



ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΥΤΑΝΗ

Πολυτεχνειούπολη 731 00 Χανιά
Τηλ. 28210 37001 / Fax 28210 37083

Χανιά, 12/02/2018
Αρ. Πρωτ.: 3257

Προς: ΔΗΜΟ ΧΑΝΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
Τμήμα Πολεοδομικών Εφαρμογών – Διαχείρισης
Πράξεων Εφαρμογής/Αναλογισμού

Υπ' όψιν 1: Προϊσταμένου κ. Χατζηγιάννη Αθανασίου
Τηλ.: 28213 41230

Υπ' όψιν 2: κ. Σπηλιωτακάρα Αλεξάνδρα
επιβλέπουσας της Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ
Τηλ.: 28213 41218

Διεύθυνση: 25ης Μαρτίου 87
Σούδα (πρώην Δημαρχείο Σούδας)
Τ.Κ. 73135
Χανιά Κρήτης

Υπ' όψιν 3: Δημάρχου Χανίων κ. Αναστάσιου Βάμβουκα

Κοιν.: ΥΠΠΟΑ
Δ/ση Προστασίας και Αναστήλωσης Νεωτέρων και
Σύγχρονων Μνημείων

Υπ' όψιν: κ. Αμαλίας Ανδρουλιδάκη
E-mail : dpansm@culture.gr
Τηλέφωνο: 210-3226549

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ
ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟ
ΑΡΙΘΜΟΣ: 1612
ΕΛΤΙΣΗ: 13-2-18

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΧΑΝΙΩΝ

ΘΕΜΑ: Αίτηση καθορισμού περιεκτικής κατηγορίας χρήσεων γης (αρ. 3 ή 4 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (166 Δ')) επί ακινήτου ιδιοκτησίας Πολυτεχνείου Κρήτης με ΚΑΕΚ 501500305048 στο λόφο Καστελλίου Χανίων στα πλαίσια διαβούλευσης επί του Β1 Σταδίου της Μελέτης Αναθεώρησης και Επέκτασης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δ. Χανίων.

Σπηλιωτακάρα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Με το παρόν θα θέλαμε να καταθέσουμε τις απόψεις μας καθώς και τις επιθυμίες και προτάσεις μας σχετικά με τη μελλοντική ανάπτυξη του ακινήτου ιδιοκτησίας μας στο λόφο Καστελλίου Χανίων και των επί αυτού προβλεπόμενων χρήσεων στα πλαίσια της διαδικασίας διαβούλευσης επί του Β1 Σταδίου της Μελέτης Αναθεώρησης και Επέκτασης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Χανίων (εφεξής Μελέτη Αναθεώρησης ΓΠΣ), όπως αυτό παρουσιάστηκε από την αρμόδια ΥΔΟΜ και τη μελετητική ομάδα στις 18.12.2017 και αναρτήθηκε στη σχετική ιστοσελίδα του Δήμου.

Επί του παρόντος το ακίνητο παρουσιάζει βάσει του υφιστάμενου ΓΠΣ (ΦΕΚ 558/Δ/1988) διττή χρήση Εκπαίδευσης και Ιδιαίτερων Χρήσεων, οι οποίες είναι αφενός απαρχαιωμένες και αφετέρου πλέον και για διάστημα τουλάχιστον 25 ετών άχρηστες προς το Πολυτεχνείο, το οποίο έχει πλήρη λειτουργική επάρκεια μετά από την εγκατάσταση και μεταφορά όλων των δραστηριοτήτων του στην νέα Πολυτεχνειούπολη στα Κουνουπιδιανά (αναλύεται παρακάτω).

Εν συντομία επιθυμία του Πολυτεχνείου Κρήτης είναι ο καθορισμός μιας γενικότερης και περιεκτικότερης κατηγορίας χρήσεων του Π.Δ/τος από 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ/1987) όπως οι χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου (αρ.4) ή Γενικής Κατοικίας (αρ. 3), έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η αξιοποίηση του ακινήτου για την παραγωγή εσόδων προς το Πολυτεχνείο και τη διατήρηση της βιώσιμης δυνατότητας αυτοσυντήρησης του ακινήτου. Το αίτημά μας αιτιολογείται ειδικότερα δεδομένου ότι το Πολυτεχνείο, όπως εξηγείται παρακάτω, δεν έχει την οικονομική δυνατότητα συντήρησης του ακινήτου, ιδίως και στα πλαίσια της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας της χώρας. Μια πιο περιεκτική κατηγορία χρήσεων θα καταστήσει το ακίνητο, το οποίο κρίνεται ιδιαίτερα αξιόλογο καθώς ένα εκ των κτιρίων που φιλοξενεί βρίσκεται υπό διαδικασία κήρυξης ως μνημείο, αξιοποιήσιμο, δίνοντάς του παράλληλα τα εφόδια αποκατάστασης και αυτοσυντήρησής του, δίχως ταυτόχρονα να εμποδίζει την επανεγκατάσταση λειτουργιών του Πολυτεχνείου επί αυτού στο μέλλον.

1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

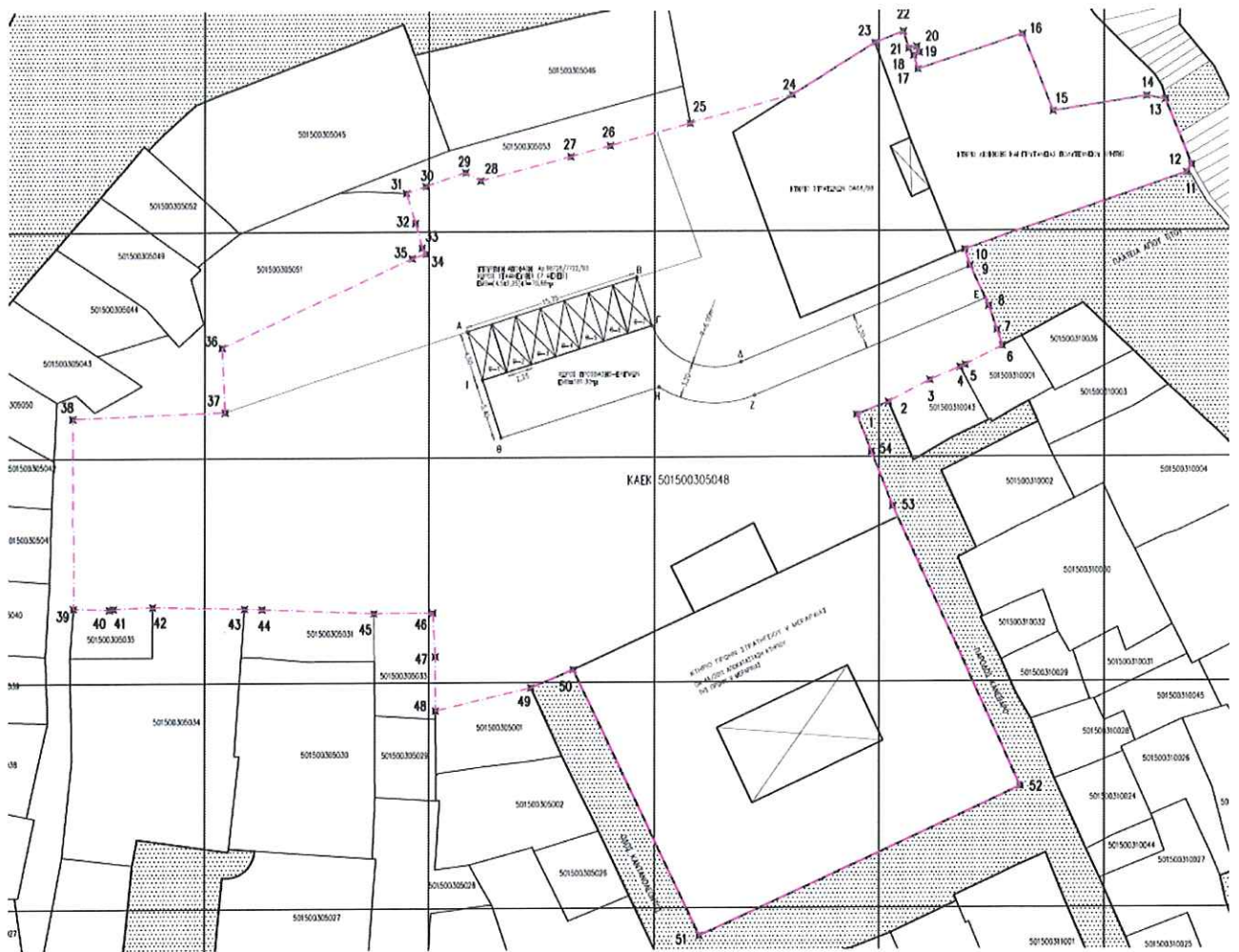
Η παρούσα έκθεση αφορά σε ακίνητο ιδιοκτησίας του Πολυτεχνείου Κρήτης (βλ. ιδιοκτησιακό καθεστώς παρακάτω) το οποίο εντοπίζεται στο λόφο Καστέλλι της Περιοχής Παλιάς Πόλης, Πολεοδομικής Ενότητας 1 της πόλης Χανίων, Δήμου Χανίων, Περιφέρειας Κρήτης.



