδήση της οικονομικής αδράνειας της περιοχής, δέν εφαρμό- σθηκε όλόκληρο, ώστε νά γίνη ή αξιόλογη-άναθεώρηση καί νά δοθοϋν οί στό- χοι της έπομένης 5ετίας κ.ο.κ.

Τά ρυθμιστικά σχέδια περιοχών δέν εΐναι "άκαμπτες" ρυμοτομικές χα- ράξεις, αλλά αποτελοϋν ένα εύελιτο όδηγό στη φυσική εξέλιξη μιās περιο- χής, πού αναπτύσσεται μέσα σέ δεκαετίας.

Η άμεση ανάθεώρηση της μελέτης καί ή νομοθετική ρύθμισή της εΐναι δυνατή καί έπιβάλλεται νά γίνη, μέ τά νέα δεδομένα (πραγματικά καί νομοθε- τικά).



3. ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ ΤΗΣ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Αυτή ειδικής ανάλυσεως του θέματος, αντιγράφουμε τα κύρια σημεία του πορίσματος της 'Ομάδας Έργασίας του ΤΕΕ για άυθαίρετες καὶ ἐπικίνδυνες κατασκευές ('Ενημερ. Δελτίον του ΤΕΕ τεύχη 820-822 Δεκέμβριος 1974- 'Ιανουάριος 1975).

Επειδή θεωρούμε πρωταρχικό στοιχείο τήν σέ βάθος διερεύνηση του προβλήματος, ὥστε νά καταλάβουμε ἀπό ποῦ ξεκινᾷ ὀλόκληρο τό θέμα καὶ ἀκόμα γιά νά μπορέση νά γίνῃ μιᾶ ἐμπεριστατωμένη πληροφόρηση του κοινοῦ, ἡ ἔκταση του πορίσματος καταλαμβάνει μεγαλύτερο τμήμα ἀπό μιᾶ σύνοψη τῶν κυρίων σημείων.

Ἡ μέσα σέ παρένθεση, δεκαδική ἀρίθμηση, παραπέμπει στό ἀρχικό κείμενο.
ΤΑ ΚΥΡΙΑ ΣΗΜΕΙΑ ΤΟΥ ΠΟΡΙΣΜΑΤΟΣ ΤΗΣ Ο.Ε. ΤΟΥ ΤΕΕ

3.1 Ἡ ἐκτός σχεδίου άυθαίρετη δόμηση ἀποτελεῖ γενικώτερο φαινόμενο ἐπεκτάσεως τῶν ἀστικῶν δομῶν καὶ πραγματοποιήσεως ἑνός ἀνεπισημου προγράμματος κατοικίας (1.3.2).

Εἶναι ἐπακόλουθο τῆς μαζικῆς πληθυσμιακῆς κινήσεως ἀπό τήν ἐπαρχία πρὸς τίς πόλεις, ποῦ σημειώθηκε μετὰ τόν πόλεμο στήν Ἑλλάδα, σάν ἀποτέλεσμα τότε τῆς ἐρημώσεως καὶ τῶν καταστροφῶν, ἀλλά σήμερα ἀποτελεῖ μόνιμη κατοδαίμονα καὶ ἐγγενῆ ἀδυναμία του πολιτικοῦ συστήματος. Τό φαινόμενο τῆς ἐκτός σχεδίου δομήσεως βασικά πῆρε συγκεκριμένη μορφή τά μεταπολεμικά χρόνια, ἀξήθηκε τήν 10ετία 1945-55 καὶ ἐξαπλώθηκε μέ ραγδαῖο ρυθμό μετὰ τό 1960.

Τό φαινόμενο παρουσιάσθηκε στίς πόλεις ποῦ δέχτηκαν τό κύριο τμήμα τῆς ἐσωτερικῆς μεταναστεύσεως ἀπό τίς ἀγροτικές πρὸς τίς ἀστικές περιοχές, μέ ἔξαρση στήν Ἀθήνα καὶ Θεσσαλονίκη (2.4.1).

3.2 Τό πρόβλημα τῆς ἐκτός σχεδίου δόμησης ἔχει τέσσαρες παράγοντες: Τούς οἰκιστάς, τοῦς ἐπιχειρηματίες τῆς γῆς, τοῦς ἐργολάβους καὶ τήν Πολιτεία.

3.2.1 Οἰκιστές

Οἱ περισσότεροι εἶναι μέτοικοι ἀπό ἀγροτικές καὶ ἐπαρχιακές περιοχές. Μέ μικρή ἀποταμίευση, χωρὶς μόνιμη ἐργασία ἐπιδιώκουν νά ἐξασφαλίσουν στέγη. Ἄν ἡ ἀπόκτηση στέγης ὑπαγορεύεται γιά ὅλους τοῦς Ἕλληνες ἀπό αἰσθημα κοινωνικῆς καὶ οἰκονομικῆς ἀσφαλείας, γιά τίς οἰκογένειες τῶν μετοίκων εἶναι κάτι παραπάνω ἀπό ἐπιταγή. Τά διαμερίσματα τῶν πολυκατοικιῶν εἶναι ἀπρόσιτα.

Μέ ἐνοίκιο κατοικία σημαίνει ἐξανέμιση τῆς ἀποταμιεύσεως. Ἀπόκτηση φθηνῆς κατοικίας μέσω δημοσίας κοινωφελοῦς ὑπηρεσίας, οὔτε λόγος νά γίνεταί. Ἡ δόμηση στίς ἐκτός σχεδίου περιοχές δέν εἶναι ἀποτέλεσμα ἐκλογῆς. Εἶναι ἡ μόνη διέξοδος.

Αντιπαρερχόμενοι τὰ μειονειτήματα τῆς ἐκτός σχεδίου διαβιώσεως ἀποφασίζουν νά ἀγοράσουν "ἀγροτεμάχιον" 150-200 τ.μ. μέ μικρή προκαταβολή καί πολλές δόσεις. Ἡ μεταβίβαση τῶν οἰκοπέδων γίνεται νόμιμα. Ἡ παρανομία ἀρχίζει ἀπό τήν στιγμή που ὁ νέος ἰδιοκτητής θά ἀποφασίση νά οἰκοδομήσῃ.

3.2.2 Οἱ ἐπιχειρηματίες τῆς γῆς

Αὐτοί ἀγοράζουν μεγάλες ἐκτάσεις, συνήθως ἄγονης ἢ βοσκοτόπους, ἀπό τοὺς ἀρχικούς ἰδιοκτήτες καί τήν μεταπωλοῦν.

Τό κόστος γιά τοὺς ἐπιχειρηματίες "τῆς μετατροπῆς τῆς γῆς ἀπό ἀγροτική σέ ἀστική", εἶναι ἀνύπαρκτον, δεδομένου ὅτι τό μόνο "ἔργο πόλεως" εἶναι μία διάνοιξη ἐνός βασικοῦ ὀρθογωνίου πλέγματος δρόμων ἀπό μία μπουλντόζα. Οἱ ἐπιχειρηματίες τῆς γῆς καί οἱ οἰκοπεδοῦχοι, εἶναι κατὰ μία λογική οἱ "πρῶτοι ἀύθαιρετῆσαντες", οἱ ἀρχικοί ὑπεύθυνοι τῆς ἀύθαιρεσίας, δεδομένου ὅτι χωρίς παράνομη οἰκοπεδοποίηση δέν θά ὑπῆρχε καί παράνομη δόμηση.

