

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ – ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ: ΧΩΡΟΣ, ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΜΕΝΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Α: ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ, ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:
ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ (ΤΠΜΧ)



«Πρακτικές Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης: Η περίπτωση του Ιστορικού Κέντρου Χανίων»

Μεταπτυχιακή Διατριβή
που υποβλήθηκε στην
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Από την
ΠΑΤΕΡΑΚΗ Σ. ΔΕΣΠΟΙΝΑ
Διπλωματούχο Μηχανικό Χωροταξίας και Ανάπτυξης



Ιούλιος 2021

**«Πρακτικές Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης: Η περίπτωση
του Ιστορικού Κέντρου Χανίων»**

ΠΑΤΕΡΑΚΗ Σ. ΔΕΣΠΟΙΝΑ

ΕΞΕΤΑΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:

ΔΙΜΕΛΛΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ

*ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ ΣΧΟΛΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ*

ΜΕΛΗ:

ΤΖΟΜΠΑΝΑΚΗΣ ΑΛΕΞΙΟΣ

*ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ ΣΧΟΛΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ*

ΧΑΤΖΗΣΑΒΒΑ ΔΗΜΗΤΡΑ

*ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΡΙΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ ΣΧΟΛΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ*

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΕΞΕΤΑΣΗΣ: 29/07/2021

Περιεχόμενα

«Πρακτικές Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης: Η περίπτωση του Ιστορικού Κέντρου Χανίων».....	2
Περίληψη	10
Αντικείμενο Εργασίας.....	10
Στόχος Εργασίας	10
Μεθοδολογία Εργασίας	11
Εισαγωγή	11
1. Βιωσιμότητα ιστορικών αστικών κέντρων.....	12
1.1 Ιστορικά κέντρα σε συσχέτιση με τον τουρισμό.....	12
1.2 Προβλήματα υποβάθμισης των Ιστορικών Κέντρων	15
1.3 Παράγοντες βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων.....	18
1.4 Ο Τουρισμός ως λειτουργικός παράγοντας του Ιστορικού Κέντρου και οι επιπτώσεις του	20
2. Πλαίσιο και πρακτικές Αστικής Ανάπλασης & εννοιολογική προσέγγιση	21
2.1 Τυπολογία επεμβάσεων σε ιστορικά κέντρα.....	27
2.2 Πρακτικές εφαρμογές αναζωογόνησης σε ιστορικά κέντρα της Ευρώπης.....	27
2.3 Παράγοντες επιτυχίας παρεμβάσεων σε ιστορικά κέντρα.....	34
2.4 Συνοπτική αξιολόγηση πρακτικών παρέμβασης στον ιστορικό ιστό	37
3. Αναγνώριση και ανάλυση υφιστάμενης πολεοδομικής και συγκοινωνιακής οργάνωσης στην περιοχή μελέτης.....	38
3.1 Οριοθέτηση και δομή περιοχής παρέμβασης – πολεοδομικά χαρακτηριστικά	38
3.2 Στάδια εξέλιξης της αστικής ανάπτυξης από την παλαιότερη στη σύγχρονη δομή.....	42
3.3 Τουριστική δραστηριότητα	54
3.4 Αξιολόγηση οικονομικών χαρακτηριστικών	60
3.5 Ανάλυση πολιτιστικού υπόβαθρου περιοχής παρέμβασης	62
3.6 Θεσμικό καθεστώς Παλιάς Πόλης Χανίων.....	66
3.7 Υλοποιημένα προγράμματα στην περιοχή του ιστορικού κέντρου Χανίων	81
4. Καταγραφή πολεοδομικών και συγκοινωνιακών δεδομένων στην περιοχή μελέτης.....	82
4.1 Χρήσεις γης.....	82
4.2 Μορφολογικά χαρακτηριστικά περιοχής, κατάσταση δομημένου χώρου και χαρακτηριστικά κτισμάτων	96
4.3 Δίκτυα μεταφορών και κινητικότητα	103
4.4 Συνοπτική αξιολόγηση βιωσιμότητας ιστορικού κέντρου Χανίων	105

5. Έρευνα Πεδίου	107
5.1 Αποτελέσματα έρευνας κοινής γνώμης για την πολεοδομική αναδιαμόρφωση του Ιστορικού Κέντρου – προθέσεις, προσδοκίες κατοίκων και επισκεπτών.....	107
5.2 Σύγκριση προθέσεων κατοίκων – επισκεπτών όπως προέκυψαν από την ανάλυση ερωτηματολογίων.....	131
6. Αξιολόγηση της ανάλυσης / SWOT : Δυνατότητες, Αδυναμίες/ Ανάγκες, Ευκαιρίες, Απειλές του Ιστορικού Κέντρου.....	155
7.Πρόταση Στρατηγικής αναδιαμόρφωσης και βιώσιμης αστικής ανάπτυξης του περιβάλλοντος του Ιστορικού Κέντρου.....	159
7.1. Πλαίσιο, όραμα, στρατηγικοί και ειδικοί στόχοι πρότασης.....	159
7.1.1 Διατύπωση Στρατηγικής.....	159
7.1.2 Ειδικοί Στόχοι και ενδεικτικές δράσεις ανά άξονα Στρατηγικής.....	160
7.2 Σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης	165
7.2.1 Χωρική κατανομή προτεινόμενων χρήσεων γης	167
7.3 Σχέδιο κινητικότητας και προσβασιμότητας	179
7.3.1 Διαμόρφωση τοπικών οδών, οδών ήπιας κυκλοφορίας και δικτύου πεζοδρόμων	181
Συμπεράσματα.....	185
Βιβλιογραφία	187
Ξενογλώσση Βιβλιογραφία.....	187
Ηλεκτρονική Βιβλιογραφία.....	189
Παράρτημα	191

Ευρετήριο Εικόνων

Εικόνα 1: Street art, Ενετικό Λιμάνι Χανιά	19
Εικόνα 2: Ιστορικό κέντρο Χανίων	40
Εικόνα 3: Χάρτης των Χανίων την περίοδο της Ενετοκρατίας, 1560.....	44
Εικόνα 4: Τα Χανιά την περίοδο της πολιορκίας από τους Τούρκους, 1645	45
Εικόνα 5: Ρυμοτομικό Χανίων, 1901.....	47
Εικόνα 6: Χάρτης Χανίων του Αγγλικού Ναυτικού, 1905	48
Εικόνα 7: Αεροφωτογραφία Χανιά, 1939	49
Εικόνα 8: Τμήμα χάρτη Αστικού Αναδασμού Παλιάς πόλης Χανίων, 1947	50
Εικόνα 9: Ερείπια από βομβαρδισμό στο μέγαρο των Τζαγκαρόλων στο Καστέλι	51
Εικόνα 10: Πλατεία Σπλάντζιας, εκδήλωση μνήμης, 29-7-45	52
Εικόνα 11: Ένδειξη των τειχών της Παλιάς Πόλης.....	53
Εικόνα 12: Εύρος Ξενοδοχειακών τιμών, 2021	55

Εικόνα 13: Συνθήκες συμφόρησης κατά την θερινή περίοδο.....	60
Εικόνα 14: Πολιτιστικό απόθεμα Παλιάς Πόλης Χανίων, 2011.....	64
Εικόνα 15: Αρχαιολογικοί και δημόσιοι χώροι, 2011.....	65
Εικόνα 16: Χάρτης Παλιάς Πόλης από τον G.Gerola, με διάκριση σε εκκλησίες, τζαμιά και ενετικά κτίσματα.....	66
Εικόνα 17: Τουριστικά καταστήματα επί της οδού Κονδυλάκη Ιωάννη	90
Εικόνα 18: Κλειστά τουριστικά καταλύματα επί Θεοτοκοπούλου.....	91
Εικόνα 19: Κλειστά καταστήματα εστίασης και αναψυχής επί Ακτής Κουντουριώτη	92
Εικόνα 20: Υπολειτουργία καταστημάτων αναψυχής επί της οδού Σαρπηδόνας	93
Εικόνα 21: Ένα από τα κλειστά ξενοδοχειακά καταλύματα επί Σκουφών.....	94
Εικόνα 22: Ένα από τα κλειστά τουριστικά καταλύματα επί Μόσχων	95
Εικόνα 23: Σύγκριση κίνησης κατά τους χειμερινούς μήνες (αριστερά) και θερινούς (δεξιά), Στιβανάδικα	96
Εικόνα 24: Περιοχή μελέτης	160

Ευρετήριο Χαρτών

Χάρτης 1: Συνοικίες της Παλιάς Πόλης.....	41
Χάρτης 2: Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, Τομέας Ι, Παλιά Πόλη Χανιά, 1978	42
Χάρτης 3: Απεικόνιση της επέκτασης των Χανίων περιμετρικά της Μεσαιωνικής πόλης, 1900.....	46
Χάρτης 4: Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Πόλεως	54
Χάρτης 5: Airbnb στο ιστορικό κέντρο Χανίων, 2019.....	57
Χάρτης 6: «Γενική Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Παλαιάς Πόλης Χανίων», Επικαιροποίηση, 1994.....	71
Χάρτης 7: Αρχαιολογικές ζώνες Α & Β, στην Παλιά Πόλη Χανίων, βάσει του (ΦΕΚ 97 – ΑΑΠ 28-03-12) ..	74
Χάρτης 8: Μελέτες Αναπλάσεων 1994 - 2013 Παλιάς Πόλης Χανίων.....	81
Χάρτης 9: Χρήσεις ισογείου, 2016.....	83
Χάρτης 10: Συγκέντρωση επαγγελματικών στεγών	85
Χάρτης 11: Κλειστές επιχειρήσεις ιστορικού κέντρου	86
Χάρτης 12: «Νεκρές» ζώνες κατά την χειμερινή περίοδο.....	89
Χάρτης 13: Συνοικίες Παλιάς Πόλης.....	97
Χάρτης 14: Ύψη κτιρίων Παλιάς Πόλης Χανίων.....	98
Χάρτης 15: Κατάσταση σημαντικών κτιρίων - μνημείων Παλιάς Πόλης Χανίων, 2016.....	99
Χάρτης 16: Χώροι πρασίνου – ελεύθεροι χώροι - πλατείες.....	100
Χάρτης 17: Κατάταξη αξιόλογων κτιρίων ανά περίοδο, 2016.....	101
Χάρτης 18: Δομημένο – αδόμητο, Παλιά Πόλη Χανίων	102
Χάρτης 19: Υφιστάμενη διάταξη οδικού δικτύου	103
Χάρτης 20: Σύνδεση χώρων πολιτισμού και πρασίνου, μέσω πράσινης διαδρομής	170
Χάρτης 21: Case Study παραλιακό μέτωπο Παλιάς Πόλης Χανίων.....	171
Χάρτης 22: Case Study πλατεία Σπλάντζιας, Παλιά Πόλη Χανίων, 2021.....	173
Χάρτης 23: Προτεινόμενες χρήσεις γης Παλιάς Πόλης Χανίων	174
Χάρτης 24: Προτεινόμενος ΜΣΔ Παλιάς Πόλης, Χανιά 2021	178
Χάρτης 25: Προτεινόμενη πράσινη – πολιτιστική διαδρομή	179

Χάρτης 26: Προτεινόμενη πράσινη - πολιτιστική διαδρομή και σημεία στάσης.....	181
Χάρτης 27: Υφιστάμενη (χάρτης πάνω) και προτεινόμενη διάταξη οδικού δικτύου (χάρτης κάτω)	183
Χάρτης 28: Προτεινόμενο δίκτυο αστικών μεταφορών και κινητικότητας Παλιάς Πόλης Χανίων	184

Ευρετήριο Πινάκων

Πίνακας 1: Απόρροιες τουριστικής εκμετάλλευσης ιστορικών κέντρων	17
Πίνακας 2: Ανάπλαση με γνώμονα την κληρονομιά – επενδυτικά στοιχεία υπέρ της.....	26
Πίνακας 3: Παραδείγματα αναπλάσεων σε ευρωπαϊκά ιστορικά κέντρα	31
Πίνακας 4: Φέρουσα τουριστική ικανότητα Παλιάς Πόλης Χανίων- στοιχεία booking.com, 2019.....	56
Πίνακας 5: Δραστηριότητα μίσθωσης, Χανιά, 2019.....	58
Πίνακας 6: SWOT Ανάλυση οικονομικών χαρακτηριστικών	61
Πίνακας 7 : Επιτρεπόμενες Χρήσεις γης Παλαιάς Πόλης, Κανονιστική Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Χανίων 566 / 29-09-1977.....	72
Πίνακας 8: Όροι δόμησης Παλιάς πόλης Χανίων- ΦΕΚ 97ΑΑΠ/28.03.2012	75
Πίνακας 9 : Προβλέψεις υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού για χρήσεις γης και τουρισμό	76
Πίνακας 10: Κατευθύνσεις – προβλέψεις από εγκεκριμένα πλαίσια χωροταξικού - πολεοδομικού σχεδιασμού, για Παλιά Πόλη	79
Πίνακας 11: Συγκεντρωτικός πίνακας προτιμότερου μείγματος χρήσεων γης	111
Πίνακας 12: Ανάλυση σκοπών μετακίνησης προς Παλιά Πόλη	229

Ευρετήριο Γραφημάτων

Γράφημα 1: Τυπολογία Airbnb προς μίσθωση, Παλιά Πόλη Χανίων, 2019	58
Γράφημα 2: Ιδιοκτησιακό καθεστώς Airbnb, Χανιά, 2019	59
Γράφημα 3: Φύλο	108
Γράφημα 4: Ηλικία.....	108
Γράφημα 5: Απασχόληση	109
Γράφημα 6: Μόνιμος τόπος διαμονής	109
Γράφημα 7: Άτομα με αναπηρία	110
Γράφημα 8: Κυρίαρχες χρήσεις γης Παλιάς Πόλης	111
Γράφημα 9: Κυρίαρχη χρήση Ιστορικού κέντρου	112
Γράφημα 10: Προτιμότερο μείγμα χρήσεων γης	113
Γράφημα 11: Πρόβλημα στέγασης Παλιάς Πόλης	114
Γράφημα 12: Δημοφιλέστερο μέσο μετακίνησης προς Παλιά Πόλη	114
Γράφημα 13: Συχνότητα μετακινήσεων προς Παλιά Πόλη	115
Γράφημα 14: Εποχικότητα Παλαιάς Πόλης	116
Γράφημα 15: Ελλείψεις κυκλοφοριακών υποδομών	116
Γράφημα 16: Περιορισμός διέλευσης αυτοκινήτων	117
Γράφημα 17: Χρήση ποδηλάτου για μετακινήσεις	118
Γράφημα 18: Αιτία χρήσης ποδηλάτου για τις μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη	119
Γράφημα 19: Ύπαρξη κατάλληλων υποδομών για την διενέργεια ασφαλών μεταφορών με ποδήλατο	120

Γράφημα 20: Σκοποί μετακίνησης προς Παλιά Πόλη.....	120
Γράφημα 21: Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμησης	121
Γράφημα 22: Προτεινόμενο δίκτυο μεικτών πεζοδρόμων.....	122
Γράφημα 23: Προτεινόμενο δίκτυο ήπιας κυκλοφορίας	123
Γράφημα 24: Επάρκεια δημόσιων χώρων Παλιάς Πόλης	124
Γράφημα 25: Βαθμός ικανοποίησης από αστικές υποδομές και εξοπλισμό.....	124
Γράφημα 26: Ανάγκες Παλιάς Πόλης	125
Γράφημα 27: Χώροι αναφοράς - τοπόσημα Παλιάς Πόλης	127
Γράφημα 28: Συμβολή ιστορικότητας στην επισκεψιμότητα της περιοχής	128
Γράφημα 29: Ανάδειξη ιστορικών χώρων	129
Γράφημα 30: Μεγαλύτερο πρόβλημα περιοχής	130
Γράφημα 31: Θεωρείται ότι η Παλιά Πόλη χαρακτηρίζεται ως τόπος : / Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	131
Γράφημα 32: Θεωρείτε ότι οι χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτερούν εις βάρος της κατοικίας; / Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	132
Γράφημα 33: Χρήσεις που χρειάζονται στην Παλιά Πόλη / Κάτοικοι-Επισκέπτες	133
Γράφημα 34: Θεωρείτε πως στην Παλιά Πόλη υπάρχει πρόβλημα στέγασης; / Κάτοικοι-Επισκέπτες ..	134
Γράφημα 35: Ποιο μέσο χρησιμοποιείται για τις καθημερινές σας μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη; / Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	135
Γράφημα 36: Συχνότητα μετακινήσεων προς την Παλιά Πόλη / Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	136
Γράφημα 37: Αιτία μετακίνησης προς Παλιά Πόλη/ Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	137
Γράφημα 38: Ποια περίοδο επισκέπτεστε συχνότερα την Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	138
Γράφημα 39: Ποιες ελλείψεις διαπιστώνονται στις κυκλοφοριακές υποδομές της Παλιάς Πόλης;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	139
Γράφημα 40: Πιστεύετε ότι πρέπει να περιοριστεί η διέλευση αυτοκινήτων στην Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	140
Γράφημα 41: Χρησιμοποιείται το ποδήλατο για τις μετακινήσεις σας στην Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	141
Γράφημα 42: Αν χρησιμοποιείται ποδήλατο, γιατί; /Κάτοικοι- Επισκέπτες	142
Γράφημα 43: Πιστεύετε ότι υπάρχουν κατάλληλες υποδομές στην Παλιά Πόλη για ασφαλείς μετακινήσεις με ποδήλατο; / Κάτοικοι-Επισκέπτες	143
Γράφημα 44: Προτεινόμενη οδός της Παλιάς Πόλης για πεζοδρόμηση / Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	144
Γράφημα 45: Προτεινόμενη οδός της Παλιάς Πόλης για μετατροπή σε μεικτό πεζόδρομο/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	145
Γράφημα 46: Προτεινόμενη οδός Παλιάς Πόλης για μετατροπή σε ήπιας κυκλοφορίας/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	146
Γράφημα 47: Επάρκεια δημόσιων χώρων Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	147
Γράφημα 48: Βαθμός ικανοποίησης από αστικές υποδομές και εξοπλισμό Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	148
Γράφημα 49: Τι θεωρείται ότι χρειάζεται η Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	149
Γράφημα 50: Χώροι αναφοράς Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες.....	150
Γράφημα 51: Συμβολή ιστορικότητας στην επισκεψιμότητα της Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	151

Γράφημα 52: Πιστεύετε πως έχουν αναδειχθεί κατάλληλα οι ιστορικοί χώροι της Παλιάς Πόλης;/	
Κάτοικοι-Επισκέπτες	152
Γράφημα 53: Μεγαλύτερο πρόβλημα Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες	153

Περίληψη

Στην παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή σε πρώτο στάδιο εξετάζονται εφαρμογές για την ένταξη και την βιώσιμη συλλειτουργία του ιστορικού ιστού με τον συνεχώς αναπτυσσόμενο σύγχρονο πολεοδομικό ιστό, μέσα από ένα πλαίσιο πολιτικών για την χωροταξική οργάνωση των χρήσεων γης. Το συγκεκριμένο πλαίσιο θα περιλαμβάνει δράσεις αστικής αναζωογόνησης, λαμβάνοντας υπόψη εφαρμογές που υλοποιήθηκαν ευρωπαϊκό χώρο. Ως μελέτη περίπτωσης επιλέγεται το πολυπολιτισμικό ιστορικό κέντρο της μεσαιωνικής πόλης των Χανίων, καθώς αποτελεί ένα αξιόλογο σύμπλεγμα αρχιτεκτονικής, πολιτισμού και ιστορίας. Με σκοπό την πολεοδομική αναδιοργάνωση και την βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη του ιστορικού κέντρου Χανίων, γίνεται ανάλυση των κατευθύνσεων των υπερκείμενων βαθμίδων πολιτικών του θεσμικού πλαισίου και της υφιστάμενης κατάστασης. Στο επόμενο στάδιο, προτείνονται μια σειρά στρατηγικών και παρεμβάσεων λαμβάνοντας υπόψη όλες τις ανάγκες, προοπτικές καθώς και τις αδυναμίες που έχουν εξαχθεί από την ανάλυση της μελέτης περίπτωσης και λοιπών ευρωπαϊκών παραδειγμάτων εφαρμογής. Οι στρατηγικές και οι παρεμβάσεις που προτείνονται στο πλαίσιο της παρούσας μεταπτυχιακής διατριβής αποσκοπούν στην δημιουργία μιας πολύ-λειτουργικής συστάδας διαφορετικών λειτουργιών, βιώσιμη για την τοπική κοινωνία καθώς και για τους επισκέπτες στο εγγύς μέλλον.

