



Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A.4.	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ	2
A.4.1.	ΓΕΝΙΚΑ.....	2
A.4.2.	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ – ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΔΟΜΗ ΠΟΛΗΣ	2
A.4.2.1.	Γενικές Διαπιστώσεις	2
A.4.2.2.	Χρήσεις Γης	3
A.4.2.3.	Συγκρούσεις – Τάσεις μεταβολών των χρήσεων γης	16
A.4.3.	ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΠΥΚΝΟΤΗΤΕΣ	17
A.4.4.	ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	17
A.4.5.	ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	18
A.4.5.1.	Κατάταξη των Οικισμών ως προς το Καθεστώς Δόμησης.....	18
A.4.5.2.	Γενικά Θέματα Θεσμικού Πλαισίου Οικισμών	30
A.4.5.3.	Συμπεράσματα	33
A.4.6.	ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ	33
A.4.6.1.	A.4.6.1 Ηλικίες κτιρίων	34
A.4.6.2.	Όροφοι ανά κτίριο	34
A.4.6.3.	Κύρια Υλικά Κατασκευής Κτιρίων	34
A.4.6.4.	Δωμάτια ανά Κατοικία	34
A.4.6.5.	Ανέσεις Κατοικιών	35
A.4.6.6.	Κενές Κατοικίες	35
A.4.6.7.	Χρήσεις κτιρίων.....	35
A.4.6.8.	Συμπεράσματα	36
A.4.7.	ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ	36
A.4.8.	ΔΙΚΤΥΑ ΑΣΤΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	43

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**Α.4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΙΚΙΣΜΩΝ****Α.4.1. Γενικά**

Αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου είναι η λεπτομερής καταγραφή και εξαγωγή συμπερασμάτων για όλες τις θεματικές ενότητες σχεδιασμού που αφορούν τους οικισμούς που υπάρχουν και αναπτύσσονται στην περιοχή μελέτης. Σε ιδιαίτερα τμήματα του κεφαλαίου παρουσιάζονται, αντίστοιχα, η πολεοδομική οργάνωση, η καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων γης βάσει αναλυτικής επιτόπιας καταγραφής, οι περιπτώσεις συγκρούσεων χρήσεων γης, το θεσμικό πλαίσιο δόμησης, η ποιότητα του οικιστικού αποθέματος, η φυσιογνωμία του αστικού χώρου, καθώς και τα δίκτυα υποδομής.

Α.4.2. Πολεοδομική οργάνωση οικισμών – Λειτουργική δομή πόλης**Α.4.2.1. Γενικές Διαπιστώσεις**

Οι οικισμοί της ΔΕ Κεραμειών είναι όλοι οριοθετημένοι (με εξαίρεση το προ '23 οικισμό Χωραφιανά) και δομούνται με βάση ισχύοντες γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης (βλ. κεφ. Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης). Πολεοδομικές μελέτες δεν έχουν εκπονηθεί για κανένα εξ αυτών, με αποτέλεσμα, να μη διαθέτουν χαρακτηριστικά οργανωμένων οικισμών. Η εικόνα αυτή επιτείνεται καθώς σε αρκετούς οικισμούς τα δομημένα τμήματα είναι κατακερματισμένα.

Σε όλους τους οικισμούς κυρίαρχη χρήση είναι η κατοικία, ενώ η ανάπτυξη χρήσεων εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού, είτε αυτό αφορά σε εμπορικές είτε σε κοινόχρηστες - κοινωφελείς λειτουργίες, είναι εξαιρετικά περιορισμένη.

Από τους οικισμούς της ΔΕ Κεραμειών όσοι έχουν το πλεονέκτημα εύκολης πρόσβασης στην πόλη των Χανίων, αποτελούν δυνητικά σημειακά κέντρα οικιστικής ανάπτυξης. Η Μαλάξα είναι το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα στη κατηγορία αυτή. Οι άλλοι οικισμοί έχουν καθαρά αγροτοκτηνοτροφικά χαρακτηριστικά και δεν παρουσιάζουν προοπτικές ανάπτυξης με βάση τις ισχύουσες τάσεις και προοπτικές. Δεν είναι καθόλου τυχαίο ότι οι ασθενέστεροι οικισμοί σε έκταση και πληθυσμό είναι ακριβώς αυτοί που βρίσκονται σε μεγάλη απόσταση από το αστικό κέντρο (οικισμοί ΤΚ Πλατυβόλας, σύνολο 21 κατ. το 2011, ΤΚ Δρακόνας 60 κατ., ΤΚ Κάμπων 92 κατ.). Στόχος της παρούσας μελέτης ΓΠΣ είναι η διατύπωση του κατάλληλου μείγματος προτάσεων, προκειμένου να αναταχθούν τα αρνητικά αυτά χαρακτηριστικά και να δημιουργηθούν προϋποθέσεις καταρχήν συγκράτησης του πληθυσμού και εν συνεχεία περαιτέρω ανάπτυξης για το σύνολο του γεωγραφικού και οικονομικού χώρου της ΔΕ Κεραμειών (σε συνάφεια, ασφαλώς, με την ανάπτυξη του Δήμου Χανίων, συνολικά).

Ακολουθεί αναλυτική παρουσίαση των συμπερασμάτων της επιτόπιας καταγραφής χρήσεων ανά οικισμό.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Α.4.2.2. Χρήσεις Γης

Στην ενότητα αυτή γίνεται καταγραφή και ανάλυση των υφιστάμενων χρήσεων γης στους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Κεραμειών. Η ανάλυση βασίζεται στην απογραφή των χρήσεων γης που πραγματοποιήθηκε από την ομάδα μελέτης. Οι οικισμοί αυτοί, έχουν καθαρά αγροτικό χαρακτήρα και σημαντική εξάρτηση από την πόλη των Χανίων και τη Σούδα. Το χαρακτηριστικό αυτό σε συνδυασμό με το μικρό πληθυσμιακό τους μέγεθος, είχε ως αποτέλεσμα να επικρατεί ως κυρίαρχη χρήση η κατοικία και να είναι περιορισμένη η ανάπτυξη χρήσεων εξυπηρέτησης του τοπικού πληθυσμού (εμπορικών, κοινόχρηστων - κοινωφελών λειτουργιών) ή άλλων παραγωγικών δραστηριοτήτων πλην των γεωργοκτηνοτροφικών. Αναλυτικότερα:

Όσον αφορά στην **Τοπική Κοινότητα Παππαδιανών** :

Ο Γέρο Λάκκος είναι χτισμένος σε υψόμετρο 320μ., και αποτελούσε την έδρα του τέως Δήμου Κεραμειών. Ο οικισμός αναπτύσσεται σε απόσταση περί τα 18 χλμ από την πόλη των Χανίων και σε θέση κεντροβαρική ως προς τους υπόλοιπους οικισμούς της Δημοτικής Ενότητας Κεραμειών. Ο οικισμός συγκροτείται από επιμέρους γειτονιές οι οποίες σύμφωνα με τον Α. Πλυμάκη¹ είναι τα Βαρουδιανά, τα Ιγγλεζιανά, τα Τσουβαλιανά, ο Κάτω Γέρο Λάκκος και τα Μυλωνιανά. Το κέντρο του οικισμού έχει αναπτυχθεί εκατέρωθεν της Επαρχιακής Οδού 36 (Χανιά - Νεροκούρου - Θέρισο). Σημείο αναφοράς αποτελεί το παλιό Δημαρχείο, με την εκκλησία του Αγίου Νικολάου η οποία βρίσκεται κοντά. Μπροστά από το παλιό Δημαρχείο υπάρχει χώρος στάθμευσης, και στο πίσω μέρος του υπάρχει μια παιδική χαρά. Στην απέναντι πλευρά της Επαρχιακής Οδού υπάρχει ένα τυροκομείο και λίγο βορειότερα ένα Ελαιοτριβείο.



¹ Πλυμάκης Α. (.....) *Σειρά: Λευκά Όρη Νο 2" Τα Κεραμιά. Η Κεραμινή Μαδάρα και η Κορφή του Ελ. Βενιζέλου (Μαύρη) στα Λευκά Όρη.*"

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το παλιό Δημαρχείο Κεραμειών στο Γέρο Λάκκο

Στο νότιο όριο του οικισμού υπάρχει έκταση της τάξης των 5 στρεμμάτων η οποία χρησιμοποιείται ως γήπεδο ποδοσφαίρου και μια ακόμη εκκλησία. Πλην της κατοικίας που είναι η επικρατούσα χρήση εντός των θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού εντοπίζονται δύο καταλύματα τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων, μια αποθήκη, καθώς και δύο κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.

Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι εκτός της παιδικής χαράς, ενώ δεν εντοπίστηκαν λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα (σχολείο, ιατρείο, κλπ). Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.

Ο Λούλος είναι σήμερα ο μεγαλύτερος σε πληθυσμό οικισμός της Τοπικής Κοινότητας Παππαδιανών. Βρίσκεται 3 χλμ. βορειοδυτικά του Γέρο Λάκκου και είναι κτισμένος σε υψόμετρο 420μ.

Ο οικισμός είναι διάσπαρτος και το κέντρο του έχει αναπτυχθεί εκατέρωθεν του δρόμου που συνδέει το Γέρο Λάκκο με τις Μουρνιές. Σημείο αναφοράς αποτελεί το παλιό Δημοτικό Κατάστημα πολύ κοντά στο οποίο



Το Νηπιαγωγείο Κεραμειών στο Λούλο.

λειτουργεί και ένα καφενείο. Απέναντι από το Δημοτικό Κατάστημα βρίσκεται το Νηπιαγωγείο του χωριού το οποίο σήμερα εξυπηρετεί όλα τα χωριά της Δημοτικής Ενότητας Κεραμειών. Πλην της κατοικίας που είναι η επικρατούσα χρήση εντός των θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού εντοπίζονται μια κτηνοτροφική εγκατάσταση, καθώς και το νεκροταφείο δίπλα στην εκκλησία του χωριού.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι ενώ δεν εντοπίστηκαν άλλες λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα εκτός από το νηπιαγωγείο. Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.

Στο Λούλο εντάσσεται και ο μικρός συνοικισμός Αλετρουβάρι, ο οποίος δεν έχει άλλες χρήσεις εκτός της κατοικίας. Έξω από το όριο του οικισμού βρίσκεται η εκκλησία και το νεκροταφείο του. Κοντά στον οικισμό Λούλο εντοπίζεται και ο μικρός οικισμός Χωραφιανά. Στα Χωραφιανά, όπως και στο Αλετρουβάρι δεν εντοπίστηκαν άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας.

Η Παναγιά, βρίσκεται 6,5 χλμ. βορειοδυτικά του Γέρο Λάκκου και 8 χλμ. νότια των Μουρνιών. Είναι κτισμένη σε υψόμετρο 460μ.

Ο οικισμός είναι μικρός με διάσπαρτη δόμηση, και το κέντρο του έχει αναπτυχθεί εκατέρωθεν της Επαρχιακής Οδού Χανίων - Μουρνιών - Παναγιάς. Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελεί το μνημείο της Μάχης της Παναγιάς (12 - 14 Νοέμβρη 1944).

Μέσα στα όρια του θεσμοθετημένου οικισμού εκτός των κατοικιών εντοπίζεται η εκκλησία του χωριού, ένα τυροκομείο, και μια κτηνοτροφική εγκατάσταση.



Το μνημείο της Μάχης της Παναγιάς

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Τα περισσότερα από τα εγκαταλελειμμένα κτίσματα του χωριού έχουν καταστραφεί από τους κατακτητές κατά τη διάρκεια της κατοχής. Ανάμεσά τους βρίσκεται και το ερειπωμένο διοικητήριο της 5^{ης} Μεραρχίας και του 14^{ου} Συντάγματος του ΕΛΑΣ.

Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα. Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.

Στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού και εκτός ορίων αυτού έχουν εγκατασταθεί ορισμένες οχλούσες παραγωγικές δραστηριότητες μεταξύ των οποίων και ένα λατομείο το οποίο λειτουργεί εντός εγκεκριμένης λατομικής περιοχής τα όρια της οποίας απέχουν περί τα 300μ από τα όρια του οικισμού.

Οι Αχλάδες, βρίσκονται 1,5 χλμ. ανατολικά της Παναγιάς και 1,8 χλμ. βορειοδυτικά του Αλετρουβαρίου. Είναι κτισμένες σε υψόμετρο 420μ. Ο οικισμός είναι μικρός με σχετικά συνεκτική δόμηση. Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελούν το παλιό σχολείο και το παραδοσιακό καφενείο. Μέσα στα όρια του θεσμοθετημένου οικισμού εκτός των κατοικιών και του καφενείου δεν εντοπίζονται άλλες χρήσεις.

Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα. Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.



Το παλιό σχολείο στις Αχλάδες

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ο Άγιος Γεώργιος βρίσκονται 2 χλμ βόρεια της Παναγιάς και 8 χλμ. βορειοδυτικά του Γέρο Λάκκου. Είναι κτισμένες σε υψόμετρο 420μ. Ο οικισμός είναι μικρός με σχετικά συνεκτική δόμηση. Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελεί η εκκλησία του Αγίου Γεωργίου με το νεκροταφείο. Μέσα στα όρια του θεσμοθετημένου οικισμού εκτός των κατοικιών και του καφενείου δεν εντοπίζονται άλλες χρήσεις. Στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού υπάρχουν κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.

Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα. Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.



Η εκκλησία του Αγ. Γεωργίου στον ομώνυμο οικισμό

Όσον αφορά στην **Τοπική Κοινότητα Μαλάξας** :

Η Μαλάξα, είναι ο βορειότερος οικισμός της Δ.Ε. Κεραμειών και ο πλησιέστερος στα Χανιά και στη Σούδα. Βρίσκεται 8 χλμ. νοτιοανατολικά του Νεροκούρου και 13 χλμ. νότια της Σούδας. Είναι κτισμένη σε υψόμετρο 470μ., στα ριζά του ομώνυμου όρους.

Ο οικισμός παρουσιάζει διάσπαρτη δόμηση εκατέρωθεν της Επαρχιακής Οδού Μαλάξας - Νεροκούρου. Συγκροτείται από τρεις διαδοχικές γειτονιές (Κακαλιανά, Πόρος, Μεσοχωριά) που σχηματίζουν πέταλο. Σημεία αναφοράς του οικισμού αποτελούν το Δημοτικό Κατάστημα και το καφενείο που βρίσκονται στα ανατολικά

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

του οικισμού. Μέσα στα όρια του θεσμοθετημένου οικισμού εκτός των κατοικιών εντοπίζονται δύο εκκλησίες, το νεκροταφείο του χωριού και ένα τουριστικό κατάλυμα. Το παλιό σχολείο, το οποίο πλέον δεν λειτουργεί, βρίσκεται στη γειτονιά του Πόρου.

Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα. Υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης είναι εντονότερες σε σύγκριση με τις υπόλοιπες περιοχές της Δ.Ε. Κεραμειών, λόγω της προσβασιμότητας αλλά και της θέας που προσφέρει η θέση του οικισμού.

Στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού και εκτός ορίων αυτού λειτουργεί ένας Ιππικός Όμιλος, ενώ στην κορυφογραμμή της Μαλάξας βρίσκεται το ομώνυμο Κέντρο Εκπομπής ραδιοτηλεοπτικού σήματος.



Άποψη της Μαλάξας

Όσον αφορά στην **Τοπική Κοινότητα Κοντοπούλων** :

Το Κατωχώρι, είναι ο σημαντικότερος σε έκταση και πληθυσμό οικισμός της Δ.Ε. Κεραμειών. Βρίσκεται 10 χλμ. νότια του Νεροκούρου και 3 χλμ. βορειοανατολικά του Γέρο Λάκκου. Είναι κτισμένο σε υψόμετρο 300μ.

Ο οικισμός παρουσιάζει διάσπαρτη δόμηση και αναπτύσσεται βόρεια του ποταμού Κυλιάρη. Συγκροτείται από τις γειτονιές Παπαδουλιανά, Βενετσιανά, Μαραβελιανά και Μουρί. Σημεία αναφοράς του οικισμού αποτελεί η πλατεία του από όπου ξεκινά το φαράγγι του Δικτάμου. Εκεί βρίσκεται η εκκλησία του Αγ. Γεωργίου και τα γραφεία του ομώνυμου πολιτιστικού συλλόγου. Σε μικρή απόσταση από την πλατεία

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

βρίσκονται τα ερείπια παλιού Βενετσιάνικου αρχοντικού και οι εκκλησίες Αγ. Νέστορα και Αγ. Δημητρίου που αποτελούν Βυζαντινά Μνημεία και βρίσκονται υπό αναστήλωση.

Στο Κατωχώρι βρίσκεται το μόνο Δημοτικό Σχολείο που λειτουργεί σήμερα στη Δ.Ε. Κεραμειών. Μέσα στα όρια του θεσμοθετημένου οικισμού εντοπίζονται επίσης ένα οινοποιείο και ένα αρτοποιείο και μια ταβέρνα.

Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα εκτός των προαναφερθέντων. Το νεκροταφείο του χωριού βρίσκεται εκτός ορίων του οικισμού.

Υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι ιδιαίτερα έντονες.

Στην ευρύτερη περιοχή του οικισμού και εκτός ορίων αυτού εντοπίζονται κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις.



Εκκλησία Αγ. Νέστορα στο Κατωχώρι

Τα Κοντόπουλα, Βρίσκεται 8 χλμ. νοτιοανατολικά του Νεροκούρου και 3,8 χλμ. βορειοανατολικά του Γέρο Λάκκου. Είναι κτισμένα σε υψόμετρο 320μ.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ο οικισμός συγκροτείται από τρεις γειτονιές (Κοντόπουλα Α, Β, Γ), η καθεμιά από τις οποίες έχει τη δική της διακριτή οριοθέτηση. Το μεγαλύτερο από τα τρία τμήματα είναι τα Κοντόπουλα "Α", που έχει αναπτυχθεί επί της Επαρχιακής Οδού Χανίων-Νεροκούρου-Θερίσου. Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελεί το καφενείο - παντοπωλείο - πρατήριο γεωργικών εφοδίων που βρίσκεται επί του επαρχιακού δρόμου. Κοντά στο καφενείο βρίσκεται το παλιό σχολείο του οικισμού.

Στη γειτονιά Κοντόπουλα Β βρίσκεται η εκκλησία του Αγίου Κωνσταντίνου.