Περιέργως οἱ ὑφιστάμενοι νόμοι, ἐπιτρέπουν στόν ὅποιονδήποτε ἐπιχειρηματία ἢ οἰκοπεδοῦχο τήν ἐκτός σχεδίου ἀνενόχλητη οἰκοπεδοποίηση.

Κατὰ ἕνα ἐπιχείρημα, οἱ ἐπιχειρηματίες, παρά τεράστια κέρδη που πετυχαίνουν (300-1000%) οἰκοπεδοποιῶντας μή ἀστική γῆ καί πουλῶντας δῆθεν "ἀγροτεμάχια" ἐπιτελοῦν κάποιο κοινωφελές ἔργο, ἐφ' ὅσον παρέχουν στοὺς μικροεισοδηματίες τήν μόνη δυνατότητα ἀποκτήσεως σχετικά φθηνῆς γῆς. Τό ἐπιχείρημα τοῦτο στέκει μόνον ἐφ' ὅσον βλέπει κανεὶς τήν λαϊκή στέγη σάν καταναλωτικό ἀγαθό καί ἐφ' ὅσον ἀδιαφορεῖ κανεὶς γιά τίς συνέπειες τῆς ταχέως πολεοδομικῆς ἐπεκτάσεως. Ἀπό τή στιγμή ὅμως που θά δεχθῆ ὅτι ἡ λαϊκή στέγη πρέπει νά ἀποτελῆ ἀντικείμενο κοινωνικῆς πολιτικῆς καί ἡ ἐπέκταση τῆς πόλεως, ἀντικείμενο πολεοδομικοῦ προγραμματισμοῦ, τότε εἶναι φυσικό νά βλέπη τοὺς παραπάνω ἐπιχειρηματίες καί οἰκοπεδοῦχους σάν ἐκμεταλλευτές.

3.2.3 Οἱ Ἐργολάβοι

Ἡ παράνομη δόμηση ἀναλαμβάνεται ἀπό μικροεργολάβους. Τό γεγονός εἶναι ὅτι λόγω τῶν πραγματικῶν κινδύνων που διατρέχουν, ἔχουν ἀποκτήσῃ μία ἱκανότητα ἐργασίας κάτω ἀπό συνθήκες καταπιεστικές.

Γεγονός ἐπίσης εἶναι ὅτι ἔχουν ἀκόμη δημιουργήσῃ μίαν ἄτυπη σχέση μέ ὅλους ἐκείνους τοὺς φορεῖς τῆς κρατικῆς ἐξουσίας που ἀντιπροσωπεύουν τόν κίνδυνο καταδράσεως.

Λόγω θέσεως μποροῦν καί ἐκβιάζουν τοὺς οἰκιστές πετυχαίνοντας πολύ μεγαλύτερο ἐργολαβικό κέρδος, κατεβάζοντας καί τό ποιοτικό ἐπίπεδο τῆς κατασκευῆς.

3.2.4 Ἡ Πολιτεία

Ὁ ρόλος της εἶναι πολύ πλεονεκτήσιμος τῶν ἄλλων παραγόντων. Κατ' ἀρχήν

μοιάζει να άγνοή το πρόβλημα, ή να το μεταθέτη, γι' αυτό οι νόμοι της μιλούν για άυθαύρετη "δόμηση" και όχι για "στεγάση". Η στάση της είναι άσυνεπής ή ύποκριτική. Έμφανίζεται ή Πολιτεία να άνέχεται ή ίσως και να ένθαρρύνη την άυθαύρετη δόμηση.

Παρά την τυπική άπαγόρευση, από το 1945 μέχρι σήμερα ο πληθυσμός, στις έντός σχεδίου περιοχές της 'Αθήνας, που στεγάσθηκε, φθάνει το 45% περίπου της συνολικής μεταπολεμικής αύξησης.

"Αν παρά τους άπαγορευτικούς νόμους, το κυνήγημα, τς κατεδαφίσεις, το πρόστιμο και την ψυχολογική πίεση, ή έντός σχεδίου δόμηση πήρε τέτοια ένταση, είναι λογικό να ύποθέσωμεν ότι: Είτε ή Πολιτεία έχει χάσει τελείως τον έλεγχο, είτε σιωπηλά εύλογεί το καθοριστός της άυθαύρετης δόμησης, είτε και τα δύο. Το πιθανώτερο είναι το τελευταίο.

α. Έπομένως ή Πολιτεία είναι κατά της άυθαύρετης δομήσεως. 'Αλλά άφ' ενός τά όργανά της δεν είναι σε θέση να έλέγξουν την κατάσταση και να προσφέρουν έναλλακτικές λύσεις στο λαϊκό στεγαστικό πρόβλημα, άφ' έτέρου δέχεται πιέσεις από τους ένδιαφερομένους για τη διατήρηση της καταστάσεως. Όταν ο αριθμός των κατοίκων του άυθαίρετου οίκισμού άξηθη σημαντικά και άπαιτεί "άναγνώρηση" και παροχή άστικών ύπηρεσιών, τότε ή Πολιτεία "ένδεδει" και νομιμοποιεί άναδρομικά την άυθαίρεσία. Τουτό είναι μια ένθάρρυνση για νέους έποικισμούς, δόμηση σε νέες περιοχές, νέα έξάπλωση της πόλεως και ή κατάσταση συνεχίζεται.

β. Άλλη πλευρά του θέματος: Η Πολιτεία παριστάνει την "μπαμπούλα" κυνηγώντας τους παρανόμους οίκιστές, αλλά αυτό γίνεται μόνον για να κρατηθούν τά προσχήματα. Στην ούσία ύποστηρίζει την άυθαύρετη δόμηση γιατί αυτήν πραγματικότητα έξυπηρετείται άφ' αυτήν. Και τουτό για τον έξης λόγο: Η Πολιτεία μέσω της έντός σχεδίου δόμησης, λύνει το πρόβλημα της λαϊκής στέγης χωρίς καμιά έπιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού. Το λύνει βέβαια κατά τρόπο άνάποδο, που ένώ βραχυπρόθεσμα δεν προϋποθέτει καμιά δημόσια έπένδυση μακροχρόνια θα άπαιτήσει τεράστιες δαπάνες για την άνάπτυξη των παρανόμων οίκισμών, την έξυπνότησή τους με έργα πόλεως και γενικά την άποκατάσταση ενός άνθρώπινου περιβάλλοντος στους δημόσιους χώρους.

3.3 Άποτελέσματα και έπιπτώσεις από την άυθαύρετη δόμηση (3.1)

Άπό την άνάλυση προκύπτουν ώρισμένες έπιπτώσεις γενικής φύσεως. Τά αποτελέσματα χωρίζονται σε κοινωνικά, οίκονομικά και πολεοδομικά.

3.3.1 Κοινωνικά

α. Η έμφάνιση ενός άστόργου κράτους που άδιαφορεί για τς κοινωνικές (στεγαστικές) άνάγκες ενός μέρους του πληθυσμού και τίς αφήνει στά χέ-

ρια ενός κερδοσκοπικού μηχανισμού.