Εικόνα 1 Εντοπισμός ακινήτου στο παραλιακό μέτωπο Χανίων. Πηγή: Google Earth & ίδια επεξεργασία

Το ακίνητο φιλοξενεί τρία κτίρια ως εξής:

- Κτίριο παλαιού Στρατηγείου 5^{ης} Μεραρχίας Στρατού (Ο.Α. 44/2011)
- Κτίριο παλαιών Φυλακών (Διοίκησης Πολυτεχνείου Κρήτης) (Ο.Α. 68/1988)
- Κτίριο παλαιών Στρατώνων (Πρυτανείας Πολυτεχνείου Κρήτης) (Ο.Α. 68/1988)



Εικόνα 2 Απόσπασμα Τοπογραφικού Διαγράμματος Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών Πολυτεχνείου Κρήτης (Νοε 2013)

Σημειώνεται στο σημείο αυτό ότι το κτίριο της 5^{ης} Μεραρχίας νεοκλασικής αρχιτεκτονικής που κτίστηκε το 1898, στέγασε το πρώτο Διοικητήριο της Κρητικής Πολιτείας (1898 – 1910), στη συνέχεια τις Διοικητικές και Αστυνομικές Υπηρεσίες και τέλος περιήλθε το 1986 στο Πολυτεχνείο Κρήτης ως μέρος του συνολικού ακινήτου για την εγκατάσταση των λειτουργιών του, βρίσκεται από τον Ιούλιο του 2017 υπό διαδικασία κήρυξης του ως μνημείο από το ΥΠ.ΠΟ.Α.. Η ως άνω διαδικασία έχει ολοκληρωθεί με την υπερψήφιση της εισήγησης κήρυξης του από το κοινό όργανο Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου – Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (εφεξής ΚΑΣ-ΚΣΝΜ) κατά τη συνεδρίασή του στις 21.12.2017 και επί του παρόντος αναμένεται η έκδοση της σχετικής Υπουργικής Απόφασης.

2. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ & ΠΡΟΘΕΣΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ

Το ακίνητο πρώην Στρατοπέδου «Παπαστεργίου» (ΑΚ 859) έκτασης 3.651,76 τ.μ. όπως απεικονίζεται στο Φ.914.2./42/7 από 24.4.1976 Κτηματογραφικό Διάγραμμα της Μοίρας Κτηματογραφήσεων Ταμείου Εθνικής Αμύνης, το οποίο φιλοξενεί τα κτίρια 5^{ης} Μεραρχίας Στρατού, Φυλακών και Στρατώνων περιήλθε μετά των κτιρίων επί αυτού κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας στην **ιδιοκτησία του Πολυτεχνείου Κρήτης με το υπ' αριθμό 47433/27.10.1986 Πωλητήριο της Διεύθυνσης Δημοσίων Κτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών δίχως καμία επιβάρυνση ή ρήτρα επί της χρήσης του (επισύναψη 1).**

Στη συνέχεια με το υπ' αριθμό πρωτοκόλλου Χ.1797/28.01.1987 η Τεχνική Υπηρεσία του Πολυτεχνείου Κρήτης αιτήθηκε προς το Υποθηκοφυλακείο Χανίων τη μεταγραφή του ακινήτου και στη συνέχεια κατόπιν σύστασης του Κτηματολογικού Γραφείου Χανίων το ακίνητο καταχωρήθηκε ως ιδιοκτησία του Πολυτεχνείου Κρήτης κατά πλήρη κυριότητα και ΚΑΕΚ 501500305048 λαμβάνοντας το με α.π. 98/21.01.2014 Πιστοποιητικό Καταχώρισης Εγγραπτέας Πράξης του ιδίου Κτηματολογικού Γραφείου.

Τέλος με την υπ' αριθ. 376/26.03.2014 απόφαση της Συγκλήτου του Πολυτεχνείου Κρήτης το ακίνητο περιήλθε στο ΝΠΙΔ «Εταιρεία Αξιοποίησης και Διαχείρισης της Περιουσίας του και του Τεχνολογικού Πάρκου του Πολυτεχνείου Κρήτης» (ΕΑΔΙΠ) (ίδρυση ΠΔ 30/09.02.1993) προκειμένης της αξιοποίησής του. Σημειώνεται στο σημείο αυτό, ότι όπως και σε άλλα πανεπιστημιακά ιδρύματα της χώρας (π.χ. ΕΚΠΑ), η σύσταση εταιρειών αξιοποίησης της περιουσίας των ΑΕΙ, αποσκοπεί στην εκμετάλλευση ακινήτων που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση λειτουργικών αναγκών των Ιδρυμάτων, αλλά για την αποκομιδή εσόδων, απολύτως αναγκαίων, ιδίως στις τρέχουσες δημοσιονομικές συνθήκες, για την κάλυψη των δαπανών τους, μέσω της αξιοποίησής τους, στο πλαίσιο των σύγχρονων μεθόδων και τάσεων της αγοράς.

Στη συνέχεια, για την αξιοποίηση του ακινήτου συστήθηκε καθ' όλα νόμιμος πλειοδοτικός διαγωνισμός, στον οποίο ανακηρύχθηκε πλειοδότηρια εταιρία εκμετάλλευσης, με την οποία συνάφθηκε σχετικό Σύμφωνο Μίσθωσης τον Ιούλιο του 2017, διάρκειας 25 ετών. Το σύμφωνο μίσθωσης συνάφθηκε για την αξιοποίηση του ακινήτου για τουριστική κυρίως χρήση αλλά και συνοδευτικές εγκαταστάσεις συνεδριακού κέντρου, καταστημάτων εστίασης κ.ά. με ειδικότερες ρήτρες που αφορούν στη διατήρηση της υφιστάμενης δόμησης, στη διαρκή συντήρηση και αποκατάσταση των κτιρίων, τα οποία το Πολυτεχνείο αδυνατεί να υποστηρίξει οικονομικά, καθώς και την αναδιαμόρφωση και διατήρηση του χώρου ανοιχτού και προσβάσιμου προς το κοινό της πόλης. Το τελευταίο είναι ιδιαίτερα σημαντικό για την περιοχή δεδομένης της υφιστάμενης παράνομης κατάληψης, η οποία

απαγορεύει την πρόσβαση στο ακίνητο κατά τις απογευματινές και βραδινές ώρες, σφραλίζοντας την είσοδο.

3. ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 Λειτουργίες του Πολυτεχνείου και μεταστέγαση

Στο ακίνητο δεν φιλοξενούνται πλέον λειτουργίες του Πολυτεχνείου. Παλαιότερα, στα κτίρια των Φυλακών και των Στρατώνων στεγάζονταν οι Διοικητικές Υπηρεσίες και η Πρυτανεία του Ιδρύματος έως την άνοιξη του 2014, ενώ το κτίριο 5^{ης} Μεραρχίας δεν φιλοξενεί λειτουργίες του Πολυτεχνείου ήδη από το 2004 οπότε και καταλήφθηκε παρανόμως από την κατάληψη που επονομάζεται Rosa Nera. Η μετακίνηση των διοικητικών, ερευνητικών και εκπαιδευτικών λειτουργιών του Ιδρύματος, στις νέες εγκαταστάσεις στο Ακρωτήρι - Κουνουπιδιανά, αποτελεί πλέον αμετάκλητη διαχρονική στρατηγική επιλογή του Πολυτεχνείου Κρήτης, η οποία έχει επιβεβαιωθεί σε όλα τα επίπεδα ατομικών και συλλογικών οργάνων διοίκησης. Ως εκ τούτου το ακίνητο ελευθερώθηκε και δρομολογήθηκε η διαδικασία αξιοποίησής του.

3.2 Ανάγκη άμεσης προστασίας και συντήρησης του ακινήτου και των κτιρίων

Ήδη από το 2009 και πριν ξεσπάσει η τρέχουσα οικονομική κρίση, το Ίδρυμά μας έχει εντοπίσει την ανάγκη εκτεταμένων εργασιών συντήρησης και στατικής ενίσχυσης του κτιρίου 5^{ης} Μεραρχίας, συντάσσοντας σχετική μελέτη αποκατάστασης που έχει δημοσιοποιηθεί στις αρμόδιες αρχές και επί της οποίας έχει εκδοθεί και η υπ' αριθμ. 44/2011 Οικοδομική Άδεια. Για τον σκοπό της αποκατάστασης είχαν δεσμευθεί σημαντικοί πόροι στο Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων και είχαν ολοκληρωθεί οι διαδικασίες δημοπράτησης του έργου. Δυστυχώς όμως μετά από βίαιες αντιδράσεις από τους καταληψίες της Rosa Nera, η σύμβαση με τον ανάδοχο δεν υπογράφηκε ποτέ με αποτέλεσμα να χαθεί η τελευταία ευκαιρία χρηματοδότησης από δημόσιους πόρους των εργασιών αποκατάστασης.

Δεδομένου ότι το Πολυτεχνείο Κρήτης είχε πρωθύστερα προειδοποιήσει για την κατάσταση του κτιρίου, το Υπουργείο Πολιτισμού συγκρότησε το 2016 την Ειδική Επιτροπή του άρθρου 41 του Νόμου 3028/2002 που διενήργησε την αυτοψία στις 23/03/2017, ενώ στις 3/7/2017 μας κοινοποιήθηκαν από την ΥΝΜΤΕ Κρήτης τα σχετικά πορίσματα και οι επιμέρους προτεινόμενες εργασίες αναστήλωσης.