Λέξεις – Κλειδιά:

Ιστορικά κέντρα πόλεων, πολιτιστική κληρονομιά, βιωσιμότητα, πολιτιστικός τουρισμός, πολεοδομική ανάπτυξη

Αντικείμενο Εργασίας

Το σύγχρονο αστικό τοπίο, με σκοπό την εξυπηρέτηση των αναγκών των διεθνών τουριστικών εισροών, ακολουθεί όλο και περισσότερο ένα πρότυπο που ακολουθεί τις αρχές της παγκοσμιοποίησης, αλλοιώνοντας την ταυτότητα και την τοπικότητα του χώρου στον οποίο εκτονώνονται αυτές οι εισροές, εις βάρος τις περισσότερες φορές της τοπικής κοινωνίας. Ιδιαίτερα στην περίπτωση των ιστορικών κέντρων η απειλή είναι μεγαλύτερη καθώς υπάρχει ο κίνδυνος της απώλειας ενός ανεκτίμητου πολιτιστικού αποθέματος και ιστορικών αξιών. Για να εξασφαλισθεί λοιπόν η βιωσιμότητα τους, θα πρέπει να αναθεωρηθεί ο σχεδιασμός και να στραφεί προς ένα σχεδιασμό με βασική προτεραιότητα την προστασία και την ανάδειξη των ιστορικών κέντρων, εξασφαλίζοντας την πολύ-λειτουργικότητα τους και αποφεύγοντας την μετατροπή τους σε αποκλειστικές ζώνες με κυρίαρχες χρήσεις τον τουρισμό και την αναψυχή. Συνεπώς, το νέο μοντέλο πολεοδομικής οργάνωσης πρέπει να προωθεί την μείξη των χρήσεων γης σε συνδυασμό με ένα νέο σχέδιο κινητικότητας, την ήπια τουριστική ανάπτυξη και την επαναφορά της πρώτης κατοικίας στην περιοχή, την διατήρηση της πολιτισμικής ταυτότητας και να συνοδεύεται από επεμβάσεις ανάπτυξης.

Στόχος Εργασίας

Ο στόχος της παρούσας μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας είναι η μελέτη πρακτικών και στρατηγικών για την προστασία και ανάδειξη του ιστορικού κέντρου Χανίων σε ένα πολυπολιτισμικό, βιώσιμο και πολυλειτουργικό κέντρο τουρισμού και κατοικίας. Αυτό

επιτυγχάνεται μέσα από την μελέτη του θεωρητικού πλαισίου των πρακτικών αστικής αναζωογόνησης, καθώς και μια σειράς επιτυχημένων πρακτικών εφαρμογών σε ευρωπαϊκές ιστορικές πόλεις. Οι πολιτικές που εφαρμόστηκαν σε κάθε περίπτωση αξιολογούνται, με σκοπό να βρεθεί η καταλληλότερη πρακτική για την εφαρμογή στην μελέτη περίπτωσης, προσαρμόζοντας τις στις αυξημένες ανάγκες της Παλιάς Πόλης Χανίων, με γνώμονα την ανάδειξη και την προστασία της.

Μεθοδολογία Εργασίας

Η μέθοδος συλλογής της βιβλιογραφίας, βασίστηκε κατά κύριο λόγο σε έρευνα βιβλίων, επιστημονικών άρθρων και πρακτικών συνεδρίων, αλλά και σε διαδικτυακή και επιτόπια έρευνα. Το ερευνητικό κομμάτι αφορά κυρίως το θεωρητικό πλαίσιο για τα ιστορικά κέντρα και τις αναπλάσεις, ενώ για το κομμάτι της ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής μελέτης χρησιμοποιήθηκε υλικό επιτόπιων αυτοψιών και ερωτηματολογίου.

Εισαγωγή

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία, έχει ως επιστημονικό πεδίο τον αστικό και πολεοδομικό σχεδιασμό σε σύμπραξη με τον συγκοινωνιακό και αποσκοπεί στην αναθεώρηση των χρήσεων γης και στην διαρρύθμιση του κυκλοφοριακού δικτύου του ιστορικού κέντρου των Χανίων (Παλιά Πόλη). Ο βασικός σκοπός της εργασίας είναι όπως προαναφέρθηκε, η μελέτη των συνήθων πρακτικών παρέμβασης στα ιστορικά κέντρα και η υιοθέτηση της καταλληλότερης πρακτικής με βάση τις ανάγκες και τις δυνατότητες όπως προκύπτουν από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και της έρευνας κοινής γνώμης. Η εργασία αποτελείται από επτά (7) βασικά κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια εισαγωγή στα μορφολογικά χαρακτηριστικά και τους παράγοντες βιωσιμότητας των ιστορικών κέντρων και μελετάται η αλληλεπίδραση του τουρισμού με τα ιστορικά κέντρα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, αναφέρονται οι συνήθειες πρακτικές αστικής αναζωογόνησης στα ιστορικά κέντρα και εξετάζονται οι παράγοντες για την επιτυχημένη εφαρμογή τους.

Στη συνέχεια στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται τα βασικά πολεοδομικά, συγκοινωνιακά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά. Στο 4^ο κεφάλαιο περιγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση της Παλαιάς Πόλης με βάση την επιτόπια έρευνα, ενώ γίνεται αναφορά στις κατευθύνσεις των υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού, αλλά και στις υψηλές απαιτήσεις στην διαχείριση του αστικού ιστού της Παλιάς Πόλης, έτσι ώστε να ληφθούν υπόψη κατά την σχεδιαστική διαδικασία και γίνεται αξιολόγηση των δυνατοτήτων και των αδυναμιών του ιστορικού κέντρου. Έπειτα, στο 5^ο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας κοινής γνώμης – ερωτηματολογίου και συγκρίνονται οι προθέσεις των κατοίκων με τις προθέσεις των επισκεπτών και στο 6^ο κεφάλαιο γίνεται αξιολόγηση της ανάλυσης.

Στο τελευταίο κεφάλαιο, παρουσιάζεται η στρατηγική για την αναδιαμόρφωση του πολεοδομικού χώρου και την βελτίωση της προσβασιμότητας της Παλιάς Πόλης. Τέλος, για την εξασφάλιση της επιτυχίας της προτεινόμενης αστικής ανάπτυξης διερευνάται το περιεχόμενο ενός πλαισίου κινήτρων για την προσέλκυση επενδύσεων και τόνωση της τοπικής οικονομίας.

1. Βιωσιμότητα ιστορικών αστικών κέντρων

1.1 Ιστορικά κέντρα σε συσχέτιση με τον τουρισμό

Η ιστορική πόλη αποτελείται κυρίως από αστικές μορφές του παρελθόντος οι οποίες έχουν επιβιώσει στο σύγχρονο αστικό τοπίο. Η δομή αυτών των αστικών μορφών μεταφράζεται διαφορετικά σε κάθε χωρική κλίμακα, ενώ εμπεριέχουν στοιχεία που πηγάζουν από τα εγγενή χαρακτηριστικά του δομημένου περιβάλλοντος, τις αξίες και τις αρχές σχεδιασμού που ακολουθούνται. Οι αλληλεπιδράσεις που αναπτύσσονται μεταξύ των τοπικών φορέων, των πολιτών καθώς ακόμη και των τουριστών με τις παρελθοντικές αυτές αστικές μορφές κάνουν και πιο έντονη την ανάγκη για την διατήρηση του ιδιαίτερου χαρακτήρα των ιστορικών πόλεων. Σε μια πρώτη ανάγνωση η αισθητική της εκάστοτε χρονικής περιόδου και η παλαιότητα ενός κτιριακού συνόλου είναι δυο βασικοί παράγοντες για την διατήρηση του (Ashworth and Tunbridge, 2000). Εκτός από την παλαιότητα ένας άλλος παράγοντας είναι η αυθεντικότητα της αρχιτεκτονικής και του αστικού σχεδιασμού που λειτουργούν ως συνδετικοί κρίκοι με ιστορικά γεγονότα και πρόσωπα.

Οι ιστορικές πόλεις σε συνάρτηση με τα νέα αστικά τμήματα που προστέθηκαν κατ' επέκταση τους, διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Αυτοτελείς – ολοκληρωτική προστασία παραδοσιακού αστικού ιστού, μέσω της διατήρησης του και την δημιουργία πόλων ανάπτυξης σε κατάλληλη απόσταση για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών (Βενετία, Μέστρε)
- Ιστορικά κέντρα μεγάλης τουριστικής ανάπτυξης, εφραπτόμενα με οικιστικά κέντρα και βιομηχανικές περιοχές (Φλωρεντία, Μπολόνια, Άμστερνταμ, Στρασβούργο, Κέρκυρα)
- Τμήματα ιστορικού ιστού τα οποία έχουν διατηρηθεί και έχουν αναμορφωθεί, συμπεριλαμβάνοντας χρήσεις όπως εμπόριο, τουρισμός, πολιτισμός και ενίοτε γειτνίαση με περιοχές κατοικίας (Παρίσι, Λυών, Μασσαλία, Μονπελιέ, Μιλάνο, Βαρκελώνη, Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Χανιά, Ιωάννινα, Ξάνθη)
- Αυτοτελή μικρά ιστορικά κέντρα, στα οποία διατηρείται η ιστορική τους συνέχεια, η κουλτούρα, μεγάλο τμήμα τειχών μεσαιωνικής προέλευσης, αγροτικός ή ναυτικός χαρακτήρας – διαιώνιση εξάρτησης ευρύτερης περιφέρειας από αυτά
- Αναλλοίωτοι μικροί, απομακρυσμένοι ορεινοί και νησιώτικοι οικισμοί, που δεν επηρεάζονται από τις τουριστικές εισροές (Ζαγοροχώρια, Μάνη) (Ροδολάκης, 1997)

Η ιστορική και η πολιτιστική κουλτούρα παίζουν τεράστιο ρόλο στο κομμάτι του διεθνούς τουρισμού και αποτελούν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία των πόλεων που συμβάλλουν στην οικονομική ενίσχυση του εκάστοτε τόπου καθώς ισοσταθμίζει τις εποχιακές διακυμάνσεις δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας. Παράλληλα με την αναβίωση των πολιτιστικών αξιών, της τοπικής κουλτούρας και των παραδόσεων ενισχύεται η κοινωνική συνοχή της τοπικής κοινωνίας. Εκτός των άλλων δημιουργεί μια χαρακτηριστική εικόνα «branding», που χρησιμοποιείται ως στρατηγική marketing με σκοπό την δημιουργία μιας μοναδικής ταυτότητας της πόλης, χρησιμοποιώντας ως μέσα για την επίτευξη αυτού του σκοπού τον χωρικό και πολιτιστικό σχεδιασμό, την κοινωνικοοικονομική γεωγραφία, το διαδίκτυο και την διαχείριση του τουριστικού προορισμού (Ismagilova et al., 2015).

Οι στρατηγικές branding, είναι κατά βάση αλληλένδετες με το συγκριτικό πλεονέκτημα της κάθε πόλης, τον άυλο και υλικό πολιτισμό και αποτελούν βασικό στοιχείο των «πολιτικών

πολιτιστικής αναζωογόνησης/αναβίωσης» που αφορούν το συνολικό αστικό περιβάλλον, υποβαθμισμένα τμήματα του ή το υδάτινο μέτωπο (culture-led regeneration). Το χωρικό αντίκτυπο των στρατηγικών branding είναι μακροπρόθεσμο και αποτελείται από μια σειρά μέτρων που συμβάλλουν στην αύξηση της αυθεντικότητας και της ελκυστικότητας του τόπου (Heck, 2011).

Στον ελλαδικό χώρο δεν έχουν συστηματοποιηθεί ακόμα οι προσπάθειες για την χάραξη στρατηγικών branding πόλεων και εντοπίζονται κατά κύριο λόγο στα μεγάλα αστικά μητροπολιτικά κέντρα, όπως και έγινε στην περίπτωση των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα.

Οι ελληνικές πόλεις μπορούν να αναδειχθούν μέσα από ολοκληρωμένες στρατηγικές, ακολουθώντας επιτυχημένα παραδείγματα του εξωτερικού ως βέλτιστες πρακτικές, προσαρμοσμένα στα τοπικά δεδομένα. Οι στρατηγικές city branding συσχετίζονται όλο και περισσότερο με τον πολιτισμό, καθώς έχει το πλεονέκτημα της αναγνωσιμότητας και ιστορικής συνέχειας της πόλης, το ιστορικού κτιριακού αποθέματος και της κουλτούρας. Στην πράξη οι στρατηγικές αυτές δεν κατέχουν θέση προτεραιότητας κατά τον προγραμματισμό όπως έχουν οι αντίστοιχες για υγεία και πρόνοια και για αυτόν τον λόγο δεν δημοσιεύονται και τόσες μελέτες. (Καραχάλης Ν., 2016)

Κατά την διαδικασία της πολεοδομικής οργάνωσης του ιστορικού κέντρου, είναι σημαντικό οι πολιτιστικές χρήσεις να πλαισιώνονται συμπληρωματικά από άλλες καινοτόμες χρήσεις συμπεριλαμβανομένων των τουριστικών δραστηριοτήτων, χωρίς να λειτουργούν εις βάρος των αντίστοιχων κοινωνικό-οικονομικών. Η ύπαρξη μοναδικών ιστορικών και πολιτιστικών αντικειμένων όπως για παράδειγμα αρχαιολογικά μουσεία, θέατρα, μνημεία αρχιτεκτονικής τοπίου, αντικείμενα εθνογραφίας, αρχαιολογικά μουσεία αποτελεί από μόνο του ένα σημαντικό πλεονέκτημα καθώς προδιαθέτει την ευνοϊκή τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Είναι βασικό όμως κατά την διάρκεια της διαδικασίας της αστικής ανάπτυξης να μην διασπαστεί η ιστορική δομή της περιοχής. Συνεπώς, το αποτέλεσμα της αναπαλαίωσης θα πρέπει να ανταποκρίνεται στα εθνικά χαρακτηριστικά και τις παραδόσεις. Με την δημιουργία νέων αστικών σχηματισμών όπως ολοκληρωμένων cluster (συστάδων) πολιτισμού, αρχιτεκτονικής και τοπίου, διασώζονται τα πολυτιμότερα μνημεία πολιτισμού με σκοπό την αναβίωση των ιστορικών μνημών της πόλης. Οι συστάδες αυτές αποτελούν αυτόνομους θεματικούς οικοτόπους, που πυροδοτούν την συνεχή μετατροπή, ιδιαίτερα των μικρομεσαίων αστικών κέντρων, σε δημιουργικά/θεματικά κέντρα, πάντα με την συμβολή των μόνιμων κατοίκων και εν μέρει και των τουριστών στις διαδικασίες ανάπτυξης της πόλης.

Το πλαίσιο των πολιτικών που υιοθετούνται για την σωστή διαχείριση του ιστορικού αστικού ιστού, δεν περιλαμβάνει μόνο την διατήρηση του, αλλά και την δημιουργία νέων αξιών που θα προσδώσουν στην πόλη μια νέα ταυτότητα με ένα χαρακτηριστικό "brand name".

Η πολιτιστική κληρονομιά ενός τόπου, όντας ένα ισχυρό τουριστικό θέλγητρο προσελκύει επενδύσεις για αναβάθμιση υφιστάμενων (δημόσιων, μεταφορικών) ή ακόμη και δημιουργία νέων (διαμονής, εστίασης, αναψυχής) υποδομών και αποτελεί συνεπώς έναυσμα για πρακτικές αστικής αναζωογόνησης του ιστορικού αστικού ιστού. Αυξάνεται κατά αυτό τον τρόπο η επιχειρηματικότητα και συνεπώς αυξάνεται η απασχόληση ισοσταθμίζοντας κατ' αυτόν τον τρόπο τις εποχιακές διακυμάνσεις και τις τουριστικές εισροές μεταξύ των ανεπτυγμένων και λιγότερο ανεπτυγμένων περιοχών. Είναι πολύ σημαντικό κατά την διαδικασία της ανάπτυξης των τουριστικών και λοιπών υποδομών να μην διαταραχθεί η ιστορική δομή της περιοχής,

διασώζοντας και αποκαθιστώντας το φυσικό και το παραδοσιακό τοπίο και τα αξιόλογα μνημεία πολιτισμού που εμπεριέχονται σε αυτά. Οι πόλεις ως φορείς συγκεντρώσεων πολιτισμού, οικονομίας, υποδομών εκπαίδευσης, μεταφορών, ενημέρωσης, έχουν την τάση να διαδραματίζουν ολοένα και πιο κεντροβαρικό ρόλο στην διαμόρφωση του τουριστικού τομέα.