β. Η εμφάνιση ενός άδίκου κράτους, που δεν τηρή την ισοτιμία των πολιτών απέναντι στο νόμο, με την άτιμωρησία ή αναδρομική νομιμοποίηση ή κατ'έκτακτο νόμο της αυθαιρεσίας.

3.3.2 Οικονομικά αποτελέσματα

α. Πρόσθετες δαπάνες αποκαταστάσεως των αυθαιρέτων σε έπλεδο κτιρίου

β. Η πρόσθετη δαπάνη εκ των υστέρων βελτιώσεως, με δικτυα κοινής ωφελείας, συγκοινωνιακά δικτυα κατ' κοινωφελείς υπηρεσίες, των εκτός σχεδίου οικόσιμων.

γ. Η πρόσθετη δαπάνη αποκαταστάσεως περιοχών κατ' τοπικών με ιδιόζουσα κοινωφελή σημασία ή μνημειακή σημασία, από αυθαίρετα κτίσματα.

δ. Η απώλεια των εσόδων της Πολιτείας από την παράκαμψη της νόμιμης διαδικασίας εκδόσεως άδειών δομήσεως.

3.3.3 Όλα τὰ πολεοδομικά μειονεκτήματα μιᾶς ἀπρογραμματίστης ἐπεκτάσεως τοῦ σχεδίου πόλεως κατ' μιᾶς πληθώρας αυθαιρεσιῶν που ζημιώνουν τὸ κοινὸ συμφέρον.

3.4 Διαπιστώσεις ἀπὸ τὴν ἀνάλυση, που μποροῦν νὰ δώσουν κατευθύνσεις στὴ λύση τῶν προβλημάτων (3.3.3)

Ἡ ἐκτὸς σχεδίου δόμηση ἔχει σὰν κίνητρο τὴν ἀνάγκη τῶν ἀπορωτέρων τάξεων γιὰ τὴν ἀπόκτηση φθηνῆς στέγης,

Ὁ ἔλεγχος τῆς αυθαίρετης δόμησης εἶναι κατὰ μεγάλο ποσοστὸ δυνατὸς με τὸν ἔλεγχο τοῦ αυθαίρετου κατακερματισμοῦ τῆς γῆς.

Ἡ Πολιτεία τηρεῖ στάση ἀρνητικὴ ἀπέναντι στὴν αυθαίρετη ἐκτὸς σχεδίου δόμηση.

Ἡ Πολιτεία ὑποκριτικὰ δὲν ἀναγνωρίζει δημοσίᾳ τὴν τεράστια συμβολὴ τῆς ἐκτὸς σχεδίου δομήσεως στὴν λύση τοῦ προβλήματος τῆς λαϊκῆς στέγης που ὑπάρχει DE FACTO.

Ὁλόκληρο τὸ πρόβλημα τῆς ἐκτὸς σχεδίου αυθαίρετης στέγασης ἀνάγεται στὸ πολὺ γενικώτερο πρόβλημα τῶν ἀνισοτήτων που δημιουργήθηκαν μεταξὺ ἀστικῆς κατ' ἀγροτικῆς ζωῆς κατ' που γέννησαν ἕνα ρεῦμα πληθυσμοῦ, ἀπὸ τὶς ἀγροτικὲς περιοχὲς πρὸς τὶς πόλεις τῆς Ἑλλάδος ἢ τὰ Βιομηχανικὰ Κέντρα.

3.5 Συμπεράσματα ἀπὸ τὴν ἀνάλυση (3.3.4)

Μόνη λύση εἶναι ἡ ριζικὴ ἀλλαγὴ στάσης κατ' ἡ θετικὴ ἀντιμετώπιση μιᾶς διοχέτευσης τῶν ἀποταμιεύσεων στὴ δόμηση κατοικιῶν χαμηλῶν εἰσοδημάτων, στὰ πλαίσια μιᾶς προγραμματισμένης κατ' ἐλεγχόμενης ἀστικῆς ἐπεκτάσεως κατ' ἀναπλάσεως.

3.6 Έλλειψεις και αδυναμίες που εμποδίζουν την όρθη αντιμετώπιση των προβλημάτων (3.4)

Αυτές μπορούν να συνοψισθούν στα παρακάτω:

α. Απρηχαιομένη νοοτροπία της Διοικήσεως

β. Πολύπλοκη και άνεδαφική Νομοθεσία.

γ. Έλλειψη χωροταξικής πολιτικής (ρυθμοτομικών σχεδίων επέκτασης και αναπλάσεως των πόλεων).

δ. Έλλειψη στεγαστικής πολιτικής

ε. Έλλειψη πολιτικής γής

στ. Έλλειψη έκσυγχρονισμένου έλέγχου και παρακολουθήσεως της οίκο-δομικής δραστηριότητας.

4. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

4.1 'Οργανωμένη δόμηση

'Η αναφορά στις διατάξεις περί οργανωμένης δόμησης όπως προβλέπεται από το Ν.Δ.1003/12-10-71 γίνεται για να εξετασθῇ ἡ δυνατότητα μέσα από τὴν κειμένη νομοθεσία, τῆς βραχυπρόθεσμης ἀντιμετώπισης ὀρισμένων προβλημάτων τοῦ σχεδίου πόλεως Χανίων.

'Επιχειρεῖται μιά σύνοψη τῶν κυριωτέρων σημείων τοῦ παραπάνω διατάγματος για να ἐξαχθοῦν ὀρισμένα συμπεράσματα.

4.1.1 Σκοπός (ἄρθρον 1)

α. Σκοπός τοῦ Νόμου εἶναι ἡ θέσπιση νομικοῦ πλαισίου εὐνοοῦντος τὴν δι' ὀργανωμένης δομῆσεως δημιουργίας πολεοδομικῶν συγκροτημάτων κατὰ ζῶνες βάσει πλήρους πολεοδομικοῦ σχεδιασμοῦ στηριζομένου στὰ δεδομένα τῆς περιοχῆς.

β. Δι' ὀργανωμένης δομῆσεως ἀνάπτυξη περιοχῆς, νοεῖται εἴτε δημιουργία νέων οἰκιστικῶν μονάδων, ἐντασσομένων εἰς τὸ πολεοδομικὸ ἢ ρυθμιστικὸ σχέδιο, εἴτε νέων αὐτοτελῶν οἰκισμῶν, εἴτε τέλος ἡ πολεοδομικὴ ἐξυγίανση τοῦ συνόλου ἢ μέρους τοῦ οἰκισμοῦ.

γ. 'Η ἀνάπλαση ἢ ἀνάπτυξη περιοχῶν δι' ὀργανωμένης δομῆσεως συνιστοῦν ἔργον δημοσίας ὠφελείας.

4.1.2 Ζῶναι ἐνεργοῦ πολεοδομίας (ἄρθρον 2)

α. 'Ο καθορισμὸς ζῶνης ἐνεργοῦ πολεοδομίας (ΖΕΠ) γίνεται με διάταγμα κατὰ τὴν διαδικασία τοῦ Ν.Δ. τῆς 17-7-1923 "περὶ σχεδίων πόλεων κλπ".