Η Επιτροπή τόνισε ότι σε περίπτωση σεισμού οι συνέπειες για το κτίριο της Μεραρχίας Κρητών είναι απρόβλεπτες και ενδεχομένως μη αναστρέψιμες. Παράλληλα, γίνεται σαφής

αναφορά σε έντονες ανθρωπογενείς παρεμβάσεις στο κτίριο, οι οποίες έχουν επιφέρει βλάβες στην όψη, όπως την αλλοίωσή της αλλά και ύπαρξη ρωγμών, αποκολλήσεις επιχρισμάτων κ.α.. Επιπρόσθετα βάσει πρόσφατης (7.9.2017) επιστολής της ΔΕΥΑ Χανίων μας επισημαίνεται ότι κατόπιν επιτόπου αυτοψίας τεχνικού συνεργείου της ΔΕΥΑΧ διαπιστώθηκε η ύπαρξη ακαθάρτων υδάτων επί του οδοστρώματος, τα οποία προέρχονταν από τοίχο του κτιρίου 5ης Μεραρχίας.

Οι παρεμβάσεις αυτές απαιτούν την άμεση εκκένωση του κτιρίου από την κατάληψη. Για το σκοπό αυτό, η Πρυτανεία του Ιδρύματος ενημέρωσε με την υπ. αριθ. πρωτ. 64/4-7-2017 (ορθή επανάληψη: 5-7-2017) επιστολή τον Αναπλ. Υπουργό Προστασίας του Πολίτη, την Εισαγγελία Αρείου Πάγου, την Εισαγγελία Χανίων, την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, τον Υπουργό Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων, τον Δήμαρχο Χανίων και τον Αντιπεριφερειάρχη Χανίων. Αντίστοιχες ενημερώσεις των αρμόδιων δικαστικών, αστυνομικών και διοικητικών αρχών έχουν γίνει από τις διοικήσεις του Ιδρύματος πολλές φορές στο παρελθόν, χωρίς όμως καμία ανταπόκριση από την Πολιτεία. Ενδεικτικά αναφέρουμε τις επιστολές με αρ. πρωτ. 2219/11.1.2006 και 2385/20.11.2016 του τότε Πρύτανη κ. Γρυσπολάκη προς τον Εισαγγελέα Πρωτοδικών Χανίων με κοινοποίηση στον τότε Υφυπουργό Δημόσιας Τάξης και τις τοπικές αρχές. Τόσο οι επιστολές αυτές, όσο και κάθε άλλο στοιχείο που επιβεβαιώνει τη διαχρονική θέληση και τις προσπάθειες του Πολυτεχνείου Κρήτης να ανακτήσει την περιουσία του είναι στην διάθεσή σας.

3.3 Κήρυξη κτιρίου 5ης Μεραρχίας ως μνημείου

Κατόπιν της προειδοποίησης του Πολυτεχνείου περί της ανάγκης αποκατάστασης του κτιρίου 5ης Μεραρχίας ήδη από το 2009, ξεκίνησε η διαδικασία κήρυξής του ως μνημείο για την οποία το ίδρυμά μας ενημερώθηκε με έγγραφο του ΥΠΠΟΑ στις 3.10.2017, περί τους δύο μήνες αφότου συνάφθηκε συμφωνητικό με την επενδύτρια εταιρεία για την αξιοποίησή του. Λόγω ελλিপών στοιχείων στη διάθεση του ΥΠΠΟΑ ζητήθηκε από το ίδρυμά μας η προσκόμιση σύγχρονου Τοπογραφικού Διαγράμματος και στοιχείων πολεοδομικού καθεστώτος του ακινήτου για την εξέταση του θέματος κήρυξης. Στη συνέχεια το ίδρυμά μας ήρθε σε συνάντηση με τους αρμόδιους διοικητικούς υπαλλήλους του ΥΠΠΟΑ όπου συμφωνήθηκε από κοινού η υποβολή και μελέτης αποκατάστασης του κτιρίου, όπως άλλωστε εισηγούνταν και η Επιτροπή του άρθρου 41 του Ν. 3028/2002 που έλεγξε το κτίριο ως προς την ετοιμορροπία του. Σημειώνεται πως οποιεσδήποτε εργασίες αποτύπωσης είτε του οικοπέδου είτε των κτιρίων καθίστανται ιδιαίτερα δυσχερείς λόγω σθεναρών έως και βίαιων αντιδράσεων από μεριάς των καταληψιών της Rosa Nera.

Κατόπιν αλληπάλληλων αιτημάτων μας για την αναβολή συζήτησης του θέματος, τα οποία δεν εισακούστηκαν (στις 29.11.2017 και στις 19.12.2017) το κοινό όργανο ΚΑΣ-ΚΣΝΜ του ΥΠΠΟΑ προέβη στην εξέταση του θέματος και στην έγκριση της εισήγησης κήρυξης του ως μνημείο επί τους όρους της οποίας αναμένεται πλέον η έκδοση Υπουργικής Απόφασης.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να υπογραμμίσουμε ότι το ίδρυμά μας δεν αντιτίθεται στην κήρυξη του κτιρίου ως μνημείο, καθώς θεωρούμε ότι με αυτόν τον τρόπο θα προστατευθεί και αναδειχθεί το κτίριο αλλά και κατ' επέκταση το σύνολο του κτιριακού συγκροτήματος του ακινήτου μας. Ωστόσο επισημαίνουμε ότι παράλληλα με την προστασία και ανάδειξη του κτιρίου πρέπει να διασφαλιστεί και η βιωσιμότητά του, αφού χωρίς αυτό θα τεθεί εκ των πραγμάτων εν αμφιβόλω ο στόχος της κήρυξης και ο πυρήνας στον οποίο αποβλέπει. Η χρήση που θα αποδοθεί στο κτίριο αλλά και στο ακίνητο συνολικά πρέπει όχι μόνο να εναρμονίζεται με τον ιστορικό χαρακτήρα του (χώρος διαβίωσης ανθρώπων και διοίκησης), αλλά να διασφαλίζει, κατά τα παραπάνω, τη βιωσιμότητα και ανταποδοτικότητα του εγχειρήματος αξιοποίησης, να εντάσσεται με τη χρήση αυτή η λειτουργία του κτιρίου στη σύγχρονη οικονομική και κοινωνική ζωή, όπως άλλωστε δέχεται με σειρά αποφάσεών του και το Συμβούλιο Επικρατείας, αλλά και η Σύμβαση της Γρανάδας επιτάσσει μεταξύ άλλων, σε ισοδύναμη μάλιστα βάση.

Το ίδρυμά μας έχει διασφαλίσει και δεσμεύεται ότι σε κάθε περίπτωση με τις μελέτες (master plan κ.λπ.) που θα υποβληθούν για την αξιοποίηση του ακινήτου, δεν θα θίγεται η εξωτερική μορφή των κτιρίων, ο φέρων οργανισμός τους, δεν θα γίνουν επεκτάσεις και όλες οι επεμβάσεις θα γίνουν με σεβασμό στην ιστορικότητά του και τα μορφολογικά, τυπολογικά και αισθητικά χαρακτηριστικά του, στο πλαίσιο που θα μας τεθεί από τις αρμόδιες Υπηρεσίες και της κείμενης νομοθεσίας.

3.4 Οικονομικές δυνατότητες Πολυτεχνείου Κρήτης και επίλυση ζητήματος αξιοποίησης ακινήτου μέσω σύναψης Σύμβασης Μίσθωσης 25ετίας

Το ίδρυμα δεν έχει πλέον καμία απολύτως δυνατότητα συντήρησης και ανάδειξης του κτιρίου. Οι δημόσιες επιχορηγήσεις του τακτικού προϋπολογισμού του Ιδρύματος έχουν μειωθεί κατά 75% από το έτος 2010 και πλέον ανέρχονται σε μόλις 1,2 εκατομμύρια ευρώ, ποσό που μετά βίας μπορεί να καλύψει τις δαπάνες για ηλεκτρική ενέργεια, φύλαξη και καθαριότητα των χώρων της Πολυτεχνειούπολης. Αντίστοιχη είναι και η κατάσταση στο βασικό χρηματοδοτικό εργαλείο για τα έργα υποδομών, το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων το οποίο για το έτος 2017 ανήλθε σε μόλις 1,5 εκατομμύριο ευρώ. Από το ποσό αυτό μάλιστα οι 800.000 ευρώ αφορούσαν την πληρωμή του εγκατεστημένου

εργολάβου για το έργο της ανέγερσης Φοιτητικών Εστίων. Με το υπολειπόμενο ποσό των 700.000 περίπου ευρώ, το Ίδρυμα θα πρέπει να συντηρήσει περισσότερα από 60.000 τετραγωνικά μέτρα κτιριακών εγκαταστάσεων και σημαντικές και εξειδικευμένες εργαστηριακές υποδομές, ώστε τουλάχιστον να υπάρχει ένα ελάχιστο επίπεδο ασφάλειας των εργαζομένων και των φοιτητών. Ακριβώς δε για το λόγο αυτό προχώρησε σε διαγωνισμό αξιοποίησής του ακινήτου μέσω της εταιρίας ΕΑΔΙΠ και την σύναψη Σύμβασης Μίσθωσής του, από την οποία αναμένεται τόσο η χρηματοδότηση της αποκατάστασης των κτιρίων και ανάδειξης του περιβάλλοντος χώρου τους, όσο και σημαντικά έσοδα, της τάξης των 356.000€ ευρώ ετησίως (8,9 εκ. ευρώ σε διάστημα 25 ετών). Ωστόσο, οι τρέχουσες δημοσιονομικές συνθήκες της χώρας δεν παρέχουν τα εχέγγυα ότι το ίδιο το κράτος μπορεί να αναλάβει το κόστος αποκατάστασης και συντήρησης του ακινήτου και των κτιρίων του (σημειώνεται ότι η επένδυση αποκατάστασης/αναστήλωσης και των τριών κτιρίων του ακινήτου ανέρχεται στα 18 εκ. ευρώ βάσει των δεδομένων της επενδύτριας εταιρίας), αφού και τα υφιστάμενα χρηματοδοτικά προγράμματα δεν μπορούν να εξασφαλίσουν τη χρηματοδότηση στο διηνεκές.

4. ΣΥΝΤΟΜΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Όπως αναφέρεται και στην αναρτημένη Μελέτη Αναθεώρησης ΓΠΣ Δ. Χανίων (B1 Στάδιο), το πολεοδομικό καθεστώς και ειδικότερα οι χρήσεις γης του ακινήτου προκύπτουν και επηρεάζονται από μια σειρά εγγράφων, τα οποία είναι είτε ανεπίκαιρα είτε αμφιβόλου ισχύος κατά τη θεσμοθετημένη πολεοδομική νομοθεσία.

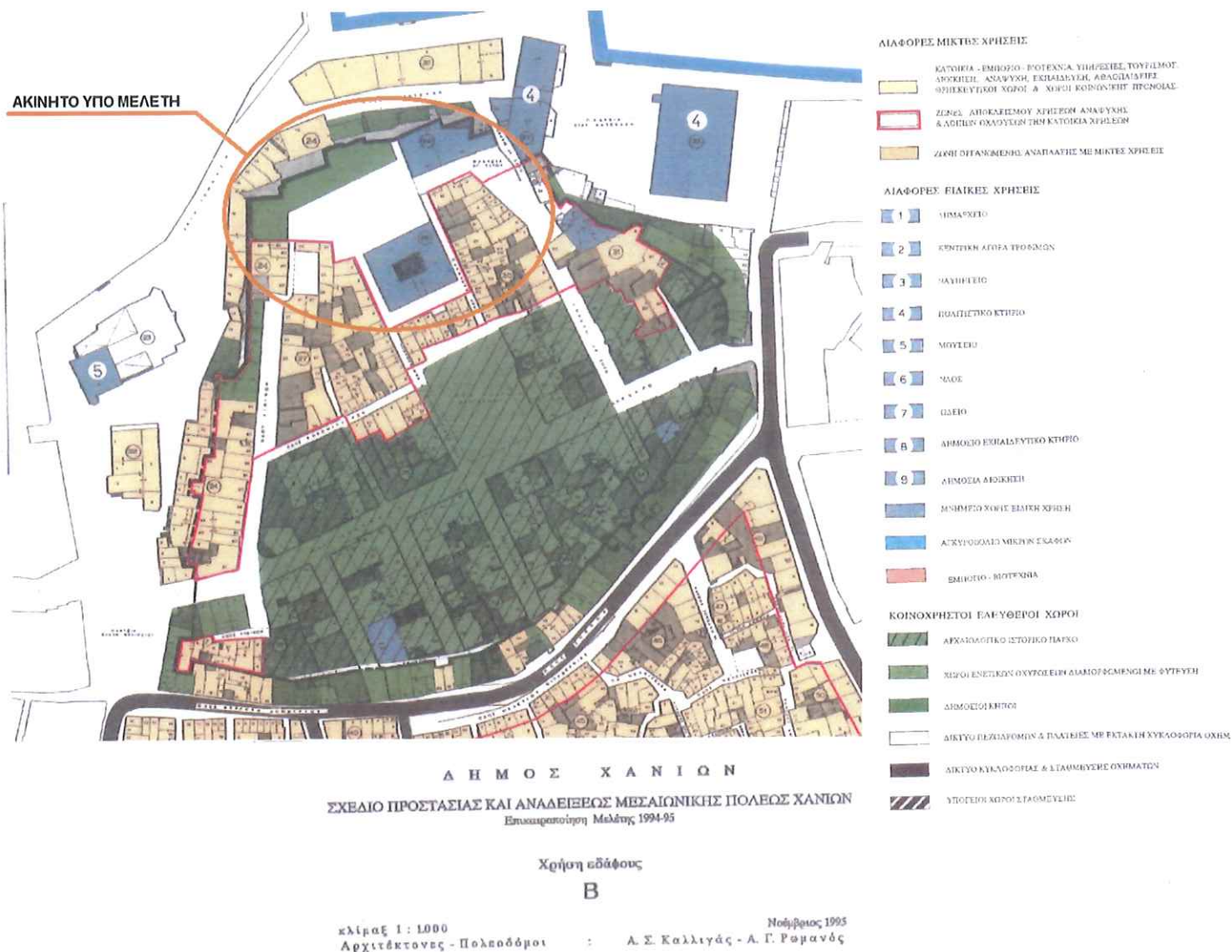
Το ακίνητο εντάσσεται στον Τομέα Ι του από 16.10.1946 Β.Δ/τος «Περί εγκρίσεων του σχεδίου Χανίων» ΦΕΚ 335/Α/1946, το οποίο ορίζει όρους δόμησης δίχως να αναφέρονται χρήσεις γης. Στη συνέχεια κυρώθηκε Διάγραμμα Χάρτη Αστικού Αναδασμού από τον Υπουργό Ανοικοδομήσεως με α.π.115683/13.8.1947, ο οποίος εφαρμόστηκε με αργούς ρυθμούς και διακόπηκε το 1965 με την κήρυξη της Παλαιάς Πόλης Χανίων ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο (ΦΕΚ 523/Β/16.08.1965–έχει ανακαλεστεί), ενώ από την Μελέτη Αναθεώρησης ΓΠΣ προτείνεται η κατάργησή του. Έπειτα θεσπίστηκε το Π.Δ/γμα της 21.11.1978 ΦΕΚ 687/Δ/28.12.1978 «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως και όρων δομήσεων εις την εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχήν Χανίων», το οποίο είναι εν ισχύ και καθορίζει τους όρους δόμησης του υπό μελέτη ακινήτου ως εξής:

- Συντελεστής Δόμησης: 1,4
- Αριθμός Ορόφων: 3

- Ύψος: κατά ΓΟΚ (+1,5μ. σε περίπτωση κατασκευής στέγης)
- *Με ειδικότερες παρεκκλίσεις ως προς τα παραδοσιακά κτίρια (Εγκύκλιος υπ' αρ. οικ.30409/1484/02.03.1985)

Έπειτα, εκπονήθηκε η «Γενική Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Παλαιάς Πόλης Χανίων», από τα γραφεία Α. Καλλιγά και Α. Ρωμανού το 1977 (επικαιροποιήθηκε το 1994) και αξιοποιήθηκε το 1997 για την έκδοση Κανονιστικής Πράξης Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Χανίων αρ. 566/29.09.1997 (-επισύναψη 2), η οποία χρησιμοποιείται συμβουλευτικά από το Γραφείο Παλαιάς Πόλης της ΥΔΟΜ Χανίων για τη χορήγηση βεβαίωσης χρήσεων γης για έκδοση αδειών λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Σημειώνεται ότι η εν λόγω Μελέτη ουδέποτε θεσμοθετήθηκε ή εκδόθηκε σε Φύλλο Εφημερίδος της Κυβέρνησης και ως εκ τούτου οι προβλεπόμενες χρήσεις γης δεν έχουν θεσμική ισχύ πέραν αυτών που άπτονται των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος βάσει των άρθρων 41 (παρ. 1) και 44 του Ν. 2218/1994. Επιπρόσθετα η Κανονιστική Πράξη Απόφασης του Δ.Σ. Χανίων 566/1997 ουδέποτε θεσμοθετήθηκε και συνεπώς δεν δύναται να έχει θεσμική ισχύ ή να υπερισχύει του πλαισίου χωρικού ρυθμιστικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας κατά πώς αυτό προκύπτει από τους Ν. 1337/1983, 2508/1997 και 4447/2016.

Η εν λόγω μελέτη παρόλο που ορίζει τέσσερις κατηγορίες ζωνών επιτρεπόμενων χρήσεων γης (α. Ζώνη Οχυρώσεων, β. Ζώνη Αρχαιολογικού Πάρκου, γ. Ζώνη Μικτών Χρήσεων «Γενικής Κατοικίας» και δ. Ζώνη Αμιγούς Κατοικίας) δεν εντάσσει το ακίνητο αμιγώς σε καμία ζώνη, ενώ κατονομάζει τα κτίρια επί αυτού ως μνημεία χωρίς χρήση.