Οι τουριστικοί πόροι αποτελούνται από αντικείμενα ενδιαφέροντος όπως για παράδειγμα αξιοθέατα, υλικά και πνευματικά μνημεία πολιτιστικής κληρονομιάς. Με βάση τα κύρια συστατικά τους, οι πόροι χωρίζονται σε έξι βασικές κατηγορίες:

1. Πολιτιστικού ενδιαφέροντος – λαογραφικές εκδηλώσεις
2. Αρχαιολογικού ενδιαφέροντος
3. Ιστορικού ενδιαφέροντος
4. Θρησκευτικού ενδιαφέροντος
5. Εθνογραφικού ενδιαφέροντος
6. Οικολογικού ενδιαφέροντος – μνημεία αρχιτεκτονικής τοπίου (Ismagilova et al., 2015)

Τα ιστορικά αρχιτεκτονικά σύνολα αποτελούν συμπλέγματα ιστορικών περιοχών που περιλαμβάνουν αρχαία κατάλοιπα δρόμων, οικισμών, στρατιωτικών εγκαταστάσεων, χώρων λατρείας και πολιτιστικών μνημείων. Ο πολιτιστικός τουρισμός αποτελεί τον πυρήνα της κουλτούρας των τουριστικών κέντρων και έχει την τάση να εμφανίζει διαφοροποιήσεις, οι οποίες υποδεικνύουν την επέκταση ενός φάσματος τουριστικών κινήτρων και την εξειδίκευση των ενδιαφερόντων των ταξιδιωτών σε διάφορες πτυχές των πολιτισμών και στην πολιτιστική κληρονομιά των προορισμών τους.

Παρόλα τα θετικά που μπορεί να προσφέρει ο τουρισμός στα ιστορικά κέντρα, πολλές φορές υιοθετούνται κακές πρακτικές, έχοντας αντίθετα αποτελέσματα από τα αναμενόμενα, όπως για παράδειγμα:

- Ανεπαρκές επίπεδο επενδύσεων που προορίζονται τόσο για τη διατήρηση όσο και για την ανάπτυξη της πολιτιστικής κληρονομιάς
- Ανεπαρκή τουριστική υποδομή σε τοπικό επίπεδο
- Ανεπαρκώς καταρτισμένη οργάνωση εξυπηρέτησης τουριστών που δημιουργεί αρνητική εικόνα τόσο στο συγκεκριμένο τουριστικό κέντρο όσο και στη χώρα ως σύνολο
- Αποκλίσεις των οδικών υποδομών σε σχέση με τα διεθνή πρότυπα
- Απόκλιση τεχνικών προδιαγραφών ξενοδοχείων από τα διεθνή πρότυπα, ιδίως στην αξιολόγηση και το επίπεδο εξυπηρέτησης
- Υπέρογκες τιμές υπηρεσιών ξενοδοχείων και εστιατορίων
- Οι διαδρομές διοργανώνονται από ταξιδιωτικά πρακτορεία σε αρκετούς παραμελημένους χώρους και σε χώρους που δεν έχουν σχέση με τον πολιτισμό και την τέχνη
- Αδύναμη διαφημιστική δραστηριότητα στον τομέα της οργάνωσης των διαδρομών και της προώθησης προϊόντων (Ismagilova et al., 2015)

Το ιστορικό κέντρο ορίζεται ως μια παλιά πόλη στον πυρήνα της νέας, που προέκυψε από χωρικές επεκτάσεις της με σκοπό την κάλυψη των πληθυσμιακών και κοινωνικοπολιτικών αναγκών, με συγκέντρωση αστικών λειτουργιών και ιστορική περίοδο αναφοράς. Το συγκεκριμένο χωρικό μοτίβο ανάπτυξης παρατηρείται και στην ελληνική επικράτεια, καθώς συνήθως το ιστορικό τμήμα λειτουργεί ως πυρήνας, που χωρίζεται πολεοδομικά από το νεότερο τμήμα από οχυρώσεις για την διασφάλιση της ασφάλειας – ιδιαίτερα στην περίπτωση των

μεσαιωνικών πόλεων, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις αντί για τεχνητά σύνορα, ο διαχωρισμός γίνεται φυσικά με υγρό στοιχείο, όπως ποτάμι, θάλασσα ή λίμνη. Στην πράξη δεν υφίσταται ένα γενικότερο πλαίσιο σχεδιασμού, με τις κατάλληλες στρατηγικές κατευθύνσεις, έτσι ώστε να αναπτυχθούν και να αναβιώσουν οι περιοχές αυτές που είναι υψίστης σημασίας για την απόδοση ενός αναπτυξιακού χαρακτήρα στις αστικές περιοχές και την παράλληλη διατήρηση της αυθεντικότητάς τους (Παρθενόπουλος and Παρθενοπούλου, 2010).

Στην παρούσα μελέτη θα διερευνηθεί η υφιστάμενη κατάσταση της παλιάς πόλης των Χανίων και θα προσδιοριστούν οι κατάλληλες συνθήκες για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας για όλους του χρήστες της, προστατεύοντας παράλληλα τα πολιτιστικά αγαθά. Η βιώσιμη ανάπτυξη της παλιάς πόλης και του πολιτιστικού της πλούτου, θα επιτευχθεί μέσα από κατάλληλες χωρικές και αναπτυξιακές πολιτικές. Τα ελληνικά ιστορικά κέντρα κινδυνεύουν να αλλοιωθούν και να χάσουν την ταυτότητα τους, λόγω της έλλειψης ειδικού σχεδιασμού, επικράτηση «μοντέρνου κινήματος» και γρήγορης οικονομικής ανάκαμψης μέσω αντιπαροχών και υψηλών συντελεστών δόμησης.

1.2 Προβλήματα υποβάθμισης των Ιστορικών Κέντρων

Η πλειοψηφία των ιστορικών κέντρων στις πυκνοκατοικημένες περιοχές, εκτός από το γεγονός ότι αντικατοπτρίζουν την ταυτότητα της πόλης καθώς εμπεριέχουν σημαντικό αρχιτεκτονικό και ιστορικό πλούτο, συγκεντρώνουν τις οικιστικές, οικονομικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, δημιουργώντας σχέσεις εξάρτησης με την ευρύτερη περιοχή. Επιπλέον, ασκούν ισχυρή έλξη μεγάλων τουριστικών εισροών, με ότι αυτό συνεπάγεται. Η έντονη φυσική υποβάθμιση τους, έχει επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό την τουριστική βιομηχανία και τον χαρακτήρα και το ύφος της πόλης. Ως εκ τούτου, οι περιοχές αυτές χρήζουν ιδιαίτερης προσοχής για να μπορέσουν να ανταπεξέλθουν κάτω από τις πιέσεις.

Παρόλα αυτά, η αναγνώριση της ανάγκης για διατήρηση των ιστορικών αστικών δομών λόγω της πολιτιστικής και οικονομικής τους διάστασης έχει προκύψει τα τελευταία χρόνια. Στην αναγνώριση αυτή έχουν συμβάλει οι περιβαλλοντικές πιέσεις, όπως είναι η ατμοσφαιρική ρύπανση που καταστρέφει ιστορικά κτίρια, οι αντικρουόμενες ανάγκες για κάλυψη των υψηλών απαιτήσεων σε λειτουργικές παροχές κατά την τουριστική περίοδο (νερό, ηλεκτρική ενέργεια, αποχέτευση) και για διατήρηση της ιστορικής ακεραιότητας των δομών, αλλά και οι εποχιακές μεγάλες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις εξαιτίας των μετακινήσεων των πληθυσμών της υπαίθρου προς τον ιστορικό αστικό πυρήνα, με σκοπό την απασχόληση στον τριτογενή τομέα. Αυτοί είναι ορισμένοι μόνο από τους παράγοντες που εντείνουν την αναγκαιότητα της ανασύστασης και ανάπλασης του ιστορικού κέντρου, μια διαδικασία που οφείλει να είναι συλλογική με σκοπό την κατανόηση, την διατήρηση της ιστορίας, της παράδοσης και της πολιτιστικής πολυμορφίας για την καταπολέμηση της εποχικότητας και την προσέλκυση τουριστών καθ'ολη την διάρκεια του έτους (Riham, 2019).

Οι νέες χρήσεις που αναπτύσσονται στα ιστορικά κέντρα συνδέονται στην πλειοψηφία τους με τον τουρισμό, το εμπόριο και την ψυχαγωγία και έρχονται σε ρήξη με την χρήση της κατοικίας, η οποία υποβαθμίζεται και εκτοπίζεται. Εξίσου σημαντικοί παράγοντες που συμβάλουν στην υποτίμηση της κατοικίας είναι η παλαιότητα και η έλλειψη συντήρησης των κτιρίων, καθώς ακόμη και η απουσία σύγχρονων υποδομών και δομών εξυπηρέτησης. Η σταδιακή

απομάκρυνση της χρήσης της κατοικίας, προσδίδει αρνητικές συνέπειες στο ιστορικό κέντρο. Οι βασικότερες από αυτές είναι οι εξής:

- Εγκατάλειψη από τους κατοίκους του και μετατροπή σε έναν χώρο που λειτουργεί συγκεκριμένες ώρες και τις υπόλοιπες ερημώνεται
- Καταστροφή λειτουργικής δομής του και συνεπώς και του κοινωνικού ιστού του
- Προσθήκη διαφορετικών μορφολογικά κτιρίων και πρόχειρων κατασκευών που οδηγούν στην καταστροφή της τοπικής αρχιτεκτονικής ταυτότητας
- Ολική μετατροπή ιστορικού κέντρου σε τουριστική ζώνη με συναφείς χρήσεις – αναψυχή και εμπόριο
- Η μετάλλαξη της λειτουργικής σύστασης οδηγεί σε σταδιακή υποβάθμιση του περιβάλλοντος και στην εμφάνιση αντικοινωνικών φαινομένων (Παρασύρη, 2007)

Η διατήρηση της κατοικίας και η ισόρροπη ανάπτυξη και άλλων λειτουργιών κατέχει κομβικό ρόλο στην προστασία και την εξασφάλιση ενός καλύτερου βιοτικού επιπέδου. Ο έλεγχος και προκαθορισμός των χρήσεων γης μέσω κατάλληλου σχεδιασμού, μπορεί να αποτρέψει την αλλοίωση του ιστορικού περιβάλλοντος και να διασώσει τα πολιτιστικά αγαθά. Η προστασία και η διατήρηση της πολεοδομικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς, μέσω της θέσπισης ειδικών νομοθετικών μέτρων, αποτελεί κοινή ευρωπαϊκή πολιτική (Παρασύρη, 2007).

Σύμφωνα με τις (Αυγερινού-Κολώνια and Τουφεγγοπούλου, 2012), οι πολεοδομικές λύσεις προσδιορίζονται :

- α) από τον υφιστάμενο χώρο, του οποίου η συστηματική προσέγγιση είναι αναγκαία για κάθε ορθολογική επέμβαση και
- β) από το σεβασμό των διαμορφωμένων χρήσεων κατά την ιστορική διάρκεια και οι οποίες μετασχηματίζονται κατά τη σύγχρονη πραγματικότητα

Σήμερα λοιπόν υφίσταται η αναγκαιότητα του προσδιορισμού και οριοθέτησης του ιστορικού κέντρου των πόλεων, ως προϋπόθεσης προστασίας και ανάπτυξής τους (Παρθενόπουλος and Παρθενοπούλου, 2010).

Με σκοπό την ισόρροπη ανάπτυξη των ιστορικών κέντρων, οι παράγοντες που οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά τον σχεδιασμό είναι οι ακόλουθοι:

- Ανάδειξη και προστασία ιστορικών στοιχείων, που αποτελείται από τα μνημεία και το κτιριακό απόθεμα
- Καθορισμός μείγματος χρήσεων γης φιλικών προς τον υπάρχοντα ιστορικό ιστό που θα προωθεί την ενσωμάτωση στον νέο ιστό και τις σύγχρονες ανάγκες (εμπορική και επαγγελματική δραστηριότητα, κατοικία)
- Ενσωμάτωση χρήσεων που συμβάλουν στην οικονομική αναβάθμιση της τοπικής οικονομίας αξιοποιώντας και προβάλλοντας το στοιχείο του πολιτισμού (πολιτιστικός τουρισμός)

- Ανταπόκριση στις αντικρουόμενες ανάγκες των κατοίκων και των τουριστών, διαφυλάσσοντας την ταυτότητα του ιστορικού κέντρου και το ποιοτικό επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων, εξασφαλίζοντας παράλληλα ένα επαρκές επίπεδο παροχής υπηρεσιών και επικερδούς εμπορίου (Παρθενόπουλος and Παρθενοπούλου, 2010)

Η φύση της τουριστικής εκμετάλλευσης ενός ιστορικού κέντρου μπορεί να είναι διττή, καθώς μπορεί να αποτελέσει παράλληλα παράγοντα ωφελιμότητας, αλλά και αρνητικών συνεπειών.

Πίνακας 1: Απόρροιες τουριστικής εκμετάλλευσης ιστορικών κέντρων

Οφέλη	Επιπτώσεις
Τουριστική ζήτηση – κάλυψη τουριστικών αναγκών μέσω πληθώρας καταχωρήσεων σε ηλεκτρονικές πλατφόρμες	Μετατροπή οικιστικών υποδοχέων σε τουριστικές περιοχές – εξάντληση φέρουσας ικανότητας τους, υποβάθμιση ποιότητας βιοτικού επιπέδου κατοίκων
Υψηλότερες οικονομικές απολαβές ιδιοκτητών ακινήτων – αύξηση αντικειμενικών αξιών, δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τουρίστες με μεγαλύτερα οφέλη από την μακροχρόνια ενοικίαση για στέγαση	Απομάκρυνση των μόνιμων κατοίκων και γενικότερη αύξηση αντικειμενικών αξιών - Αύξηση ενοικίων στις τουριστικές ζώνες και μετακίνηση των μόνιμων κατοίκων σε πιο απομακρυσμένες περιοχές με χαμηλότερα ενοίκια, τα οποία με την σειρά τους αυξάνονται λόγω της ζήτησης
Πράκτορες – ενδιάμεσοι παράγοντες – διαχείριση μεγάλου όγκου κτιριακού αποθέματος προς τουριστική ενοικίαση	Μείωση πληρότητας ξενοδοχειακών καταλυμάτων εξαιτίας του αυξημένου ανταγωνισμού από τα εκμισθωμένα ακίνητα με χαμηλές τιμές, με σημαντικές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις στην τοπική κοινωνία
Ξένες επενδύσεις σε ακίνητα με την προοπτική βραχυπρόθεσμης εκμίσθωσης ως τουριστικά καταλύματα	Αδιαφάνεια φορολογικών οφειλών διάσπαρτων ενοικιαζόμενων κατοικιών, παράβλεψη δήλωσης σε ηλεκτρονική πλατφόρμα
Κατασκευαστικός τομέας- ανακαίνιση κατοικιών ιστορικού κέντρου	Αντικατάσταση τοπικών επιχειρήσεων από μεγάλες αλυσίδες, εξαιτίας των αυξημένων τιμών ενοικίων – αλλοίωση αστικής καθημερινότητας κατοίκων
Τοπικές επιχειρήσεις – τουρισμού, εστίαση, υπηρεσίες καθοδήγησης κλπ που επωφελούνται από τις τουριστικές εισροές	Αλλοίωση τοπίου, απτού ιστορικού κληροδοτήματος, ύλης κληρονομιάς (τρόπου διαβίωσης κατοίκων) – εξαιτίας της μετατροπής οικιστικών υποδοχέων σε τουριστικούς
	Εποχικότητα και πλήρη εξάρτηση από τουριστικό τομέα – υπερπληθυσμός τους θερινούς μήνες και ανεργία και μετακίνηση προς την ενδοχώρα κατά τους χειμερινούς
	Μετατροπή πόλεων σε θεματικά πάρκα
	Δίλλημα αφιέρωσης αστικού ιστού στους κατοίκους ή τους τουρίστες
	Ηχητική όχληση, περιβαλλοντική υποβάθμιση από χρήσεις αναψυχής

	Νέα οικιστικά συγκροτήματα για την κάλυψη των αυξημένων στεγαστικών αναγκών – υποβάθμιση φυσικού περιβάλλοντος, κατασπατάληση πόρων
--	--

Πηγή: Προσαρμογή από (Mínguez et al., 2019)

1.3 Παράγοντες βιωσιμότητας των Ιστορικών Κέντρων

Βασικό χαρακτηριστικό των Ευρωπαϊκών πόλεων είναι η πολυλειτουργικότητα τους και η μείξη χρήσεων γης, καθώς περιλαμβάνονται χρήσεις κατοικίας, υπηρεσιών, εμπορίου και ψυχαγωγίας. Από την άλλη η υπερβολική έκθεση στον τουρισμό, ελλοχεύει τον κίνδυνο τα αστικά κέντρα να μετατραπούν σε μονολειτουργικές ζώνες με κύρια και σχεδόν μοναδική χρήση τον τουρισμό, (απώλεια ταυτότητας περιοχής), με αποτέλεσμα την ακραία εποχικότητα και την ερήμωση κατά τους χειμερινούς μήνες. Η υπερεκμετάλλευση και εμπορικοποίηση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, σε συνδυασμό με την ραγδαία αύξηση των τουριστικών εισροών, την εκμετάλλευση των κτιριακών αποθεμάτων για εποχιακή ενοικίαση σε τουρίστες (Airbnb, EOT), εξαντλούν την φέρουσα ικανότητα της περιοχής και κάνουν το ιστορικό κέντρο μη βιώσιμο για τους μόνιμους κατοίκους, με απόρροια τις περισσότερες φορές την απομάκρυνση τους (Colini et al., 2012).

Εικόνα 1: Street art, Ενετικό Λιμάνι Χανιά



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εκτός από την εξάντληση των οικιστικών αποθεμάτων του ιστορικού κέντρου για την κάλυψη των τουριστικών αναγκών, ένας άλλος παράγοντας των πληθυσμιακών μετακινήσεων είναι η προαστιοποίηση, παράλληλα με την θεώρηση ότι τα ιστορικά κέντρα είναι χώροι αποκλειστικά τουριστικού ενδιαφέροντος. Άμεση συνέπεια, είναι η αντικατάσταση των οικιστικών χρήσεων από χρήσεις αναψυχής και τουρισμού και ο υπερκορεσμός των δικτύων μεταφορών και αύξηση της κυκλοφοριακής συμφόρησης, όπως συμβαίνει και στην περίπτωση μελέτης, με τους κάτοικους να αγανακτούν και να εκφράζουν την δυσαρέσκεια τους προς τους τουρίστες (βλ. Εικόνα 1). Οι αρνητικές επιπτώσεις αυτές, αντιμετωπίστηκαν στον ευρωπαϊκό χώρο με την επανάκτηση και επανασχεδιασμό του ιστορικού ιστού στα πρότυπα της συμπαγούς πόλης, τηρώντας τις κατάλληλες προδιαγραφές όσον αφορά τις χρήσεις γης, τις στρατηγικές οριοθέτησης, την προώθηση της πολυλειτουργικότητας και διατήρηση της πολιτιστικής ταυτότητας. Η βιωσιμότητα των ιστορικών κέντρων, επιτυγχάνεται με την χωρική αναδιάρθρωση του σε ένα πολυλειτουργικό μοντέλο συμπαγούς πόλης, με μια λειτουργική μείξη χρήσεων γης (κατοικία, υπηρεσίες, εργασία, εμπόριο, εκπαίδευση, αναψυχή, τουρισμός), σε συνδυασμό με κατάλληλο συγκοινωνιακό σχεδιασμό για την διευθέτηση των πεζών και μηχανοκίνητων μετακινήσεων. Η επιτυχημένη έκβαση της εφαρμογής του συγκεκριμένου προτύπου ανάπτυξης, βασίζεται σε ένα μεγάλο βαθμό στον συμμετοχικό σχεδιασμό, δηλαδή

στον βαθμό εμπλοκής των πολιτών, των δημοτικών και των κρατικών αρχών στην διαμόρφωση της τελικής στρατηγικής (Plant, 2002).