β. 'Ο καθορισμὸς περιοχῆς ὡς ΖΕΠ ἀποτελεῖ αἰτίαν ἀναγκαστικῆς ἀπαλλοτριώσεως διὰ δημοσίαν ὠφέλειαν, ὅπου ἀναστέλλεται, κατ' ἀνώτατον ὄριον τριῶν ἐτῶν, ἡ χορήγηση οἰκοδομικῶν ἀδειῶν, ἐντὸς δὲ τοῦ ἀνωτάτου ὅρου ὀλοκληρῶνεται ἡ πολεοδομικὴ καὶ οἰκονομοτεχνικὴ μελέτη τῶν ἔργων.

4.1.3 Κτήσεις τῶν ἀκινήτων στὴν ΖΕΠ (ἄρθρον 3-9)

α. 'Επιτρέπεται ἡ ὑπὸ τοῦ Δημοσίου δι' ἐλευθέρως ἀπ' εὐθείας συναλλαγῆς ἀγορὰ ἢ ἐν γένει ἐπ' ἀνταλλάγματι ἀποκτήσεις ἀκινήτων εἰς τὴν ΖΕΠ.

β. Παρέχεται εἰς τὸ Δημόσιον δικαίωμα προτιμήσεως, με ἴσους ὅρους στὴν ἀγορὰ ἀκινήτων, ἀπὸ τοὺς ἰδιοκτῆτες ποὺ ἐπιθυμοῦν νὰ μεταβιβάσουν ἀκίνητα

γ. Σὲ περίπτωσι ποὺ δὲν ἀσκειῖται τὸ δικαίωμα προτιμήσεως οἱ ἰδιοκτῆτες μποροῦν νὰ μεταβιβάσουν ἐλεύθερα τὸ ἀκίνητον.

δ. Προκειμένου περὶ ἀναγκαστικῆς ἀπαλλοτριώσεως ἀκινήτου δύναται ἡ ἀποζημίωσις νὰ παρέχεται εἰς ἀκίνητα περιουσιακὰ στοιχεῖα τῆς ΖΕΠ, ἴσης ἀ-

ξικας τουλάχιστον προς τὰ ἀπαλλοτριούμενα.

ε. Ἐάν προσδιορίζεται συμπληρωματική ἀποζημίωση, τότε δύναται νὰ καταβληθῆ εἰς χρῆμα.

4.1.4 Ἀνάθεση ὀργανωμένης δόμησης (ἄρθρ.10-11)

α. Ἡ πολεοδομική διαμόρφωση τῆς περιοχῆς καὶ ἡ ὀργανωμένη δόμηση δύναται νὰ ἀνατεθῆ εἰς ὀργανισμοὺς Δημοσίου Δικαίου.

Ἐταιρίες Μικτῆς

Ἀμιγεῖς ἰδιωτικῆς

ἐπὶ τῆ βᾶσει συμβάσεως.

β. Εἰς τὴν σύμβασιν ἀναφέρονται ὅλα τὰ σχετικὰ μὲ τὴν μελέτην καὶ ἐκτέλεσιν τῶν ἔργων, ὁ χρονικὸς προγραμματισμὸς, οἱ προθεσμίες ἐκτέλεσεως καὶ οἱ ἐγγυήσεις ὑπὸ τοῦ ἀναδόχου.

γ. Διὰ τῆς συμβάσεως δύναται νὰ προβλέπωνται περιορισμοὶ εἰς τὸν ἀνάδοχον γιὰ τὴν διάθεση τῶν ἀκινήτων, γιὰ τὴν ὑποχρέωση προτεραιότητος τῶν ὑποψηφίων ἀγοραστῶν ἢ τὴν ὑποχρεωτικὴν χρησιμοποίησιν ὠρισμένων συγκροτημάτων.

4.1.5 Προκαταρκτικὴ διαδικασία (ἄρθρ.12-15)

α. Ἡ ἐπιλογή περιοχῆς εἰς ΖΕΠ γίνεται εἴτε 1) ἀπὸ τὸ Ὑ.Δ.Ε., εἴτε 2) κατ'ὄψιν ἀποδοχῆς ὑπὸ τοῦ ὙΔΕ προτάσεως Ὀργανισμοῦ Τοπικῆς Αὐτοδιοικήσεως, ΝΠΔΔ καὶ Τραπεζικῶν Ὀργανισμῶν.

β. Κατὰ τὴν 1 περίπτωσιν τὸ ὙΔΕ προκαλεῖ τοὺς ἐνδιαφερομένους γιὰ ὑποβολὴν προτάσεων, βᾶσει διακηρύξεως καὶ μὲ συγκεκριμένα στοιχεῖα, ἧτοι:

1) Τοπογραφικὸ καὶ κτηματολογικὸ διάγραμμα, 2) Ἀπόσπασμα ρυμοτομικοῦ ἢ ρυθμιστικοῦ σχεδίου, 3) Προκαταρκτικὴ πολεοδομικὴ μελέτη, 4) Πολεοδομικοὺς ὅρους τῆς περιοχῆς, 5) Γενικὰ οἰκονομικὰ στοιχεῖα, 6) Προτάσεις τρόπου μεταστεγάσεως τῶν κατοικοῦντων, 7) Τρόπος καὶ χρονικὸ ὄριο μελετῶν καὶ ἔργων.

γ. Κατὰ τὴν 2 περίπτωσιν (πρόταση ΟΤΑ, ΝΠΔΔ, Τράπεζες) οἱ προτάσεις ἢ ἀντιπροτάσεις πρέπει νὰ συνοδεύωνται μὲ ὅλα τὰ παραπάνω.

δ. Ἡ πρόσκλησις τοῦ ὙΔΕ μπορεῖ νὰ γίνῃ καὶ πρὸ τοῦ καθορισμοῦ τῆς ΖΕΠ διὰ Π.Δ/τος.

ε. Τὸ ὙΔΕ μὲ τὶς Ὑπηρεσίες του διενεργεῖ προκαταρκτικὸν ἔλεγχον σκοπιμότητος καὶ ἀξιολόγησιν τῶν προτάσεων.

στ. Ἡ τελικὴ ἐπιλογή γίνεται ἀπὸ τὴν Ἐπιτροπὴ Οἰκονομικῶν Ὑποθέσεων καὶ καταρτίζεται προσύμφωνον.

4.1.6 Ἀνώνυμοι Ἐταιρεῖαι προγραμμάτων ἐνεργοῦ Πολεοδομίας (ἄρθρ.16-24)

α. Οἱ Ἀνώνυμες Ἐταιρεῖες ἔχουν ἀποκλειστικὸν σκοπὸν τὴν ἀνάπτυξιν ἢ ἀνάπλασιν τῶν περιοχῶν ΖΕΠ, στὴν ἐπωνυμίαν τους δὲ ἀναφέρονται ἀπαραιτῆτως

οί λέξεις "Ανώνυμη Έταιρεια Ένεργοϋ Πολεοδομίας".

β. Το μετοχικόν κεφάλαιον δέν μπορεί νά εΐναι μικρότερον τών 30 εκατομμυρίων δρχ., πρέπει δέ νά εΐναι ολοσχερώς κατατεθειμένον κατά τήν σύσταση τής Έταιρείας.

γ. Η Έταιρεια υποχρεούται, έντός μηνός από τής συντελέσεως τής άπαλλοτριώσεως τών ακινήτων, νά αύξηση τό κεφάλαιον κατά 30%, διά δημοσίας έγγραφής, μέ προτίμηση στήν ανάληψη μετοχών από ιδιοκτήτες ακινήτων στήν ΖΕΠ.