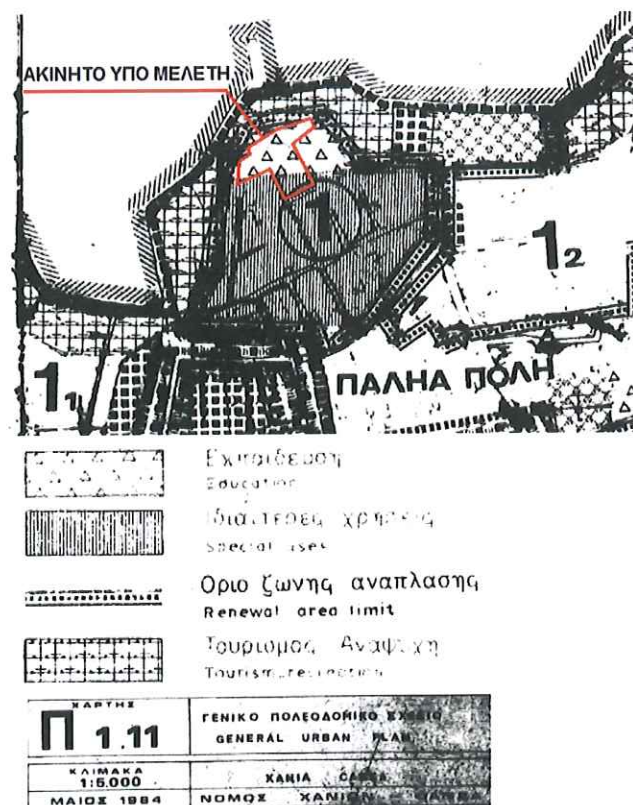
Εικόνα 1 Εντοπισμός ακινήτου υπό μελέτη εντός του Σχεδίου Χρήσεων Εδάφους της Μελέτης Ρωμανού και Καλλιγιά (1994). Πηγή: ίδια επεξεργασία

Στο μεσοδιάστημα μεταξύ της εκπόνησης και της επικαιροποίησης της Μελέτης Ρωμανού και Καλλιγιά θεσπίστηκε το επί του παρόντος υφιστάμενο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δ. Χανίων με την Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ υπ' αριθμ. 34039/27.04.1988, ΦΕΚ 558/Δ/03.08.1988, η οποία σημειώνεται ότι επαναδημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 620/Δ/1992 μετά των σχετικών χαρτών, ενώ αναθεωρήθηκε σύμφωνα με το ΦΕΚ 280/Δ/1994 για την περιοχή Χαλέπτα, η οποία δεν άπτεται της περιοχής του ακινήτου υπό μελέτη.

Βάσει του υφιστάμενου ΓΠΣ για το ακίνητο υπό μελέτη προβλέπονται δύο διαφορετικές χρήσεις: για το βόρειο τμήμα του που περιλαμβάνει τον κυρίως περιβάλλοντα χώρο και τα κτίρια Στρατώνων και Φυλακών προβλέπεται χρήση «Εκπαίδευσης», ενώ το νότιο τμήμα του ακινήτου, όπου και εμπίπτει το μεγαλύτερο μέρος του κτιρίου 5^{ης} Μεραρχίας,

καθορίζεται ως «Ιδιαίτερες Χρήσεις», οι οποίες δεν κατονομάζονται ή αναλύονται εντός του λεκτικού της Υ.Α. του ΓΠΣ. Δεδομένων του χρόνου έκδοσης του ΓΠΣ (1988) και του χρόνου απομάκρυνσης του Στρατοπέδου (1987) τεκμαίρεται ότι οι θεσπισμένες ιδιαίτερες χρήσεις αναφέρονται σε στρατιωτική χρήση που προϋπήρχε στο ακίνητο.

Επισημαίνεται ότι επί του παρόντος, στο ευρύτερο περιβάλλον του ακινήτου βάσει του ΓΠΣ 1988-1994 εντοπίζονται χρήσεις τουρισμού και αναψυχής (βόρεια του ακινήτου), κατοικίας και Πολεοδομικού Κέντρου στα νότια.



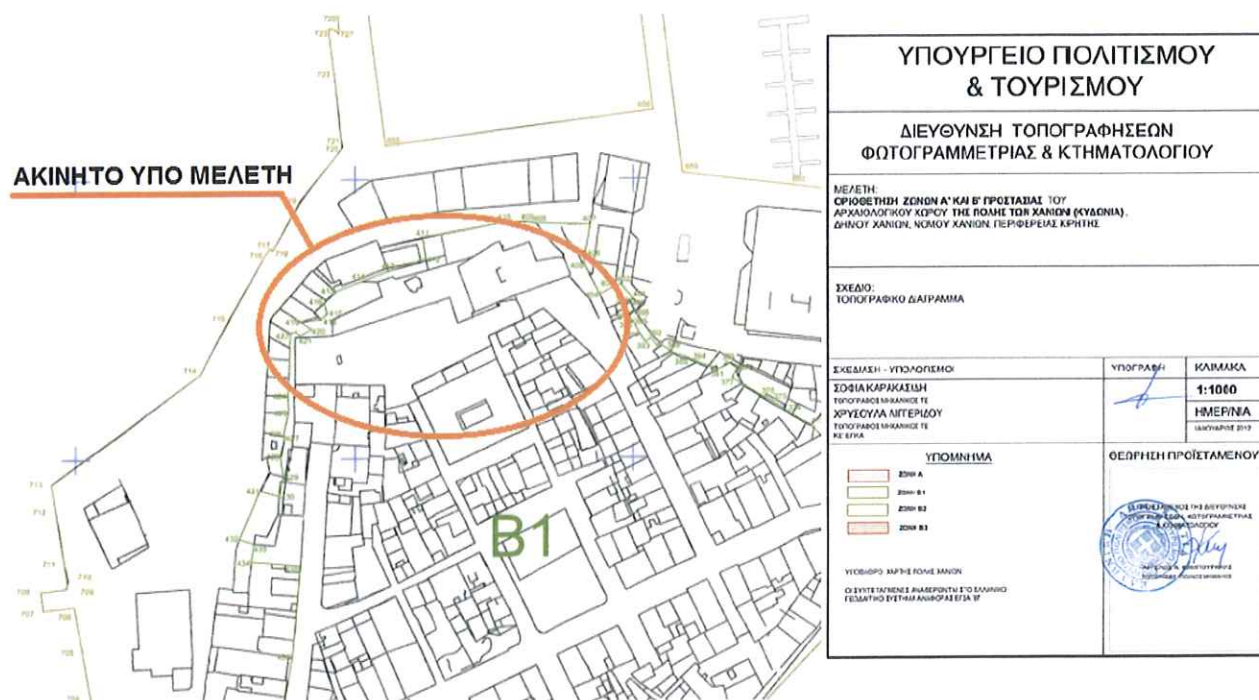
Εικόνα 2 Εντοπισμός Ακινήτου επί Χάρτη Π 1.11 ΓΠΣ Α. Χαλκίδας (ΦΕΚ 558/Α/1988) Πηγή: ίδια επεξεργασία

Παρόλο που το ΓΠΣ έχει αναθεωρηθεί στη διάρκεια ισχύος του, οι σχετικές αναθεωρήσεις δεν αφορούν στην περιοχή μελέτης και κατά συνέπεια μπορεί να χαρακτηριστεί ιδιαίτερα παρωχημένο και ανεπίκαιρο ως παλαιότερο της 25ετίας, δίχως να εξυπηρετεί τις σύγχρονες ανάγκες του ακινήτου, τόσο αναφορικά με τις στρατιωτικές χρήσεις, όσο και με την αμιγή χρήση εκπαίδευσης, για την οποία δεν υπάρχει πλέον ανάγκη λόγω της μετεγκατάστασης του Πολυτεχνείου, όπως προειπώθηκε.

Επιπρόσθετα, καθώς η τελευταία αναθεώρηση του ΓΠΣ θεσπίστηκε το 1994 (δυνάμει του Ν. 1337/1983), σύμφωνα με το άρθρο 51 παράγραφος 15 του Ν.4178/2014 περί δεσμευτικότητας χρήσεων γής Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που συντάχθηκαν πριν τον Ν. 2508/1997, τεκμαίρεται ότι οι προτεινόμενες του ΓΠΣ χρήσεις είναι

συμβουλευτικές και όχι δεσμευτικές για το ακίνητο. Παρ' όλ' αυτά, κατά την έκδοση βεβαίωσης χρήσεων γης, η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης βάσει του ειδικού καθεστώτος που εντοπίζεται στο Δήμο Χανίων (Τμήμα Προγραμματικής Σύμβασης Παλαιάς Πόλης Χανίων – Γραφείο Παλαιάς Πόλης-) είναι αναγκασμένη να μνημονεύσει τις παραπάνω χρήσεις.