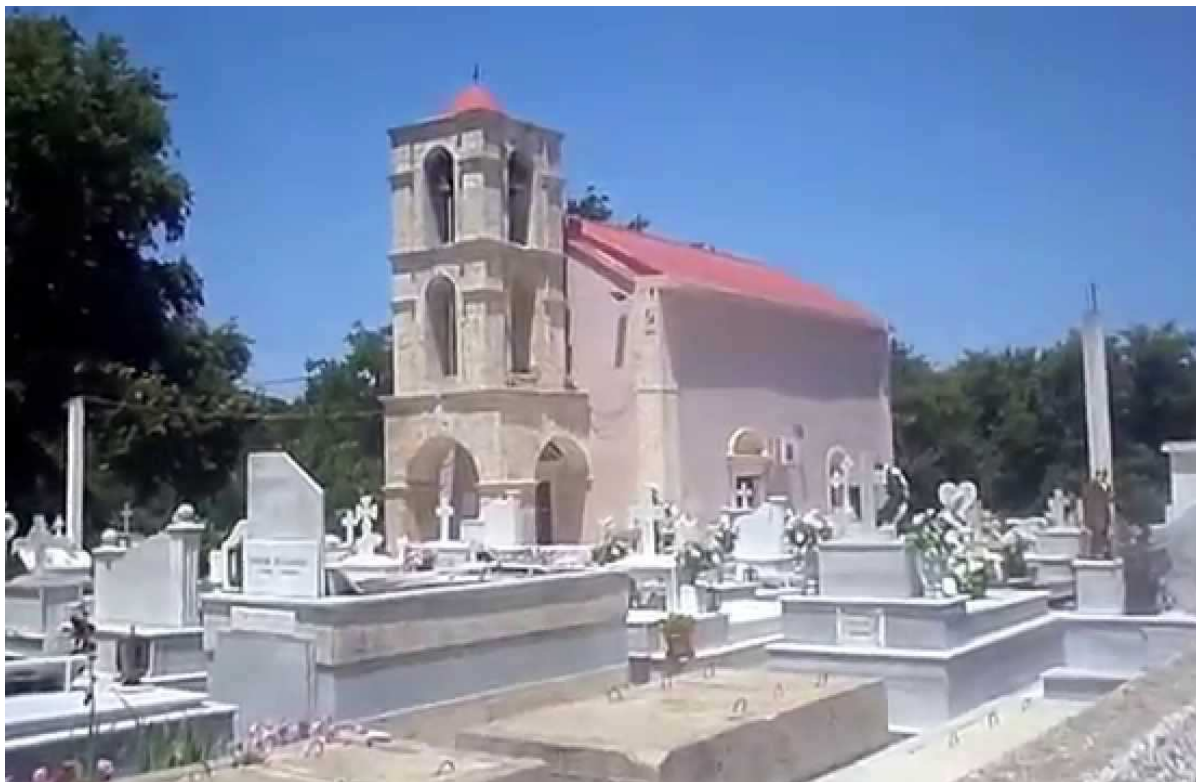
Σε μεγαλύτερη απόσταση από τις οριοθετημένες γειτονιές, περί τα 200μ. νότια της γειτονιάς Κοντόπουλα Γ βρίσκεται η εκκλησία της Αγίας Παρασκευής και το νεκροταφείο του χωριού.

Εντός ορίων οικισμού εντοπίζονται δύο ελαιοτριβεία (ένα στα Κοντόπουλα Α και ένα στα Κοντόπουλα Γ), μια κτηνοτροφική εγκατάσταση και το Περιφερειακό Ιατρείο Κοντόπουλων. Το Π.Ι. Κοντόπουλων υπάγεται στο Κέντρο Υγείας Βάμου και απέχει 9,7 χλμ. από το Γενικό Νοσοκομείο Χανίων και εξυπηρετεί όλες τις Τοπικές Κοινότητες της Δ.Ε. Κεραμειών.

Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα εκτός των προαναφερθέντων.

Υπάρχουν αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι ιδιαίτερα έντονες.

Στην ευρύτερη περιοχή των Κοντοπούλων λειτουργεί μια μονάδα ανακύκλωσης οχημάτων (διαλυτήριο) και ένα οινοποιείο.



Η Αγία Παρασκευή έξω από τα Κοντόπουλα

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Όσον αφορά στην **Τοπική Κοινότητα Δρακόνας** :

Η Δρακώνα, βρίσκεται 20 χλμ. νότια των Χανίων και 3,5 χλμ. νοτιοδυτικά του Γέρο Λάκκου. Είναι κτισμένη σε υψόμετρο 500μ.

Ο οικισμός συγκροτείται από τρεις γειτονιές (Δρακώνα, Μυγιανά, Σωματάς), η καθεμιά από τις οποίες έχει τη δική της διακριτή οριοθέτηση. Η μεγαλύτερη γειτονιά είναι η Δρακώνα. Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελεί η πλατεία με την εκκλησία του Αγ. Γεωργίου.

Στη γειτονιά της Δρακόνας λειτουργεί μια ταβέρνα και ένα τυποποιητήριο μελιού και στη γειτονιά του Σωματάς λειτουργεί ακόμα μια ταβέρνα.

Το νεκροταφείο του χωριού βρίσκεται εκτός των θεσμοθετημένων ορίων, νότια της Δρακόνας.

Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα εκτός των προαναφερθέντων.

Οι αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων είναι περιορισμένες σε σύγκριση με τα δεδομένα των υπολοίπων οικισμών στην Κεραμείων.



Το μνημείο στην πλατεία της Δρακόνας



Ο Άγιος Γεώργιος

Όσον αφορά στην **Τοπική Κοινότητα Κάμπων** :

Οι Κάμποι είναι χτισμένοι σε υψόμετρο 560μ., απέχουν 20 χλμ. από τα Χανιά και βρίσκονται 5,5 χλμ. νότια του Κατωχωρίου, με το οποίο συνδέονται μέσω της Επαρχιακής οδού Κατωχωρίου - Κάμπων.

Ο οικισμός συγκροτείται από επιμέρους γειτονιές οι οποίες σύμφωνα με τον Α. Πλυμάκη² είναι το Αγκαθομούρι, η Λαγκάδα, το Απανωχώρι, τα Καλογεριανά, τα Μαθιουδιανά, τα Ποντικιανά, τα Κατσουλιανά, και ο Γέρο Πρίνος³.

² Ό.π.

³ Σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ο Γέρο Πρίνος αποτελεί διακριτό οικισμό, ενώ τα Μαθιουδιανά (ή Ματσουδιανά) είναι γειτονιά της Τσακίστρας.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελεί η πλατεία του, με την εκκλησία του Αγίου Ιωάννη του Θεολόγου και το παλιό Σχολείο.

Το νεκροταφείο βρίσκεται σε επαφή με το βόρειο όριο του οικισμού. Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι εκτός της παιδικής χαράς, ενώ δεν εντοπίστηκαν λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα (σχολείο, ιατρείο, κλπ).

Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.

Ο Γέρο Πρίνος βρίσκεται νοτιοδυτικά των Κάμπων, απέχοντας μόλις 500μ και χτισμένος σε υψόμετρο 560μ.

Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελεί ο χώρος γύρω από τον ιστορικό πρίνος από τον οποίο ο οικισμός πήρε το όνομά του. Άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας δεν υπάρχουν στον οικισμό.

Από το Γέρο Πρίνο ξεκινά το πεζοπορικό μονοπάτι που φθάνει ως το καταφύγιο του Βόλικα.

Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι και λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα (σχολείο, ιατρείο, κλπ).

Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.



Η πλατεία των Κάμπων

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ



Χώρος αναψυχής στο Γέρο Πρίνο



Πεζοπόροι στο Γέρο Πρίνο

Η Τσακίστρα είναι χτισμένη σε υψόμετρο 560μ., απέχει 22,5 χλμ. από τα Χανιά κα βρίσκεται 2,5 χλμ. νότια των Κάμπων.

Ο οικισμός συγκροτείται από δύο διακριτές γειτονιές, την Τσακίστρα και τα Ματσουδιανά.

Σημείο αναφοράς του οικισμού αποτελεί η εκκλησία του Αγίου Ιωάννη του Ερημίτη.

Το νεκροταφείο βρίσκεται πίσω από την εκκλησία του Αγ. Ιωάννη και εκτός θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού. Εντός του οικισμού εντοπίζονται κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις. Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι ενώ η λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα (σχολείο, ιατρείο, κλπ).

Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.



Η εκκλησία του Αγίου Ιωάννη του Ερημίτη στην Τσακίστρα

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το Μαδαρό είναι χτισμένο σε υψόμετρο 580μ., απέχει 24,5 χλμ. από τα Χανιά και βρίσκεται 1,5 χλμ. νοτιοδυτικά των Κάμπων.

Σημεία αναφοράς του οικισμού αποτελεί η πλατεία του χωριού. Η εκκλησία του χωριού (Αγ. Ιωάννης Θεολόγος) καθώς και το νεκροταφείο βρίσκονται εκτός θεσμοθετημένων ορίων του οικισμού. Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, ή λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα (σχολείο, ιατρείο, κλπ).

Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.

Όσον αφορά στην **Τοπική Κοινότητα Πλατυβόλας** :

Η Πλατυβόλα είναι χτισμένη σε υψόμετρο 400μ., απέχει 2,5χλμ. από το Γέρο Λάκκο και 21 χλμ. από τα Χανιά με το οποία συνδέονται μέσω της Επαρχιακής Οδού 36.

Ο οικισμός είναι διάσπαρτος και συγκροτείται από δύο γειτονιές, την Πλατυβόλα και το Αλωνάκι. Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα ή άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας. Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.



Ο δρόμος προς το καταφύγιο του Βόλικα από την πλατεία του Μαδαρού

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ



Άποψη του οικισμού Πλατυβόλα

Τα Σπηλιάρια είναι χτισμένα σε υψόμετρο 420μ., απέχουν 4χλμ. από το Γέρο Λάκκο και 22 χλμ. από τα Χανιά με το οποία συνδέονται μέσω της Επαρχιακής Οδού 36.

Ο οικισμός είναι διάσπαρτος και συγκροτείται από τρεις γειτονιές, τα Σπηλιάρια, τη Σκουραχλάδα και ο Τσιχολπήγαδο. Σημεία αναφοράς αποτελούν η εκκλησία της Παναγίας και το παλιό σχολείο που βρίσκονται στο νοτιοδυτικό όριο του οικισμού. Δεν εντοπίζονται άλλοι οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα ή άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας. Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.



Η εκκλησία της Παναγίας Μυρτιδιώτισσας



Το παλιό σχολείο στα Σπηλιάρια

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η Θυμιά είναι χτισμένη σε υψόμετρο 440μ., απέχει 4χλμ. από το Γέρο Λάκκο και 22 χλμ. από τα Χανιά με το οποία συνδέεται μέσω της Επαρχιακής Οδού 36.



Άποψη του οικισμού Θυμιά

Ο οικισμός είναι διάσπαρτος και συγκροτείται από δύο γειτονιές (Θυμιά Α και Β). Στον οικισμό λειτουργεί ένα καφενείο ενώ εντοπίζεται και ένα παλιό ελαιοτριβείο το οποίο δεν λειτουργεί πλέον. Δεν εντοπίζονται οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι, λειτουργίες κοινωφελούς χαρακτήρα ή άλλες χρήσεις πλην της κατοικίας. Υπάρχουν αρκετές αδόμητες εκτάσεις εντός των θεσμοθετημένων ορίων και εκτιμάται ότι οι πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης δεν είναι έντονες.

Α.4.2.3. Συγκρούσεις – Τάσεις μεταβολών των χρήσεων γης

Δεν διαπιστώθηκαν συγκρούσεις χρήσεων γης στο εσωτερικό των οικισμών, με μόνη εξαίρεση σε ορισμένους οικισμούς την συνύπαρξη με την κατοικία κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων, οικόσιτης κτηνοτροφίας και περιορισμένου αριθμού επαγγελματικών εργαστηρίων. Η κατάσταση αυτή είναι η συνήθως παρατηρούμενη σε αγροτικούς οικισμούς, σε όλο τον ελληνικό χώρο, ιδιαίτερα σε μικρούς αραιοδομημένους οικισμούς όπως αυτοί της ΔΕ Κεραμειών, είναι δε συνυφασμένη με παγιωμένες διαχρονικές συνήθειες των κατοίκων και δεν δημιουργεί σημαντικά προβλήματα ή δυσλειτουργίες. Στα πλαίσια του πολεοδομικού σχεδιασμού θα καθορισθούν για κάθε οικισμό γενικές χρήσεις γης, σε συνδυασμό με χρήσεις στις εκτός σχεδίου περιοχές, οπότε τα όποια προβλήματα ασυμβατότητας χρήσεων θα αντιμετωπισθούν συνολικά.

Τάσεις μεταβολών των σημερινών χρήσεων επίσης δεν διαπιστώθηκαν. Αντίθετα, η γενική εικόνα είναι αυτή της στασιμότητας και των πτωτικών τάσεων που συναρτάται άμεσα με την μεγάλη πληθυσμιακή

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

απομείωση που καταγράφεται ιδιαίτερα την τελευταία δεκαετία σε όλους τους οικισμούς της ΔΕ Κεραμειών (βλ. κεφ. Α2).

Α.4.3. Υπάρχουσες πυκνότητες

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέση μεικτή πυκνότητα ανά Τοπική Κοινότητα και στο σύνολο της ΔΕ Κεραμειών. Παρατηρείται ότι οι προκύπτουσες μεικτές πυκνότητες είναι εξαιρετικά μικρές. Έχει ληφθεί υπόψη ο πληθυσμός απογραφής 2011 και το εμβαδόν των οικισμών σύμφωνα με τις αποφάσεις οριοθέτησης. Αν αφαιρεθεί ένα ποσοστό για το οδικό δίκτυο καθώς και ένα μικρό ποσοστό για άλλες χρήσεις εκτός κατοικίας, προσεγγίζεται η καθαρή πυκνότητα, η οποία αν και ελαφρώς μεγαλύτερη από τη μεικτή, είναι επίσης πολύ χαμηλή (~5κατ./Ha). Συγκριτικά, τις μεγαλύτερες πυκνότητες εμφανίζουν οι ΤΚ Δρακόνας και Μαλάξας, ενώ τη χαμηλότερη η ΤΚ Πλατυβόλας.

	Πληθυσμός 2011	Εμβαδόν (Ha)	Μεικτή Πυκνότητα (κατ./Ha)
ΤΚ Παππαδιανών	186	53,5	3,5
ΤΚ Δρακόνας	60	8,5	7,1
ΤΚ Κάμπων	92	50,2	1,8
ΤΚ Κοντοπούλων	204	38,9	5,2
ΤΚ Μαλάξας	115	18,7	6,1
ΤΚ Πλατυβόλας	21	26,5	0,8
ΣΥΝΟΛΟ	678	196,3	3,5

Πηγή: ομάδα μελέτης

Α.4.4. Επάρκεια κοινωνικής υποδομής

Ο συνολικός πληθυσμός της ΔΕ Κεραμειών σύμφωνα με την Απογραφή 2011 ανέρχεται σε μόλις 678 κατοίκους και είναι φυσικά πολύ μικρότερος σε κάθε επιμέρους οικισμό. Το πληθυσμιακό αυτό μέγεθος δεν μπορεί να υποστηρίξει με βιώσιμο τρόπο σχεδόν καμία από τις κοινωνικές υποδομές που είναι απαραίτητες για την παροχή ενός ικανοποιητικού επιπέδου εξυπηρητήσεων σε κάθε οικισμό. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σταθερότυπα, ένα βιώσιμο νηπιαγωγείο (μονοθέσιο) αντιστοιχεί σε πληθυσμό 1.250 κατοίκων, ένα βιώσιμο δημοτικό (6τάξιο) σε πληθυσμό 1.800 κατοίκους, ενώ ανάλογα πληθυσμιακά μεγέθη απαιτούνται για τις λοιπές εκπαιδευτικές υποδομές (γυμνάσιο 2.100κ., λύκειο 2.600κ.).

Η κατάσταση αυτή αποτυπώνεται στα συμπεράσματα της επιτόπιας καταγραφής των χρήσεων γης ανά οικισμό, όπου οι κύριες κοινωφελείς εξυπηρητήσεις είναι περιορισμένες και περιλαμβάνουν ένα νηπιαγωγείο (στο Λούλο, σε έκταση 789 τμ.), ένα δημοτικό σχολείο (στο Κατωχώρι, σε έκταση 1.238 τμ.) και ένα γήπεδο ποδοσφαίρου (στο Γέρο Λάκκο, σε έκταση 5.132 τμ.).

Στο επόμενο στάδιο της μελέτης, θα προσδιορισθούν βάσει σταθεροτύπων οι βιώσιμες υποδομές λαμβάνοντας υπόψη την αποδεκτή γη ΚΧ/ΚΦ χώρων που υπάρχει σήμερα σε κάθε οικισμό, την προβλεπόμενη πληθυσμιακή εξέλιξη και τον προγραμματικό πληθυσμό χωρητικότητας, καθώς και τον ρόλο κάθε οικισμού στο

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

νέο οικιστικό σύστημα που θα προταθεί από το ΓΠΣ Δήμου Χανίων για τη ΔΕ Κεραμειών (για μια αρχική πρόταση οργανωτικής ομαδοποίησης των οικισμών της ΔΕ Κεραμειών, βλ. Κεφ. Α.6, ενότητα «οικιστική οργάνωση»).

Α.4.5. Θεσμικό πλαίσιο δόμησης**Α.4.5.1. Κατάταξη των Οικισμών ως προς το Καθεστώς Δόμησης**

Σύμφωνα με τα στοιχεία που χορηγήθηκαν από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, οι οικισμοί της ΔΕ Κεραμειών είναι οριοθετημένοι βάσει των διατάξεων του ΠΔ 24.4.85 (181Δ'), ενώ υπάρχει και ένας οικισμός προ 1923.

Αναλυτικά, ισχύουν τα εξής:

Α.4.5.1.1. Οριοθετημένοι οικισμοί με το Π.Δ. 24.4.85 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985) που στερούνται εγκεκριμένου Σχεδίου.