δ. Η όνομαστική αξία κάθε μετοχής δέν πρέπει νά εΐναι άνω τών 500 δρχ. καί κάτω τών 100 δρχ.

ε. Το Δημόσιον, ΝΠΔΔ, Όργανισμός Τοπικής Αυτόδιοικήσεως, Συνεταιρισμός ώς καί Ίδρύματα, μπορούν νά συγκροτούν μεταξύ των ή μέ φυσικά πρόσωπα Έταιρίες μικτές για ΖΕΠ.

στ. Το Δημόσιον, ΝΠΔΔ καί ΟΤΑ πρέπει νά ανάλαβουν καί νά διατηροϋν άνά πάσαν στιγμήν όχι όλιγώτερον τοϋ 34% τοϋ μετοχικοϋ κεφαλαίου, στις παραπάνω Έταιρίες.

ζ. Μεσοπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα στεγαστικά δάνεια κατευθύνονται κατά προτεραιότητα, είς ποσοστόν 30% τοϋ έτησιου συνόλου, προς άμεσον χρηματοδότησιν ΖΕΠ.

4.2 Κοινωνοελεΐς έπιχειρήσεις πολεοδομήσεως-Όίκισμοϋ-Στεγάσεως (ΚΕΠΟΣ)

Άπό τό Έπουργείο Δημοσίων Έργων έτοιμάσθηκε σχέδιο νόμου, πού διαμορφώνει τήν "νέα στεγαστική πολιτική" τής Πολιτείας μέσω τής ΚΕΠΟΣ.

Τό ΤΕΕ, ώς υπεύθυνος σύμβουλος τοϋ Κράτους, θεώρησε καθήκον νά πάρη θέση άπέναντι στήν έγκαινιαζομένη πολιτική στεγάσεως, πιστεύοντας ότι θέσεις του θα διευκολύνουν τήν κατανόηση της: αλλά καί τήν σύγκρισή της, μέ τήν μέχρι σήμερα ακολουθουμένη. Για τόν σκοπό αυτό, Έπιτροπή τοϋ ΤΕΕ έπεξεργάσθηκε τό προτεινόμενο Νομοθετικό Σχέδιο, τήν δέ είσήγηση τής Έπιτροπής ή Δ.Ε. διαμόρφωσε σέ κείμενο. (Ένημερ. Δελτίον 883/6 Μαρτ. 76), πού άποτελεΐ τς θέσεις τοϋ ΤΕΕ για τήν ΚΕΠΟΣ.

4.2.1 Τά κυριώτερα σημεία τοϋ κειμένου εΐναι:

I. Η ιδέα τής δημιουργίας ένός κρατικοϋ φορέα, πού σέ συνεργασία μέ τήν τοπική αυτόδιοικήση, θα ανάλαμβάνη τήν διαμόρφωση συγκεκριμένης μακρόπνοης πολιτικής κατοικίας, εΐναι θετική.

II. Όσοτοσο για νά τοποθετηθοϋμε άπέναντι στόν προτεινόμενο φορέα ΚΕΠΟΣ πρέπει νά θέσωμε μερικές βασικές αρχές, πού κατά τήν κρίση μας, πρέπει νά διέπουν τήν αντιμετώπιση τοϋ προβλήματος κατοικίας:

α. Η κατοικία εΐναι δικαίωμα καί κοινωνικό άγαθό. Η παροχή τής στέγης άποτελεΐ συνέπώς υποχρέωση τής πολιτείας καί άφετηρία μιās σωστής πολιτικής πρέπει νά εΐναι οι πραγματικές στεγαστικές άνάγκες καί ή έξασφα-

λιση σύγχρονης κατοικίας για όλους.

Ο φορέας δέν θά πρέπει νά άφεθῆ νά λειτουργή μέ τήν λογική τῆς άγορᾶς καί πρέπει νά πάψῃ νά θεωρῆ τήν κατοικία σάν έμπορευματικό άγαθό, γεγονός πού σέ μεγάλο βαθμό εἶναι ύπεύθυνο για τήν σημερινή κατάσταση. Στό σημεῖο αὐτό, ὅπως ἀναλύεται άπό τήν έπεξεργασία τοῦ προτεινομένου νομοσχεδίου, ύπάρχουν σοβαρές έπιφυλάξεις, για τό πόσον ὁ φορέας πού θά ίδρυθῆ ξεφεύγει άπό τό πλαίσιο αὐτό. Τοῦτο άποτελεῖ σοβαρό καί πρωταρχικό μειονέκτημα.

β. Ἡ κατοικία δέν εἶναι άυτότελης μονάδα στό χῶρο άλλά βρίσκεται σέ συνάρτηση μέ τήν χωροταξική καί πολεοδομική ὀργάνωση τοῦ χῶρου.

Ο φορέας θά πρέπει έπομένως νά ἀναζητήσῃ λύσεις για τήν ὀρθή ένταξη τῶν κατοικιῶν μέσα σέ θεσμοθετημένα ρυθμιστικά καί πολεοδομικά πλαίσια. Ἀπό τήν ἄλλη μεριά, τό στεγαστικό πρόβλημα, εἶναι πολυδιάστατο κοινωνικό θέμα, οἱ δέ διαστάσεις του αὐτές, θέτουν σοβαροῦς φραγμούς στήν προσπάθεια ἀντιμετωπίσεώς του, άπό τήν στιγμή πού ύπάρχει:

"Ελλειψη θεμελιων μελετων ύποδομῆς

Ἐναλυτική σέ βάθος διερεύνηση τῶν στεγαστικῶν ἀναγκῶν

Δέν ύπάρχει προσδιωρισμένη πολιτική γῆς

Δέν ύπάρχει στοιχειώδης προγραμματισμός καί διατυπωμένη κυβερνητική ἄποψη για τό πρόβλημα τῆς λαϊκῆς στέγης κλπ.

III. Ἐπισημαίνεται ὅτι:

α. Τό κόστος τῆς κατοικίας διαμορφώνεται σήμερα άπό τίς τιμές γῆς καί τῶν δομικῶν ὑλικῶν, καθῶς καί άπό τά κέρδη τῶν Ἐπιχειρήσεων πού έμπορεύονται τήν κατοικία.

Όταν δέν διασφαλίζεται ὁ έλεγχος τῶν παραπάνω παραγόντων, εἶναι άμφίβολο ἄν τό σχέδιο Νόμου θά ἔχη κάποια άποτελέσματα, ὡς πρὸς τήν μείωση τῆς τελικῆς τιμῆς τῆς κατοικίας.

β. Οὐσιαστικά ἡ ὀργάνωση, ἡ λειτουργία καί ὁ προορισμός τοῦ ὑπό ἔδρυση φορέα προσομοιάζει πρὸς τά ὑπάρχοντα ὀργανωτικά σχήματα λαϊκῆς στεγάσεως (Κρατικούς ἢ Ἡμικρατικούς Ὀργανισμούς).