1.4 Ο Τουρισμός ως λειτουργικός παράγοντας του Ιστορικού Κέντρου και οι επιπτώσεις του

Ο τουρισμός και το πολιτιστικό απόθεμα του κάθε τόπου είναι δυο έννοιες αλληλένδετες και αλληλοεξαρτώμενες, καθώς τα μεγαλύτερα ποσοστά επισκεψιμότητας παρατηρούνται σε περιοχές με πολιτιστικά μνημεία (Ashworth και Tunbridge 1990, στο Pompl & Lavery, 1993). Το άρθρο 2 του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, δίνει κατευθύνσεις για την:

- α) Προώθηση της αειφόρου και ισόρροπης τουριστικής ανάπτυξης σε εθνικό επίπεδο
- β) Αξιοποίηση και σύνδεση πολιτιστικών χώρων με την σύγχρονη, τοπική κοινωνικοοικονομική δραστηριότητα, μέσω φυσικών και πολιτιστικών δικτύων (Richards, 1996).

Η ραγδαία αύξηση του πολιτιστικού τουρισμού μπορεί να οδηγήσει σε μια σειρά αρνητικών επιπτώσεων και απειλών :

- Κίνδυνος για μνημειακές καταστροφές από τις μεγάλες τουριστικές εισροές
- Πρόκληση επιπτώσεων μνημείων και περιβάλλοντα χώρου από την κατασκευή νέων υποδομών μεταφοράς για την κάλυψη των αναγκών – για την εκπόνηση έργου υποδομών απαιτείται εκπόνηση Μελέτης Περιβαλλοντικών επιπτώσεων και άδεια από το Υπουργείο Πολιτισμού και των Εφορειών Αρχαιοτήτων
- Ανέγερση μεγάλων κτιριακών όγκων, διαφορετικού μορφολογικού χαρακτήρα (Pompl et al., 1993)

Το κοινωνικό-οικονομικό, τεχνικό και περιβαλλοντικό κόστος που προκαλείται από την τουριστική βιομηχανία μπορεί να πολύ υψηλό. Αυτό το κόστος – αντίκτυπο στο ιστορικό τοπίο, περιλαμβάνει:

- Κίνδυνος εκπολιτισμού, πολιτισμικό σοκ
- Αποκλεισμός δραστηριοτήτων που δεν σχετίζονται με τον τουρισμό, οδηγώντας σε μονολειτουργικό χώρο
- Αποκλεισμός κατοίκων ιστορικής γειτονιάς
- Κορεσμός δικτύων αστικών υπηρεσιών (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, διαχείριση αποβλήτων)
- Πίεση σε φυσικούς πόρους και υποβάθμιση του περιβάλλοντος (νερό, καταστροφή φυσικού περιβάλλοντος, ενέργεια, πολλαπλές ρυπάνσεις κ.λπ.) (Pompl et al., 1993).

Επιπλέον, η αναπόφευκτη υποβάθμιση που προκαλείται από την εντατική χρήση χώρων πολιτιστικής κληρονομιάς συνεπάγεται περαιτέρω δαπάνες για προστασία και δομική ενίσχυση. Είναι επομένως σημαντικό να ληφθεί υπόψη η φέρουσα ικανότητα του εκάστοτε ιστορικού

τόπου. Μετά από έναν ορισμένο αριθμό επισκεπτών (ωφέλιμος φόρτος), το κόστος συμφόρησης και υποβάθμισης αυξάνεται, επηρεάζοντας τη βιωσιμότητα του ιστορικού τόπου. Ο τουρισμός είναι μια πολυδιάστατη δραστηριότητα στην οποία τα βάρη των οικονομικών, κοινωνικών, πολιτιστικών και περιβαλλοντικών πτυχών ποικίλλουν ανάλογα με το πλαίσιο (Girardin and Dauge, 2015).

Τέλος, ο αειφόρος τουρισμός θα πρέπει να κάνει τη βέλτιστη χρήση των περιβαλλοντικών πόρων διατηρώντας τους φυσικούς πόρους και τη βιοποικιλότητα που αποτελούν βασικό στοιχείο για την προώθηση της περιοχής. Οι πολιτικές για τη διαφοροποίηση των τοπικών αξιοθέατων μπορούν, για παράδειγμα, να βοηθήσουν στη μείωση της πίεσης σε χώρους πολιτιστικής κληρονομιάς και να βοηθήσουν στην ανάπτυξη αποκαλούμενων ιστορικών μικρών κληρονομιών (Girardin and Dauge, 2015).

Ο αειφόρος τουρισμός θα πρέπει, πάνω απ' όλα, να σέβεται την κοινωνικοπολιτισμική αυθεντικότητα μιας περιοχής. Η εμπλοκή του γηγενούς πληθυσμού οδηγεί σε ανταλλαγή τοπικών παραδόσεων και τρόπων ζωής με τους τουρίστες, προωθώντας κατά αυτό τον τρόπο την άυλη κληρονομιά. Επιπλέον, οι τουρίστες φέρνουν μια εξωτερική οπτική για την ταυτότητα του τόπου. Ο τουρισμός μπορεί επίσης να συμβάλει στην αναβίωση και επανάχρηση κτιρίων των οποίων η κύρια λειτουργία ήταν κάποτε για παράδειγμα στρατώνες, εργοστάσια, νοσοκομεία ή βιομηχανικοί χώροι. Ο σεβασμός προς τις υφιστάμενες αστικές δομές και η «ανακύκλωση της πόλης» από μόνα τους οδηγούν σε σύγκλιση των τουριστικών ενδιαφερόντων και της καθημερινότητας των κατοίκων (Girardin and Dauge, 2015).

2. Πλαίσιο και πρακτικές Αστικής Ανάπλασης & εννοιολογική προσέγγιση

Οι κοινωνικοοικονομικοί μετασχηματισμοί που συνέβησαν στη δεκαετία του 1970 και η εμφάνιση ενός διεθνούς οικονομικού χώρου, που έχει ως βάση του τις τεχνολογίες χρηματοδότησης, πληροφοριών και επικοινωνιών (ΤΠΕ), τον τουρισμό, τις πολιτιστικές βιομηχανίες και τα πυκνά δίκτυα μεταφορών, οδήγησαν σε διαφοροποίηση των εργαλείων σχεδιασμού. Οι νέες προσεγγίσεις για τη μορφή του αστικού τοπίου, οι νέες αντιλήψεις για το ρόλο των μητροπολιτικών περιοχών στην περιφερειακή ανάπτυξη και η αναγκαιότητα νέων πηγών χρηματοδότησης υπέδειξε μια ελαστικότητα στον χωρικό σχεδιασμό μεγάλης κλίμακας. Οι τοπικοί φορείς επιχείρησαν την χωροθέτηση και τον σχεδιασμό αστικών τοπίων που απευθύνονται σε κατοίκους του εξωτερικού, ενώ το ενδιαφέρον των μελετητών επικεντρώθηκε σε τοποθεσίες με πλεονεκτήματα, όπως είναι το μειωμένο κόστος μεταφοράς, η φυσική ομορφιά, τα πολιτιστικά αγαθά και η εγγύτητα με κόμβους επικοινωνίας (Michailidis and Zaire, 2011).

Για την εξυπηρέτηση του σκοπού αυτού αξιοποιήθηκε μια ποικιλία μεθόδων: σύμπραξη δημόσιου-ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), ιδιωτικοποιήσεις κρατικών εταιρείες, διαφήμιση, διαδικτυακές πύλες κ.λπ. Σε διεθνές επίπεδο η αβίαστη μεταφορά κεφαλαίων και επιχειρήσεων, μετέτρεψε τις πόλεις σε ανταγωνιστικές οντότητες. Το νέο διαφοροποιημένο τοπίο δημιούργησε νέες αστικές μορφές, είτε μέσω της αναγέννησης αστικών περιοχών είτε με την κατασκευή νέων κτιριακών δομών, δικτύων και ανοιχτών χώρων, που αποτέλεσαν κρίσιμους παράγοντες για την προώθηση της αστικής ανάπτυξης. Τα νέα αστικά τοπία μπορούν να χωριστούν σε τρεις μεγάλες κατηγορίες (Michailidis and Zaire, 2011):

1. Αναζωογονημένα ιστορικά κέντρα
2. Αναγεννημένος αστικός ιστός
3. Καινοτόμα αστικά τοπία

Οι σύγχρονες πόλεις διαπίστωσαν μόνο πρόσφατα την οικονομική αξία της αναβίωσης των ιστορικών κέντρων, που λειτουργούν ως έναυσμα για την οικονομική αναζωογόνηση της πόλης, ενισχύοντας την εικόνα των πόλεων και αναβιώνοντας την ταυτότητά τους. Η αναβίωση των ιστορικών κέντρων συχνά συνδυάζεται με πολιτιστικές στρατηγικές προκειμένου να επιτευχθεί παγκόσμια ανταγωνιστικότητα. Οι επενδύσεις και οι πολιτικές που σχετίζονται με τον πολιτισμό διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο τόσο στην οικονομική ανάπτυξη όσο και στο *place marketing* και χρησιμοποιούνται για την προσέλκυση επενδύσεων κεφαλαίου και την απόκτηση διεθνούς ταυτότητας. Προκειμένου να αυξηθεί η ελκυστικότητα μιας πόλης, οι πόλεις προωθούν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά του αστικού τοπίου τους, όπως μνημεία αρχιτεκτονικής, ορόσημα ή περιοχές με ιδιαίτερο χαρακτήρα, στη διεθνή τουριστική αγορά και τα μετατρέπουν σε αξιοθέατα (Michailidis and Zaire, 2011).

Από την στιγμή που τα ιστορικά κέντρα των πόλεων προσφέρονται για τέτοιου είδους παρεμβάσεις, ολοένα και περισσότερες πόλεις παγκοσμίως αναπτύσσουν στρατηγικές για την αναζωογόνηση των ιστορικών κέντρων με βάση τη δημιουργικότητα και την καινοτομία. Οι αστικές αναπλάσεις μπορεί να περιλαμβάνουν ανακατασκευές, κατεδαφίσεις ή ακόμα και επανάχρηση υπαρχόντων κτιρίων αλλά και συνόλου εγκαταστάσεων, στον πυρήνα της πόλης ή σε εγκαταλελειμμένες περιοχές. Στην περίπτωση των υποβαθμισμένων περιοχών, όπου δεν υπάρχει πρόσβαση σε δημόσια αγαθά και τίθενται κοινωνικά ζητήματα όπως η ανεργία και η παραβατικότητα, επιλέγεται να γίνει χωροθέτηση πιο «εξευγενισμένων» χρήσεων γης. Ο βασικός παράγοντας για την επιτυχία αυτού του είδους παρεμβάσεων είναι το κόστος της γης, καθώς πρόκειται για επενδύσεις μεγάλης κλίμακας που απευθύνονται σε ένα διεθνές κοινό και ελλοχεύουν υψηλό κίνδυνο.

Πιο συγκεκριμένα, η μείωση του κόστους γης, συνεπάγεται μείωση του σταθερού κόστους και συνεπώς το περιθώριο κέρδους επεκτείνεται. Αυτός είναι και ο λόγος που παρατηρείται έντονη εστίαση σε τοποθεσίες κοντά σε κέντρα που διασφαλίζουν μια τυπική αγορά γραφείων και κατοικιών ή σε εγκαταλελειμμένες περιοχές όπου το κόστος γης είναι σημαντικά χαμηλό. Επιπλέον, τα καινοτόμα αστικά τοπία διατηρούν πυκνότητα σε ορισμένες τοποθεσίες, όπως τοποθεσίες σε μητροπολιτικές περιοχές, παράκτιους χώρους, κόμβους μεταφοράς κ.λπ. Αυτές είναι και οι αιτίες που οδήγησαν στην αυξανόμενη σημασία των ιστορικών κέντρων και των καινοτόμων αστικών τοπίων (Michailidis and Zaire, 2011).

Οι επεμβάσεις στα Ευρωπαϊκά ιστορικά κέντρα ακολούθησαν τρία εξελικτικά στάδια. Σε πρώτη φάση, υιοθετήθηκε η πολιτική της εκτεταμένων κατεδαφίσεων, έχοντας σαν αποτέλεσμα την ολοκληρωτική αλλοίωση του αστικού ιστού λόγω των παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας που περιλάμβαναν την κατεδάφιση των παλαιών κτισμάτων και την αντικατάστασή τους από κτίρια σύγχρονης αρχιτεκτονικής. Η στρατηγική αυτή κρίθηκε πολύ επεμβατική, καθώς έφερε αντίθετα αποτελέσματα σε επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης από τα αναμενόμενα και για τον λόγο αυτό αντικαταστάθηκε από πιο ήπιες στρατηγικές, με βασικό σκοπό την διατήρηση του δομημένου αστικού κληροδοτήματος, θεσπίζοντας αρχιτεκτονικούς κανονισμούς. Τέλος, ένα μέρος των πολιτικών έπαψαν να αφορούν αποκλειστικά το δομημένο περιβάλλον και πήραν κοινωνικό προσανατολισμό. (Χατζοπούλου and Νικολαΐδου, 1995)

Ο χαρακτήρας των ανοικτών δημόσιων χώρων και ιδιαίτερα οι πλατείες (Piazza del Campo στη Σιένα, Piazza San Marco στην Βενετία, Plaza Real στη Μαδρίτη, Place des Vosges στο Παρίσι) είναι αυτό που αποτυπώνεται ως επί το πλείστον ως μνήμη στον επισκέπτη. Ως απόρροια της μεταβιομηχανικής εποχής και της νέας οικολογικής συνείδησης, οι ανοικτοί δημόσιοι χώροι σε συνδυασμό με την έννοια του τοπίου χρησιμοποιούνται ως πανάκεια για τον εξωραϊσμό και εμπορικό εξευγενισμό των ιστορικών αστικών κέντρων (πράσινο, πεζόδρομοι). Στα ελληνικά ιστορικά κέντρα, οι ανοικτοί χώροι, που αποτελούν κατεξοχήν τους δημόσιους τόπους σε επίπεδο τοπικής κοινότητας είναι οι αρχαιολογικοί χώροι. Με εξαίρεση το παράδειγμα του ανασχεδιασμού του λόγου του Φιλοπάππου και της Ακρόπολη με σκοπό την ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων και την δημιουργία «αρχαιολογικού πάρκου», δεν υπάρχουν παραδείγματα διαμόρφωσης δικτύου δημόσιων χώρων που να συμπεριλαμβάνουν και αρχαιολογικούς χώρους. Η παραμέληση του σχεδιασμού του περιβάλλοντα χώρου των ανοικτών χώρων των μνημείων, οδηγούν στην απώλεια της αστικής ταυτότητας. Στο ευρύτερο πλαίσιο μιας διαφορετικής πολεοδομικής λογικής, η ανασύσταση του ιστορικού ιστού των Χανίων, οφείλει να περιλαμβάνει δράσεις ήπιας παρέμβασης για την δημιουργία ενός λειτουργικού δικτύου υποδομών και πολιτιστικού εξοπλισμού, με σκοπό την διαμόρφωση σε βάθος χρόνου ενός συστήματος δημόσιων ανοικτών χώρων και του περιβάλλοντος χώρου τους (Στεφάνου, 1993).

Η αυστηρή προστασία των ιστορικών συνόλων και η ζωνοποίηση τους σε περιοχές αποκλειστικής χρήσης, ή αλλιώς η «μουσειοποίηση» όπως αναφέρει η Χατζησάββα, επιφέρει στατικούς ρυθμούς εξέλιξης, ενώ ευθύνεται τις περισσότερες φορές για την δημιουργία ασυνεχειών στο δίκτυο του αστικού ιστού. Η αξιοποίηση αυτών των αστικών «ρηγμάτων», μπορεί να οδηγήσει στην παραγωγή νέων χωρικών εμπειριών, προσδίδοντας στον υφιστάμενο αστικό ιστό μια ιδιαίτερη ταυτότητα, αυξάνοντας παράλληλα την λειτουργικότητα του.

Πέρα από τις ορθολογικές επεμβάσεις στο δίκτυο αστικών υποδομών, απαραίτητες είναι και οι επεμβάσεις για την διαμόρφωση της τελικής εικόνας της πόλης. Οι ελληνικές πόλεις έρχονται αντιμέτωπες με ένα δύσκαμπτο πλαίσιο αδυναμιών επέμβασης λόγω του καθεστώτος ιδιωτικής ιδιοκτησίας, αλλά και των χρονοβόρων διαδικασιών του Δημοσίου. Ο ανασχηματισμός του δημοσίου χώρου και των χρήσεων γης, καθώς ακόμη και η αναβάθμιση των τεχνικών υποδομών, συνεισφέρουν σημαντικά στην αναβάθμιση του αστικού τοπίου και του περιβάλλοντος χώρου του. Ο εκσυγχρονισμός του ελληνικού αστικού τοπίου είναι συνυφασμένος με διαμορφώσεις πλατειών, επανάκτησης αρχαιολογικών χώρων, διαμορφώσεις πλατειών και πεζοδρομήσεων. Συνεπώς προκύπτει η ανάγκη αλλαγής της σχέσης δημόσιου – ιδιωτικού, αποδίδοντας στους κατοίκους και τους επισκέπτες της περιοχής ανοικτούς δημόσιους χώρους, επαναπροσδιορίζοντας την σχέση με το περιβάλλον και διατηρώντας τις πολιτιστικές μνήμες του τόπου (Στεφάνου Ι. ,1993).

Καθώς το σύγχρονο αστικό τοπίο έρχεται αντιμέτωπο με φθορές του κτιριακού του αποθέματος, οι ευρωπαϊκές στρατηγικές εξυγίανσης εστιάζουν σε κτίρια τοπόσημα για την περιοχή καθώς ακόμη και στις πολιτιστικές δραστηριότητες με σκοπό την οικονομική ευρωστία και την αύξηση των επενδύσεων στον τομέα του εμπορίου, της βιομηχανίας και του τουρισμού.

Τα κοινωνικοοικονομικά και δομικά χαρακτηριστικά του σύγχρονου αστικού τοπίου είναι απόρροια του χωρικού αποτυπώματος του πολιτιστικού αποθέματος διαφορετικών ιστορικών κοινωνιών. Το πολιτιστικό απόθεμα αξιοποιείται στις πολιτικές χωρικής ανασυγκρότησης και αναβάθμισης (Δημητριάδης, 1992).