Πρόκειται για τους οικισμούς: Δρακόνια (ΤΚ Δρακόνιας), Κάμποι, Μαδαρό, Τσακίστρα και Γεροπρίνος (ΤΚ Κάμπων), Κατωχώριο και Κοντόπουλα (ΤΚ Κοντοπούλων), Μαλάξα (ΤΚ Μαλάξας), Αχλάδες, Γέρο Λάκκος, Λούλος, Παναγιά και Αγ. Γεώργιος (ΤΚ Παππαδιανών) και Θυμιά, Πλατυβόλα και Σπηλιάρια (ΤΚ Πλατυβόλας).

❖ Δρακόνια

Ο οικισμός **Δρακόνια**, της ΤΚ Δρακόνιας, οριοθετήθηκε με την υπ' αριθμό 85/1464/20-3-1989 Απόφαση Νομάρχη Χανίων «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Δρακόνια της Κοινότητας Δρακόνιας της Επαρχίας Κυδωνίας του Ν. Χανίων» (ΦΕΚ 208Δ/17-4-89).

Σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση, η Δρακόνια κατατάσσεται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, αδιάφορος, στάσιμος, διάσπαρτος, μεσαίος.

Ο οικισμός Δρακόνια αποτελείται από τρία τμήματα (κυρίως Δρακόνια, και δυο γειτονιές: Μυγιανά και Σομοτός).

Εντός των ορίων του οικισμού ισχύουν οι *γενικοί όροι δόμησης* που προβλέπονται από το Π.Δ.24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985), άρθρο 5 (αρτιότητα, κάλυψη, σ.δ., μέγιστο ύψος, κ.λπ.), όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

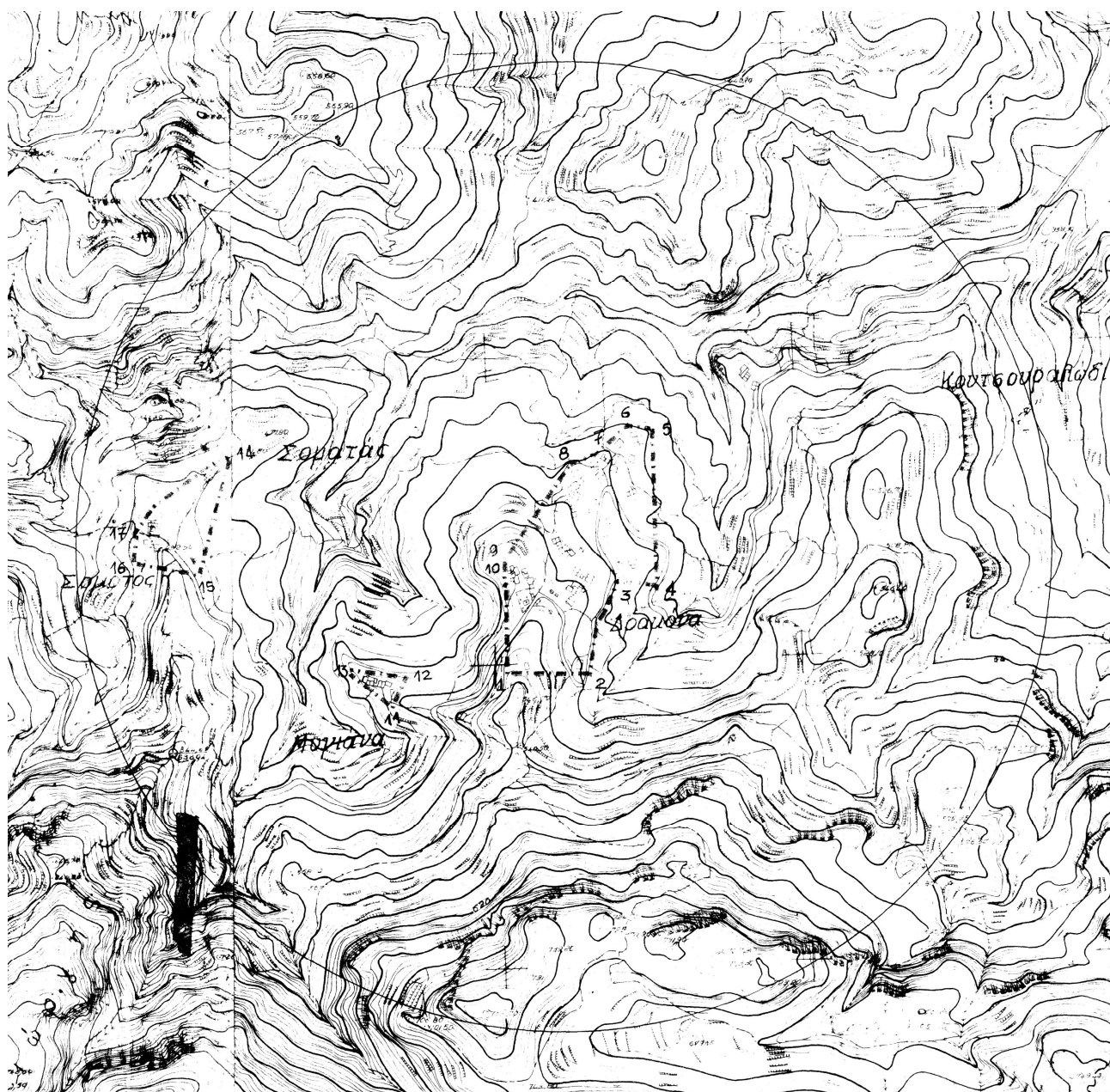
Η αρτιότητα γηπέδου είναι 500τ.μ. Κατά παρέκκλιση, εντός των ορίων του οικισμού θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985 (ημέρα δημοσίευσης του από 24.4.85 ΠΔ/τος).

Όσον αφορά τους *ειδικούς όρους δόμησης*, στον οικισμό Δρακόνια ισχύουν τα παρακάτω:

Κάλυψη με δώμα. Οι όψεις των κτιρίων πρέπει να είναι από πέτρα ή σοβά, σε χρώμα λευκό ή γκρι. Επιτρέπονται ανοιχτοί ακάλυπτοι εξώστες σε χρώμα λευκό ή γκρι. Τα στηθαία των εξωστών προβλέπονται από σίδηρο. Το πρέκι των ανοιγμάτων πρέπει να είναι οριζόντιο, σε χρώμα λευκό ή γκριζο. Τα κουφώματα πρέπει να είναι ξύλινα ταμπλαδωτά ή καρφωτά.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Χάρτης: Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ 208Δ/17-4-89 (απόσπασμα)



Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπαρχόντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24.4.1985 Π.Δ., όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ενώ κατά τη δόμηση πρέπει να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε, η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 24.4.1985 Π.Δ. όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

❖ Κάμποι, Γεροπρίνος, Τσακίστρα, Μαδαρό

Οι οικισμοί **Κάμποι, Γεροπρίνος, Τσακίστρα** και **Μαδαρό**, της ΤΚ Κάμπων, έχουν οριοθετηθεί με Απόφαση του Νομάρχη Χανίων με αριθμό 4088/3696/20-9-89 (ΦΕΚ 612Δ/5-10-89) «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στους οικισμούς Κάμποι, Γεροπρίνος, Τσακίστρα και Μαδαρό της Κοινότητας Κάμπων της Επαρχίας Κυδωνίας του Ν. Χανίων».

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι οικισμοί Κάμποι, Γεροπρίνος, και Τσακίστρα κατηγοριοποιούνται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, αδιάφορος, στάσιμος, διάσπαρτος, μικρός. Το Μαδαρό κατηγοριοποιείται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, ενδιαφέρων, στάσιμος, συνεκτικός, μικρός.

Ο οικισμός Τσακίστρα αποτελείται από δύο τμήματα (Α και Β).

Εντός των ορίων των οικισμών ισχύουν οι *γενικοί όροι δόμησης* που προβλέπονται από το Π.Δ.24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985), άρθρο 5, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Η αρτιότητα γηπέδου ορίζεται για τους οικισμούς Κάμποι, Γεροπρίνος, και Τσακίστρα στα 500τ.μ., για δε το Μαδαρό στα 300τ.μ. Κατά παρέκκλιση, εντός των ορίων των οικισμών, θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985.

Οι *ειδικοί όροι δόμησης* όπως καθορίζονται στην καρτέλα των οικισμών, έχουν ως εξής:

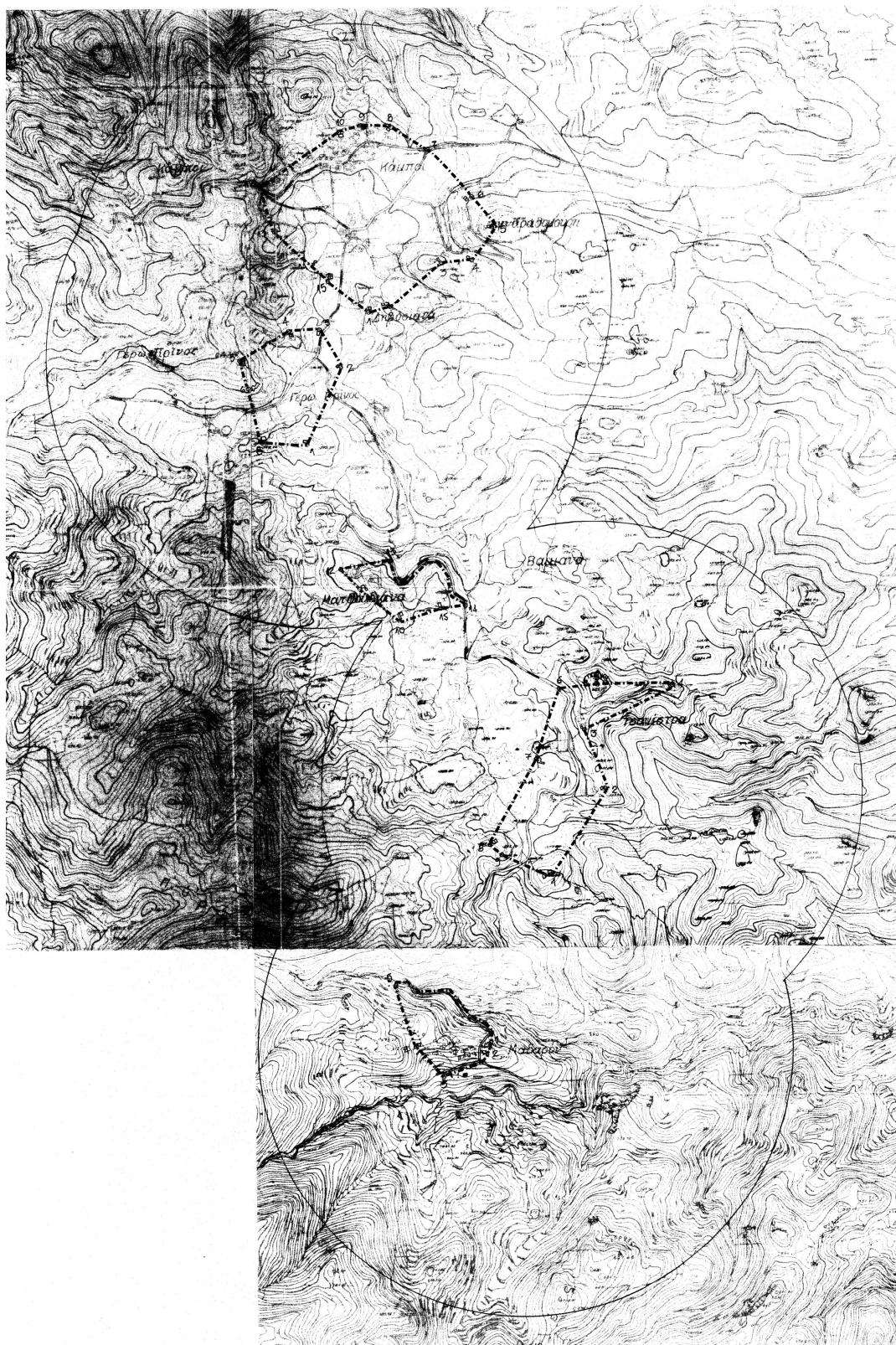
Στέγαση κτιρίων με στέγες μονόρριχτες, δίρριχτες ή τετράρριχτες που καλύπτονται με κεραμίδια, ή δώμα από μπετόν. Οι όψεις του κτιρίου πρέπει να είναι από πέτρα ή σοβά σε χρώμα λευκό, γκριζο ή ώχρα. Το πρέκι των ανοιγμάτων είναι οριζόντιο από πέτρα, ξύλο ή μπετόν σε χρώμα λευκό ή γκρι. Επιτρέπεται επίσης να είναι ημικυκλικό από πέτρα, σε χρώμα λευκό ή γκρι. Τα κουφώματα μπορεί να είναι ξύλινα ταμπλαδωτά ή καρφωτά οποιουδήποτε χρώματος, με σιδεριές σε χρώμα μαύρο. Οι καμινάδες κατασκευάζονται από πέτρα, σε χρώμα λευκό ή γκρι. Η περίφραξη γίνεται από χαμηλό μανδρότοιχο, που κατασκευάζεται από πέτρα ή μπετόν.

Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπάρχοντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24.4.1985 Π.Δ/τος, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ενώ κατά τη δόμηση πρέπει να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε, η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 24.4.1985 Π.Δ. όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Χάρτης: Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ 612Δ/5-10-89 (απόσπασμα)



Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**❖ Κοντόπουλα, Κατωχώρι**

Οι οικισμοί **Κοντόπουλα** και **Κατωχώρι**, της ΤΚ Κοντοπούλων, έχουν οριοθετηθεί με Απόφαση του Νομάρχη Χανίων με αριθμό 4049/2887/14-7-89 (ΦΕΚ 494Δ/9-8-89) «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στους οικισμούς Κοντόπουλα και Κατωχώρι της Κοινότητας Κοντοπούλων της Επαρχίας Κυδωνίας του Ν. Χανίων».

Σύμφωνα με το παραπάνω, ο οικισμός Κατωχώρι κατηγοριοποιείται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, αδιάφορος, στάσιμος, διάσπαρτος, μεσαίος. Ο οικισμός Κοντόπουλα κατηγοριοποιείται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, αδιάφορος, στάσιμος, διάσπαρτος, μικρός.

Ο οικισμός Κοντόπουλα αποτελείται από τρία τμήματα (Α, Β και Γ).

Εντός των ορίων των οικισμών ισχύουν οι *γενικοί όροι δόμησης* που προβλέπονται από το Π.Δ.24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985), άρθρο 5, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Η αρτιότητα των οικοπέδων που περιλαμβάνονται στα όρια των οικισμών είναι 500τ.μ. Κατά παρέκκλιση εντός των ορίων του οικισμού θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985.

Επιπλέον, ισχύουν οι εξής *ειδικοί όροι δόμησης*:

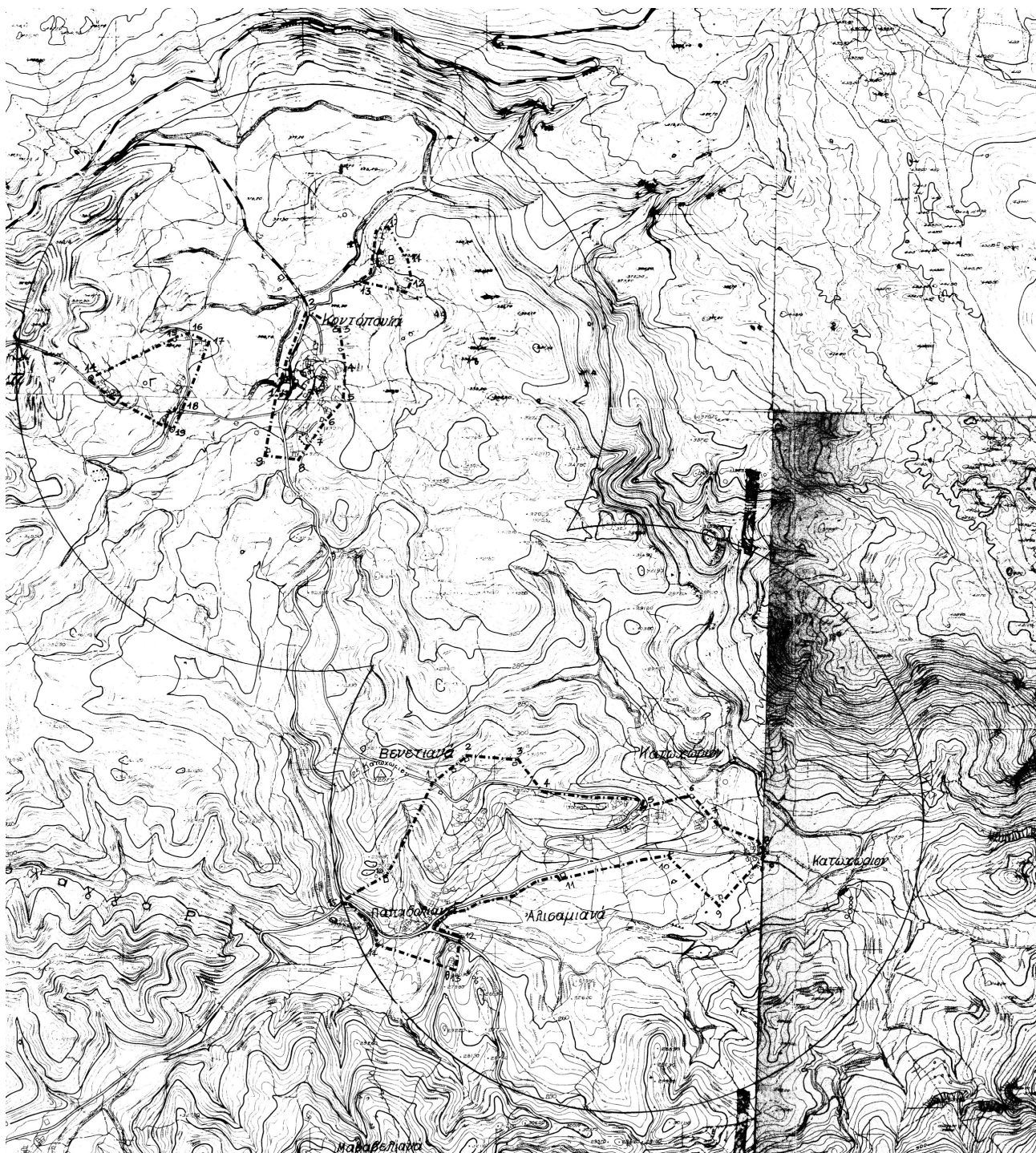
Επιτρέπεται η κατασκευή στέγης τετράρριχτης με κάλυψη από γαλλικά κεραμίδια, ή η κατασκευή δώματος από μπετόν. Οι όψεις του κτιρίου πρέπει να είναι από σοβά, πέτρα ή τούβλο, σε χρώμα γκριζο ή λευκό. Επιτρέπονται ανοιχτοί ακάλυπτοι εξώστες από σίδηρο ή μπετόν, σε χρώμα λευκό ή γκρι. Τα στηθαία των εξωστών κατασκευάζονται από σίδηρο ή μπετόν. Το πρέκι στα ανοίγματα μπορεί να είναι οριζόντιο από πέτρα, μπετόν ή ξύλο, σε χρώμα λευκό ή γκρι, ή ημικυκλικό από πέτρα. Τα κουφώματα είναι ξύλινα, καρφωτά ή ταμπλαδωτά.

Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπάρχοντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24.4.1985 Π.Δ. όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ενώ κατά τη δόμηση πρέπει να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε, η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 24.4.1985 Π.Δ/γμα όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Χάρτης: Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ 494Δ/9-8-89 (απόσπασμα)



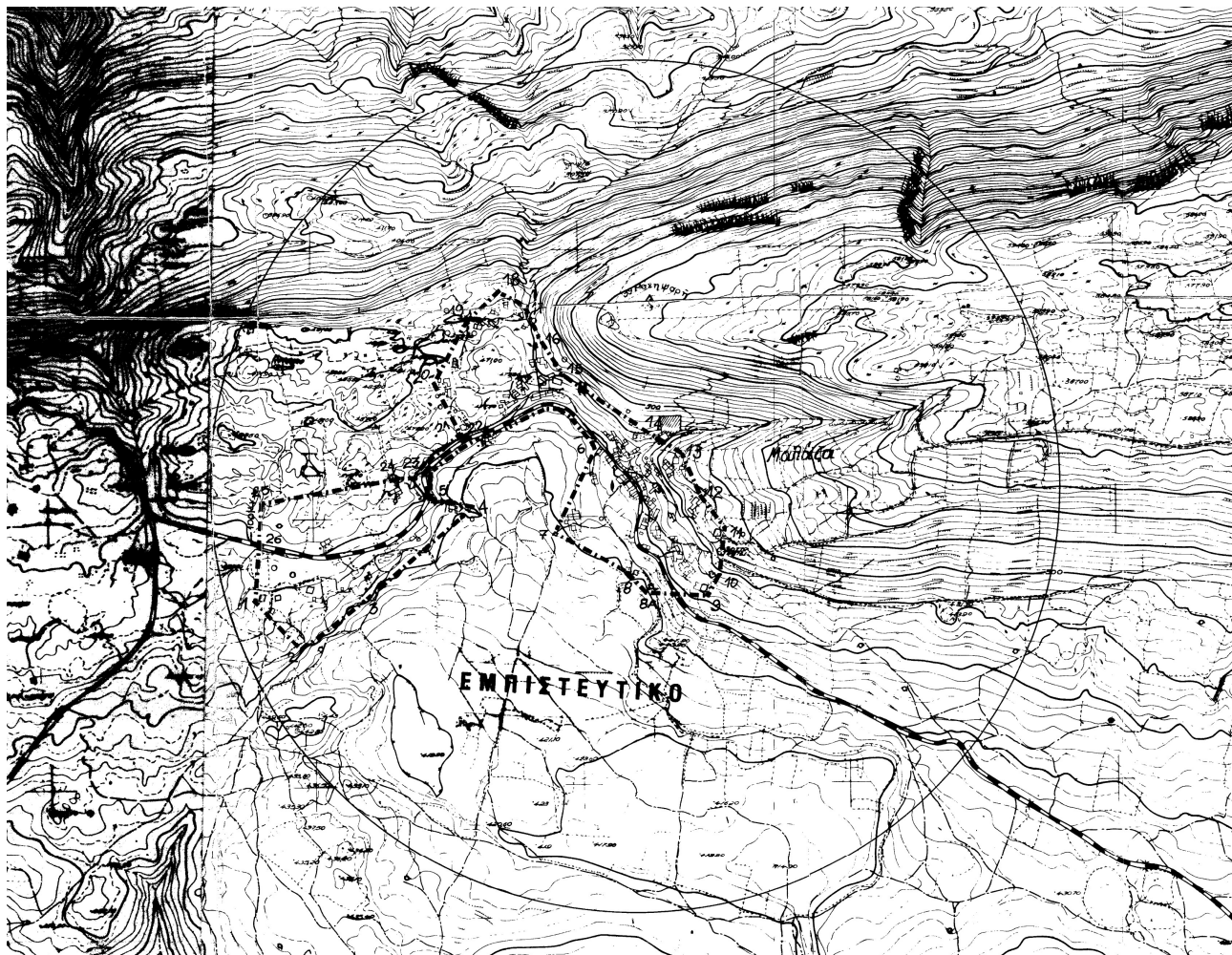
Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

❖ Μαλάξα

Ο οικισμός **Μαλάξα**, της ΤΚ Μαλάξας, έχει οριοθετηθεί με την υπ' αριθμό 6819/6296/24-10-1988 Απόφαση του Νομάρχη Χανίων (ΦΕΚ 784Δ/4-11-88) «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Μαλάξα της Κοινότητας Μαλάξας της Επαρχίας Κυδωνίας του Ν. Χανίων».

Χάρτης: Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ 784Δ/4-11-88 (απόσπασμα)



Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

Ο οικισμός Μαλάξα κατηγοριοποιείται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός, τουριστικός, ενδιαφέρων, στάσιμος, διάσπαρτος, μικρός.

Εντός των ορίων του οικισμού ισχύουν οι *γενικοί όροι δόμησης* που προβλέπονται από το Π.Δ.24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985), άρθρο 5, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Η αρτιότητα των οικοπέδων εντός του οικισμού είναι 500τ.μ. Κατά παρέκκλιση εντός των ορίων του οικισμού θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985.

Όσον αφορά τους *ειδικούς όρους δόμησης* ισχύουν τα εξής:

Επιτρέπεται η κατασκευή στέγης μονόρριχτης, δίρριχτης ή τετράρριχτης, με επικάλυψη από κεραμίδια, ή δώματος από μπετόν. Οι όψεις του κτιρίου πρέπει να είναι από πέτρα ή σοβά, σε λευκό ή γκρι χρώμα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Επιτρέπονται ανοιχτοί ακάλυπτοι εξώστες από πέτρα, ή σιδηροκατασκευή σε χρώμα λευκό ή γκρι. Το στηθαίο των εξωστών είναι από πέτρα ή σίδηρο. Τα ανοίγματα έχουν οριζόντιο πρέκι από πέτρα, ξύλο ή σοβά σε χρώμα λευκό ή γκριζο, ενώ τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα, καρφωτά ή ταμπλαδωτά.

Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπάρχόντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24.4.1985 Π.Δ. όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ενώ κατά τη δόμηση πρέπει να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε, η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 24.4.1985 Π.Δ/γμα όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

❖ Λούλος, Γέρο Λάκκος, Παναγιά, Αχλάδες

Οι οικισμοί **Λούλος, Γέρο Λάκκος, Παναγιά** και **Αχλάδες**, της ΤΚ Παππαδιανών, έχουν οριοθετηθεί με Απόφαση του Νομάρχη Χανίων με αριθμό 4918/3674/18-9-89 (ΦΕΚ 598Δ/2-10-89) «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στους οικισμούς Λούλος, Γέρο Λάκκος, Παναγιά και Αχλάδες της Κοινότητας Παππαδιανών της Επαρχίας Κυδωνίας του Ν. Χανίων».

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι οικισμοί Λούλος και Γέρο Λάκκος κατηγοριοποιούνται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, αδιάφορος, στάσιμος, διάσπαρτος, μεσαίος.

Αντίστοιχα, οι οικισμοί Παναγιά και Αχλάδες κατηγοριοποιούνται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, αδιάφορος, στάσιμος, διάσπαρτος, μικρός.

Ο οικισμός Λούλος αποτελείται από δύο τμήματα (κυρίως Λούλος και γειτονιά Αλετρουβάρη).

Εντός των ορίων των οικισμών ισχύουν οι *γενικοί όροι δόμησης* που προβλέπονται από το Π.Δ.24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985), άρθρο 5, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Η αρτιότητα των οικοπέδων που περιλαμβάνονται στα όρια των οικισμών είναι 500τ.μ. Κατά παρέκκλιση εντός των ορίων των οικισμών θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985.

Όσον αφορά τους *ειδικούς όρους δόμησης*, ισχύουν τα εξής:

Επιτρέπεται η κατασκευή στέγης μονόρριχτης ή δίρριχτης, με επικάλυψη από κεραμίδια σε χρώμα όμπρα, ή δώματος από μπετόν. Οι όψεις του κτιρίου πρέπει να είναι από πέτρα ή σοβά σε λευκό ή γκρι χρώμα. Επιτρέπονται ανοιχτοί ακάλυπτοι εξώστες από μπετόν. Το στηθαίο των εξωστών κατασκευάζεται από μπετόν ή σίδηρο, σε διάφορα χρώματα. Τα ανοίγματα καλύπτονται οριζόντιο πρέκι από μπετόν ή πέτρα, ενώ τα κουφώματα επιβάλλεται να είναι ξύλινα, ταμπλαδωτά ή καρφωτά.

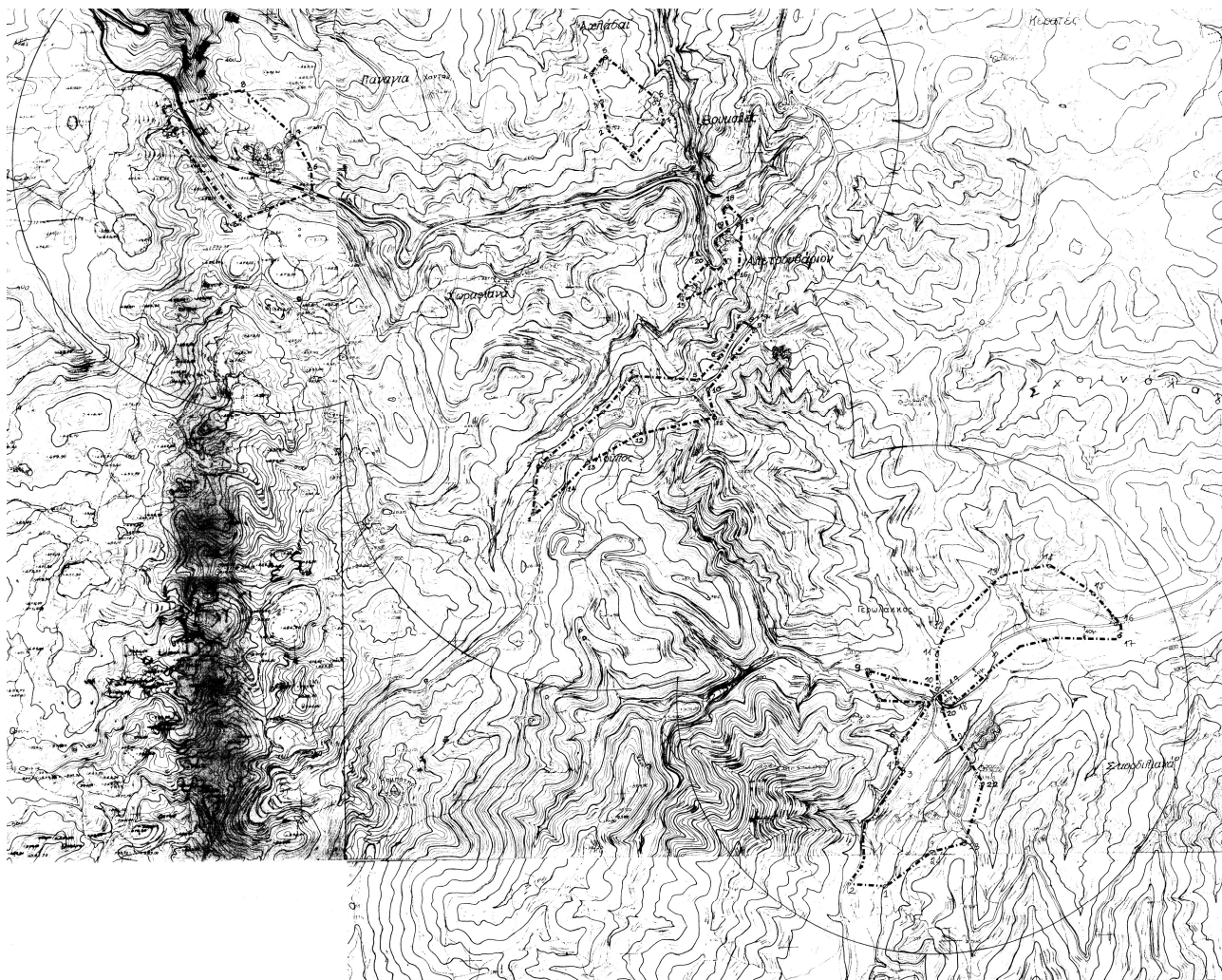
Επιπλέον για όλους τους παραπάνω οικισμούς ισχύει ότι πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπάρχόντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

6 του από 24.4.1985 Π.Δ/τος, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ενώ κατά τη δόμηση πρέπει να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε, η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 24.4.1985 Π.Δ. όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Χάρτης: Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ 598Δ/2-10-89 (απόσπασμα)



Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

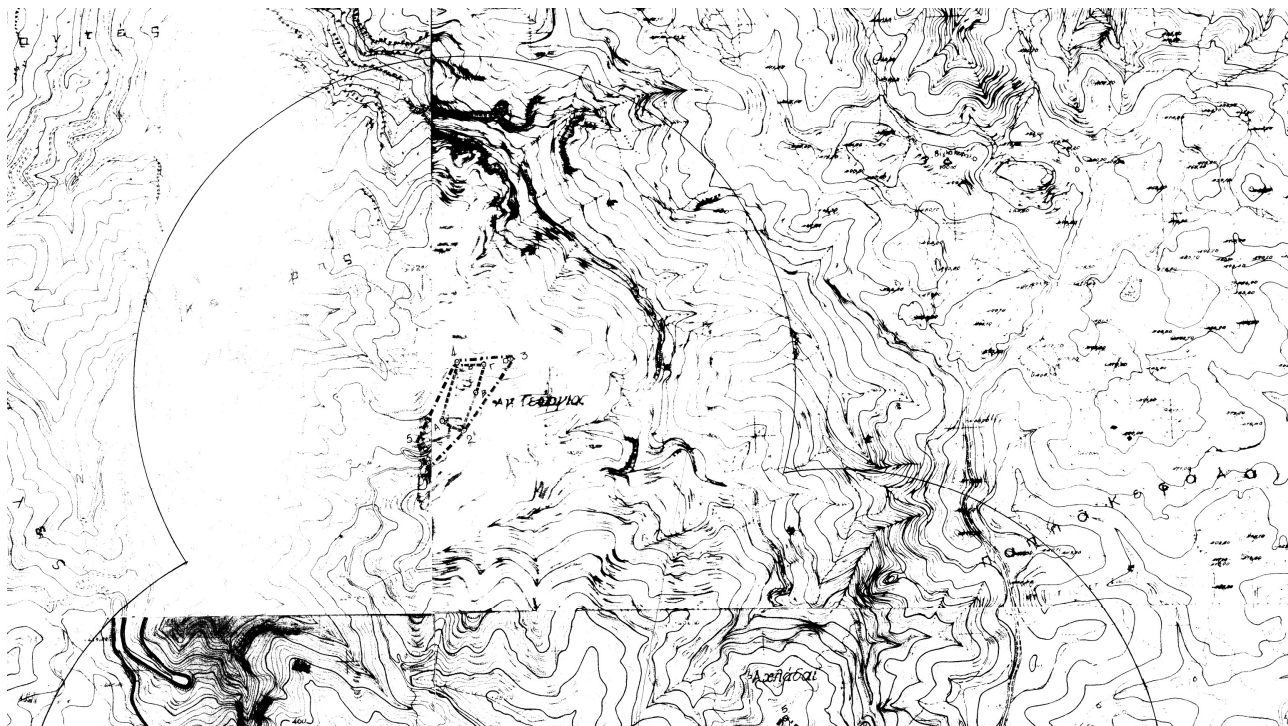
❖ **Αγ. Γεώργιος**

Ο οικισμός **Αγ. Γεώργιος**, της ΤΚ Παπαδιανών, έχει οριοθετηθεί με την υπ' αριθμό 8076/178/24-1-1990 Απόφαση του Νομάρχη Χανίων (ΦΕΚ 54Δ/6-2-90) «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων και όρων και περιορισμών δόμησης στον οικισμό Άγιος Γεώργιος, της Κοινότητας Παπαδιανών, της Επαρχίας Κυδωνίας του Ν. Χανίων».

Ο οικισμός Άγιος Γεώργιος κατηγοριοποιείται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, αξιόλογος, στάσιμος, συνεκτικός, μικρός.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Χάρτης: Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ 54Δ/6-2-90 (απόσπασμα)



Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

Εντός των ορίων του οικισμού ισχύουν οι *γενικοί όροι δόμησης* που προβλέπονται από το Π.Δ.24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985), άρθρο 5, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, ενώ η αρτιότητα γηπέδου για μεν το συνεκτικό τμήμα ορίζεται σε 300τ.μ. και δε το διάσπαρτο σε 500τ.μ.

Κατά παρέκκλιση εντός των ορίων του οικισμού θεωρούνται άρτια τα οικοπέδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985.

Όσον αφορά τους *ειδικούς όρους δόμησης*, στον υπό μελέτη οικισμό ισχύουν τα παρακάτω:

Κατασκευή στέγης μονόρριχτης ή δίρριχτης, με επικάλυψη από κεραμίδια, είτε δώματος από μπετόν, σε χρώμα λευκό ή γκρι. Οι όψεις του κτιρίου πρέπει να είναι από πέτρα ή σοβά, σε χρώμα λευκό ή γκριζο. Τα στηθαία του δώματος κατασκευάζονται από πέτρα σε χρώμα γκρι. Τα πρέκια κατασκευάζονται οριζόντια από πέτρα ή ξύλο, καθώς και ημικυκλικά ή τοξωτά, από πέτρα. Τα κουφώματα είναι ξύλινα καρφωτά. Η κατασκευή καμινάδας γίνεται από πέτρα.

Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπάρχοντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24.4.1985 Π.Δ/τος, όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ενώ κατά τη δόμηση πρέπει να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε, η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 24.4.1985 Π.Δ/γμα όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**❖ Πλατυβόλα, Θυμιά, Σπηλιάρια**

Οι οικισμοί **Πλατυβόλα, Θυμιά** και **Σπηλιάρια**, της ΤΚ Πλατυβόλας, έχουν οριοθετηθεί με Απόφαση του Νομάρχη Χανίων με αριθμό 6499/4342/17-11-89 (ΦΕΚ 732Δ/14-12-89) «Κατηγοριοποίηση και καθορισμός ορίων και Πλατυβόλας της Επαρχίας Κυδωνίας του Ν. Χανίων».

Σύμφωνα με το παραπάνω, οι οικισμοί Πλατυβόλα, Θυμιά και Σπηλιάρια κατηγοριοποιούνται ως: ούτε περιαστικός, ούτε παραλιακός τουριστικός, ενδιαφέρων, στάσιμος, διάσπαρτος, μικρός.

Ο οικισμός Πλατυβόλα αποτελείται από δύο τμήματα (γειτονιά Α, γειτονιά Β:Αλωνιάκι).

Ο οικισμός Θυμιά αποτελείται από δύο τμήματα (γειτονιά Α, γειτονιά Β).

Ο οικισμός Σπηλιάρια αποτελείται από τρία τμήματα (γειτονιά Α: Σπηλιάρια, γειτονιά Β:Σκουραχλάδα, γειτονιά Γ: Τσιχλοπήγαδο).

Εντός των ορίων των οικισμών ισχύουν οι *γενικοί όροι δόμησης* που προβλέπονται από το Π.Δ.24.4./3.5.1985 (ΦΕΚ 181Δ/3-5-1985), άρθρο 5, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Η αρτιότητα των οικοπέδων για όλους τους οικισμούς είναι 500τ.μ. Κατά παρέκκλιση εντός των ορίων των οικισμών θεωρούνται άρτια τα οικόπεδα με όποιο εμβαδόν είχαν στις 3.5.1985.

Επιπλέον, ισχύουν οι εξής *ειδικοί όροι δόμησης*:

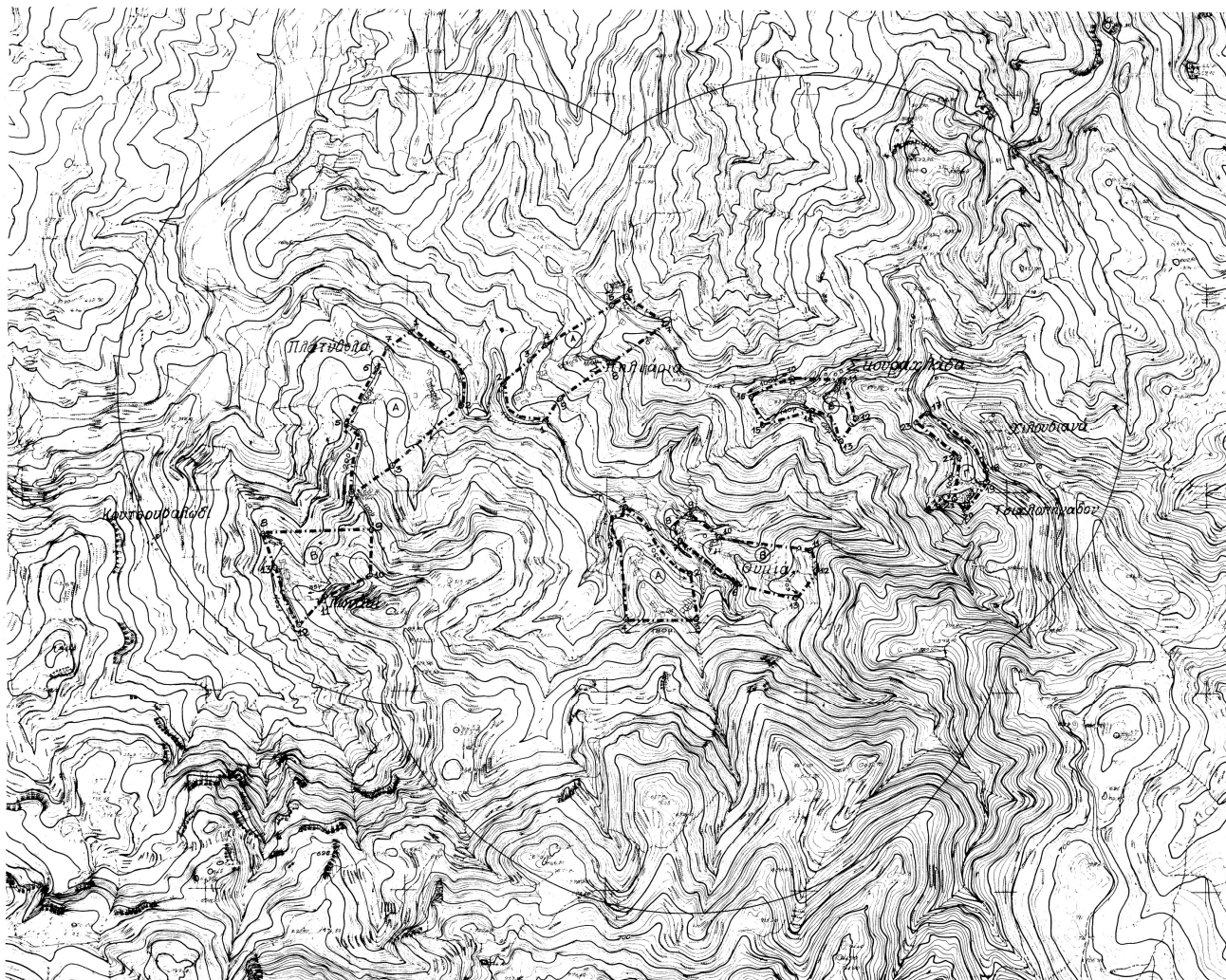
Τα κτίρια καλύπτονται με στέγες μονόρριχτες, δίρριχτες, ή τετράρριχτες, με επικάλυψη από κεραμίδια, ή πλάκες πέτρινες. Επιτρέπεται επίσης η κατασκευή δώματος, με επικάλυψη από πέτρινες πλάκες. Οι όψεις του κτιρίου πρέπει να είναι από σοβά ή πέτρα, σε χρώμα λευκό ή γκρι. Επιτρέπονται εξώστες ανοιχτοί, ακάλυπτοι ή καλυμμένοι, καθώς και στοές - χαγιάτια, από πέτρινες πλάκες σε χρώμα λευκό ή γκρι. Τα στηθαία των εξωστών κατασκευάζονται από πέτρα, σοβά ή σίδηρο και έχουν χρώμα γκριζο ή λευκό, ενώ το στηθαίο του δώματος και τυχόν εξωτερικής σκάλας, επιβάλλεται να είναι πέτρα ή σοβά σε χρώμα λευκό. Το μέγιστο ποσοστό ανοιγμάτων στο ισόγειο και στον όροφο ορίζεται σε 30%. Τα ανοίγματα φέρουν οριζόντιο πρέκι από πέτρα, σοβά ή ξύλο, σε χρώμα λευκό ή γκριζο. Τα κουφώματα είναι ξύλινα ταμπλαδωτά, καρφωτά ή περσιδωτά και μπορούν να φέρουν φεγγίτη. Επιτρέπεται η κατασκευή καμινάδας από σοβά ή πέτρα σε χρώμα λευκό ή γκρι. Για την περίφραξη επιτρέπεται η κατασκευή χαμηλού μανδρότοιχου από σοβά ή πέτρα, σε χρώμα λευκό ή ώχρα.

Πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων εντός των ορίων των οικισμών, θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπάρχοντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 6 του από 24.4.1985 Π.Δ. όπως τροποποιήθηκε μεταγενέστερα, ενώ κατά τη δόμηση πρέπει να εξασφαλίζεται οπωσδήποτε η συνέχεια των υφισταμένων ή εγκεκριμένων δρόμων του οικισμού.

Κατά τα λοιπά ισχύει το από 24.4.1985 Π.Δ/γμα όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Χάρτης: Σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ 732Δ/14-12-89 (απόσπασμα)



Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

Α.4.5.1.2. Αναγνωρισμένοι οικισμοί προ του 1923 χωρίς εγκεκριμένο Σχέδιο

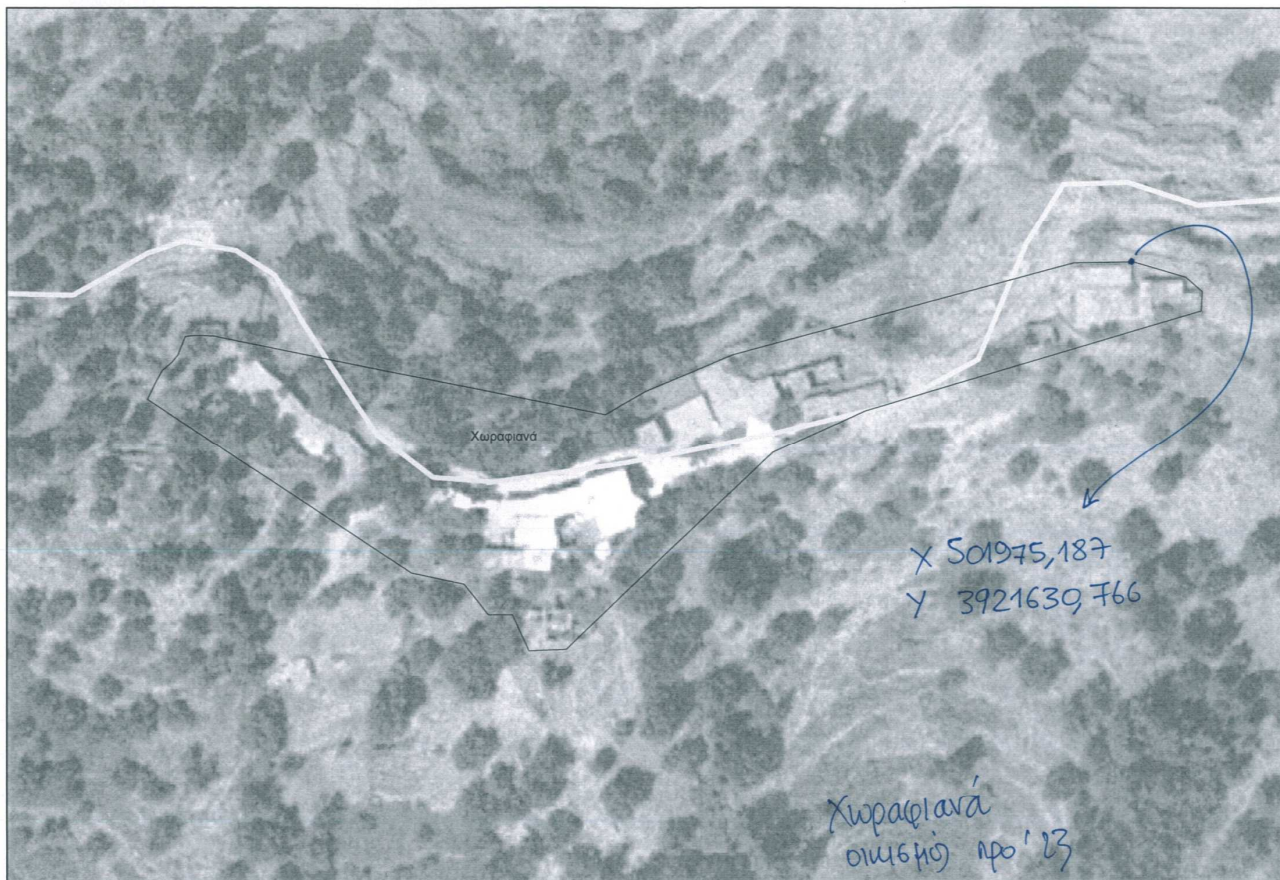
Στην κατηγορία αυτή ανήκει μόνον ο οικισμός **Χωραφιανά**, της ΤΚ Παππαδιανών.

Διαθέτει προσωρινά όρια τα οποία αποτυπώνονται στα σχέδια της μελέτης, σύμφωνα με σκαρίφημα, που έχει δοθεί από τη Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων.

Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τους οικισμούς προ 1923 είναι το Π.Δ. 2/13-3-1981 (ΦΕΚ 138Δ/1981), όπως ισχύει.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Χάρτης: Σκαρίφημα με τα προσωρινά όρια του οικισμού Χωραφιανά.



Πηγή: Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης Δήμου Χανίων

Α.4.5.2. Γενικά Θέματα Θεσμικού Πλαισίου Οικισμών

Χρήσεις Γης

Η έλλειψη πολεοδομικού σχεδιασμού και καθορισμού χρήσεων γης που διαπιστώθηκε στους οικισμούς της ΔΕ Κεραμειών, καλύπτεται πλέον, ως προς το σκέλος των χρήσεων γης, από το Ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (142/Α/28.6.2014).

Ειδικότερα, με το άρθρο 30: Οικισμοί (ΟΙ), καθορίστηκαν για πρώτη φορά και με τρόπο ενιαίο για όλη τη χώρα, επιτρεπόμενες χρήσεις γης στους οικισμούς με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους, ή προϋφίστανται του 1923, και στερούνται χρήσεων γης. Οι χρήσεις που καθορίστηκαν αποσκοπούν στην αυτοτελή συγκρότηση και κοινωνικο-οικονομική επανεκκίνηση των μικρών οικισμών της χώρας.

Το ΓΠΣ θα εξειδικεύσει τις χρήσεις του άρθρου 30 για τους οικισμούς της ΔΕ Κεραμειών, λαμβάνοντας υπόψη το χαρακτήρα κάθε οικισμού και το ρόλο του οικισμού στο επιθυμητό πρότυπο ανάπτυξης της ΔΕ και του Δήμου Χανίων. Η δυνατότητα εξειδίκευσης παρέχεται από το άρθρο 33 του νόμου (βλ. παρακάτω).

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι χρήσεις του άρθρου 30, είναι:

Άρθρο 30 Οικισμοί (ΟΙ)

1. Στις περιοχές εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μικρότερο από 2.000 κατοίκους (ή και οικισμών προϋφιστάμενων του 1923), στους οποίους δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις γης, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- 1.1. Κατοικία
- 1.2. Κοινωνική πρόνοια
- 1.3. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
- 1.4. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (της κατηγορίας Α, Δ' 285)
- 1.5. Θρησκευτικοί χώροι
- 1.6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τ.μ. ανά γήπεδο
- 1.7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 300 τ.μ. ανά γήπεδο
- 1.8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τ.μ. ανά γήπεδο
- 1.9. Περιθάλψη (πλην Νοσοκομείων) μέχρι 40 κλίνες ή συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τ.μ. ανά γήπεδο
- 1.10. Εστιατόρια συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 300 τ.μ. ανά γήπεδο
- 1.11. Αναψυκτήρια συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 100 τ.μ. ανά γήπεδο
- 1.12. Ξενοδοχεία και Τουριστικές εγκαταστάσεις (εκτός κατασκηνώσεων – Camping)
- 1.13. Στάθμευση (αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους)
- 1.14. Συνεργεία συνήθων οχημάτων – αυτοκινήτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων, αγροτικών μηχανημάτων, μηχανημάτων έργων)
- 1.15. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης και συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τ.μ. ανά γήπεδο
- «1.15α. Δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης με χωροθετική εξάρτηση από αγροτικές πρώτες ύλες της περιοχής, καθώς και εγκαταστάσεις μεταποίησης προϊόντων προστατευόμενης γεωγραφικής ένδειξης (Π.Γ.Ε.) ή/και προστατευόμενης ονομασίας προέλευσης (Π.Ο.Π.).» [Προσθήκη, αρ.62, ν. 4277/2014].
- 1.16. Διοίκηση
- 1.17. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων και Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρικής ενέργειας)

2. Στις χρήσεις με τα στοιχεία 1.6, 1.7, 1.10, 1.11 και 1.15 δύναται να επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι πρόκειται για χρήσεις που συνδέονται με προβολή, προώθηση και επεξεργασία προϊόντων τοπικής προέλευσης με συμβολή στην ανάπτυξη των τοπικών οικονομιών ή πρόκειται για εγκατάσταση χρήσεων που αξιοποιούν τα ιδιαίτερα πλεονεκτήματα του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των οικισμών, καθώς και με την προϋπόθεση ότι αυτές προβλέπονται από εγκεκριμένο ειδικό χωρικό σχέδιο, του άρθρου 8 του παρόντος νόμου.

Σε αξιόλογους, παραλιακούς, τουριστικούς και παραδοσιακούς οικισμούς επιτρέπονται οι χρήσεις 1.13, 1.14 και 1.17 εφόσον προβλέπονται από το ως άνω ειδικό χωρικό σχέδιο.

Η, με το στοιχείο 1.16, χρήση της Διοίκησης επιτρέπεται αποκλειστικά και μόνο για λειτουργίες εξυπηρέτησης του Δήμου ή του οικισμού.

Άρθρο 33 Μεταβατικές Διατάξεις

άρθ.33, παρ.5: Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των κατηγοριών χρήσεων γης των άρθρων 19 έως 31 είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται, σύμφωνα με τα άρθρα αυτά, να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με όρους, περιορισμούς και προϋποθέσεις μετά από πλήρη τεκμηρίωση στη σχετική μελέτη.

άρθ.33, παρ.6: Οι χρήσεις του άρθρου 30 με την έναρξη ισχύος του παρόντος, εφαρμόζονται και στους οριοθετημένους οικισμούς, με την επιφύλαξη όμως τυχόν ειδικότερων περιοριστικών διατάξεων που έχουν καθοριστεί με την απόφαση οριοθέτησης του οικισμού. Με τον καθορισμό χρήσεων γης της περιοχής εντός των ορίων του οικισμού επιτρέπεται,

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

εφόσον τεκμηριώνεται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό, σε τμήματα του οικισμού να καθορίζονται χρήσεις των άρθρων 15, 16, 17, 19, 20 και 21 του παρόντος.

Ολοκληρώνοντας το ζήτημα των χρήσεων γης, επισημαίνεται εδώ και η πρόβλεψη που ισχύει για προστασία των οικισμών με την απαγόρευση ανέγερσης βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μέσης και υψηλής όχλησης σε ζώνη 500μ. από τα όρια του οικισμού (ΠΔ 24.3/3.5.1985, άρθρο 7).