4.2.2 Ἡ ΚΡΙΤΙΚΗ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟΝ τῆς Ἐπιτροπῆς τοῦ ΤΕΕ, τοῦ προτεινομένου νομοσχεδίου, δελχνει τήν διάσταση τῶν ἄρθρων τῆς ΚΕΠΟΣ πρὸς τίς παραπάνω ἀρχές, καί τήν βεβαιότητα ὅτι οἱ έπιφυλάξεις, ὡς πρὸς τήν δυνατότητα παροχῆς στέγης σέ χαμηλές εἰσθδήματικές τάξεις ὑπό τοῦ Κοινοφελούς Ὀργανισμοῦ, μοιράζα θά πραγματοποιηθοῦν.

Εἰδικώτερα προκύπτουν άπό τήν έπεξεργασία:

Ἐσάφεια ὡς πρὸς τοῦς δικαιούχους μέ ζήτηρῆ έπιφύλαξη στήν έντροπή

της ΚΕΠΟΣ από την βασιική της ύποχρέωση παροχής στέγης στις χαμηλές είσοδηματικά τάξεις.

Δέν συμπεριλαμβάνεται καμμιά συγκεκριμένη δέσμευση για τόν κοινωνικό έξοτχισμό των οίκισμών (κοινωνική έργα, δικτυα ύποδομής, έκπαίδευση, ύγελα κλπ.).

Αντίφραση στην δήλωση του άρθρου 3 έν συνδιασμψ με τό άρθρον 11 ό-τι ή ΚΕΠΟΣ "δέν ένέχει μονοπωλιακό χαρακτήρα".

Δημιουργία ένός φορές συγκεντρωτικού χαρακτήρα όπου συγχέονται άρ-μοδιότητες και μάλιστα ύπερτροφικές, έπιτελικές και έφαρμογής ταυτόχρονα.

Αγνοείται από την όλη διαδικασία ή Τοπική Αυτόδιοίκηση κατ'έξοχήν φορέας που γνωρίζει τά τοπικά προβλήματα και θα μπορούσε νά συμβάλη άποφασιστικά.

Τό πνεύμα των άρθρων του Κεφ. Γ, ως προς τό κεφάλαιο, πόρους, παροχές, και προνόμια της ΚΕΠΟΣ, δημιουργούν σοβαρές έπιφυλάξεις ως προς τόν κοινωνική χαρακτήρα αυτής.

Η αντιμετώπιση της άναθέσεως μελετών και κατασκευής έργων, από μία έπιχείρηση με συγκεντρωτικό χαρακτήρα και ή άνεξέλεγκτη διαδικασία συναλλαγών με τρίτους, ένέχει τόν κίνδυνο της παροχής προνομίων σε ξένες και Έλληνικές έταιρίες μονοπωλιακού χαρακτήρα.

Γ: ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΝΑΛΥΣΗ

Τά γενικά συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση της σημερινής καταστάσεως, συνοψίζονται παρακάτω κατά την ίδια σειρά και όχι αξιολογικά.

1. ΑΝΘΡΩΠΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

1.1 Τά διοικητικά όρια του Δήμου Χανίων, έχουν ξεπερασθή από την επέκταση της πόλης εκτός σχεδίου.

1.2 Τά προβλήματα της πόλης είναι προβλήματα ευρύτερης περιοχής εκτός των διοικητικών ορίων του Δήμου.

2. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΟΛΕΩΣ ΧΑΝΙΩΝ

2.1 Τά προβλήματα επέκτασεως του σχεδίου πόλεως είναι άμεσα συνδεδεμένα με την Πολεοδομική Μελέτη Περιοχής Χανίων.

2.2 Ο σκοπός, οί αρχές και οί στόχοι του Σχεδίου Πολεοδομικής Μελέτης Περιοχής Χανίων, που έγκρινε το 1966, χωρίς να νομοθετηθή, παραμένουν οί ίδιοι.

2.3 Η μελέτη έργων υποδομής, με όδηγό το Ρυθμιστικό Σχέδιο καθώς και η συνταγματική κάλυψη (άρθρον 24) αποτελούν σημαντικό βήμα στην διαμόρφωση Χωροταξικής Μελέτης Περιοχής Χανίων.

3. ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

3.1 Τά πορίσματα της Ομάδος Έργασίας του ΤΕΕ, για το γενικώτερο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης, έχουν γενικά ανταπόκριση και στη συγκεκριμένη γεωγραφική περιοχή, με διαφορετικά βαθμό επίδρασης των 4 παραγόντων (Οίκιστές, επιχειρηματίες της γης, εργολάβοι, Πολιτεία), από ότι σε άλλες περιοχές της Ελλάδος.

3.2 Η εκτός σχεδίου δόμηση έχει σαν κίνητρο την ανάγκη των απορωτέρων τάξεων για την απόκτηση φθηνής στέγης, μπροστά στο ύψηλο κόστος γης και στην αδυναμία στεγάσεως από οποιονδήποτε κρατικό ή μη φορέα.

3.3 Η μη έγκαιρη αντιμετώπιση της επέκτασεως της πόλης, θα συσσωρεύση ανεπίλυτα προβλήματα στην παραπέρα εξέλιξη. Η διαπίστωση αποκτά μεγαλύτερη βαρύτητα, από το γεγονός ότι βρισκόμαστε σε καθοριστικό σημείο δυνατότητας εφαρμογής Γενικού Χωροταξικού Σχεδίου.

3.4 Το πρωταρχικό συμπέρασμα, ότι η στέγη αποτελεί δικαίωμα και κοινωνικό αγαθό και η παροχή της υποχρέωση της Πολιτείας.

4. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

4.1 Κατ' ελάχιστον δύο νομοθετήματα (ΝΔ 1003/71 κατ' ελάχιστον Σχέδιο Νόμου ΚΕΠΟΣ) εξακολουθούν να θεωρούν την κατοικία "έμπορευματικό αγαθό" κατ' ελάχιστον όχι κοινωνική παροχή κατ' ελάχιστον με αυτή τη βάση καθίσταται προβληματική ή έκλυση του στεγαστικού με την εφαρμογή των.

4.2 Περισσότερα θετικά στοιχεία, προς την σωστή κατεύθυνση, παρέχει το ΝΔ 1003/71 περί Ζώνης Ένεργου Πολεοδομίας, με φορέα εφαρμογής μικτή εταιρεία, όπου ο Δήμος θα έχει την πλειοψηφία συμμετοχής.

4.3 Βασικά μειονεκτήματα, πρωταρχικής σημασίας, της ΚΕΠΟΣ είναι ότι δεν καλύπτει τις ασθενέστερες εισοδηματικά τάξεις, οι δε συγκεντρωτικές χαρακτηριστικές της Έπιχειρήσεως, με αρμοδιότητες μελέτης κατ' ελάχιστον κατασκευής, δεν μπορεί να καλύψει τα ειδικά τοπικά προβλήματα, όχι μόνον των Χανίων, αλλά οποιουδήποτε οικισμού της Έπικρατείας.

4.4 Φυσικός φορέας εξέτασης κατ' ελάχιστον αντιμετώπισης αυτού του είδους των προβλημάτων, είναι η Τοπική Αυτόδιοίκηση, γνώστης των ειδικών συνθηκών κατ' ελάχιστον της αλληλεξάρτησης των παραγόντων κατ' ελάχιστον μέσα από αυτή πρέπει να αναζητηθούν λύσεις, με την υποβοήθησή της κατ' ελάχιστον όχι την αποδυνάμωσή της.