Τα τμήματα του αστικού ιστού που χρήζουν άμεσης ποιοτικής αναβάθμισης, είναι αυτά με τις ταχύτερες κοινωνικές μεταβολές και αργό ρυθμό χωρικών μεταβολών. Οι δράσεις εξυγίανσης επικεντρώνονται κατά κύριο λόγο στον εσωτερικό ιστό, εντός της ζώνης υψηλότερης οικονομικής αξίας και είναι μεγάλης κλίμακας, ενώ σε περιπτώσεις που διασώζονται τμήματα ή σύνολα ιστορικών κελυφών, ελλοχεύει ο κίνδυνος μετασχηματισμού τους σε «σύγχρονες λειτουργικές ή κατασκευαστικές δομές».

Η ανάπτυξη και αποκατάσταση του ιστορικού ιστού με βάση το θεωρητικό πλαίσιο διακρίνεται σε τρεις κατηγορίες:

1. Απομάκρυνση των υπαρχουσών ιστορικών χρήσεων και αντικατάσταση τους με νέες λειτουργίες για την δημιουργία νέων οικιστικών υποδοχέων
2. Μερικώς βαθμός επέμβασης – εξυγίανσης με χωροθέτηση συμπληρωματικών λειτουργιών και οριοθέτηση των ιστορικών χρήσεων σε ορισμένες ζώνες με παράλληλες συμμετοχικές δράσεις κοινού
3. Ολική επέμβαση με δράσεις αναβάθμισης, διατήρησης ή και ολική αναδιαμόρφωση των ιστορικών κελυφών (Δημητριάδης, 1992)

Η μεθοδολογία της πολεοδομικής παρέμβασης διακρίνεται σε δυο τύπους:

1. Κοινωνική παρέμβαση – φορείς παραγωγής δομημένου περιβάλλοντος, κοινωνικές ομάδες, χρήστες περιοχής επέμβασης, οργανώσεις- σχεδιαστική πρόταση νομοθετικό πλαίσιο
2. Φυσική παρέμβαση – μηχανικοί, εργολάβοι, τεχνίτες – υλοποίηση

Σύμφωνα με τον Ε. Δημητριάδη, η συνεχής χωρική μεταβολή του ελληνικού πολιτιστικού και ιστορικού τοπίου έρχεται αντιμέτωπη με μια σειρά δυσκολιών όσον αφορά το επίπεδο βιωσιμότητας του ιστορικού ιστού, οι οποίες χωρίζονται στις εξής κατηγορίες:

- Περιβάλλον: Γεωγραφικός Εντοπισμός
- Κοινωνία: Κρατικές πολιτικές, εμπλοκή πολιτών σε αυτές – συμμετοχικές διαδικασίες, ιδιοκτησιακό καθεστώς
- Οικονομία: Εθνική αναπτυξιακή πολιτική, ελλειπής χωροταξικός σχεδιασμός
- Νομοθετικό Πλαίσιο: Διαδικασία προστασίας μνημειακού – πολιτιστικού αποθέματος, πολύπλοκες κρατικές διοικητικές διαδικασίες, χρονοβόρα διαδικασία ανανέωσης πολεοδομικού πλαισίου (Δημητριάδης, 1992).

Το δομημένο αστικό περιβάλλον αποτελεί παράγωγο της πρόσμιξης των πολεοδομικών και κοινωνικών λειτουργιών και συνεπώς αντανάκλα τα κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά του εκάστοτε κοινωνικού συνόλου που πέρασε από αυτό. Οι χωρικές μεταβολές είναι ανάλογες των κοινωνικών μεταβολών, με αποτέλεσμα σε ορισμένα τμήματα του αστικού ιστού οι αλλαγές να γίνονται με μεγαλύτερη αδράνεια και τα τμήματα αυτά να χρήζουν άμεσης παρακολούθησης και ποιοτικής αναβάθμισης για να ανταπεξέλθει στους ρυθμούς της σύγχρονης κοινωνίας.

Οι φάσεις της κτιριοδομικής και πολεολογικής επέμβασης είναι οι ακόλουθες:

1. Απόφαση για την πολεοδομική επέμβαση περιοχής & καθορισμός σκοπών, αντικειμένων και στόχων
2. Αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης – επιτόπια και βιβλιογραφική έρευνα

3. Διατύπωση και σύγκριση εναλλακτικών προτάσεων πολεοδομικής επέμβασης
4. Εφαρμογή, παρακολούθηση, έλεγχος και τυχόν αναθεώρηση κατά το στάδιο εφαρμογής (Δημητριάδης, 1992)

Πίσω από τις πολιτικές αποκατάστασης και αναδιάρθρωσης του ιστορικά κατασκευασμένου πολεοδομικού συνόλου, υπάγονται ποίκιλα ιδεολογικά και πραγματικά αίτια. Για παράδειγμα, ποιο κοινωνικό σύνολο εξυπηρετεί, ποιοι είναι οι βασικοί άξονες, ο βαθμός παρέμβασης (ολικός ή μερικός), εάν οι ανάγκες που θα υλοποιηθούν είναι αρχαιολογικές, λειτουργικές, πολιτικές.

Πρακτικά τα ζητήματα που προκύπτουν κατά τον σχεδιασμό ενός προγράμματος αστικής αναμόρφωσης, οφείλουν να συμπεριλάβουν στο πλαίσιο μιας κοινωνικό-οικονομικής σκοπιμότητας υπόψιν τους ακόλουθους παράγοντες:

1. Οικιστική βιωσιμότητα
2. Τεχνοοικονομικά στοιχεία του έργου
3. Χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης πολεοδομικής περιοχής
4. Χωροθέτηση βασικών λειτουργικών χώρων του προγράμματος αποκατάστασης
5. Λειτουργική και μορφολογική πληρότητα οικιστικού κελύφους

Το πλαίσιο υπό του οποίου λαμβάνουν δράση οι χωρικές επεμβάσεις, αποτελείται από το γενικό που συμπεριλαμβάνει την πολεοδομική νομοθεσία και το ειδικό που αφορά τους χρήστες και τους φορείς της περιοχής επέμβασης που εμπλέκονται με την ανάπτυξη, τις δημόσιες υπηρεσίες που προγραμματίζουν την χρηματοδότηση των έργων καθώς και τα άτομα που έχουν οικονομικά οφέλη (Δημητριάδης, 1992).

Η αστική αναγέννηση αναφέρεται στην αποκατάσταση των αστικών συνοικιών, κατά κύριο λόγο σε ερειπωμένες ιστορικές περιοχές, με σκοπό την ανάπτυξη του μελλοντικού δυναμικού σε επίπεδο γειτονιάς και την επίλυση προβλημάτων κοινωνικοοικονομικής και περιβαλλοντικής φύσης, εντάσσοντας το ιστορικό περιβάλλον στο σύγχρονο και οικονομικά αναπτυσσόμενο περιβάλλον. Πρόκειται για μια πιο ολοκληρωμένη μορφή πολιτικής και πρακτικής που δίνει έμφαση στην ολοκληρωμένη διαχείριση της αστικής περιοχής.

Επιπλέον, η αστική αναγέννηση που χρησιμοποιεί σαν βάση της την ιστορική κληρονομιά, προωθεί έξι στοιχεία επενδύσεων για την διατήρηση του ιστού, την ιδιοκτησία, την γη, το κεφάλαιο, τους ανθρώπινους πόρους, τους πόρους κληρονομιάς και την πολιτική δέσμευση. Ένα βιώσιμο παράδειγμα μοντέλου αστικής αναγέννησης με βάση του την βιώσιμη κληρονομιά, προκύπτει από την πραγματοποίηση επεμβάσεων συντήρησης καθ'ολη την έκταση του ιστορικού κέντρου, ενώ παράγεται επιπλέον κεφάλαιο για περισσότερες δραστηριότητες διατήρησης από το κέρδος που προκύπτει από την ανάπτυξη (Πανούργας and Ζαβάντης, 2004).

Πίνακας 2: Ανάπλαση με γνώμονα την κληρονομιά – επενδυτικά στοιχεία υπέρ της

Επενδυτικά στοιχεία	Διατήρηση	Ανάπλαση
Ιδιοκτησία	Δομημένη μορφή – κτίρια ή μνημεία για διατήρηση	Καλύτερη κατάσταση κτιρίων και οδικών δικτύων
Γη	Η ιστορική περιοχή και τα συστατικά της στοιχεία που χρήζουν βελτίωσης	
Κεφάλαιο	Το κεφάλαιο που έχει επενδυθεί	Προσέλκυση περισσότερων επενδύσεων
Ανθρώπινοι πόροι	Συνόλου τοπικού εργατικού δυναμικού	Δημιουργία θέσεων εργασίας
Πόροι κληρονομιάς	Η παρουσία πολύτιμης κληρονομιάς στην περιοχή	Ενθάρρυνση τουρισμού – νέα εισοδηματική πηγή
Πολιτική δέσμευση	Η εξασφάλιση της διενέργειας εργασιών συντήρησης με σκοπό την διασφάλιση της βιωσιμότητας της κληρονομιάς	Διασφάλιση της πολιτιστικής κληρονομιάς

Πηγή: Προσαρμογή από (Said et al., 2013)

Το ιστορικό αστικό περιβάλλον, μέσα από κατάλληλες επεμβάσεις διατήρησης, μπορεί να αποτελέσει ένα πλέον ελκυστικό επίκεντρο για τις τοπικές κοινότητες και να πάψει να αποτελεί ένα πεδίο εγκατάλειψης. Είναι πολλές οι περιπτώσεις των ιστορικών πόλεων που εισήγαγαν στις στρατηγικές τους, πολιτικές αστικής διατήρησης με σκοπό την διάσωση της κληρονομιάς, παρέχοντας μηχανισμούς για την διατήρηση των πόλεων και συνεπώς ευκαιρίες οικονομικής, πολιτιστικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

Τα παλαιά κτίσματα συσσωρεύουν την παρελθούσα ενέργεια, η οποία επαναχρησιμοποιείται και ενισχύεται κατά την διενέργεια μιας αστικής αναγέννησης, μειώνοντας κατά αυτόν τον τρόπο την ενέργεια, τα απόβλητα και τις δαπάνες συγκριτικά με αυτά που απαιτούνται για ένα νέο κτίριο. Πέρα από την εξοικονόμηση ενέργειας και κεφαλαίου, τα έργα αστικής αναγέννησης λειτουργούν ως εργαλεία εξευγενισμού των κοινωνικό-χωρικών διαχωρισμών και του κοινωνικού αποκλεισμού που οφείλονται στη νεοφιλελεύθερη αστικοπολιτική που προέκυψε από τις επενδύσεις με βάση την αγορά.

Οι ιστορικοί πυρήνες μπορούν να αποτελέσουν τον κεντρικό άξονα στον οποίο πρέπει να βασιστεί η αστική ανάπτυξη, προκειμένου να διατηρηθεί και να εκτιμηθεί η πολιτιστική ταυτότητα των τοπικών κοινοτήτων. Η επιτυχημένη διατήρηση των ιστορικών κτιρίων, προσελκύει συνήθως υψηλότερη αξία για το ίδιο κτίριο, αυξάνοντας την αντικειμενική του αξία και γενικά δύναται να προσελκύσει περαιτέρω επενδύσεις στην περιοχή και να πυροδοτήσει έναν κύκλο αστικών αναπλάσεων και να δημιουργηθεί ένα επιτυχημένου πλαίσιο για περαιτέρω ανάπτυξη (Said et al., 2013).

2.1 Τυπολογία επεμβάσεων σε ιστορικά κέντρα

Το εύρος των επεμβάσεων για την συντήρηση και προστασία των ιστορικών αστικών κέντρων εκτείνεται από στοχευμένες παρεμβάσεις σε ιστορικά στοιχεία μέχρι ολοκληρωμένη δομική ανασύσταση του ιστορικού αστικού συνόλου και της ευρύτερης περιοχής. Ανάλογα λοιπόν με το είδος της προστασίας, οι τύποι παρέμβασης, στους οποίους πλέον συνυπολογίζονται και οι κάτοικοι της περιοχής και όχι μόνο αυστηρά ο κτιριακός όγκος, είναι οι εξής:

- Μουσειακή προστασία – εγκαταλελειμμένα ιστορικά οικιστικά σύνολα και απόσπαση τμημάτων των κελυφών για προστασία και έκθεση σε μουσείο
- Μουσεία υπό κλίμακα – ανακατασκευή δομημένου περιβάλλοντος χώρου
- Αυστηρή προστασία
- Τουριστική εκμετάλλευση παραδοσιακού συνόλου – μετατροπή σε τουριστικό συγκρότημα
- Τομεακό σύστημα διάσωσης ιστορικού ιστού – τμηματική ανάδειξη αστικού ιστού και εκκένωση του από τους κατοίκους
- Ενεργός προστασία κελυφών με σκοπό την ποιοτική αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου
- Επαναχρησιμοποίηση ιστορικού τόπου – ανάπλαση κελυφών, προστασία μνημείων, εξυπηρέτηση χρηστών και απομάκρυνση στοιχείων αρνητικών για την φυσιογνωμία της περιοχής (Χατζοπούλου and Νικολαΐδου, 1995)

2.2 Πρακτικές εφαρμογές αναζωογόνησης σε ιστορικά κέντρα της Ευρώπης

Η πληθώρα των Ευρωπαϊκών πρακτικών αναπλάσεων οφείλεται στο γεγονός ότι η ανασυγκρότηση των αστικών ιστών και η αναβίωση των ιστορικών τους κέντρων είναι έννοιες αλληλένδετες με την πολιτιστική και ήπια τουριστική ανάπτυξη σε συνδυασμό με την παράλληλη χωροθέτηση ανάμεικτων χρήσεων γης, ανάμεσα στις οποίες είναι και η κατοικία. Οι επεμβάσεις των Ευρωπαϊκών εμπειριών που συντελούν στην μακροπρόθεσμη επιτυχία τους, με προσαρμογή κάθε φορά στα δεδομένα, τις απαιτήσεις, τις προκλήσεις και τις ευκαιρίες της εκάστοτε περιοχής, είναι οι εξής:

1. Συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών κατά την σχεδιαστική διαδικασία και υλοποίηση των επεμβάσεων
2. Προώθηση ιστορικής, πολιτιστικής κληρονομιάς και αρχιτεκτονικής
3. Ανασύσταση πολεοδομικού ιστού και επανάχρηση κτιριακού αποθέματος
4. Αποκατάσταση κτιρίων και των προσόψεων τους με χαρακτήρα ανάλογο με την περίοδο που ανήκει το κάθε κτίσμα
5. Υιοθέτηση μοντέλου ήπιων μετακινήσεων, προώθηση πεζών μετακινήσεων, με ποδήλατο και με μέσα μαζικών μεταφορών, χωρίς να αποκλειστούν εντελώς οι μετακινήσεις με ΙΧ, με σκοπό την αποσυμφόρηση της περιφέρειας και των οικιστικών περιοχών
6. Αντιμετώπιση της μονολειτουργικότητας των κεντρικών ζωνών ως αποκλειστικές ζώνες τριτογενούς τομέα, χωροθετώντας ανάμεικτες χρήσεις γης και κατοικιών διαφόρων εισοδημάτων
6. Ποιοτική αναβάθμιση τουρισμού, προσφερόμενων αστικών υπηρεσιών προς τους κατοίκους

7. Δημιουργία και επανακαθορισμός χώρων πρασίνου και δημόσιων χώρων συνάθροισης κοινού
8. Βελτιωμένο σύστημα πληροφόρησης ξένων επισκεπτών
9. Αναβάθμιση ιδιωτικών τοπικών επιχειρήσεων, με παράλληλο εκσυγχρονισμό παραγωγικής τους ικανότητας
10. Μετεγκατάσταση και ανακαίνιση υποδομών κοινωνικών υπηρεσιών, παράλληλα με μέτρα για την μείωση του κοινωνικού αποκλεισμού
11. Δημιουργία νέων πολιτιστικών δομών και σύνδεση τους με τις ήδη υπάρχοντες
12. Δημιουργία νέων δομών στέγασης και επανάχρηση κενών χώρων για την κάλυψη των αυξανόμενων στεγαστικών αναγκών και την συγκράτηση του εγγενούς πληθυσμού
13. Δημιουργία νέων χώρων εκπαίδευσης (Ertan and Eğercioğlu, 2016)

Παραδείγματα από τον Ευρωπαϊκό χώρο, έχουν δείξει ότι ελλοχεύει ο κίνδυνος για μονόπλευρη ανάπτυξη, καθώς μπορεί ένα πρόγραμμα ανάπτυξης με βασικό στόχο την ανάδειξη της αρχιτεκτονικής-πολιτιστικής κληρονομιάς, να θεωρηθεί επιτυχημένο σε πρώτη φάση, αλλά μακροπρόθεσμα να δρα ως πολιτική για την αποκλειστική ενίσχυση του πολιτιστικού τουρισμού. Ορισμένες από τις συνέπειες είναι η αλλοίωση της ιστορικής αστικής κουλτούρας και ο διχασμός της τοπικής κοινωνίας εξαιτίας της εξάντλησης των διαθέσιμων οικιστικών αποθεμάτων και την απόδοση τους σε εύπορα κοινωνικά στρώματα. Τα ιστορικά κέντρα λόγω του πολιτιστικού τους πλούτου, βρίσκονται πρώτα σε προτεραιότητα για ανάπτυξη και προστασία τους, με σκοπό την αιεφόρο λειτουργία τους ως πυρήνες πολιτισμού και ανθρώπινης ανάπτυξης. Για να εξασφαλιστεί η βιώσιμη λειτουργία τους, είναι ιδιαίτερα σημαντικό κατά την αναζωογόνηση τους να διασφαλιστεί ότι δεν θα μετατραπούν σε αποκλειστικές ζώνες τουρισμού και αναψυχής, πόλους - αποδέκτες πίεσης από την ευρύτερη περιοχή, αποκομμένα από την τοπική κοινωνία με απουσία της κατοικίας (Μπόμπολος, 2006).

Το ιστορικό αστικό τοπίο περιλαμβάνει το δομημένο πολιτιστικό απόθεμα, που αποτελεί χώρο διαβίωσης κατοίκων, επισκεπτών και επιχειρηματιών, με ραγδαίες αλλαγές στις κοινωνικοοικονομικές συνθήκες που προκαλούν ανισορροπία στην προσπάθεια διατήρησης και ορθής εξέλιξης του ιστορικού αστικού ιστού. Η οικονομική ανάπτυξη ενέχει κινδύνους αλλοίωσης της πολιτιστικής ταυτότητας και δημιουργεί την ανάγκη διατήρησης του ιστορικού αστικού τοπίου και χρήση του ως πηγή πολυκεντρικής ισορροπημένης ανάπτυξης.