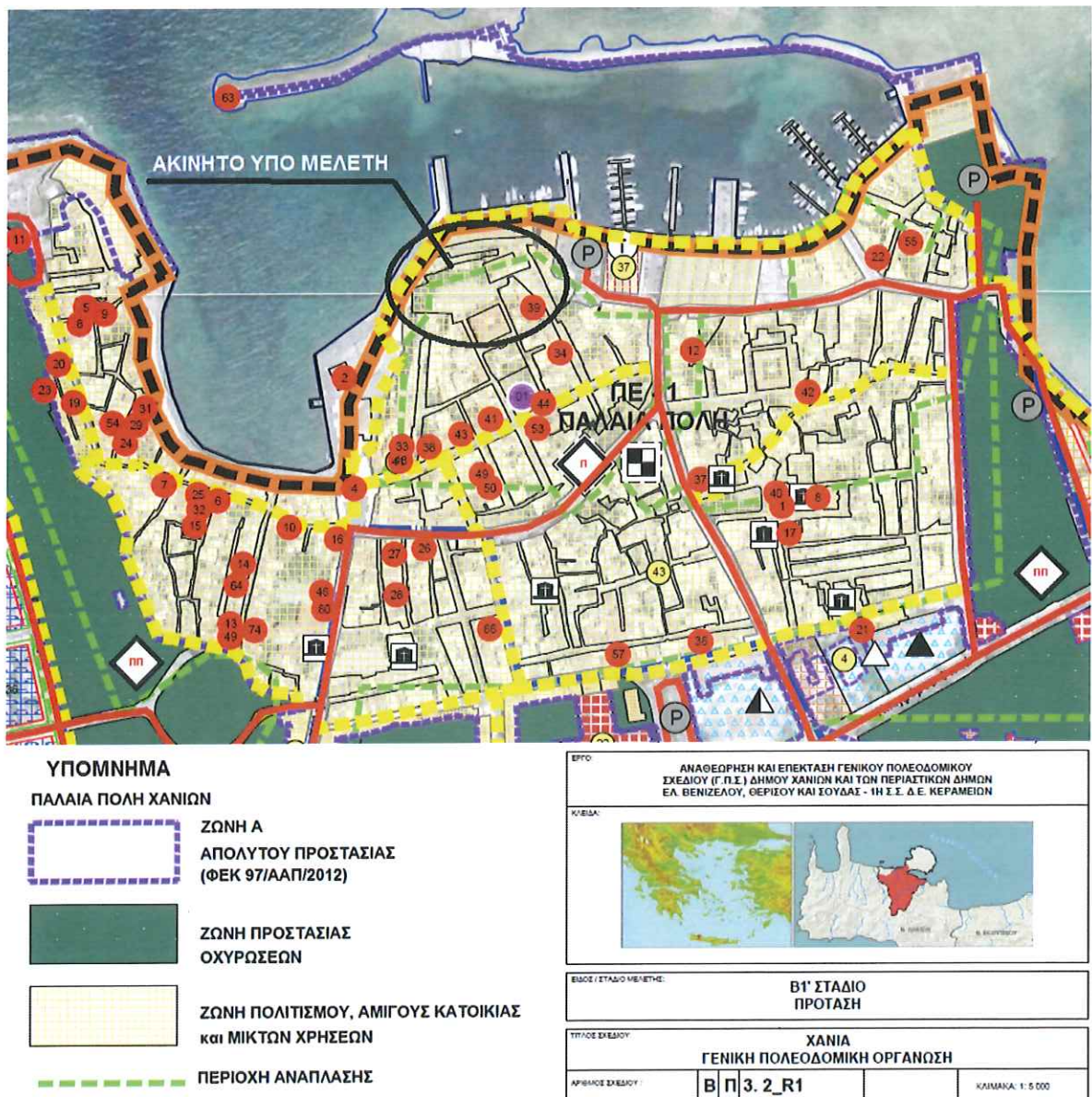
Τέλος, το ακίνητο εμπίπτει στη Ζώνη Β1 επί της οποίας **δεν προβλέπονται ειδικοί περιορισμοί χρήσεων και όρων δόμησης**, βάσει της Απόφασης Υπουργού Πολιτισμού υπ' αρ. ΥΠΠΟΤ/ΓΔΑΠΚ/ΑΡΧ/Β1/Φ47/67503/ 2099/23.03.2012 περί «Έγκρισης οριοθέτησης Ζωνών Α' και Β' προστασίας του αρχαιολογικού χώρου της πόλης των Χανίων, Περιφέρειας Κρήτης», ΦΕΚ 97/ΑΑΠ/28.03.2012. Παρ' όλ' αυτά υπογραμμίζεται ότι βάσει της πάγιας αρχαιολογικής νομοθεσίας είναι δυνατόν να καθοριστούν μελλοντικά ειδικότερες χρήσεις επί της Ζώνης Β, οι οποίες θα κατισχύουν των λοιπών πολεοδομικών διαταγμάτων.



Εικόνα 3 Εντοπισμός ακινήτου επί διαγράμματος Υ.Α. κήρυξης Ζωνών Α' και Β' Αρχαιολογικού Χώρου Χανίων 97/ΑΑΠ/2012, Πηγή: ίδια επεξεργασία

5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗΣ ΓΠΣ Δ. ΧΑΝΙΩΝ

Στις 18.12.2017 αναρτήθηκε, σε έναρξη της διαδικασίας δέμηνης διαβούλευσης, το Β1 Στάδιο προκαταρκτικής πρότασης της Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Δ. Χανίων. Βάσει του Χάρτη Β Π 3.2_R1 «Γενικής Πολεοδομικής Οργάνωσης» το ακίνητο εντοπίζεται εντός της «Ζώνης Πολιτισμού, Αμιγούς Κατοικίας και Μεικτών Χρήσεων». Επί της ζώνης αυτής προτείνεται αρχικά ο καθορισμός χρήσεων βάσει της Κανονιστικής Πράξης Απόφασης Δ.Σ. Χανίων 566/1997 (βλ. παραπάνω σημείο 4 του παρόντος) με ειδική μνεία στη διατήρηση σημειακών χρήσεων, όπως το Τελωνείο, το Πολυτεχνείο κ.λπ. ως έχουν, κάτι που ως Πολυτεχνείο απευχόμαστε.



Εικόνα 4 Εντοπισμός ακινήτου επί Χάρτη Β Π 3.2_R1 της Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Δ. Χανίων. Πηγή: ίδια επεξεργασία

Κατά την παρουσίαση της Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Δ. Χανίων στις 18.12.2017 τονίσθηκε ότι ο καθορισμός των χρήσεων γης της περιοχής Παλαιάς Πόλης δεν έχει οριστικοποιηθεί και θα αναδειχθεί ως παράγωγο συνεκτίμησης των προτάσεων αφενός των πορισμάτων της διαδικασίας διαβούλευσης και αφετέρου των πορισμάτων ειδικής Ομάδας Εργασίας που συστήθηκε από εκπροσώπους της ΥΔΟΜ, της αρχαιολογικής υπηρεσίας, του ΤΕΕ κ.ά. που θα συνεκτιμούσε και τις επιταγές της Μελέτης Ρωμανού και Καλλιγιά. Η Ομάδα Εργασίας κατέθεσε τις απόψεις της συγχρόνως με την έναρξη της διαδικασίας διαβούλευσης επί του Β1 Σταδίου της Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ και συνεπώς δεν έχουν αποτυπωθεί στο ανηρημένο κείμενο και χαρτογραφικό υπόβαθρο και δεν αναλύθηκαν στην παρουσίαση του Β1 Σταδίου της Μελέτης στις 18.12.2017.

6. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΟΥ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ

Δεδομένου του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου μας ΚΑΕΚ 501500305048 στο λόφο Καστελλίου Χανίων καταθέτουμε, στα πλαίσια και της διαδικασίας διαβούλευσης επί του Β1 Σταδίου της Μελέτης Αναθεώρησης ΓΠΣ Δ. Χανίων την πάγια άποψη και επιθυμία μας για την πολεοδομική του ρύθμιση.

Ζητούμε να μην διαιωνιστεί η μοναδιαία, αμιγής και περιοριστική χρήση της «Εκπαίδευσης» επί του ακινήτου, όπως ομιχλωδώς προκύπτει από τη μελέτη Ρωμανού και Καλλιγιά και συμβουλευτικά από το υφιστάμενο ΓΠΣ (1988), τόσο καθώς, όπως καθαρά διατυπώσαμε προηγουμένως, η μεταστέγασή μας στην Πολυτεχνειούπολη στο Ακρωτήρι είναι πάγια, οριστική και αμετάκλητη στρατηγική απόφαση του ιδρύματός μας, όσο και καθώς είναι τόσο επιθυμία μας όσο και πραγματική οικονομική ανάγκη η αξιοποίηση και εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας μας. Το ακίνητο θα ζημιωνόταν ανεπανόρθωτα από τον καθορισμό μιας τόσο περιοριστικής χρήσης, καθώς όχι μόνο δεν θα μπορούσαμε να το διαθέσουμε σε τρίτους προς εξασφάλιση εσόδων για την εύρυθμη λειτουργία του Ιδρύματός μας, αλλά δεν θα μπορούμε καν να το συντηρήσουμε και να το αποκαταστήσουμε στην κατάσταση που θα πρέπει να βρίσκεται ένα τόσο σημαντικό σύμπλεγμα κτιρίων στον πιο επισκέψιμο και αξιόλογο πυρήνα των Χανίων δεδομένου ότι, όπως αναλύθηκε, δεν έχουμε και ούτε προβλέπεται να αποκτήσουμε την αντίστοιχη οικονομική ρευστότητα για την υποστήριξη ενός τέτοιου έργου, ειδικά στην τρέχουσα οικονομική συγκυρία.