Δ. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

1. ΓΕΝΙΚΑ

Επιχειρήθηκε μία προσέγγιση του ὅλου προβλήματος τῆς επέκτασης τῆς πόλης, μέ τήν ἀνάλυση τῶν κυριωτέρων παραγόντων, καθοριστικῶν τῆς φύσεως τοῦ ἀντικειμένου.

Ἡ ἀνάλυση καί τῶν εἰδικῶν καί τῶν γενικωτέρων προβλημάτων, ἔλαβε τήν παραπάνω ἔκταση, γιά νά διαπιστωθῇ ἂν ὑπάρχει ἢ ὄχι λύση καί πρός ποιά κατεύθυνση θά ἀναζητηθῇ αὐτή.

Ἀκόμη, διαπιστώσεις ἢ θέσεις γνωστές καί ἀπό παλαιότερα, συνοφίζονται μονότονα στήν ἀνάλυση, γιά νά ὑπάρξῃ μιᾶ εὐρύτερη πληροφόρηση τοῦ κοινού, σχετικά μέ τίς πραγματικές διαστάσεις τοῦ προβλήματος καί τοῦς ἀνασταλτικούς παράγοντες ἀντιμετώπισής του.

2. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Οἱ προτάσεις στηρίζονται στήν ἀνάλυση τῆς σημερινῆς κατάστασης καί στά συμπεράσματα πού προκύπτουν ἀπό αὐτήν. Εἶναι γενικές καί ἀναφέρονται στήν ἄμεση ἀντιμετώπιση ὠρισμένων προβλημάτων.

Ἡ ἐφαρμογή τους ἀπαιτεῖ ὠρισμένες προϋποθέσεις καί εἰδικώτερη διερεύνηση τῶν προϋποθέσεων αὐτῶν. Ὡς πρωταρχικές θεωροῦμε:

α. Τήν ἀνάληψη ὑπό τοῦ Δήμου, ὡς κυρίου μετόχου τοῦ φορέως, ἐφαρμογῆς ὀργανωμένης δόμησης στήν εὐρύτερη περιοχή τῆς πόλεως.

β. Τήν πληροφόρηση ὄλων τῶν ἐνδιαφερομένων τῆς περιοχῆς καί γενικώτερα τοῦ κοινωνικοῦ συνόλου, σέ ὅσο ἀφορᾷ τῆς προσπάθειας τοῦ φορέως.

γ. Τήν οἰκονομική συμμετοχή τῶν ἐνδιαφερομένων καί γενικώτερα τῶν ἀστέγων κατοίκων, στόν φορέα ὀργανωμένης δόμησης.

Οἱ προτάσεις ὑπαγορεύονται ἀπό δύο κυρίως λόγους: τήν ἀμεσότητα τῶν προβλημάτων καί τῆς δυνατότητα ἐφαρμογῆς των.

Οἱ συγκεκριμένες προτάσεις εἶναι:

I. Ἀνασύνταξη καί ἐφαρμογή τῆς Πολεοδομικῆς Μελέτης Εὐρυτέρας Περιοχῆς Χανίων.

II. Ἀντιμετώπιση τῆς επέκτασης τοῦ σχεδίου μέ ὀργανωμένη δόμηση

III. Ἐξυγίανση-Ἀνάπλαση περιοχῆς ΚΟΥΜ-ΚΑΠΙ.

2.1 Ἀνασύνταξη καί ἐφαρμογή τῆς Πολεοδομικῆς Μελέτης Περιοχῆς Χανίων

Ἡ επέκταση τοῦ σχεδίου πόλεως ἐντάσσεται, ἐξαρτᾶται καί ὑποβοηθεῖται ἀπό τό καθοριστικό Ρυθμιστικό σχέδιο.

Ἡ δυνατότης ἐφαρμογῆς ρυθμιστικῶν σχεδίων, ἐξασφαλίζεται πλέον νομοθετικῶς.

Ἡ ἀναθεώρηση καὶ ἐφαρμογή τῆς συνταχθεῖσης πρὸ 10ετίας μελέτης, πρέπει καὶ μπορεῖ νὰ ἐπιτευχθῇ μέσα σὲ σύντομο χρονικὸ διάστημα. Ἡ πρόταση ἀμέσου ἐντάξεως στὸ 5ετὲς πρόγραμμα Ἀναπτύξεως θεωρεῖται ἐπιβεβλημένη.

2.2 Ἀντιμετώπιση τῆς ἐπεκτάσεως τοῦ σχεδίου πόλεως με ὀργανωμένη δόμηση

Ἀπὸ τὴν ἐξέταση τῶν συμπερασμάτων τῆς ἀνάλυσης προκύπτει ὅτι, ἡ ὀργανωμένη δόμηση μπορεῖ νὰ ἐφαρμοσθῇ σὲ ὀρισμένες περιοχὲς τῶν παρυφῶν τοῦ σχεδίου πόλεως, με βάση τὶς κατευθύνσεις τοῦ σχεδίου Πολεοδομικῆς Μελέτης Περιοχῆς Χανίων τοῦ 1966, χωρὶς ἐπιπτώσεις στὴν Ἀναθεώρηση καὶ Ἀνασύνταξη τῆς μελέτης, ποῦ προτείνεται παραπάνω.

Ὡς τέτοια περιοχὴ κρίνεται ὁ χῶρος τῶν "Παχιανῶν" με ταυτόχρονη συσχέτιση με τὴν περιοχὴ "Λενταριανῶν".

Ὁ ὅρος περιοχὴ ἀναφέρεται γενικῶς, χωρὶς νὰ καθορίζεται ἢ νὰ σημειώνεται ἐπακριβῶς.

Οἱ κύριοι λόγοι ἐπιλογῆς αὐτῆς τῆς περιοχῆς εἶναι ἡ ἔντονη παρουσία ὅλων τῶν προβλημάτων τῆς ἐκτὸς σχεδίου δόμησης, οἱ ἀκατάλληλες κλιματικὲς καὶ ἐδαφολογικὲς συνθῆκες (βλέπε μελέτη Ἀργυροπούλου-Τρίτση) τῆς περιοχῆς γιὰ κατοικία καὶ ἡ διέλευση τῆς κυρίως συνδέσεως τῆς πόλεως με τὴν Ἐθνικὴ ὁδὸ, πρῶτα ποῦ θὰ δημιουργηθῶν πρόσθετες δυσκολίες.

Ἡ γενικὴ πρόταση ἀναφέρεται στὴν ἐξυγίανση τῆς περιοχῆς "Παχιανῶν" με ὀργανωμένη δόμηση καὶ κατευθύνσεις:

Τὴν ἀπελευθέρωση τῆς περιοχῆς

Τὴν πιθανὴν ἔνταξιν μικρῶν τμημάτων στὸ σχέδιο πόλεως

Τὴν ταυτόχρονη μεταστέγασιν τμήματος πρὸς τὴν περιοχὴν "Λενταριανῶν"

Τὸν συνδυασμὸν χρήσεως τμήματος τῆς ἀπελευθερωμένης ἐκτάσεως σὲ ἄλλες λειτουργίες τῆς πόλεως.