Η πολιτιστική κληρονομιά, τις τελευταίες δυο δεκαετίες, κατέχει βασικό ρόλο στις Ευρωπαϊκές χωρικές πολιτικές τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο, καθώς προσδίδει προσωπική ταυτότητα στον κάθε τόπο αξιοποιώντας τις ιδιαιτερότητες του. Επιπλέον, συνεισφέρει στην προστιθέμενη αξία, ενώ στις εθνικές οικονομίες που έχουν ως βάση τους τον τουρισμό αποτελεί πηγή κοινωνικό-χωρικών ανισοτήτων. Οι ευρωπαϊκές χωροταξικές πολιτικές εστιάζουν σε μια ισορροπημένη κοινωνικοπολιτική ανάπτυξη και σε αιεφόρο περιφερειακή ανάπτυξη με στόχο την αντιμετώπιση των προκλήσεων που αντιμετωπίζουν όλα τα κράτη μέλη και τα θεσμικά όργανα της ΕΕ:

- Κλιματική αλλαγή
- Αυξημένη εξάρτηση τοπικών οικονομιών από μη τοπικούς παράγοντες
- Δημογραφικά προβλήματα (γήρανση, μετανάστευση)
- Υπερεκμετάλλευση φυσικών και πολιτιστικών πόρων

Για την επίτευξη της αειφόρου περιφερειακής ανάπτυξης συστήνεται η προώθηση πολιτιστικών δικτύων και διακρατικών συνεργασιών στο κομμάτι της πολιτιστικής κληρονομιάς και του τουρισμού, συνδυάζοντας τα στο τοπικό – αστικό πλαίσιο σε σχέση με:

- Παραγωγή υψηλής ποιότητας δημοσίων χώρων
- Εκσυγχρονισμός και βελτίωση ενεργειακής απόδοσης κτιριακού αποθέματος
- Προώθηση και προστασία συμπαγών αστικών δομών – αποφυγή δημιουργίας αστικών κενών σε ιστορικές περιοχές
- Αναβάθμιση ιστορικών κτιριακών δομών και υποβαθμισμένης περιβάλλοντα έκτασης
- Οικονομική ισορρόπηση υποβαθμισμένων περιοχών, αξιοποιώντας τις ενδογενείς οικονομικές δυνάμεις – πολιτιστικές τουριστικές δραστηριότητες

Η χρήση του τουρισμού και της πολιτιστικής κληρονομιάς ως βάση στις Ευρωπαϊκές πρακτικές τοπικής ανάπτυξης, δεν έχει πάντα απαραίτητα θετική έκβαση, καθώς προκύπτουν οι εξής συνέπειες:

- Ανάπτυξη του τουρισμού και της αστικής οικονομίας εις βάρος της τοπικής κοινωνίας και του πολιτισμού – δυσκολία διαβίωσης και απώλεια ταυτότητας ιστορικών χώρων
- Περιβαλλοντική υπονόμευση τοπικών κοινωνιών
- Αρνητικές οικονομικές εξωτερικές επιδράσεις της ανάπτυξης - μεταβλητότητα χρήσεων του αστικού χώρου, αύξηση αντικειμενικών αξιών και πόλωση αγορών ακινήτων και τοπικής κοινωνίας
- Δίλλημα εκσυγχρονισμού ή διατήρησης ιστορικών οικοδομικών αποθεμάτων
- Ζήτημα αυθεντικότητας τουριστικών εμπειριών

Ο ολοένα και αυξανόμενος ανταγωνισμός των ιστορικών κέντρων, παράγει ανομοιογένειες στο τουριστικό – πολιτιστικό τομέα, στους συναφείς οικονομικούς κλάδους και στο ποιοτικό επίπεδο διαβίωσης μεταξύ των αστικών κέντρων διαφορετικής εμβέλειας. Οι συγκρούσεις που δημιουργούνται ανάμεσα στην ευημερία της τοπικής κοινωνίας και την ανάπτυξη του πολιτισμού και του τουρισμού, μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσα από ένα πλαίσιο ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού, που θα περιλαμβάνει τις εξής στρατηγικές:

- Συμμετοχικός σχεδιασμός, σύμπραξη ιδιωτικού και δημόσιου τομέα για την υλοποίηση της παρέμβασης
- Συνεκτίμηση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών ζητημάτων, για την παραγωγή μιας ολοκληρωμένης αστικής ανάπτυξης και αλλαγή των πρακτικών τοπικής διακυβέρνησης
- Παρεμβάσεις αστικής ανάπτυξης σε ευρύτερο χωρικό πλαίσιο, διαμορφώνοντας τα δίκτυα σχέσεων ενδοχώρας και εμπλεκόμενων πόλεων, αξιοποιώντας τις τοπικές δυνατότητες και τις ευκαιρίες από την ευρύτερη περιοχή, με σκοπό την κοινωνικοοικονομική αναδιάρθρωση των υποβαθμισμένων περιοχών

Οι δράσεις για τον πολεοδομικό ανασχεδιασμό του ιστορικού κέντρου περιλαμβάνουν:

- Βελτίωση ζητημάτων κινητικότητας (αύξηση προσβασιμότητας, βελτίωση σύνδεσης ιστορικού ιστού με ευρύτερη περιοχή, σχέδιο για χώρους στάθμευσης)
- Βελτίωση προσβασιμότητας ιστορικού κέντρου προς το κέντρο της πόλης και τις γειτονιάζουσες περιοχές

- Μετασχηματισμός του ιστορικού ιστού, χρησιμοποιώντας τις στρατηγικές της διατήρησης και της παρέμβασης
- Μετεγκατάσταση εμπορικών δραστηριοτήτων από τον λιμένα σε πιο κατάλληλες περιοχές

Για να θεωρηθεί επιτυχημένη μια στρατηγική χωρικής παρέμβασης, είναι απαραίτητο να συμπεριληφθούν οι εξής παράγοντες:

- Παράδοση και καινοτομία
- Ανάκτηση της σχέσης μεταξύ της περιοχής του λιμένα και του ιστορικού κέντρου
- Μείωση των συγκρούσεων δημόσιων και ιδιωτικών εμπλεκόμενων φορέων – σύμπραξη
- Συμμετοχή πολιτών στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων
- Βελτίωση θεσμικής οργάνωσης
- Βελτίωση ανθεκτικότητας της πόλης (De Rosa and Di Palma, 2013)

Το πολιτιστικό απόθεμα μιας πόλης ενώ «πυροδοτεί» μια σειρά παρεμβάσεων, ελλοχεύει συχνά τον κίνδυνο η διατήρηση να περιοριστεί στα μνημεία και μόνο, εμποδίζοντας την ενσωμάτωση στο γενικό πλαίσιο πολεοδομικού σχεδιασμού, περιορίζοντας έτσι την επιτυχία της παρέμβασης, ελλοχεύοντας τον κίνδυνο της μουσειοποίησης. Για να θεωρηθεί επιτυχημένη η παρέμβαση, είναι σημαντικό κάθε συμβαλλόμενο μέρος έχει συγκεκριμένο ρόλο στην διαχείριση της εκάστοτε ιστορικής περιοχής. Μια πολυτομεακή προσέγγιση, μέσα από κλάδους όπως το περιβάλλον, η εκπαίδευση και η υγεία, έχει περισσότερες πιθανότητες να οδηγήσει σε μια ισόρροπη και βιώσιμη αστική ανάπτυξη.

Η βιωσιμότητα αυτού του αστικού μοντέλου, συνδέεται άμεσα με παράγοντες όπως είναι το υψηλό βιοτικό επίπεδο πληθυσμού και η συμμετοχή πολιτών στην πολιτιστική και οικονομική ανάπτυξη του πυρήνα της πόλης για την αντιμετώπιση των αυξανόμενων τουριστικών εισροών. Μια ολοκληρωμένη προσέγγιση αναβάθμισης, για να ικανοποιήσει τα συγκρουόμενα συμφέροντα των κατοίκων και των επισκεπτών ενός ιστορικού κέντρου, οφείλει να θέτει σε προτεραιότητα τα εξής ζητήματα:

- Κοινωνική περιθωριοποίηση
- Αλλαγή του κοινωνικού μείγματος
- Οικιστική αναβάθμιση
- Περιβαλλοντική βιωσιμότητα
- Έμφαση στον συμμετοχικό σχεδιασμό – συνεργασία πολιτών και τοπικών φορέων κατά την λήψη αποφάσεων (Ertan and Eğercioğlu, 2016)

Ακολουθούν ορισμένα παραδείγματα ανάπλασης σε ιστορικά κέντρα ευρωπαϊκών πόλεων, με σκοπό την εύρεση της βέλτιστης στρατηγικής για τον ανασχεδιασμό του ιστορικού κέντρου Χανίων:

Πίνακας 3: Παραδείγματα αναπλάσεων σε ευρωπαϊκά ιστορικά κέντρα

Πόλεις	Χαρακτηριστικά	Επεμβάσεις στον ιστορικό ιστό
Bologna	<p>1861-1889: επέκταση πόλης, κατεδαφίσεις χωρίς να οριστεί η νέα κτιριακή δομή</p> <p>1889-1918: εστίαση ιδιωτικών επενδύσεων σε ακίνητα με σκοπό το κέρδος σε συγκεκριμένες περιοχές – εγκατάλειψη άλλων</p> <p>1918-1965: στο ιστορικό κέντρο μεγάλη συγκέντρωση διοικητικών και εμπορικών δραστηριοτήτων και απομάκρυνση πολλών κατοίκων (μείωση πληθυσμού 18% σε μια δεκαετία) (Καούνη, 2009)</p>	<p>1973: Επίλυση στεγαστικού προβλήματος (επανάχρηση κτιρίων), εξασφάλιση αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού για κατοίκους, αναστήλωση σημαντικών κτιρίων, κατεδάφιση κτιρίων χωρίς ιστορική σημασία → δημιουργία ανοιχτών χώρων, συντήρηση του πολεοδομικού ιστού στις λαϊκές συνοικίες & χωροθέτηση απαραίτητων υπηρεσιών, συγκράτηση προυπάρχουσων κοιν. Τάξεων. Επικέντρωση επεμβάσεων στην κατοικία, πολιτισμό, εκπαίδευση /</p> <p>Απόκλιση προσδοκώμενου αποτελέσματος από αρχικό στόχο λόγω : μη επαρκούς απομάκρυνσης τριτογενούς τομέα, μη αποτελεσματική στήριξη παραδοσιακών δραστηριοτήτων, κακός κυκλοφοριακός σχεδιασμός. (Καούνη, 2009)</p>
Temple Bar, Δουβλίνο	<p>18^ο αι. : λιμενικές εγκαταστάσεις → μετατροπή ιστορικού κέντρου σε εμπορική περιοχή</p> <p>1950: οικονομικός μαρασμός, απαξίωση κτιριακού όγκου</p> <p>1980: κατασκευή διαμετοκομιστικού κέντρου με τρένο/κατεδάφιση μεγάλου τμήματος ιστορικού κέντρου (Καραδήμου - Γερόλυμπου, 2000)</p>	<p>1990: πολιτιστική πρωτεύουσα Ευρώπης / αρχή της ανάπλασης</p> <p>1991: Ίδρυση Κτηματικής Εταιρείας Temple Bar, με σκοπό την ανάπτυξη της περιοχής, μοναδικός μέτοχος το Υπουργείο Πολιτισμού → παραχώρηση & αγορά δημόσιας ιδιοκτησίας/ κατοχή του 1/3 της γης στην περιοχή</p> <p>Ενθάρρυνση ιδιωτικής πρωτοβουλίας, προώθηση ιδιότυπου πολιτιστικού χαρακτήρα, μέγιστη ανάμειξη χρήσεων γης</p> <p>Δημιουργία πεζοδρόμων, απομάκρυνση κίνησης των οχημάτων έξω από τα όρια της περιοχής, αναγέννηση κοινωνικού ιστού, κατασκευή γέφυρας πεζών & νέου δρόμου</p> <p>Αποκατάσταση κτιρίων, επιλεκτικές κατεδαφίσεις & κατασκευή νέων μικρής κλίμακας για κάλυψη στεγαστικών αναγκών → αύξηση</p>

		<p>πληθυσμού (3.000 κατ.)</p> <p>Αυστηρός έλεγχος χρήσεων, ενίσχυση παλιών ενοικιαστών → διατήρηση επιχειρήσεων & προσέλκυση νέων</p> <p>Δημιουργία χώρων πολιτισμού, αναψυχής & εστίασης (Καραδήμου - Γερόλυμπου, 2000)</p>
El Raval - Βαρκελώνη	<p>Χωροθέτηση κοντά στο λιμάνι της πόλης, υψηλά επίπεδα φτώχειας → είσοδος για νέους μετανάστες στην πόλη, φθηνή στέγαση, κακές συνθήκες διαβίωσης και στέγασης</p> <p>Καταφύγιο ναρκομανών, ιεροδούλων και εγκληματιών</p> <p>Οχλούσα βιομηχανία, υψηλές πυκνότητες κατοίκησης εντός των τειχών → χολέρα, δραματική μείωση πληθυσμού</p> <p>15° – 18° αι :</p> <p>εγκατάσταση θρησκευτικών κτιρίων και ιδρυμάτων</p> <p>18° – 1850: εκβιομηχάνιση, εργατικές κατοικίες</p> <p>1854: κατεδάφιση τειχών, επέκταση Βαρκελώνης, καλύτερες συνθήκες διαβίωσης</p> <p>1920: μετανάστευση εύρωστων κοινωνικών τάξεων, άφιξη εργατικής τάξης → : αλλαγή κοινωνικής σύστασης, αλλά υψηλό επίπεδο οικονομικής δραστηριότητας</p> <p>1970: διεθνής οικονομική κρίση</p> <p>1975: θάνατος δικτάτορα Φράνκο, επανέναρξη δημοκρατίας (Jauhianinenj, 1992)</p>	<p>1976: Γενικό Μητροπολιτικό Σχέδιο</p> <p>1982 → μελέτη αναβάθμισης (αντί για το 1950 όπως συνέβαινε σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις για αποκατάσταση συνεπειών Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου)</p> <p>→</p> <p>Περιβάλλον με προσωπική ταυτότητα και σεβασμό στην ιστορικότητα</p> <p>Αποκατάσταση νοικοκυριών έτσι ώστε να παραμείνουν στην γειτονιά</p> <p>Μίξη χρήσεων γης ισογείου</p> <p>Αναβάθμισης δημόσιων υπηρεσιών και πρόνοιας</p> <p>Βελτίωση προσβασιμότητας στο εσωτερικό της περιοχής με σκοπό την καλύτερη σύνδεση μεταξύ των περιοχών</p> <p>Αύξηση δημόσιων υπαίθριων χώρων και χώρων πρασίνου, αναβάθμιση υπαρχουσών</p> <p>Αποκατάσταση κτιρίων και μνημείων ιστορικής και καλλιτεχνικής σπουδαιότητας</p> <p>Διατήρηση ήδη θεσμοθετημένων συντελεστών δόμησης κατά την ανέγερση νέων κτιρίων → συνοχή</p> <p>Κυρίως σκοπός η ενίσχυση της τουριστικής δραστηριότητας και αντίστοιχων υποδομών, αγνοώντας τις ανάγκες των ντόπιων, δραματική αύξηση αξιών γης → αλλαγή κοινωνικής σύστασης (Jauhianinenj, 1992)</p>

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από τα παραπάνω παραδείγματα σε ευρωπαϊκά ιστορικά κέντρα, παρατηρείται ότι για να αποφθεχθεί το φαινόμενο του εξευγενισμού δεν αρκεί να ληφθούν μόνο τα κατάλληλα μέτρα

κατά τον προτεινόμενο σχεδιασμό παρέμβασης, αλλά πρέπει ακόμα να μελετηθούν τα χωρικά και κοινωνικά δεδομένα της περιοχής μελέτης και να ληφθεί υπόψη και η γνώμη των χρηστών της (μόνιμοι κάτοικοι και επισκέπτες). Για παράδειγμα, στην περίπτωση της Μπολόνια, η επιτυχία των παρεμβάσεων οφείλεται στο γεγονός ότι εφαρμόστηκαν κατάλληλα μέτρα με βάση τις απαιτήσεις των χρηστών και την συγκράτηση του τοπικού πληθυσμού, έγινε επικέντρωση των επεμβάσεων στην κατοικία, πολιτισμό, εκπαίδευση. Η επέμβαση ανάπλασης που προτείνεται στην παρούσα μελέτη ακολούθησε τις αρχές του συμμετοχικού σχεδιασμού μέσω έρευνας ερωτηματολογίων για τις προθέσεις των χρηστών για την Παλιά Πόλη Χανίων, αλλά και τον καθορισμό συγκεκριμένων χρήσεων γης όπως και στην Μπολόνια. Για να μην υπάρξει απόκλιση από τον αρχικό στόχο όπως έγινε στην περίπτωση της Μπολόνια, λόγω μη επαρκούς απομάκρυνσης του τριτογενή τομέα και κακού συγκοινωνιακού σχεδιασμού, στην μελέτη περίπτωσης εκτός από τον ορισμό των κατάλληλων χρήσεων γης, ο τουρισμός προτείνεται να αναπτυχθεί ελεγχόμενα, παράλληλα με τον κατάλληλο συγκοινωνιακό σχεδιασμό.

Επιτυχημένο παράδειγμα πρακτικής εφαρμογής αποτελεί και η περίπτωση του Temple Bar στο Δουβλίνο, καθώς με τον αυστηρό έλεγχο των χρήσεων με μέγιστη ανάμειξη, την προώθηση του ιδιότυπου πολιτιστικού χαρακτήρα, την δημιουργία πεζοδρόμων, απομάκρυνση της κίνησης των οχημάτων έξω από τα όρια της περιοχής και την αποκατάσταση των κτιρίων για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, επιτεύχθηκε αύξηση πληθυσμού (3.000 κατ.), διατήρηση των επιχειρήσεων και προσέλκυση νέων, αλλά και δημιουργία χώρων πολιτισμού, αναψυχής & εστίασης.

Η περίπτωση του El Raval, αναφέρθηκε για να αποδειχθεί ότι δεν αρκεί η υιοθέτηση ορισμένων πρακτικών αστικής αναζωογόνησης του ιστορικού ιστού, αλλά να τεθεί και ως βασικός στόχος κατά την διαμόρφωση της στρατηγικής η ευημερία όλων των χρηστών του ιστορικού συνόλου και να αποφευχθεί η μονόπλευρη ανάπτυξη μόνο του τουρισμού, καθώς μπορεί να μεν να οδηγήσει σε αναβάθμιση του κτιριακού κελύφους, των αστικών υποδομών, αύξηση των χώρων πρασίνου και αποκατάσταση του πολιτιστικού κληροδοτήματος, αλλά να οδηγήσει σε αύξηση των αξιών γης, υπέρσχυση των τουριστικών δραστηριοτήτων έναντι των αναγκών των κατοίκων και τελικά την απομάκρυνση των κατοίκων από τον ιστορικό πυρήνα.