Πολεοδόμηση

Για την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού των οικισμών της ΔΕ Κεραμειών χρειάζεται, σε επόμενο στάδιο, να εκπονηθούν μελέτες πολεοδόμησης για το σύνολο της έκτασης των οικισμών, βάσει προτεραιοτήτων που θα καθορισθούν από το ΓΠΣ.

Είναι επίσης δυνατή η τμηματική πολεοδομική ρύθμιση κατά μήκος των κυρίων οδικών αξόνων ή σε άλλα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία μέσα στα όρια των οικισμών, όπως προβλέπεται από το Ν.2508/1997, άρθρο 19 «πολεοδομικές ρυθμίσεις για οικισμούς μέχρι 2.000 κατοίκους». Το άρθρο αυτό παραμένει σε ισχύ και μετά τη θεσμοθέτηση του Ν. 2469/2014 (142 Α') «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» και μπορεί να αξιοποιηθεί σε ειδικές περιπτώσεις.

Χρήσιμη για την πολεοδομική οργάνωση των οικισμών είναι και η δυνατότητα που δίνεται από το άρθρο 35 του Ν. 3937/2011 περί Βιοποικιλότητας (60/Α/31.3.2011), για κύρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων για σε οικισμούς που στερούνται εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Ως δίκτυο κοινόχρηστων χώρων νοούνται ιδίως οι οδοί, οι πεζόδρομοι, οι πλατείες και άλλοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι. Έχουν ήδη εγκριθεί και εφαρμόζονται οι σχετικές τεχνικές προδιαγραφές (Αποφ. 39608, ΦΕΚ 2200/Β/30.9.2011).

Μορφολογικοί Κανόνες

Το 2011 ξεκίνησε από το ΥΠΕΝ το πρόγραμμα μελετών για τη θεσμοθέτηση μορφολογικών κανόνων δόμησης και αρχιτεκτονικής στους μικρούς οικισμούς της χώρας και στον περίξ αυτών χώρο.

Στόχος των μελετών αυτών είναι η καταγραφή, συμπλήρωση και εξειδίκευση του θεσμικού πλαισίου δόμησης κυρίως για την κατοικία με ειδικούς μορφολογικούς κανόνες. Το εν λόγω έργο θα λειτουργεί συμπληρωματικά με τον υπόλοιπο χωρικό σχεδιασμό και θα συμβάλει στην καλύτερη οργάνωση του χώρου και στην αναβάθμιση της εικόνας των οικισμών. Οι μελέτες εκπονούνται σε δύο φάσεις και προβλέπεται στην ολοκλήρωσή τους να καταλήξουν σε σχέδια Π.Δ/των.

Ήδη εκπονούνται μελέτες για 28 Περιφερειακές Ενότητες. Σ' αυτές δεν έχει ακόμη περιληφθεί η Κρήτη (<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=328&language=el-GR> [ηρόσβαση 12-1-2016]).

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Α.4.5.3. Συμπεράσματα

- Το θεσμικό πλαίσιο πολεοδομικής οργάνωσης των οικισμών της ΔΕ Κεραμειών έχει τα εξής χαρακτηριστικά:
 - ο Το σύνολο των οικισμών της περιοχής μελέτης είναι οριοθετημένοι με βάση τις διατάξεις του ΠΔ 24.4.85 (181 Δ). Υπάρχει, επίσης, ένας μικρός οικισμός προ του 23, με προσωρινά όρια (Χωραφιανά).
 - ο Σε όλους τους οικισμούς η αρτιότητα είναι 500τ.μ., με εξαίρεση το Μαδαρό (300τ.μ.) και τον Αγ. Γεώργιο (300/500τ.μ.). Ισχύουν παρεκκλίσεις.
 - ο Κανένας από τους οριοθετημένους οικισμούς δεν έχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ούτε θεσμοθετημένες χρήσεις γης. Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο προσφέρει λύσεις μέχρι την εκπόνηση πολεοδομικών μελετών και καθορισμό χρήσεων ανά οικισμό (Ν. 4269/2014).
 - ο Αρκετοί οικισμοί αποτελούνται από επιμέρους τμήματα / γειτονιές (Δρακόνια, Τσακίστρα, Κοντόπουλα, Λούλος, Πλατυβόλα, Θυμιά, Σπηλιάρια).
 - ο Ως αξιόλογος χαρακτηρίζεται μόνον ο οικισμός Αγ. Γεώργιος, ενδιαφέροντες οι οικισμοί Μαδαρό και Μαλάξα, ενώ ως αδιάφοροι χαρακτηρίζονται όλοι οι λοιποί οικισμοί.
 - ο Ως στάσιμοι χαρακτηρίζονται όλοι οι οικισμοί.
 - ο Ως συνεκτικοί χαρακτηρίζονται οι οικισμοί Μαδαρό και Αγ. Γεώργιος, ενώ όλοι οι υπόλοιποι οικισμοί είναι διάσπαρτοι.
- Συνέπεια της έλλειψης οργανωμένου σχεδιασμού στους οικισμούς είναι ότι το εσωτερικό οδικό δίκτυο είναι ακανόνιστο, με αδιέξοδα, ασυνέχειες και ανεπαρκές πλάτος σε πολλές περιπτώσεις, ιδιαίτερα στους οικισμούς που αναπτύσσονται σε επικλινές έδαφος.
- Σε ορισμένους οικισμούς υπάρχουν πλατείες, μερικές φορές και παιδικές χαρές, αλλά η θέση τους και το μέγεθός τους υπαγορεύονται από τη διαθεσιμότητα γης, και όχι από σχεδιασμό, με αποτέλεσμα τυχαία χωροθέτηση και άνιση εξυπηρέτηση των κατοίκων. Σε πολλούς οικισμούς δεν υπάρχει κανένας κοινόχρηστος χώρος (Πλατυβόλα, Θυμιά, Σπηλιάρια, Τσακίστρα, κ.α.).
- Σε ορισμένους οικισμούς καταγράφονται κτηνοτροφικές δραστηριότητες εντός των ορίων τους (Λούλος, Γέρο Λάκκος, Παναγιά, Μαδαρό, Τσακίστρα, Κοντόπουλα).

Α.4.6. Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος

Στην ενότητα που ακολουθεί, αξιολογείται το οικιστικό απόθεμα ποιοτικά και ποσοτικά λαμβάνοντας υπόψη την παλαιότητα, τις ανέσεις, το ύψος, τα υλικά κατασκευής κλπ., τις επιτόπιες παρατηρήσεις καθώς τα διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία. Η ανάλυση γίνεται σε επίπεδο Δημοτικών Ενοτήτων και Τοπικών Κοινοτήτων, ενώ για τη σύγκριση χρησιμοποιούνται διαθέσιμα δεδομένα για ανώτερα χωρικά επίπεδα (Περιφερειακή Ενότητα, Περιφέρεια, Δήμος).

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Α.4.6.1. Α.4.6.1 Ηλικίες κτιρίων⁴

(ΠΙΝ. Α.4.1, Διάγραμμα Α.4.1.β.)

Στη Δημοτική Ενότητα Κεραμειών καταγράφηκαν 792 κτίρια όλων των χρήσεων. Τα αντίστοιχα ποσοστά ανάλογα με τη χρονολογία κατασκευής των κτιρίων διαμορφώνονται ως εξής:

Προ του 1919	→	0 κτίρια (ποσοστό 0%)
Μεταξύ 1919 – 1960	→	281 κτίρια (ποσοστό 35,5%)
Μεταξύ 1961 – 1980	→	217 κτίρια (ποσοστό 27,4%)
Μεταξύ 1981 – 2000	→	173 κτίρια (ποσοστό 21,8%)
Μεταξύ 2001 – 2011	→	111 κτίρια (ποσοστό 14%)
Υπό κατασκευή	→	10 κτίρια (ποσοστό 1,3%)

Το ποσοστό των κτιρίων της Περιοχής Μελέτης που χρονολογούνται πριν το 1960 είναι 35,5%, ποσοστό ελάχιστα μεγαλύτερο από αυτό της Π.Ε. Χανίων αλλά και από εκείνο της Περιφέρειας που φθάνουν το 34% περίπου.

Στην Τ.Κ. Δρακόνας εντοπίζονται τα περισσότερα παλιά κτίρια, με έτος κατασκευής πριν το 1960, συγκεντρώνοντας ποσοστό 70,5% γεγονός που επιβεβαιώνεται και από το Διάγραμμα Α.4.1.β. Επίσης αρκετά παλαιά κτίρια βρίσκονται και στις Τ.Κ. Πλατυβόλας και Μαλάξας με ποσοστά 41,7% και 41,5% αντίστοιχα και έτος κατασκευής μεταξύ 1919 και 1960.

Α.4.6.2. Όροφοι ανά κτίριο

(ΠΙΝ. Α.4.1, Διάγραμμα Α.4.1.α.)

Το 61,7% των κτιρίων στην Περιοχή Μελέτης είναι ισόγεια, το 37,6% έχουν ένα επιπλέον όροφο, ενώ το 0,6% των κτιρίων φτάνει έως και τους δύο ορόφους. Τα μικρά ύψη των κτιρίων οφείλονται και στους περιορισμούς του θεσμικού πλαισίου.

Α.4.6.3. Κύρια Υλικά Κατασκευής Κτιρίων

(ΠΙΝ. Α.4.1, Διάγραμμα Α.4.1.γ.)

Το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων της Περιοχής Μελέτης είναι κατασκευασμένα από πέτρα (70,5%), ποσοστό μεγαλύτερο από την Π.Ε. και την Περιφέρεια με ποσοστά 30,2% και 29% αντίστοιχα.

Στο Διάγραμμα Α.4.1.γ. παρατηρείται πως το μεγαλύτερο ποσοστό πέτρινων κτιρίων εμφανίζεται στο Τ.Κ. Πλατυβόλας, με ποσοστό 91,7% και ακολουθούν τα Τ.Κ. Κάμπων και Δρακόνας με 79,4% και 76,9% αντίστοιχα.

Α.4.6.4. Δωμάτια ανά Κατοικία

(ΠΙΝ Α.4.2.)

⁴ Οι πίνακες και τα διαγράμματα βρίσκονται σε Παράρτημα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η εικόνα που παρουσιάζει η Περιοχή Μελέτης, σε ότι αφορά το μέγεθος των κατοικιών είναι ανάλογο με αυτό της Περιφέρειας όπως επίσης και της Π.Ε. αλλά και του Δήμου. Το μεγαλύτερο ποσοστό συγκεντρώνουν οι κατοικίες με 3-4 δωμάτια (54,9%), ενώ ακολουθούν οι κατοικίες με 1-2 δωμάτια (41,9%).

Πιο συγκεκριμένα, στην Δημοτική Ενότητα Κεραμειών έχουν απογραφεί 689 κανονικές κατοικίες, από τις οποίες οι 289 διαθέτουν 1-2 δωμάτια, οι 378 3-4 δωμάτια και οι 22 περισσότερα από πέντε δωμάτια ενώ το σύνολο των δωματίων ανέρχεται στα 1891.

Ο δείκτης άτομα/δωμάτιο του Πολεοδομικού Συγκροτήματος είναι αρκετά χαμηλότερος από αυτόν του Δήμου, της Περιφέρειας και της Περιφερειακής Ενότητας και κυμαίνεται γύρω στα 0,36 άτομα/ δωμάτιο, ενώ των υπολοίπων κυμαίνεται γύρω στο 0,55. Παρ' όλα αυτά όλες οι μετρήσεις από τις προαναφερθέντες διοικητικές ενότητες απέχουν από το όριο 1 άτομο ανά δωμάτιο, που αποτελεί και το επίπεδο μέτριας πυκνοκατοίκησης.

A.4.6.5. Ανέσεις Κατοικιών

(ΠΙΝ Α.4.2. , Διάγραμμα Α.4.2.α.)

Όσον αφορά τις ανέσεις των κατοικιών, η εικόνα της περιοχής μελέτης είναι αρκετά καλύτερη σε σχέση με την Περιφέρεια, την Περιφερειακή Ενότητα και το Δήμο Χανίων, σε ότι έχει να κάνει με το ποσοστό ελλείψεων.

Αναφορικά με την ύπαρξη θέρμανσης, το ποσοστό των κατοικιών που δεν διαθέτουν θέρμανση κυμαίνεται γύρω στο 18% (122 κατοικίες), ποσοστό κοντά σε αυτό της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων, ενώ είναι σημαντικά υψηλότερο από το ποσοστό του Καλλικρατικού Δήμου (13,7%). Με βάση το παραπάνω όμως συμπεραίνουμε ότι το ποσοστό των ελλείψεων κεντρικής θέρμανσης είναι αξιοπρόσεκτο.

Τέλος το ποσοστό των κατοικιών που δεν διαθέτουν κεντρική κουζίνα στη Δ.Ε. Κεραμειών είναι πολύ χαμηλό και δεν υπερβαίνει το 1%.

A.4.6.6. Κενές Κατοικίες

(ΠΙΝ Α.4.3.)

Από τις 689 κανονικές κατοικίες της Περιοχής Μελέτης, οι 262 (38%) κατοικούνται, ενώ 35 κατοικίες (5,1%) βρέθηκαν κενές το 2011.

Το μεγαλύτερο ποσοστό κενών κατοικιών το 2011 εμφανίζεται στις Τ.Κ. Δρακόνας και Κάμπων και είναι 10,4% και 7,8% αντίστοιχα.

A.4.6.7. Χρήσεις κτιρίων

(ΠΙΝ Α.4.5.1-2)

Αναφορικά με το σύνολο των κτιρίων αποκλειστικής και κύριας χρήσης της Δ.Ε. Κεραμειών, το μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνουν οι κατοικίες με 81,6% το 2011 ενώ το ίδιο συμβαίνει και στην Περιφέρεια, την Π.Ε. και στο Δήμο Χανίων. Όλες οι άλλες χρήσεις συγκεντρώνουν αμελητέα ποσοστά, με εξαίρεση τα καταστήματα-γραφεία (3%), τις εκκλησίες (3%) και τα εργοστάσια/εργαστήρια (2,5%).

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Ειδικότερα, συγκρίνοντας τις ποσοστιαίες κατανομές των χρήσεων στις 2 τελευταίες απογραφές, παρατηρούμε στην Τ.Κ. Παπαδιανών, αύξηση στην δραστηριότητα καταστημάτων – γραφείων όπως επίσης και στην Τ.Κ. Δρακόνας και στην Τ.Κ. Κοντοπούλων. Ταυτόχρονα, υπάρχει αμελητέα μείωση στη χρήση της κατοικίας και αύξηση των σχολικών κτιρίων στην Τ.Κ. Μαλάξας. Στις υπόλοιπες Τ.Κ. δεν παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις.

A.4.6.8. Συμπεράσματα

Συνοψίζοντας:

- Στην Περιοχή Μελέτης κυριαρχούν τα ισόγεια κτίρια και ακολουθούν τα κτίρια με έναν όροφο.
- Η δεσπόζουσα, κύρια χρήση των κτιρίων είναι η κατοικία (81,6% του συνόλου) το δε μεγαλύτερο ποσοστό των κτισμάτων στα Κεραμειά είναι κατασκευασμένα από πέτρα (70,5%), υλικό που είναι άφθονο εδώ στους βόρειους πρόποδες των Λευκών Ορέων. Τα περισσότερα από αυτά συναντώνται στην Τ.Κ. Πλατυβόλας (91,7%) και ακολουθούν οι Τ.Κ. Κάμπων και Δρακόνας με 79,4% και 76,9% αντίστοιχα.
- Στην Δ.Ε. Κεραμειών τα περισσότερα κτίρια είναι παλιά και έχουν κατασκευαστεί κατά τη χρονική περίοδο 1919-1980 με ποσοστό 62,9%, ενώ σημαντικό είναι και το ποσοστό των κτιρίων της περιόδου 1981-2000 (21,8%) που δείχνει ότι υπάρχει ανοικοδόμηση στην περιοχή.
- Στην περιοχή μελέτης κυριαρχούν οι κατοικίες με 3-4 δωμάτια με ποσοστό (54,9%).
- Οι δευτερεύουσες εξοχικές κατοικίες της Π.Μ. αντιστοιχούν σε 56,9% του συνόλου των κανονικών κατοικιών, γεγονός που δείχνει ότι εντοπίζεται δυναμικό για τουριστική δραστηριότητα στην περιοχή.
- Ως προς το δείκτη άτομα/δωμάτιο, η Δ.Ε. Κεραμειών κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα (0,36 άτομα/δωμάτιο).
- Η πλειοψηφία των κατοικιών διαθέτει κουζίνα και θέρμανση.
- Οι κενές κατοικίες παρουσιάζουν ρυθμό αύξησης 97,7% τη δεκαετία 2001-2011, ενώ οι κατοικούμενες κανονικές κατοικίες μειώθηκαν κατά περίπου 30% την ίδια περίοδο. Την ίδια στιγμή οι δευτερεύουσες/εξοχικές κατοικίες παρουσιάζουν ρυθμό αύξησης περίπου 99%. Ως συνεπαγωγή των παραπάνω προκύπτει και πάλι ότι υπάρχει τάση προς την τουριστική δραστηριότητα στη συγκεκριμένη Δ.Ε.
- Τέλος, το μεγαλύτερο ποσοστό σε ότι αφορά στις κύριες και αποκλειστικές χρήσεις κτιρίων κατά το 2011 καταλαμβάνουν οι κατοικίες (81,6%) παρουσιάζοντας αύξηση κιόλας κατά την περίοδο 2001-2011.