2.3 Ἀνάπλαση-Ἐξυγίανση τῆς περιοχῆς ΚΟΥΜ-ΚΑΠΙ

Ἡ πρόταση ἀναφέρεται στὴν περιοχὴ Κάτω Κούμ-Καπὶ μεταξύ τῆς θάλασσας καὶ τῶν ὁδῶν Ἀθηνῶν-Κύπρου καὶ θάλασσα καὶ ἐξετάζεται σὲ ἰδιαίτερο τμήμα τῆς μελέτης.

"Ἄλλες περιοχὲς ἐντὸς τοῦ σχεδίου πόλεως ποῦ ἐνδεικνύονται γιὰ ἐξυγίανση με ὀργανωμένη δόμηση εἶναι τὸ Ἄνω Κούμ-Καπὶ καὶ ἡ περιοχὴ Νέας Χώρας

3. ΜΕΘΟΔΕΥΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ

Με βάση τὶς τρεῖς προτάσεις, τὸ πρῶτο βῆμα γιὰ παραπέρα προώθηση εἶναι:

3.1 Ἐνέργειες γιὰ τὴν ἔνταξιν στὸ 5ετὲς πρόγραμμα Ἀναπτύξεως τῆς μελέτης "Ἀναθεώρηση-Ἐφαρμογή Πολεοδομικῆς Μελέτης Πόλεως Χανίων".

3.2 Ἡ κατάρτιση ἀπὸ τὸν Δῆμον Χανίων, μέσω τῆς Νομικῆς καὶ Τεχνικῆς Ὑπηρεσίας τοῦ Καταστατικοῦ τῆς "Ἀνωτύμου Ἐταιρίας Ἐνεργοῦ Πολεοδομίας", με ὅλους τοὺς στόχους καὶ προϋποθέσεις ποῦ ἀναφέρθηκαν.

4. ΠΕΝΤΑΕΤΕΣ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ 1976-80

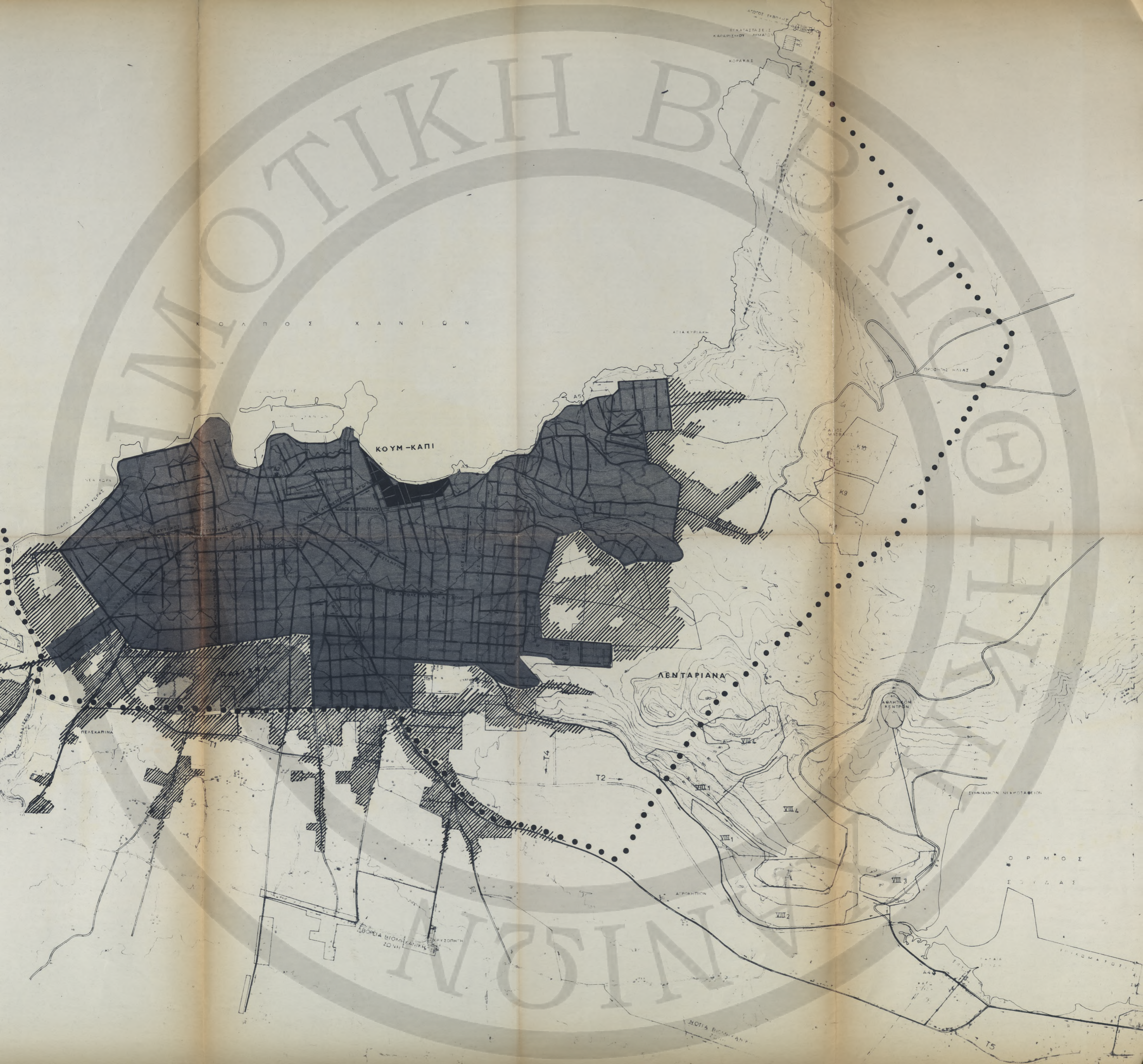
Στά πλαίσια τοῦ πενταετοῦς προγράμματος ἀναπτύξεως 1976 -80, ἀναφέ-
ρονται πάλι συνοπτικά, μέ τόν ἐνδεικτικό προϋπολογισμό, οἱ μελέτες:

- 4.1 Μελέτη "Ἀναθεώρηση-Ἐφαρμογή Πολεοδομικῆς μελέτης Πόλεως Χανίων".
Ἐνδεικτικός προϋπολογισμός 5.000.000 δρχ.
- 4.2 Μελέτη "Ἀνάπλαση-Ἐηυγίανση μέ ὀργανωμένη δόμηση περιοχῆς Κάτω Κοῦμ-
Καπς Χανίων" (Μελέτη πολεοδομική καὶ λειτουργίας φορέως κλπ.).
Ἐνδεικτικός προϋπολογισμός 3.000.000 δρχ.



**περιοχη πολεως χανιων
κλιμας 1:10.000**

- διοικητικα ορια Δημου Χανιων
- υπαρχον ρυμοτομικο σχεδιο
- ▨ επεκτασις εκτος σχεδιου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΚΑΛΑΜΑΤΑ

ΚΟΥΜ-ΚΑΠΙ

ΛΕΝΤΑΡΙΑΝΑ

ΑΒΑΝΤΙΟΝ ΚΕΝΤΡΟΝ

ΟΡΜΟΣ
ΣΟΥΔΑΣ

ΒΟΡΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΟΝΗ

ΒΟΡΕΙΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΖΟΝΗ

15.10
22/10
16/1
11.2