Στην Βαρκελώνη οι πρακτικές που υιοθετούνται για την μετρίαση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω της πλατφόρμας Airbnb, είναι οι ακόλουθες:

- Διασφάλιση κατοικίας για μόνιμους κατοίκους: απαγόρευση ενοικιάσεων χωρίς οικοδεσπότη και φιλοξενίας σε κρατικά επιδοτούμενα σπίτια, περιορισμός του αριθμού των ημερών για βραχυχρόνιες ενοικιάσεις και ύπαρξη συστήματος αδειοδότησης που περιλαμβάνει τακτική αναθεώρηση και προσαρμογή των διαθέσιμων αδειών.
- Διασφάλιση ποιότητας ζωής για κατοίκους: ειδικά γραφεία για κατοίκους για να αναφέρουν τυχόν διακοπές από βραχυπρόθεσμη μίσθωση ή μη συμμορφούμενη δραστηριότητα
- Διασφάλιση ασφάλειας επισκεπτών: Συμμόρφωση οικοδεσποτών με κανονισμών δόμησης και συσκευών ασφαλείας
- Σύγχρονη πολεοδόμηση: Ηλεκτρονική καταχώρηση καταλυμάτων ανά ιδιοκτήτη
- Διασφάλιση κατάλληλης φορολογίας: Δήλωση κρατήσεων από τους οικοδεσπότες και πληρωμή τουριστικού φόρου
- Εξασφάλισης ανεξαρτησίας ρυθμιστικού φορέα και βιομηχανίας Airbnb (Briel and Dolnicar, 2020)

2.3 Παράγοντες επιτυχίας παρεμβάσεων σε ιστορικά κέντρα

Μακροπρόθεσμα οι κύριοι παράγοντες που έχουν αποδειχθεί ότι συμβάλουν στην επιτυχία της παρέμβασης στον ιστορικό ιστό, είναι οι εξής:

- Παρουσία ενός συνεκτικού οράματος μιας πολύ-λειτουργικής αστικής περιοχής που να ανταποκρίνεται στις αυξανόμενες απαιτήσεις σε κοινωνικές δομές
- Συμμετοχή των τοπικών και των λοιπών επωφελούμενων μερών, με σκοπό την δημιουργία δια βίου σχέσης με το έργο και την επίλυση των τυχόν θεμάτων που προκύπτουν κατά τον σχεδιασμό
- Ύπαρξη δημόσιας χρηματοδότησης σε σταθερή βάση (εθνικοί και κοινοτικοί πόροι)
- Οικιστική και περιβαλλοντική αναβάθμιση υφιστάμενων συνοικιών
- Σχεδιασμός της αστικής ανάπτυξης με βάση τις αρχές της αειφορίας και βιωσιμότητας
- Οικολογική ισορροπία, μείωση χωρικών ανισοτήτων και εξάλειψη θυλάκων κοινωνικού αποκλεισμού
- Επάρκεια και ισόρροπη κατανομή αστικών υποδομών
- Κοινωνική βιωσιμότητα έργου (Lorenzo Tripodi and Colini, 2012)

Οι πρακτικές που εφαρμόζονται συνήθως για την αναγέννηση των ιστορικών κέντρων, ακολουθούν μια λειτουργική λογική που οδηγεί στην υπέρ-εξειδίκευση αυτών των αστικών περιοχών που έχει ως απόρροια:

- Έλλειψη κοινωνικό-οικονομικής πολυμορφίας και αύξηση χωρικού διαχωρισμού

Οι πολιτικές αποκατάστασης ιστορικών γειτονιών συχνά έχουν ως αποτέλεσμα να αυξήσουν την ελκυστικότητα της περιοχής και συνεπώς την ζήτηση και τις τιμές ακινήτων. Χωρίς την παράλληλη λήψη μετριαστικών μέτρων, πιθανό ενδεχόμενο είναι η περιθωριοποίηση των αρχικών κατοίκων της περιοχής (πολύ υψηλά ενοίκια ή πώληση ιδιοκτησιών για την εξαργύρωση της αυξημένης αξίας τους) και στην εγκατάσταση πιο ευκατάστατων κοινωνικών ομάδων.

- Τάση για μουσειοποίηση των ιστορικών γειτονιών

Το φαινόμενο της μουσειοποίησης παρουσιάζεται σε τόπους με υψηλή πολιτιστική αξία, που διαμορφώνονται με βάση τις απαιτήσεις των επισκεπτών τους, εκτοπίζοντας τους κατοίκους, δίνοντας βάση κατά τον ανασχεδιασμό σε αισθητικές χωρικές παρεμβάσεις έναντι των λειτουργικών, με προοδευτική απώλεια της τοπικής ταυτότητας.

Για να εξασφαλιστεί η ισορροπία μεταξύ της κοινωνικής ανάπτυξης και της προστασίας της κληρονομιάς, το προτεινόμενο μοντέλο χωρικής ανάπτυξης, οφείλει να ναι είναι πολυλειτουργικό, δηλαδή να περιλαμβάνει ένα συνδυασμό δραστηριοτήτων (κατοικίες, οικονομικές, αναψυχής κλπ). Η επίτευξη αυτού του ισόρροπου μοντέλου, επιτυγχάνεται λαμβάνοντας υπόψη τις ανάγκες όλων των χρηστών του ιστορικού χώρου, με σκοπό να διευθετηθούν οι ανάγκες σε στέγαση, αστικές υπηρεσίες, δημόσιες εγκαταστάσεις, κινητικότητα, απασχόληση, επιχειρήσεις και αναψυχή. Αυτό συνεπάγεται μεταξύ άλλων, την ανάδειξη του ιστορικού κέντρου βελτιώνοντας την συνδεσιμότητα με την ευρύτερη περιοχή, υιοθετώντας πρακτικές ολοκληρωμένης διαχείρισης της κινητικότητας φιλικές προς το περιβάλλον και ενθαρρύνοντας τις πολυτροπικές μεταφορές και τον σχεδιασμό των δημόσιων χώρων.

Οι πεζόδρομοι για παράδειγμα, καλλιεργούν μια στενότερη σχέση με την πόλη και συμβάλουν σημαντικά στην τελική διάρθρωση του δημόσιου χώρου ως τόπο συνάντησης και πολιτισμού.

Η διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής επιτυγχάνεται με την μείξη των κοινωνικών τάξεων, προωθώντας την κοινωνική στέγαση, την πρόσβαση της μεσαίας τάξης στην ιδιοκτησία, με την παράλληλη λήψη μέτρων για την αποτροπή της κερδοσκοπίας γης και ιδιοκτησίας.

Η πολυλειτουργικότητα των ιστορικών κέντρων δεν μπορεί να επιτευχθεί χωρίς μια ολιστική και συστηματική προβολή της πόλης που λαμβάνει υπόψη την αλληλεξάρτηση και διαστρωμάτωση μεταξύ όλων των συνιστωσών της. Οι ιστορικές συνοικίες δεν πρέπει να μελετώνται μεμονωμένα, ανεξάρτητα από το αστικό περιβάλλον και τη γεωγραφική τους θέση, καθώς είναι απαραίτητο να κατανοηθούν ως μέρος του ευρύτερου πολιτιστικού τους οικοσυστήματος, στην κλίμακα του αστικού κέντρου. Υποδομές, πολιτιστικές πρακτικές, δομημένο περιβάλλον, ποικιλομορφία και ταυτότητα, δημόσιοι χώροι, αστική δομή, οικονομικές δραστηριότητες και κοινωνικές αξίες όλα συνδέονται εγγενώς σε ένα χωροχρονικό συνεχές. Η ποικιλία αυτών των αλληλεπιδράσεων πυροδοτεί την δημιουργία νέων δυναμικών και ενεργοποιεί την εμφάνιση νέων πρωτοβουλιών και χρήσεων (Girardin and Dauge, 2015).

Οι προκλήσεις που σχετίζονται με τον πολιτισμό, σχετίζονται άμεσα και με το κομμάτι του αστικού σχεδιασμού, καθώς το αστικό τοπίο λειτουργεί ως τόπος ανταλλαγής, δημιουργίας και σεβασμού της ποικιλομορφίας και της πολυπολιτισμικότητας. Βασική αρχή για την εξασφάλιση της βιωσιμότητας της πόλης είναι η διασφάλιση της εδαφικής ενότητας, η κατάργηση και αποφυγή των νοητών συνόρων και του κατακερματισμού. Απαραίτητο για την ισόρροπη ανάπτυξη, είναι η εφαρμογή της κατάλληλης νομοθεσίας με σκοπό την μετρίαση των υψηλών συγκεντρώσεων και του φαινομένου της εγκατάλειψης του παραδοσιακού ιστού των αγροτικών περιοχών και του μεσαίου μεγέθους πόλεων, όπου η διατήρηση των κοινωνικό-πολιτισμικών δεσμών είναι υψίστης σημασίας. Το ίδιο ισχύει και για την πληθώρα ιστορικών κέντρων και γειτονιών των πόλεων, που είναι τόποι κληρονομιάς, δημιουργίας, μνήμης που κινδυνεύουν και πολύ συχνά αμελούνται (Girardin and Dauge, 2015).

Σύμφωνα με την Σαμπροβαλάκη, οι βασικές αρχές για μια επιτυχημένη αστική αναζωογόνηση ενός ιστορικού κέντρου, είναι οι εξής:

1. Διαφοροποίηση χρήσεων και λειτουργιών

Οι παρεμβάσεις ανάπλασης που έχουν γίνει ανά διαστήματα σε ιστορικά κέντρα, συντέλεσαν στην υπερίσχυση του ιδιωτικού έναντι του δημόσιου χώρου και συνεπώς στην εγκατάλειψη τους από τους κατοίκους στην αντικατάσταση της κατοικίας και του της τοπικής αγοράς από τον τριτογενή τομέα και αντίστοιχες δραστηριότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα. Η διεθνής στρατηγική για την αποφυγή αυτού του φαινομένου είναι η εναλλαγή των χρήσεων (κατοικία, εργασία, αναψυχή) και η περιορισμένη θεσμοθέτηση γενικού χαρακτήρα χρήσεων.

2. Δομική συγκρότηση αστικού χώρου

Ολοκληρωμένη διαχείριση ανασυγκρότησης ιστορικού αστικού συστήματος: προσαρμογή δικτύων τεχνικών υποδομών και κοινωνικών δομών στις απαιτήσεις του εκάστοτε υπό μελέτη ιστορικού συνόλου με σκοπό την αποφυγή της απομόνωσης του από την ευρύτερη περιοχή της νεόδμητης πόλης, της ασυνέχειας και της απώλειας της ιστορικής και

πολιτιστικής ταυτότητας (τεχνητά όρια μεταξύ ιστορικού ιστού και υπόλοιπης περιοχής). Για την συνολική βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος του ιστορικού συνόλου με βάση τις πραγματικές ανάγκες του και την αποφυγή της αλλοίωσης της φυσιογνωμίας του, είναι σημαντικό κατά την διενέργεια των επεμβάσεων ανάπλασης, να πραγματοποιηθούν πολεοδομικές, περιβαλλοντικές αλλά και συγκοινωνιακές ρυθμίσεις.

3. Χρήση νέων μεθοδολογιών και πρακτικών παρέμβασης

Η εισαγωγή νέων τεχνολογιών κατά την διάρκεια του 20^{ου} αιώνα στις ευρωπαϊκές πρακτικές παρεμβάσεων, στόχευε στην βιώσιμη αστική ανάπτυξη μέσα από καινοτόμες εφαρμογές και την κατάλληλη τεχνογνωσία κατά τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό ανασχεδιασμό

4. Συνέχιση προϋπάρχουσας μορφολογίας στην αρχιτεκτονική και ένταξη μνημείων στον σύγχρονο αστικό ιστό

Βασική προϋπόθεση για την επιτυχία μιας παρέμβασης, είναι η διατήρηση του υφιστάμενου αρχιτεκτονικού μοτίβου και η αρμονική ένταξη των νέων οικιστικών δομών με τα υπάρχοντα ιστορικά κελύφη και αντίστροφα των αρχαιολογικών χώρων στον σύγχρονο αστικό ιστό, με σκοπό την διαφύλαξη της βιωσιμότητάς τους.

5. Καταπολέμηση αρνητικών συνεπειών φαινομένου εξευγενισμού – μετάλλαξης κοινωνικού ιστού

Καίριο ζήτημα στις ευρωπαϊκές αναπτυξιακές στρατηγικές αποτελεί η διατήρηση της κοινωνικής συνοχής, μέσω της καταπολέμησης των αρνητικών συνεπειών του φαινομένου του εξευγενισμού (αλλαγή σύστασης κοινωνικού ιστού με σταδιακή αντικατάσταση του ντόπιου πληθυσμού από ανώτερες εισοδηματικά τάξεις) στις περιοχές αναπλάσεων.

6. Συμμετοχική διαδικασία κατά την διαδικασία της ανάπλασης –συμμετοχή τοπικής κοινωνίας, δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, μελετητές που θα υλοποιήσουν το πρόγραμμα

Ο συμμετοχικός σχεδιασμός αποσκοπεί στην εμπλοκή των:

- Χρηστών της περιοχής – κατοίκους
- Μελετητές που αναλαμβάνουν την εκπόνηση της ανάπλασης
- Δημόσιων και ιδιωτικών φορέων που λαμβάνουν αποφάσεις για την υλοποίηση των παρεμβάσεων

Εκτός από το συμμετοχικό σχεδιασμό, ο πολιτισμός αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα συγκριτικά πλεονεκτήματα μιας πόλης και βασικό εργαλείο αστικής αναζωογόνησης. Εκτός από την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, ο πολιτισμός συνεισφέρει στην παραγωγή πνευματικού κεφαλαίου, ενώ ο συνδυασμός του με τις φυσικές και τις κοινωνικοοικονομικές πτυχές του αποτελεί προϋπόθεση για μια ισόρροπη ανάπτυξη (Σαμπροβαλάκη, 2012).

2.4 Συνοπτική αξιολόγηση πρακτικών παρέμβασης στον ιστορικό ιστό

Η αστική αναγέννηση επηρεάζει άμεσα την εξέλιξη των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών μιας περιοχής, καθώς παρατηρούνται αλλαγές στον καταμερισμό της εργασίας, σύγχρονες μορφές αστικής διακυβέρνησης, εμφάνιση υπερεθνικών ελίτ και αυτόνομη μεταφορά κεφαλαίων προς τις πιο ελκυστικές τοποθεσίες (αστικά κέντρα, παράκτια ζώνη κλπ). Άμεση απόρροια αυτής της νέας τάξης πραγμάτων, είναι η αναδιάταξη των χωρο-οικονομικών συνθηκών σε μητροπολιτικό και περιφερειακό επίπεδο, αλλά και την κατανομή των επενδυτικών ρίσκων μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, τον προσανατολισμό της αγοράς προς τα γραφεία και τις κατοικίες και την ανακατασκευή των ακινήτων και του ευρύτερου χώρου με βάση τις απαιτήσεις και τις προτιμήσεις των επενδυτών και των κατοίκων. Στην προκειμένη περίπτωση, με την προσέλκυση επενδύσεων και επισκεπτών μπορεί να αποφθεχθεί το χρέος και να δοθεί το έναυσμα για την πραγματοποίηση αναπλάσεων και σε άλλες περιοχές (Michailidis and Zaire, 2011)..

Στις περιπτώσεις που υπάρχει πλούσιο πολιτιστικό απόθεμα, η εφαρμογή καινοτόμου πολεοδομικού σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής μπορούν να αποτελέσουν ένα εξαιρετικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, που δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας και εισοδήματα, ειδικά όταν συνδυάζονται με μεγάλα γεγονότα. Η επιτυχία των πολιτιστικών – χωρικών στρατηγικών οδήγησε πληθώρα πόλεων ανά τον κόσμο να υιοθετήσει αντίστοιχες στρατηγικές για την αστική ανάπτυξη που βασίζονται εκτός από τον πολιτισμό και την ιστορικότητα, στην δημιουργικότητα και την καινοτομία. Η υιοθέτηση τέτοιων πρακτικών, έχει αδιαμφισβήτητα οφέλη, αλλά μπορεί να έχει και αρνητικές πτυχές. Ο αστικός χώρος, ο πολιτισμός, η ιστορία και οι αναπτυξιακές τάσεις, σε πολλές περιπτώσεις, εμπορευματοποιούνται και χάνουν τις ρίζες τους και τον ευεργετικό τους αντίκτυπο στην κοινωνία, κατασκευάζοντας ένα είδος πολιτισμού που αφομοιώνεται κατά κύριο λόγο από μια παγκοσμιοποιημένη ελίτ και χρηματιστηριακές αγορές. Συνεπώς, οι πολυπολιτισμικές αστικές κοινότητες γύρω από τις ανεπτυγμένες και τις αναδυόμενες χώρες διαμορφώνονται αναλόγως, για να δημιουργήσουν συνθήκες άνεσης για τους νέους αποδέκτες (Michailidis and Zaire, 2011)..

Τα οφέλη των πολιτιστικών στρατηγικών δεν είναι πάντα τα αναμενόμενα. Οι προσπάθειες για τη διαμόρφωση αστικών εικόνων και για την ενίσχυση της τοπικής ταυτότητας με την εφαρμογή πολιτικών πολιτισμού και ανανέωσης των πόλεων, προκειμένου να προσελκύσουν τουρίστες και νέους επιχειρηματίες, απαιτούν ορισμένους τύπους επενδύσεων που είναι επιρρεπείς σε εξωγενείς παράγοντες και, ως εκ τούτου, οι τοπικές αρχές ανάπτυξης δεν μπορούν να επηρεάσουν. Ιδιαίτερα, στην περίπτωση της διοργάνωσης μεγάλων εκδηλώσεων, όλοι οι προγραμματισμοί πρέπει να εξεταστούν διεξοδικά, καθώς τις περισσότερες φορές οι μεγάλες εκδηλώσεις συνοδεύονται από δαπανηρά κατασκευαστικά έργα υψηλού κινδύνου, υψηλές επενδυτικές δαπάνες και κόστη συντήρησης. Επιπλέον, τα αποτελέσματα της ανάπτυξης από τη φιλοξενία τέτοιων πολιτιστικών εκδηλώσεων είναι αβέβαια και είναι δύσκολο να γενικευτεί ο συνολικός οικονομικός και αναπτυξιακός αντίκτυπός τους, καθώς δεν μπορεί να προσδιοριστεί βραχυπρόθεσμα. Ειδικά για τις αναπτυσσόμενες χώρες, ακόμη και αν η νέα υποδομή αποτελεί μεγάλη ευκαιρία για περαιτέρω ανάπτυξη και την προώθηση μιας παγκόσμιας εικόνας για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, μπορεί επίσης να ελλοχεύει πιθανό χρέος του οποίου η αποπεράτωση μπορεί να διαρκέσει πολλά χρόνια, παράλληλα με πολύ χαμηλό όφελος για την τοπική κοινωνία (Michailidis and Zaire, 2011)..