A.4.7. Ποιότητα και φυσιογνωμία αστικού χώρου

Στην ενότητα αυτή αναλύονται ζητήματα ποιότητας του οικιστικού περιβάλλοντος καθώς και της φυσιογνωμίας των οικισμών (τυπολογία, ρυθμολογία και κατάσταση πολιτιστικού, αρχιτεκτονικού αποθέματος, φυσικών στοιχείων κ.λπ.), έτσι ώστε να συγκεκριμενοποιηθούν οι απαιτούμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις στους οικισμούς προκειμένου να αναβαθμιστεί ο οικιστικός ιστός και να αναδειχθούν τα αξιολογα χαρακτηριστικά της φυσιογνωμίας τους.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Οι οικισμοί της ΔΕ Κεραμειών είναι συνολικά 17. Αρκετοί από αυτούς δεν είναι ενιαίοι οικισμοί, αλλά συντίθενται από επιμέρους τμήματα ή γειτονιές. Ο συνολικός αριθμός των τμημάτων – γειτονιών ανέρχεται σε 27. Οι οικισμοί είναι οριοθετημένοι με νομαρχιακές αποφάσεις που εκδόθηκαν σε εφαρμογή του ΠΔ'85 κατά τα έτη 1988-1990. Ο οικισμός Χωραφιανά είναι ο μόνος οικισμός προ 1923 (βλ. αναλυτική παρουσίαση στο κεφ. Α.4.5. Θεσμικό Πλαίσιο Δόμησης). Η οριοθέτηση οικισμών κατά διακριτά τμήματα αποκαλύπτει μια διαδικασία οριοθέτησης που έχει λάβει υπόψη περιβαλλοντικά και λοιπά πραγματικά δεδομένα, σε αντίθεση με τις αρκετά συχνές ευρείες οριοθετήσεις που παρατηρούνται σε άλλες περιπτώσεις οικισμών κάτω των 2.000 κατ.

Οι οικισμοί είναι μικροί σε έκταση. Ο μεγαλύτερος, το Κατωχώρι, έχει έκταση 28 Ha (~280 στρέμματα). Ακολουθούν ο Γέρο Λάκκος (25,3 Ha) και οι Κάμποι (23,5 Ha). Οι υπόλοιποι οικισμοί είναι πολύ μικροί, με τις επιμέρους γειτονιές, όπου αυτές υπάρχουν, να είναι εξαιρετικά μικρές. Αναφέρουμε, ενδεικτικά: Τσιχλοπήγαδο 1,4 Ha, Σομοτός 1,6 Ha, Αλετρουβάρι 1,7 Ha, κ.λπ.

Ο πιο έντονος κατακερματισμός παρατηρείται στην ΤΚ Πλατυβόλας όπου υπάρχουν τρεις οικισμοί και επτά γειτονιές μέσου εμβαδού 3,8 Ha (~38 στρ.). Όμως αυτός ο κατακερματισμός αίρεται αφενός με το οδικό δίκτυο που συνδέει τις γειτονιές μεταξύ τους, αφετέρου με το τοπίο, φυσικό και ανθρωπογενές, που διεισδύει ανάμεσα στις γειτονιές και δημιουργεί ένα σύνολο με ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά που πρέπει να προστατευθεί και αναδειχθεί με κατάλληλες προτάσεις και πολιτικές.



Μικροί οικισμοί «αναβλύζουν» από τις πτυχώσεις του φυσικού αναγλύφου, ανάμεσα σε καλλιέργειες και φυσική βλάστηση, συνθέτοντας το ιδιαίτερο τοπίο των Κεραμειών (οικισμοί Πλατυβόλα, αριστερά, και Θυμιά)

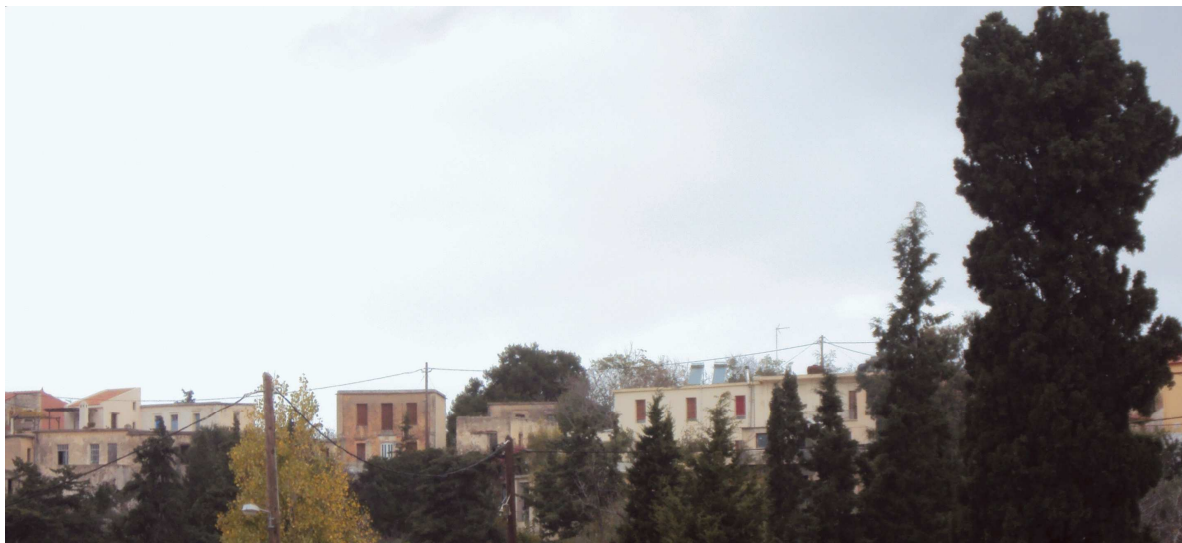
Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ



Όλοι οι οικισμοί περιβάλλονται από αγροτική γη και καλλιέργειες που αποτελούν την κύρια οικονομική δραστηριότητα των κατοίκων. Οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις αγροτικής γης καταγράφονται στο κέντρο της ΔΕ Κεραμειών, όπου βρίσκονται ο Γέρο Λάκκος και το Κατωχώρι. Οι καλλιεργούμενες εκτάσεις επεκτείνονται μέχρι τους νοτιότερους οικισμούς Δρακόνα, Πλατυβόλα, Θυμιά και Σπηλιάρια, όπου εντοπίζονται οι σημαντικότερες εκτάσεις με δασοκάλυψη της περιοχής μελέτης. Μια διακριτή περιοχή γεωργικών χρήσεων περιβάλλει τους οικισμούς της ΤΚ Κάμπων και μια μικρότερη, τον οικισμό της Μαλάξας. Ανάμεσα στις γεωργικές αυτές εκτάσεις υπάρχουν πολλά εδάφη κατάλληλα για κτηνοτροφία (σκληροφυλλική βλάστηση, βοσκότοποι), γεγονός που εξηγεί την σημαντική κτηνοτροφική δραστηριότητα στην περιοχή μελέτης.

Υποδοχέας των παραπάνω δραστηριοτήτων είναι το έντονο φυσικό ανάγλυφο της ΔΕ Κεραμειών με το κεντρικό οροπέδιο στη θέση όπου αναπτύσσεται το Κατωχώρι, τις πολυσχιδείς χαραδρώσεις, τα πολλά τοπικά υδατορέματα και τα υψόμετρα που φτάνουν μέχρι τα 2.100μ. (εντός της ΔΕ).

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ



Οι οικισμοί, με αξιολόγηση μόνο αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών, δεν ξεχωρίζουν από τη συνήθη μορφολογία των μικρών αγροτικών οικισμών: από τους 17 οικισμούς μόνον ένας (ο Αγ. Γεώργιος) χαρακτηρίζεται από την απόφαση οριοθέτησης ως «αξιόλογος⁵», ενώ μόνον δύο (η Μαλάξα και το Μαδαρό) ως «ενδιαφέροντες⁶». Η εικόνα αυτή μπορεί να βελτιωθεί εφόσον εκπονηθούν πολεοδομικές μελέτες ώστε να οργανωθούν πολεοδομικά οι οικισμοί, να καθορισθούν οι κατάλληλες χρήσεις γης, να αποδοθούν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και να προσδιορισθούν ειδικοί μορφολογικοί περιορισμοί δόμησης.

Κτίρια κατασκευής προ του 1919 δεν υπάρχουν στη ΔΕ Κεραμειών, ενώ τα παλαιότερα κτίρια ανήκουν στην περίοδο 1919-1960, σε ποσοστό 35%. Ενδιαφέρον έχει το πολύ υψηλό ποσοστό κτιρίων με κατασκευή από πέτρα: 70,5%, που είναι κατά πολύ υψηλότερο του Δήμου Χανίων (16,3%) και προσδιορίζει σε μεγάλο βαθμό την μορφολογία και αισθητική των κτιρίων (βλ. κεφ. Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος). Υπάρχουν όμως και κτίρια εγκαταλελειμμένα, σε κατάσταση ερειπίου, που υποβαθμίζουν τη γενική εικόνα.

⁵ «αξιόλογος οικισμός»: οικισμός που τα μορφολογικά και πολεοδομικά του χαρακτηριστικά συγκροτούν σύνολο σημαντικού αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, βλ. άρθρο 2, ΠΔ της 24.4/3.5.1985.

⁶ «ενδιαφέρων οικισμός»: σύνολο περιορισμένου αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, βλ. άρθρο 2, ΠΔ της 24.4/3.5.1985.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Η υφιστάμενη δόμηση στους οικισμούς είναι περιορισμένη. Το μεγαλύτερο ποσοστό δομημένης επιφάνειας καταγράφεται στη Δρακώνα (~51%) και ακολουθούν η Μαλάξα, ο Λούλος και τα Κοντόπουλα (~40%). Πολλοί οικισμοί έχουν ποσοστό δομημένης επιφάνειας μόλις 20% ή ακόμη μικρότερο: Γέρο Λάκκος, Παναγιά, Τσακίστρα, Κάμποι, Γεροπρίνος, Θυμιά, Σπηλιάρια, Πλατυβόλα (~11%). Τα ποσοστά αυτά απέχουν πολύ από το ποσοστό 60% που συνήθως λαμβάνεται ως ένδειξη σχετικού κορεσμού ενός οικισμού (βλ. σχετική αναφορά στο Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού 2009, Στ: Ορεινές Περιοχές).

Στους οικισμούς της ΤΚ Πλατυβόλας, σημαντική έκταση καταλαμβάνουν οι περιοχές με κλίσεις >25%, γεγονός που δικαιολογεί σε κάποιο βαθμό την περιορισμένη δόμηση.

Ακολουθεί μια σύντομη παρουσίαση των στοιχείων φυσιογνωμίας κάθε οικισμού.

Οικισμοί ΤΚ Παππαδιανών

Ο Λούλος αναπτύσσεται σε δύο γειτονιές, τον κυρίως Λούλο (σε έκταση 9,0 Ha) και το Αλετρουβάρι (1,7 Ha). Από την συνολική έκταση του Λούλου, ποσοστό περίπου 40% είναι δομημένο.

Περιβάλλεται από ελαιώνες, ενώ στο βορειοδυτικό όριο καταγράφονται μικρές εκτάσεις με σκληροφυλλική βλάστηση. Στο Αλετρουβάρι υπάρχουν κτηνοτροφικές μονάδες.

Ένα τοπικό ρέμα διέρχεται από τα νότια τμήματα στο Αλετρουβάρι.

Οι Αχλάδες αναπτύσσονται σε έκταση 3,6 Ha. Περιβάλλονται από γεωργική γη, ελαιώνες και εκτάσεις με σκληροφυλλική βλάστηση.

Στον οικισμό υπάρχει παλαιό κτίριο σχολείου, του οποίου προωθείται ο χαρακτηρισμός ως διατηρητέου μνημείου (έγγραφο Υπηρεσίας Νεωτέρων Μνημείων και Τεχνικών Έργων Κρήτης, α.π. 487/16.12.2015).

Ο Γέρο Λάκκος ήταν η έδρα του Καποδιστριακού Δήμου Κεραμειών.

Αναπτύσσεται σε έκταση 25,3 Ha, που διαχωρίζεται σε δύο επιμέρους, συνεχόμενα διακριτά τμήματα, βόρεια και νότια, αντίστοιχα, της διασταύρωσης προς το Λούλο. Δημιουργείται έτσι ένας «λαιμός», όπου βρίσκονται συγκεντρωμένες, λόγω της σημαίνουσας θέσης, πολλές από τις λειτουργίες του οικισμού.

Είναι ο δεύτερος σε έκταση οικισμός της ΔΕ Κεραμειών, μετά το Κατωχώρι (28,0 Ha). Μόνο 15% της έκτασης αυτής είναι σήμερα δομημένο.

Περιβάλλεται από εκτεταμένους ελαιώνες. Δύο κτηνοτροφικές χρήσεις εντοπίζονται εντός του οικισμού.

Ένα τοπικό υδατόρρεμα διατρέχει τον οικισμό στην περιοχή του «λαιμού».

Η Παναγιά αναπτύσσεται σε έκταση 10,8 Ha. Περιβάλλεται από βοσκοτόπους, με εξαίρεση περιορισμένες γεωργικές εκτάσεις, ανατολικά. Κτηνοτροφική δραστηριότητα καταγράφεται στο κέντρο του οικισμού.

Σημείο αναφοράς του οικισμού είναι το μνημείο της Μάχης της Παναγιάς (12-14 Νοεμβρίου 1944).

Ο Αγ. Γεώργιος αναπτύσσεται σε έκταση 2,4 Ha. Περιβάλλεται από σύνθετες καλλιέργειες και εκτάσεις σκληροφυλλικής βλάστησης.

Η απόφαση οριοθέτησης κατατάσσει τον Αγ. Γεώργιο στην κατηγορία «αξιόλογος οικισμός» (κατά το ΠΔ της 24.4/3.5.1985) και είναι ο μοναδικός οικισμός στη ΔΕ Κεραμειών με το χαρακτηρισμό αυτό.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Τα Χωραφιανά είναι ο μόνος οικισμός προ '23 στη ΔΕ Κεραμειών. Η έκταση του είναι μόλις 0,7 Ha. Περιβάλλεται από ελαιόδενδρα και γεωργική γη. Δεν παρουσιάζει κάποιο ιδιαίτερο χαρακτηριστικό.

ΤΚ Δρακόνας

Η Δρακόνα αναπτύσσεται σε τρεις γειτονιές, την κυρίως Δρακόνα (σε έκταση 6,6 Ha) και τις μικρές γειτονιές Σομοτός (1,6 Ha) και Μυγιανά (0,3 Ha).

Από την συνολική έκταση της Δρακόνας, δομημένο είναι περίπου το 51% αυτής. Το ποσοστό αυτό είναι το υψηλότερο μεταξύ των οικισμών της ΔΕ Κεραμειών.

Περιβάλλεται από ελαιόδενδρα, ενώ ανατολικά υπάρχει γραμμική έκταση δάσους, από τις λίγες στην περιοχή μελέτης.

Νότια της Δρακόνας έχει επισημανθεί σπήλαιο γνωστό ως «Νεροσπηλιά».

Οικισμοί ΤΚ Κάμπων

Οι Κάμποι αναπτύσσονται σε έκταση 23,5 Ha, και είναι ο τρίτος κατά σειρά έκτασης οικισμός της ΔΕ Κεραμειών μετά το Κατωχώρι (28,0 Ha) και το Γέρο Λάκκο (25,3 Ha).

Από την έκταση των Κάμπων, ποσοστό περίπου 20% είναι δομημένο, σε διάσπαρτα τμήματα που εντοπίζονται στο κέντρο και στην περίμετρο του οικισμού.

Οι Κάμποι περιβάλλονται από εκτάσεις σύνθετων καλλιεργειών ανάμεικτων με φυσική βλάστηση.

Το Μαδαρό έχει έκταση 4,6 Ha.

Είναι αγροκτηνοτροφικός οικισμός, με κτηνοτροφικές μονάδες σε μικρή απόσταση και εντός του οικισμού.

Περιβάλλεται από εκτάσεις σκληροφυλλικής βλάστησης και τμήματα γεωργικής γης.

Η απόφαση οριοθέτησης κατατάσσει το Μαδαρό στην κατηγορία «ενδιαφέρων οικισμός» (κατά το ΠΔ της 24.4/3.5.1985).

Σημαντικό τμήμα του οριοθετημένου οικισμού έχει κλίσεις >25%.

Η Τσακίστρα αναπτύσσεται σε δύο γειτονιές, έκτασης 11,4 Ha και 3,6 Ha (Ματσουδιανά). Η δομημένη έκταση υπολογίζεται σε 12% περίπου, ποσοστό από τα χαμηλότερα στη ΔΕ Κεραμειών.

Περιβάλλεται από ελαιώνες, σύνθετες καλλιέργειες, σκληροφυλλική βλάστηση και βοσκοτόπους.

Συγκέντρωση κτηνοτροφικής δραστηριότητας καταγράφεται στα ΝΔ όρια του οικισμού.

Ο Γεροπρίνος έχει έκταση 7,1 Ha.

Βρίσκεται σε ελάχιστη απόσταση από τους γειτονικούς Κάμπους και περιβάλλεται από γεωργική γη.

Ένα τοπικό ρέμα διατρέχει το βόρειο τμήμα του οικισμού.

Οικισμοί ΤΚ Κοντοπούλων

Τα Κοντόπουλα αναπτύσσονται σε τρεις γειτονιές, έκτασης 5,4, 4,1 και 1,4 Ha, αντιστοίχως.

Από τη συνολική έκταση των Κοντοπούλων, ποσοστό 38% περίπου είναι δομημένο.

Βρίσκονται στο κέντρο μιας γεωργικής περιοχής με σύνθετες καλλιέργειες, στο μέσον, περίπου, της διαδρομής Κατωχώρι – Μαλάξα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το Κατωχώρι αναπτύσσεται σε έκταση 28,0 Ha και είναι ο μεγαλύτερος οικισμός στη ΔΕ Κεραμειών. Τα δομημένα τμήματα συγκροτούν δύο διακριτές περιοχές που αντιστοιχούν στο 23% του οικισμού.

Βρίσκεται στο κέντρο της γεωργικής γης όπου επικρατούν σύνθετες καλλιέργειες. Οι εκτεταμένες περιοχές με ελαιόδεντρα αρχίζουν από το ΝΔ όριο του Κατωχωρίου, με κατεύθυνση προς το Γέρο Λάκκο.

Κτηνοτροφικές μονάδες λειτουργούν περιμετρικά του οικισμού.

Τοπικά ρέματα διέρχονται από τις δυτικές περιοχές του οικισμού.

ΤΚ Μαλάξας

Η Μαλάξα έχει έκταση 18,7 Ha, από την οποία τα δομημένα σήμερα τμήματα υπολογίζονται σε ποσοστό 40% περίπου.

Στα νότια τμήματα της Μαλάξας καλλιεργούνται εκτάσεις με ελαιόδενδρα, που έχουν ληφθεί υπόψη κατά την οριοθέτηση και δίνουν στον οικισμό το ιδιαίτερο σχήμα του με δύο διακριτές περιοχές σε μορφή πετάλου.