Προσθέτοντας στα παραπάνω λεγόμενα, ζητούμε να οριστεί από το νέο ΓΠΣ μια περιεκτική κατηγορία χρήσεων επί του ακινήτου, όπως αυτή του «Πολυεδαμικού Κέντρου» κατά το άρθρο 4 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος (166Δ') ή έστω «Γενικής Κατοικίας» κατά το αντίστοιχο άρθρο 3, ώστε το ακίνητο να μπορεί να αξιοποιηθεί για την εγκατάσταση και άλλων χρήσεων επί των κτιρίων, δίχως ταυτόχρονα να αποκλείεται η μελλοντική δυνατότητα του Πολυτεχνείου να τα χρησιμοποιήσει για ίδιες λειτουργίες κατά τη λήξη του υφισταμένου Συμφωνητικού Μίσθωσης 25ετίας, καθώς η εκπαίδευση συμπεριλαμβάνεται στις παραπάνω κατηγορίες. Θεωρούμε την πρότασή μας αυτή λογική και πρακτική, ειδικότερα καθώς τόσο η Μελέτη Ρωμανού και Καλλιγά προέβλεπε χρήσεις Γενικής Κατοικίας στην ευρύτερη του ακινήτου περιοχή, όσο και το υφιστάμενο Γενικό Πολυεδαμικό Σχέδιο (1988) προβλέπει χρήσεις Τουρισμού Αναψυχής στα βόρεια του ακινήτου και χρήσεις Πολυεδαμικού Κέντρου στα νότια και βορειοανατολικά του.

Τέλος, δεδομένης της παλαιότητας των κτιρίων που βρίσκονται επί του ακινήτου, καθώς όπως το κτίριο 5^{ης} Μεραρχίας κηρύχθηκε μνημείο, ομοιοτρόπως και τα κτίρια Φυλακών και Στρατώνων πιθανώς να περάσουν από την ίδια διαδικασία στο μέλλον. Εφιστούμε λοιπόν την προσοχή στο γεγονός ότι οι χρήσεις που ορίζονται επί κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και πολιτιστικής κληρονομιάς θα πρέπει να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του κτιρίου κατά τη Σύμβαση της Γρανάδας, ήτοι αυτό να είναι αυτοεξυπηρετούμενο και να μπορεί να εξασφαλίζει οικονομική επάρκεια αυτοσυντήρησης.

Κλείνοντας θα θέλαμε να τονίσουμε για ακόμη μια φορά ότι οποιαδήποτε πλάνα ανάπτυξης και αξιοποίησης του ακινήτου εκ μέρους των επενδυτών που έχουν διασφαλίσει το ακίνητο, θα εξασφαλίζουν πάντα την αδιάκοπη προσβασιμότητα του κοινού σε αυτό και τη θέα που προσφέρει, θα αναπτύσσονται με σεβασμό ως προς το μνημειακό χαρακτήρα των κτιρίων και της ευρύτερης περιοχής και τέλος δεν θα κάνουν προσθήκες επί του ήδη διαμορφωμένου όγκου δόμησης του ακινήτου.

Με εκτίμηση,



Καθ. Ευάγγελος Διαμαντόπουλος

Πρύτανης Πολυτεχνείου Κρήτης

Επισυναπτόμενα έγγραφα:

1. Υπ' αριθμό 47433/27.10.1986 Πωλητήριο της Διεύθυνσης Δημοσίων Κτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών προς το Πολυτεχνείο Κρήτης.
2. Κανονιστική Πράξη Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Χανίων υπ' αρ. 566/1997.

ΕΠΙΣΥΝΑΨΗ - 1

ΑΡΙΘ. 47433/86

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΔΗΜ. ΚΤΗΜΑΤΩΝ

ΠΩΛΗΤΗΡΙΟ
ΤΟ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΔΗΛΩΝΕΙ

Ότι με τους όρους και τις υποχρεώσεις των νόμων για την εκποίηση δημοσίων κτημάτων και ειδικά με τις διατάξεις του Ν.4407/1929 "περί συστάσεως Ταμείου Εθνικής Αμύνης" όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε μεταγενέστερα και μετά από: 1) Το 21/8-8-86 πρακτικό της Διοικητικής Επιτροπής του Ταμείου Εθνικής Αμύνης και 2) Το 6496/17-1-85 έγγραφο της Επαρχίας Ιανίων Τμήμα Πολιτοδομίας, εκποιείται και παραχωρείται κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας στο Πολυτεχνείο Κρήτης έκταση 3652 μ2 μετά κτιρίων που βρίσκεται στη συνοικία Καστέλι της πόλεως Ιανίων (Κρήτης) (Στρατοπέδο Παπαστεργίου). Η αποδέσμευση του Στρατοπέδου θα γίνει το αργότερο μέχρι τον Ιούλιο του 1987. Το ακίνητο φαίνεται στο υπό κλίμακα 1:200/21-4-76 Ιτημ/κό Διάγραμμα της Μοίρας Ιτημ/σεως (ΑΚ 859) αντίγραφο του οποίου προσαρτάται στο παρόν ως αναπόσπαστο τμήμα αυτού.

Το τίμημα εκποίησης ανέρχεται στο ποσόν των 103.000.000 δρχ. που κατατέθηκε από το Υπουργείο Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων στον Φορέα ΟΥ-300 και ΚΑ 1999/ Π/Υ ΓΕΣ.

Θόρος μεταβιβάσεως ακινήτων δεν οφείλεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1587/1950 άρθρο 6 περ. ε.

Ο παρών τίτλος κυριότητας εκδίδεται σε τέσσερα αντίτυπα, από τα οποία το πρώτο, θα τηρηθεί στο αρχείο της διεύθυνσης Δημοσίων Κτημάτων, το δεύτερο στον αντίστοιχο φάκελλο του Ταμείου Εθνικής Αμύνης και άλλα δύο θα παραδοθούν στο Πολυτεχνείο Κρήτης το ένα για δική του χρήση και το άλλο για να μεταγράψει τον παρόντα τίτλο, με δαπάνες του στα βιβλία μεταγραφών του οικείου Υποθηκοφυλακείου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1192 του Αστικού Κώδικα.

Αθήνα, 27.10. 1986
Με Εντολή Αναπλ. Υπουργού
Ο Δ/ντής Δημοσίων Κτημάτων

Ο Τμηματάρχης

Παναγ. Σφυρίδης

Καρτάλης Βασίλειος

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ 13

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο Υ

Το Δημοτικό Συμβούλιο Χανίων συνεδρίασε στο Δημοτικό Κατάστημα Χανίων σήμερα την 29η Σεπτεμβρίου ημέρα Δευτέρα και ώρα 8.00 μ.μ. ύστερα από την υπ' αριθμ. 24006/24-9-97 έγγραφη πρόσκληση του κ. Προέδρου του Σώματος παρόντος και του κ. Δημάρχου Χανίων κ. **ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΤΖΑΝΑΚΑΚΗ**.

ΣΥΝΘΕΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Αλιφίερης Εμμανουήλ, Βεκρής Μάρκος, Γκαζής Εμμανουήλ, Δασκαλάκης Ευτύχιος, Ζαμπετάκη-Καραπλή Φλώρα, Καραβιτάκης Μάρκος, Καρτάκης Δημήτριος, Κουλιεράκης Ιωάννης, Κωνσταντινίδης Στυλιανός, Μαντάκης Εμμανουήλ, Μανουσάκη-Παυλαντωνέα Σταυρούλα, Μανωλακάκης Ευτύχιος, Μόρτογλου Χρήστος, Νικολακάκης Γεώργιος, Ντερμανάκης Ιωάννης, Πονπικάκης Εμμανουήλ, Σαματάς Ευάγγελος, Σγουράκης Νικόλαος, Σημαντηράκης Παρθένιος, Σπυριδάκης Δημήτριος, Φαραντάκης Ευτύχιος, Φραγκογιάννης Παύλος, Χαιρέτης Κωννός, Χαριτάκης Εμμανουήλ, Χαριτάκη-Μακράκη Χρυσάνθη.

Απουσίαζαν δε ενώ κλήθηκαν νόμιμα οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Αλιφίερης Εμμανουήλ, Σαματάς Ευάγγελος, Φαραντάκης Ευτύχιος και Φραγκογιάννης Παύλος.

Μετά τη λήψη της 565 απόφασης αποχώρησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Μανουσάκη - Παυλαντωνέα Σταυρούλα, Σημαντηράκης Παρθένιος, Γκαζής Εμμανουήλ και Σπυριδάκης Δημήτριος.