Εκτάσεις φυσικών βοσκοτόπων περιβάλλουν τις υπόλοιπες πλευρές του οικισμού.

Από το ΝΔ όριο του οικισμού διέρχεται η γραμμή υψηλής τάσης 150 KV.

Η Μαλάξα ενέχει θέση πύλης εισόδου στη ΔΕ Κεραμειών από βορά.

Η απόφαση οριοθέτησης κατατάσσει την Μαλάξα στην κατηγορία «ενδιαφέρων οικισμός» (κατά το άρθρο 2, ΠΔ της 24.4/3.5.1985).

Στη Μαλάξα υπάρχουν τα ερείπια του ομώνυμου Πύργου, που έχει χαρακτηριστεί ως «ιστορικός τόπος» καθώς αποτέλεσε τόπο αγώνων των Κρητών κατά το 19^ο αιώνα (ΦΕΚ 110/ΑΑΠ/9.4.2014).

Οικισμοί ΤΚ Πλατυβόλας

Η Πλατυβόλα αναπτύσσεται σε δύο γειτονιές, έκτασης 6,6 Ha και 4,1 Ha (Αλωνιάκι). Η δομημένη έκταση είναι εξαιρετικά περιορισμένη, μόλις 11% περίπου. Το ποσοστό αυτό είναι το χαμηλότερο στη ΔΕ Κεραμειών.

Περιβάλλεται από ελαιώνες, ενώ στα ΝΔ υπάρχει έκταση δάσους που αναπτύσσεται, με ενδιάμεσες διακοπές, από τη Δρακώνα, δυτικά, μέχρι το Τσιχλοπήγαδο, ανατολικά.

Οι εκτάσεις των τμημάτων του οικισμού με κλίσεις >25%, είναι σημαντικές.

Η Θυμιά αναπτύσσεται σε δύο γειτονιές που εφάπτονται μεταξύ τους και έχουν έκταση 3,4 και 3,6 Ha, αντιστοίχως.

Περιβάλλεται εξ ολοκλήρου σχεδόν από δάσος, ενώ ένα μικρό τμήμα στα ΒΔ, από όπου διέρχεται η οδός προσπέλασης στη Θυμιά, έχει ελαιόδενδρα.

Οι εκτάσεις της Θυμιάς με κλίσεις >25%, είναι σημαντικές.

Τα Σπηλιάρια αποτελούνται από τρεις γειτονιές, τα κυρίως Σπηλιάρια (σε έκταση 5,1 Ha) και τις μικρότερες γειτονιές Σκουραχλάδα (2,3 Ha) και Τσιχλοπήγαδο (1,4 Ha).

Τα Σπηλιάρια περιβάλλονται από ελαιόδενδρα, που περιορίζονται όσο απομακρύνεται κανείς προς τη Σκουραχλάδα και το Τσιχλοπήγαδο όπου απαντάται δασική βλάστηση, μικρά τμήματα γεωργικής γης και βοσκότοποι.

Σημαντική έκταση στα Σπηλιάρια καταλαμβάνουν οι εκτάσεις με κλίσεις >25%.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Στην περιοχή της Σκουραχλάδας ανακαλύφθηκε τη δεκαετία του '60 αρχαιολογικό σπήλαιο με δείγματα νεολιθικής και πρωτοελλαδικής κεραμικής αγγείων, λίθινα εργαλεία, κλπ. ευρήματα, θεωρούμενο ως ένα από τα σπουδαιότερα αρχαιολογικά σπήλαια της Κρήτης (αποτελεί κηρυγμένο Αρχαιολογικό Χώρο, σχετικές οι ΥΑ 2258/4-2-1966, ΦΕΚ 175/Β/26-3-1966 ΥΑ 3888/21-2-1967, ΦΕΚ 168/Β/9-3-1967 ΦΕΚ βλ. και στο Κεφ. Α3.2).

A.4.8. Δίκτυα αστικής υποδομής

Τα δίκτυα γενικών αστικών υποδομών εξετάζονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο Α.3. Εδώ γίνεται αναφορά στα δίκτυα μεταφορικών υποδομών αλλά και στις υποδομές ασφάλειας – προστασίας σε επίπεδο οικισμών.

A.4.8.1.1. Οδικό Δίκτυο

Τα εσωτερικά οδικά δίκτυα που εξυπηρετούν τους περισσότερους αγροτικούς, ημιορεινούς και ορεινούς οικισμούς της περιοχής μελέτης διακρίνονται σε γενικές γραμμές από αρκετά απλή δομή (συλλεκτήριες και τοπικές οδοί) και περιορισμένα κυκλοφοριακά προβλήματα. Κατά κανόνα ως συλλεκτήριες οδοί λειτουργούν τα εντός των οικισμών τμήματα του βασικού επαρχιακού και δημοτικού οδικού δικτύου, μέσω των οποίων συνδέονται οι οικισμοί με το πολεοδομικό συγκρότημα των Χανίων και τον Β.Ο.Α.Κ., ενώ οι υπόλοιποι δρόμοι εξυπηρετούν τοπικές κινήσεις.

Σημαντικός αριθμός των οικισμών της περιοχής μελέτης έχουν ιδιαίτερα μικρό μέγεθος ενώ έχουν αναπτυχθεί γραμμικά πάνω στο επαρχιακό οδικό δίκτυο. Σε αυτές τις περιπτώσεις δεν μπορεί γίνει αναφορά σε οδικό δίκτυο οικισμού αφού ουσιαστικά πρόκειται για το επαρχιακό οδικό δίκτυο που τον διασχίζει. Στους οικισμούς που έχουν λίγο μεγαλύτερο μέγεθος, αυτό που παρατηρείται είναι ότι το οδικό δίκτυο έχει προκύψει χωρίς κάποιου είδους σχεδιασμό. Ως άμεση συνεπαγωγή, προκύπτει ένα δίκτυο με πολύπλοκη μορφή, ενώ οι γεωμετρικές χαράξεις απουσιάζουν. Στα μη δομημένα τμήματα εντός ορίων των οικισμών, τα οποία σε μεγάλο ποσοστό αποτελούν καλλιεργούμενες ή δασικές εκτάσεις οι δρόμοι πρόσβασης είναι χωμάτινοι. Σε περίπτωση που οι οικισμοί συνεχίζουν να επεκτείνονται κατά αυτό τον τρόπο χωρίς σχεδιασμό το πρόβλημα αυτό θα εντείνεται.

Τα κυριότερα προβλήματα που εντοπίζονται στα οδικά δίκτυα των οικισμών αφορούν τα ανεπαρκή γεωμετρικά χαρακτηριστικά των μικρών τοπικών οδών και την ασφάλεια της κίνησης των πεζών. Οι περισσότεροι τοπικοί δρόμοι – με ελάχιστες εξαιρέσεις - λειτουργούν ως διπλής κατεύθυνσης και ταυτόχρονα εξυπηρετούν την κίνηση πεζών. Παράλληλα, διαπιστώνεται ότι στα εντός οικισμών τμήματα των επαρχιακών οδών που η κυκλοφορία είναι πιο έντονη, δεν υπάρχουν οι απαιτούμενες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις για την ασφαλή και άνετη χρήση τους είτε από οχήματα είτε από πεζούς. Την ίδια στιγμή διαπιστώνονται ανάγκες συντήρησης του οδικού δικτύου.

Σε γενικές γραμμές, η αδυναμία των οδικών δικτύων των οικισμών της περιοχής μελέτης συνοψίζεται κατά κύριο λόγο την ασφάλεια και την άνεση των μετακινήσεων και όχι την κυκλοφοριακή τους ικανότητα.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Α.4.8.1.2. Μέσα Μαζικής Μεταφοράς

Όσον αφορά στο δίκτυο Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ), ορισμένοι οικισμοί της περιοχής μελέτης εξυπηρετούνται με δρομολόγια των αστικών και υπεραστικών Κ.Τ.Ε.Λ. Ειδικότερα:

Με δρομολόγιο του υπεραστικού ΚΤΕΛ Χανίων (1 την ημέρα) από Δευτέρα έως Παρασκευή εξυπηρετούνται οι οικισμοί Δρακόνια (μόνο κάθε Τετάρτη), Κάμποι, Κατωχώρι, Κοντόπουλα, Μαλάξα, Αχλάδες, Γέρο Λάκκος, Λούλος, Παναγιά και Μαδαρό (μόνο κάθε Δευτέρα).

Δρομολόγια με βάση την Μαλάξα και μεταξύ των υπολοίπων οικισμών εξυπηρετούνται με μικρό αστικό λεωφορείο.

Τα κυριότερα προβλήματα που παρουσιάζονται σε σχέση με τη λειτουργία των συγκοινωνιών που εξυπηρετούν τους λοιπούς οικισμούς, είναι η συχνότητα των δρομολογίων που εκτελούνται από το υπεραστικό Κ.Τ.Ε.Λ.

Α.4.8.1.3. Δίκτυο Ήπιας κυκλοφορίας - Στάθμευση

Οι οικισμοί δεν έχουν οργανωμένα δίκτυα οδών ήπιας κυκλοφορίας (πεζών, ποδηλάτων), ενώ στους περισσότερους δρόμους δεν υπάρχουν διαμορφωμένα πεζοδρόμια για το διαχωρισμό της κυκλοφορίας πεζών-τροχοφόρων.

Η στάθμευση εντός των οικισμών είναι κυρίως παρόδια, ενώ δεν υπάρχουν οργανωμένοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης και πολλές φορές γίνεται χρήση κοινόχρηστων χώρων (π.χ. πλατείες). Δεν παρατηρούνται ιδιαίτερα προβλήματα ή ανάγκες σε χώρους στάθμευσης.

Α.4.8.1.4. Υποδομές Ασφάλειας - Προστασίας

Με βάση το σχεδιασμό πρόληψης και αντιμετώπισης φυσικών καταστροφών η Υπηρεσία Πολιτικής Προστασίας έχει προχωρήσει στα παρακάτω μέτρα πρόληψης προκειμένου να αντιμετωπιστούν φαινόμενα φυσικών καταστροφών στην Δ.Ε. Κεραμειών.

α) Υδροστόμια – δεξαμενές Δ.Ε. Κεραμειών (ακολουθεί πίνακας).

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

A/A	Κωδικός μητρώου του φορέα ύδρευσης	Ακριβής διεύθυνση και συντεταγμένες	Τύπος (υπόγειο ή υπέργειο) και τρόπος σύνδεσης (μέσω STORZ ή με σπείρωμα) με τα πυρ/κα οχήματα	Παροχή (π.χ. σύνδεση με δίκτυο από γεώτρηση, από δεξαμενή, δυνατότητα πλήρωσης δύο σχημάτων ταυτόχρονα)	Κατάσταση λειτουργίας και επάρκεια παροχής ύδατος
1.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Δρακώνα Πάνω από το χωριό N=35°24'26,9" E=024°01'16,2" X=0501773, Y=3917941	Υπέργεια δεξαμενή και σύνδεση με STORZ Φ 0,62	Δεξαμενή	Λειτουργεί κανονικά
2.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Κάμποι Πλατεία N=35°25'05,7" E=024°04'08,5" X=0506114, Y=3919143	Υπέργειος κρουνός	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
3.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Κάμποι Μαδαρό - Πλατεία N=35°23'47,3" E=024°04'24,0" X=0506508, Y=3916724	Υπέργειο υδροστόμιο και σύνδεση με STORZ Φ 0,62	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
4.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Κοντόπουλα 100m από την έξοδο προς Κατωχώρι N=35°26'50,6" E=024°03'06,8" X=0504554, Y=3922372	Υπέργειος κρουνός	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
5.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Μαλάξα Διακλάδωση N=35°27'45,9" E=024°03'54,8" X=0505767, Y=3924071	Υπέργειο υδροστόμιο και σύνδεση με STORZ Φ 0,62	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
6.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Παπαδιανά Γερολάκκος - κέντρο N=35°25'42,5" E=024°02'12,2" X=0503193, Y=3920267	Υπέργειο υδροστόμιο και σύνδεση με STORZ Φ 0,62	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
7.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Παπαδιανά Λούλος - Δημοτικό Σχολείο N=35°26'13,4" E=024°01'43,0" X=0502451, Y=3921225	Υπέργειο υδροστόμιο και σύνδεση με STORZ Φ 0,62	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
8.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Παπαδιανά Λούλος - Κάτω από τη δεξαμενή άρδευσης N=35°26'30,1" E=024°01'52,7" X=0502692, Y=3921737	Υπέργειο υδροστόμιο και σύνδεση με STORZ Φ 0,62	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
9.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Ψυχρό πηγάδι Σκουραχλάδα N=35°26'30,1" E=024°01'43,0" X=0502692, Y=3918778	Υπέργειος κρουνός	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
10.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Σωματάς N=35°24'32,88" E=024°1'31,70" X=0501908, Y=3918681	Υπέργειος κρουνός	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
11.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Πλατυβόλα N=35°24'50,83" E=024°2'21,39" X=0503975, Y=3918681	Υπέργειος κρουνός	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
12.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Μαλάξα προς Λούλο Ανακύκλωση αυτοκινήτων N=35°27'15,73" E=024°2'43,82" X=0503975, Y=3923146	Υπέργειος κρουνός	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά
13.	Δ.Ε.Υ.Α.Χ.	Δρακώνα N=35°24'32,76" E=024°01'21,51" X=0502166, Y=3918133	Υπέργειος κρουνός	Δίκτυο	Λειτουργεί κανονικά

Πηγή: Διοίκηση Πυρ/κων Υπηρεσιών Π.Ε. Χανίων

β)Γήπεδο στάθμευσης ελικοπτέρου – χώρος καταφυγής κοινού στον Γερο Λάκκο.

Από τα παραπάνω προκύπτουν τα εξής στοιχεία:

- Έλλειψη χώρων καταφυγής στους περισσότερους οικισμούς.

Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

- Ο υφιστάμενος χώρος καταφυγής δεν είναι εύκολα προσβάσιμος από το σύνολο των κατοίκων της Δημοτικής Ενότητας.

Σε σχέση με τις υποδομές πυροπροστασίας, διαπιστώνονται σημαντικές ελλείψεις. Συγκεκριμένα απουσιάζουν κρουνοί από την Τσακίστρα, την Παναγιά, τη Θυμιά και τα Σπηλιάρια.

A.4.8.1.5. Δίκτυο Ύδρευσης – Αποχέτευσης - Άρδευσης

Αναφορικά με τις πηγές και το σύστημα υδροληψίας, σύμφωνα με τα στοιχεία που χορηγήθηκαν από τη ΔΕΥΑΧ, στην Δημοτική Ενότητα Κεραμειών εντοπίζονται αρκετές δεξαμενές, μία γεώτρηση και δύο αντλιοστάσια από τα οποία εξυπηρετείται η περιοχή μελέτης. Όλες οι εγκαταστάσεις βρίσκονται εκτός οικισμών. Ταυτόχρονα υπάρχει και μια γεώτρηση στο φαράγγι Κατωχωρίου, η οποία όμως δε λειτουργήσει ποτέ λόγω ακαταλληλότητας. Τα δίκτυα ύδρευσης της περιοχής βρίσκονται γενικά σε ικανοποιητική κατάσταση.

Η περιοχή δεν έχει δίκτυο ακαθάρτων και η αποχέτευση των οικισμών γίνεται σε βόθρους. Δεν υπάρχει οργανωμένο δίκτυο απορροής ομβριών, και οι ανάγκες αντιμετωπίζονται με περιστασιακές εργασίες.

Σε ό,τι αφορά το δίκτυο άρδευσης της περιοχής μελέτης έχει κατασκευαστεί προ εικοσαετίας παρ' όλα αυτά βρίσκεται σε καλή κατάσταση και τροφοδοτεί την περιοχή των Μεγάλων Χωραφιών από το δίκτυο του ΟΑΚ.

Στις άμεσα προγραμματιζόμενες μελέτες και έργα για το έτος 2016 που θα καλύπτονται από ίδιους πόρους της ΔΕΥΑΧ περιλαμβάνονται τα εξής:

- Ερευνητικές Γεωτρήσεις στο Φαράγγι Κατωχωρίου.
- Εργασίες εκσυγχρονισμού Η/Μ εξοπλισμού Αντλιοστασίων και Δεξαμενών Ύδρευσης – Άρδευσης Δ.Ε. Κεραμειών.
- Προμήθεια ανταλλακτικών αντλιοστασίων και Δεξαμενών Ύδρευσης – Άρδευσης Δ.Ε. Κεραμειών.
- Εργασίες συντήρησης και αποκατάστασης βλαβών Η/Μ εξοπλισμού Αντλιοστασίων και Δεξαμενών Ύδρευσης – Άρδευσης Δ.Ε. Κεραμειών.
- Εκσυγχρονισμός και διαμόρφωση περιβάλλοντα χώρου Δεξαμενών Δ.Ε. Κεραμειών και κεντρικού αντλιοστασίου Στύλου.
- Συντήρηση για αποκατάσταση βατότητας ορεινών οδών πρόσβασης στις Δεξαμενές και τα αντλιοστάσια της Δ.Ε. Κεραμειών.
- Εργασίες εκσυγχρονισμού, συντήρησης και αποκατάστασης βλαβών Δομικού Μέρους Αντλιοστασίων και Δεξαμενών Ύδρευσης – Άρδευσης Δ.Ε. Κεραμειών.

Παράλληλα προβλέπεται σε συνεργασία με το νέο Επιχειρηματικό Πάρκο που θα υλοποιηθεί εντός της περιοχής μελέτης, να γίνει παραχώρηση τμήματος της δεξαμενής στα Κοντόπουλα για εγκατάσταση αντλητικού συγκροτήματος προκειμένου να υφίσταται υδροδότηση του νέου Επιχειρηματικού Πάρκου. Επίσης προβλέπεται κατασκευή του νέου απαραίτητου δικτύου.



Α' ΣΤΑΔΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ – ΔΙΑΓΝΩΣΗ – ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Τέλος, στον πενταετή προγραμματισμό της ΔΕΥΑΧ υπάρχει η μελέτη «Αναβάθμιση συστήματος ύδρευσης της Δ.Ε. Κεραμειών» από την οποία αναμένεται να προκύψει έργο εκτιμώμενου προϋπολογισμού 500.000 ευρώ και το οποίο θα χρηματοδοτηθεί είτε με ίδιους πόρους είτε μέσω του ΕΣΠΑ 2014-2020.