Στη συνέχεια εισάγεται και ανακοινώνεται προς το Σώμα η ακόλουθη αριθμ. 23413/17-9-97 γραπτή εισήγηση του Γραφείου Παλιάς Πόλης, που έχει ως εξής:

Κύριε Πρόεδρε

Έχοντας υπ' όψη το Άρθρο 41 παρ.1 και το Άρθρο 44 του Ν. 2218/94 και σε συνέχεια :

1. της κατά την 1-2/8/96 Συνεδρίασης της Κοινής και Ειδικής Επιστημονικής Επιτροπής της Προγραμματικής Σύμβασης Παλιάς Πόλης Χανίων.
2. του υπ' αριθ. 14/23-4-97 Πρακτικού της Επιτροπής Παρακολούθησης της επικαιροποίησης της «Μελέτης '77», περί οριστικής παραλαβής αυτής.
3. του από 29-4-97 Πρωτοκόλλου οριστικής παραλαβής αυτής από την ορισθείσα Επιτροπή βάσει της υπ' αριθ. 46/97 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.
4. της υπ' αριθ. 41/97 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου περί παράτασης της αναστολής χορήγησης αδειών λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος στην Παλιά Πόλη Χανίων μέχρι 8-9-97.
5. της υπ' αριθ. 275/97 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου περί οριστικής παραλαβής της επικαιροποίησης της «Μελέτης '77».

Σας υποβάλλουμε

Τις χρήσεις γης της Μ.Π.Χ. λαμβάνοντας υπ' όψη τις προτάσεις χρήσεων του Σχεδίου Προεδρικού Διατάγματος από την «Επικαιροποίηση της Μελέτης Προστασίας και Ανάδειξης Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων του 1977» των Α. Καλλιγά - Α. Ρωμανού:

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΑΡΘΡΟ 1

1. Εντός της Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων (ΜΠΧ) καθορίζονται οι παρακάτω ζώνες επιτρεπόμενων χρήσεων, όπως αυτές φαίνονται στο συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα, κλίμακας 1:1000, με τίτλο Χρήσεις Εδάφους: (1) Ζώνη Οχυρώσεων και (2) Ζώνη Αρχαιολογικού Πάρκου με διάσπαρτες συγκεκριμένες χρήσεις κτηρίων, (3) Ζώνη Μικτών Χρήσεων και (4) εννέα ζώνες Αμιγούς Κατοικίας.
2. Στη Ζώνη Οχυρώσεων επιτρέπονται: (1) χρήσεις περιπάτου και επισκέψεων σχεδιασμένων διαδρόμων, (2) χώροι στάσης και αναψυχής ήπιας μορφής με εξοπλισμό και εγκαταστάσεις ελαφρών - μη μόνιμων - κατασκευών, (3) χρήσεις αρχαιολογικών ανασκαφών ή εργασιών συντήρησης ή αναστήλωσης μνημείων, (4) χρήσεις αθλοπαιδιών (μπάσκετ, βόλεϊ, τένις κλπ) χωρίς μόνιμες κερκίδες ή άλλες εγκαταστάσεις, (5) χρήσεις περιοδικών εκθέσεων χωρίς μόνιμες εγκαταστάσεις, (6) χρήσεις πολιτιστικές δηλ. θεαμάτων ή ακροαμάτων χωρίς μόνιμες εγκαταστάσεις, (7) χρήσεις στάθμευσης αυτοκινήτων (υπόγειοι σταθμοί αυτοκινήτων σε συγκεκριμένες θέσεις που καθορίζονται στο Σχέδιο Χρήσεων Εδάφους).
3. Στη Ζώνη του Αρχαιολογικού Πάρκου επιτρέπονται: (1) χρήσεις περιπάτου και επισκέψεων σχεδιασμένων διαδρομών, (2) χώροι στάσης και αναψυχής ήπιας μορφής με εξοπλισμό και εγκαταστάσεις ελαφρών κατασκευών, (3) χρήσεις αρχαιολογικών ανασκαφών ή εργασιών συντήρησης ή αναστήλωσης μνημείων, (4) χρήσεις πολιτιστικές (μουσεία).
4. Στη Ζώνη Μικτών Χρήσεων (Γενικής Κατοικίας) επιτρέπονται οι χρήσεις :
 - 4.1. Κατοικία
 - 4.2. Ξενοδοχεία μέχρι 50 κλινών και ξενώνες
 - 4.3. Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα.
 - 4.4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
 - 4.5. Κτίρια εκπαίδευσης.
 - 4.6. Θρησκευτικοί χώροι.
 - 4.7. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
 - 4.8. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
 - 4.9. Αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας.
 - 4.10. Κτίρια - γήπεδα στάθμευσης.
 - 4.11. Καταστήματα και επιχειρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος για τα οποία απαιτείται άδεια λειτουργίας από το Δήμο Χανίων με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα τροφίμων, τα οποία απαγορεύονται.
 - 4.12. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
 - 4.13. Παιδικές χαρές- Ζώνες πρασίνου.
5. Στις ζώνες Αμιγούς Κατοικίας επιτρέπονται οι χρήσεις
 - 5.1. Κατοικία.

- 5.2. Ξενώνες μικρού δυναμικού περίπου 30 κλινών.
- 5.3. Παιδικές χαρές- Ζώνες πρασίνου.
- 5.4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- 5.5. Κτίρια εκπαίδευσης.
- 5.6. Εγκαταστάσεις αθλοπαιδιών μικρής κλίμακας.
- 5.7. Θρησκευτικοί χώροι.

5.8. Κατ' εξαίρεση μπορούν να επιτρέπονται καταστήματα, που εξυπηρετούν ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (π.χ. φαρμακείο, χαρτοπωλείο, ψιλικατζίδικο κ.λ.π.) όπως επίσης και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος για τα οποία απαιτείται άδεια λειτουργίας από το Δήμο Χανίων, ήτοι:

- 5.8.1. Παραδοσιακό Καφενείο (άρθρο 37 2^α Υ.Δ. Αιβ/8577/83).
- 5.8.2. Καταστήματα τροφίμων (άρθρο 43 της ίδιας υγειονομικής διάταξης).
- 5.8.3. Ειδικές κατηγορίες : κουρεία-κομμωτήρια, στεγνοκαθαριστήρια γυμναστήρια.
- 5.9. Επίσης επιτρέπονται χρήσεις πολιτιστικού χαρακτήρα με σκοπό την τόνωση της τοπικής κοινωνικής δραστηριότητας και συνοχής μετά από έγκριση του Οργάνου Ελέγχου (Ο.Ε.- αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία).

6. Σε όλες τις παραπάνω Ζώνες των εδαφίων 2, 3, 4 και 5 επιτρέπονται ακόμα οι ειδικές χρήσεις που προβλέπονται, συγκεκριμένες κατά θέση, στο υπό κλίμακα 1:1000 επισυναπτόμενο Σχέδιο Χρήσεων Εδάφους.

7. Επί πλέον για όλες τις επιτρεπόμενες χρήσεις απαιτείται η έγκριση του αρμόδιου Ο.Ε., (αρμόδια Αρχαιολογική Υπηρεσία) δυναμένου και να τις απαγορεύσει εφόσον κατά την κρίση του ή κατά τις προδιαγραφές που θα καθορισθούν από τα πορίσματα Ειδικής Περιβαλλοντικής Μελέτης θεωρούνται κεκορεσμένες σε αριθμό.

ΑΡΘΡΟ 2

1. Υφιστάμενες επαγγελματικές χρήσεις εντός όλων των Ζωνών της Μ.Π.Χ. οι οποίες λειτουργούν ήδη βάσει νόμιμης άδειας, όπως επίσης και χρήσεις, για τις οποίες έχουν ήδη εκδοθεί οικοδομικές άδειες προ της ημερομηνίας ψήφισης της παρούσης Κανονιστικής Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, οι οποίες καθίστανται απαγορευτικές (μη επιτρεπόμενες) κατά τις διατάξεις αυτής, επιτρέπεται να συνεχίσουν ή να ξεκινήσουν τη λειτουργία τους εφ' όσον:

1.1. Διαθέτουν τον κατάλληλο γι' αυτές χώρο και δεν αποτελούν παράγοντα επικινδυνότητας, ή πηγή περιβαλλοντικής, ηχητικής και κυκλοφοριακής όχλησης.

1.2. Συμμορφώνονται προς τις υποδείξεις της αρμόδιας Αρχαιολογικής και Πολεοδομικής Υπηρεσίας σε ό,τι αφορά την αποκατάσταση του κελύφους των κτισμάτων και του περιβάλλοντα χώρου τους.

2. Υφιστάμενες επαγγελματικές χρήσεις εντός της Ζώνης Αμιγούς Κατοικίας, της Ζώνης Μικτών Χρήσεων καθώς και της Ζώνης του Αρχαιολογικού Πάρκου, προ της ημερομηνίας ψήφισης της παρούσης Κανονιστικής Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, οι οποίες καθίστανται απαγορευτικές (μη επιτρεπόμενες) κατά τις διατάξεις αυτής, σε περίπτωση αλλαγής ιδιοκτήτη ή λήξης της άδειας λειτουργίας, η άδεια ανανεώνεται μόνο ύστερα από απόφαση του Ο.Ε. και για την ίδια ακριβώς χρήση εφόσον συντρέχουν οι παραπάνω αναφερόμενοι όροι 1.1 και 1.2. Εντός των Ζωνών Αμιγούς Κατοικίας και Μικτών Χρήσεων, τα υπάρχοντα ξενοδοχεία και ξενώνες, με δυναμικό μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου, δύναται να συνεχίσουν την