Ωστόσο, οι πολιτιστικές επενδύσεις στα αστικά κέντρα μπορούν να δημιουργήσουν παροδικές περιοχές πανδοχείων με περιορισμένη διάρκεια ζωής ή να αναβιώσουν ιστορικά κέντρα που δεν μπορούν να επιβιώσουν χωρίς τη συμμετοχή του τουρισμού. Προκειμένου να αποφευχθούν αυτά τα φαινόμενα, οι πολιτιστικές στρατηγικές πρέπει να στοχεύουν στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, στην ενθάρρυνση της επιστροφής μόνιμων κατοίκων στα κέντρα της πόλης βελτιώνοντας το βιοτικό επίπεδο των αστικών περιοχών, στην επίτευξη των οικονομικών στόχων που σχετίζονται με την οικονομική αναζωογόνηση των παραμελημένων περιοχών προσελκύοντας ξένους επενδυτές, καθώς και την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας. Ο πολιτισμός εμπορεύεται και λειτουργεί ως εργαλείο μάρκετινγκ του καταναλωτισμού. Το νέο πολιτιστικό μοντέλο δίνει έμφαση στην αναψυχή και την ψυχαγωγία και αντιμετωπίζει την καλλιτεχνική δημιουργία ως πολιτιστική βιομηχανία και τουριστικό αξιοθέατο (Michailidis and Zaire, 2011)..

Με βάση αυτή τη θεωρία, γίνεται εμπορευματοποίηση του αστικού χώρου, ιδίως στην περίπτωση πολιτιστικών περιοχών ή ιστορικών κέντρων πόλεων. Στο σύνολο τους, οι αστικές αναγεννήσεις εξακολουθούν να αποτελούν ένα χρήσιμο εργαλείο του πολεοδομικού σχεδιασμού για την πλήρη εκμετάλλευση και την επαναχρησιμοποίηση του αστικού χώρου. Με τον κατάλληλο καθορισμό του σκοπού, τη διαδικασία, τους πιθανούς κινδύνους, την κοινωνική υποστήριξη ενός έργου, οι κοινωνικοοικονομικές επεκτάσεις που λαμβάνουν χώρα, πιθανότατα θα οδηγήσουν σε μια αξιοσημείωτη αύξηση του ακαθάριστου προϊόντος, του ποσοστού απασχόλησης και του κατά κεφαλήν εισοδήματος (Michailidis and Zaire, 2011).

Στην παρούσα μελέτη, διερευνώνται οι εμπειρίες αστικού μετασχηματισμού σε ορισμένες ευρωπαϊκές πόλεις, προκειμένου μέσα από την σύγκριση να αναπτυχθεί μια θεωρητική προσέγγιση για το βέλτιστο μοντέλο χωροθέτησης των λειτουργικών χρήσεων και δικτύων μεταφορών του ιστορικού κέντρου. Η συγκριτική ανάλυση των μελετών υποπεριπτώσεων, μέσω της σύνθεσης των πτυχών του εκάστοτε ιστορικού κέντρου και των αντίστοιχων πρακτικών που υιοθετήθηκαν, αποσκοπεί στον προσδιορισμό των κρίσιμων συντελεστών επιτυχίας, προκειμένου να μεταφερθεί η αποκτηθείσα γνώση από τις καλές πρακτικές αστικών αναζωογονήσεων και πολεοδομικών αναδιαρθρώσεων στον ιστορικό ιστό της πόλης Χανίων.

3. Αναγνώριση και ανάλυση υφιστάμενης πολεοδομικής και συγκοινωνιακής οργάνωσης στην περιοχή μελέτης

3.1 Οριοθέτηση και δομή περιοχής παρέμβασης – πολεοδομικά χαρακτηριστικά

Η περιοχή παρέμβασης εντοπίζεται στην Παλιά Πόλη και αποτελεί τμήμα της πόλης Χανίων, με την οποία διαχωρίζεται πολεοδομικά και κοινωνικό-οικονομικά μέσω των ζωνών οχυρώσεων που αποτελούνται από τα τείχη και τις τάφρους, με εξαίρεση ένα τμήμα της που συμπίπτει με το εμπορικό κέντρο και περιλαμβάνει κεντρικές αστικές λειτουργίες και την Δημοτική Αγορά. Ο μόνιμος πληθυσμός της για το 2011, υπολογίζεται στους 2.015 κατοίκους (μόλις 3,8% του πληθυσμού της πόλης) και καταλαμβάνει σε έκταση 493 στρέμματα (9,9% της συνολικής έκτασης της πόλης). Ο πυρήνας της πόλης κατά την Βυζαντινή περίοδο ήταν η συνοικία Καστέλι της Παλιάς Πόλης, ενώ με τα χρόνια η πόλη επεκτάθηκε δυτικά (Νέα Χώρα) και ανατολικά κυρίως (Κουμ Καπί, Χαλέπα), το οποίο διακρίνεται από το σύστημα ακτινωτών οδών που συγκλίνουν προς τον πυρήνα της Παλιάς Πόλης, στην εμπορική περιοχή της Δημοτικής Αγοράς.

Οι σύγχρονες κοινωνικό-οικονομικές συνθήκες, έχουν ενισχύσει τον ρόλο του νέου αστικού ιστού έναντι του παλαιού (Αραβαντινός, 1997).

Ο πιο δυναμικά αναπτυσσόμενος τομέας στην περιοχή μελέτης είναι ο τουρισμός και λόγω της υψηλής ζήτησης δόθηκαν επενδυτικά κίνητρα για την ποσοτική και ποιοτική αναβάθμιση των ξενοδοχειακών υποδομών. Ωστόσο εντοπίζεται το πρόβλημα της υπερσυγκέντρωσης των τουριστικών δραστηριοτήτων κατά μήκος του βόρειου άξονα της Κρήτης και της μειωμένης διάχυσης τους προς την ενδοχώρα (Λιονής and Παυλάκη, 2015)

Η πόλη των Χανίων, είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Κρήτης και αποτελεί την έδρα του Δήμου, ενώ είναι χωροθετημένη στον μινωικό οικισμό "Κυδωνία". Η έκταση της ανέρχεται στα 11 τετραγωνικά χιλιόμετρα και έχει πληθυσμό 53.190 κατοίκους (στατιστικά στοιχεία απογραφής 2011). Η γεωγραφική της θέση, σε συνδυασμό με τις δραστηριότητες που συγκεντρώνει, τις δυο βασικές πύλες εισόδου που διαθέτει, το αεροδρόμιο του Ακρωτηρίου και το λιμάνι της Σούδας (το μεγαλύτερο φυσικό λιμάνι στην Μεσόγειο) και το πλούσιο πολύ-πολιτιστικό, ιστορικό και φυσικό περιβάλλον, καταστούν την πόλη των Χανίων πόλο τουριστικών εισροών. Χαρακτηριστικό τοπόσημο της περιοχής αποτελεί ο Αιγυπτιακός Φάρος στο ενετικό λιμάνι ("<https://www.chania.gr/dimos/de-kania/de-xaniwn.html>," n.d.).

Η περιοχή παρέμβασης, στην οποία θα εφαρμοστούν οι στρατηγικές πολεοδομικής και συγκοινωνιακής αναδιαμόρφωσης, οριοθετείται διοικητικά από την πολεοδομική ενότητα ΠΕ-1 / Παλαιά Πόλη και ένα μικρό της τμήμα στην περιοχή της Δημοτικής Αγοράς από την ΠΕ-3 / Κέντρο και περιγράφεται από τις οδούς: Πειραιώς, Χατζημιχάλη Γιάνναρη, Νικηφόρου Φωκά, Ακτή Μιαούλη, Δευκαλίωνος, Ακτή Ενώσεως, Ακτή Τομπαζή, Ακτή Κουντουριώτη.

Εικόνα 2: Ιστορικό κέντρο Χανίων



Πηγή: <https://www.chaniatourism.com/the-city-of-chania/chania-maps.html>

Χάρτης 1: Συνοικίες της Παλιάς Πόλης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

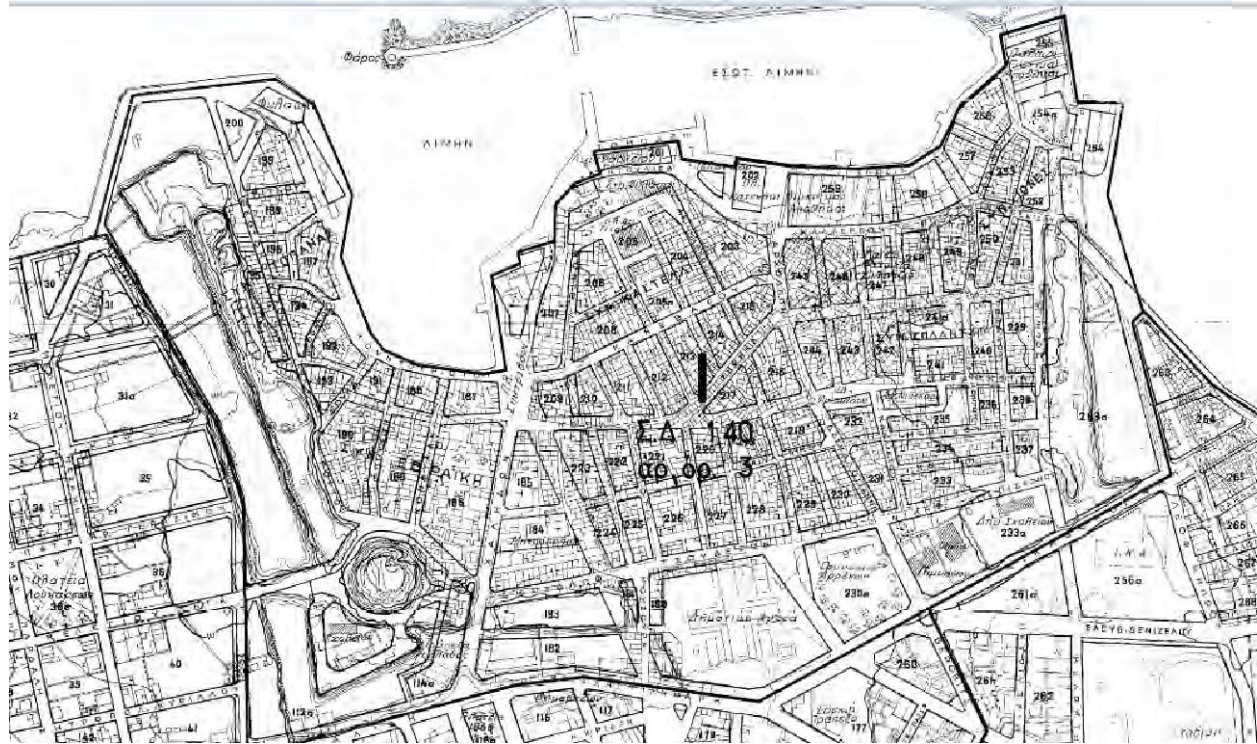
Όπως φαίνεται και από τον (Χάρτης 1: Συνοικίες της Παλιάς Πόλης), ο πυρήνας της Παλιάς Πόλης καταταμίζεται στις εξής συνοικίες:

1. **Τοπανάς:** Εντοπίζεται στο δυτικό τμήμα της Παλιάς Πόλης, στο παρελθόν αποτελούσε τόπο κατοικίας πλούσιων χριστιανών και εγκατάστασης προξενείων ξένων χωρών
2. **Εβραϊκή Συνοικία:** Ποικιλία παραδοσιακών κτισμάτων βασισμένα στα δυτικά και στα ανατολικά πρότυπα, με χαρακτηριστικότερο την Συναγωγή
3. **Σπλάντζια:** Έκταση πίσω από την Ακτή Ενώσεως, γνωστή και ως Τουρκομαχαλάς
4. **Καστέλι:** Εδρεύει κεντρικά του λιμανιού και σύμφωνα με τα αρχαιολογικά ευρήματα στο παρελθόν εδώ ήταν η Αρχαία Κυδωνία και αποτελούσε πυρήνα της πόλης και συνοικία πλουσίων επί Ενετοκρατίας. Έχουν διασωθεί αξιόλογα ενετικά κτίσματα και μεγάλο μέρος των Βυζαντινών Τειχών
5. **Χιόνες (Συνοικία Νεώρια):** Βρίσκεται βορειοανατολικά του παλιού λιμανιού και κατά τον 14^ο -16^ο αιώνα φιλοξενούσε τα ενετικά ναυπηγεία
6. **Εμπορικό Κέντρο:** Νότια του παλιού λιμανιού, αποτελεί τον συνδετικό κρίκο μεταξύ της Παλιάς Πόλης και της Νέας (“Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά : ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ,” n.d.).

Από πολεοδομικής άποψης η Παλιά Πόλη διακρίνεται σε δύο ενότητες ήτοι, τον πυκνό δομημένο πυρήνα που αποτελεί τον παραδοσιακό οικισμό (τομέας Ι) και την αραιά δομημένη

περιοχή των μεσαιωνικών τειχών και των τάφρων (τομέας II) που περιβάλλει τον δομημένο πυρήνα και στο οποίο όμως έχουν οικοδομηθεί σημαντικά κτίρια όπως η Κεντρική Αγορά, το ωδείο, ο κινηματογράφος κ.ά.. Ο τομέας I, τμήμα του Ρυμοτομικού Σχεδίου που αφορά την Παλιά Πόλη, απεικονίζεται στον ακόλουθο χάρτη:

Χάρτης 2: Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο, Τομέας I, Παλιά Πόλη Χανιά, 1978



Πηγή: ΠΔ 21.11.1978, ΦΕΚ 687-Α-1978

Όπως φαίνεται και από τον παραπάνω χάρτη, για ολόκληρη την περιοχή του ιστορικού κέντρου έχει οριστεί συντελεστής δόμησης ίσος με 1,40.

3.2 Στάδια εξέλιξης της αστικής ανάπτυξης από την παλαιότερη στη σύγχρονη δομή

Προϊστορική – Ιστορική περίοδος

Η πρώτη κατοίκηση έγινε στη Νεολιθική εποχή από τους Μινωίτες στην πόλη Κυδωνία. Το 69 π.Χ. όντας κάτω από ρωμαϊκό καθεστώς, λειτουργεί ως ανεξάρτητη πόλη – κράτος.

Πρώτη Βυζαντινή περίοδος (330 μ.Χ. - 823 μ.Χ.)

Τα ίχνη των ορίων του ιστορικού αστικού ιστού παραμένουν τα ίδια, ενώ τα εναπομείναντα τμήματα των τειχών της ελληνιστικής περιόδου συμπίπτουν με τα βυζαντινά, γεγονός που υποδεικνύει ότι ο λόφος Καστέλι λόγω της στρατηγικής του θέσης, κατείχε ανέκαθεν ρόλο ακρόπολης.

Αραβοκρατία (823 - 961 μ.Χ.)

Το 823 μ.Χ. η πόλη κατακτάται από τους Άραβες, ενώ το 961 μ.Χ. έγινε ανάκτηση του νησιού με τον Βυζαντινό στρατηγό Νικηφόρο Φωκά.

Δεύτερη Βυζαντινή Περίοδος (961 - 1204 μ.Χ.)

Τα όρια του οικισμού συμπίπτουν με την οχύρωση του περιμετρικού τείχους της ακρόπολης στο λόφο Καστέλι. Η Βυζαντινή αυτοκρατορία καταλύθηκε το 1204 από τους Σταυροφόρους και η Κρήτη πέρασε στο Βονιφάτιο το Μομφερατικό.

Ενετοκρατία (1252 - 1645)

Από το 1204 έως και το 1211 επιχειρείται η εδραίωση των Ενετών στην Κρήτη έναντι των ντόπιων και το 1252 αποικίστηκε η περιοχή των Χανίων. Τους πρώτους αιώνες τα όρια της πόλης περιοριζόταν εντός του οχυρωμένου λόφου Καστελίου και σταδιακά επεκτάθηκαν περιμετρικά του λόφου συνοικίες κατώτερων κοινωνικών τάξεων. Τον 14^ο αιώνα κατασκευάστηκε τείχος που περιέβαλε το νέο τμήμα, ενώ κατά τον 16^ο αιώνα οι οχυρώσεις ενισχύθηκαν από τους Ενετούς με σκοπό την αντιμετώπιση της Τούρκικης επίθεσης. Η κατασκευή των νέων οχυρώσεων ξεκίνησε το 1538, αλλά λόγω υψηλού κόστους και των πολλών αλλαγών δεν ολοκληρώθηκε. Η πόλη πλέον περιβάλλεται από Τάφρο, ενώ το νέο τείχος έχει ορθογώνιο σχήμα, είναι παράλληλο προς την παραλία και είναι ενισχυμένο στις γωνίες από προμαχώνες σχήματος καρδιάς και καταλήγει στο λιμενοβραχίονα με το φάρο (Permanent Delegation of Greece to UNESCO, 2014).

Εικόνα 3: Χάρτης των Χανίων την περίοδο της Ενετοκρατίας, 1560



Πηγή: (Ανδριανάκης, 1997)

Τουρκοκρατία (1645-1898 μ.Χ.)

Η περίοδος της τουρκοκρατίας διαρκεί από το 1645 μέχρι και τις αρχές του 19^{ου} αιώνα, επέφερε ραγδαίες αλλαγές στην ρυμοτομία της πόλης και πολεοδομική αναρχία. Οι σημαντικότερες αλλαγές ήταν η επισκευή των οχυρώσεων, ο περιορισμός της πόλης εντός των τειχών και η ανάπτυξη της μόνο καθ' ύψος, ανάπτυξη κτιρίων πάνω στα βυζαντινά τείχη και μετατροπή της πλειοψηφίας των οδικών δικτύων σε σοκάκια και αδιέξοδα.

Εικόνα 4: Τα Χανιά την περίοδο της πολιορκίας από τους Τούρκους, 1645



Πηγή: (Ανδριανάκης, 1997)

Η χωρική διάρθρωση της πόλης μέχρι και τον 18^ο αιώνα περιορίζεται εντός των τειχών, όμως οι πληθυσμιακές πιέσεις από την ραγδαία αύξηση του μετά το 1850, οδήγησαν στην τούρκικη διοίκηση να επιτρέψει την ανάπτυξη και πέρα των τειχών. Την ίδια περίοδο αναπτύχθηκαν ανατολικά της πόλης οι γειτονιές όπως το Κουμ Καπί, η Χαλέπα και τα Ταμπακαριά.

Χάρτης 3: Απεικόνιση της επέκτασης των Χανίων περιμετρικά της Μεσαιωνικής πόλης, 1900

Επέκταση Παλιάς Πόλης εκτός των τειχών



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

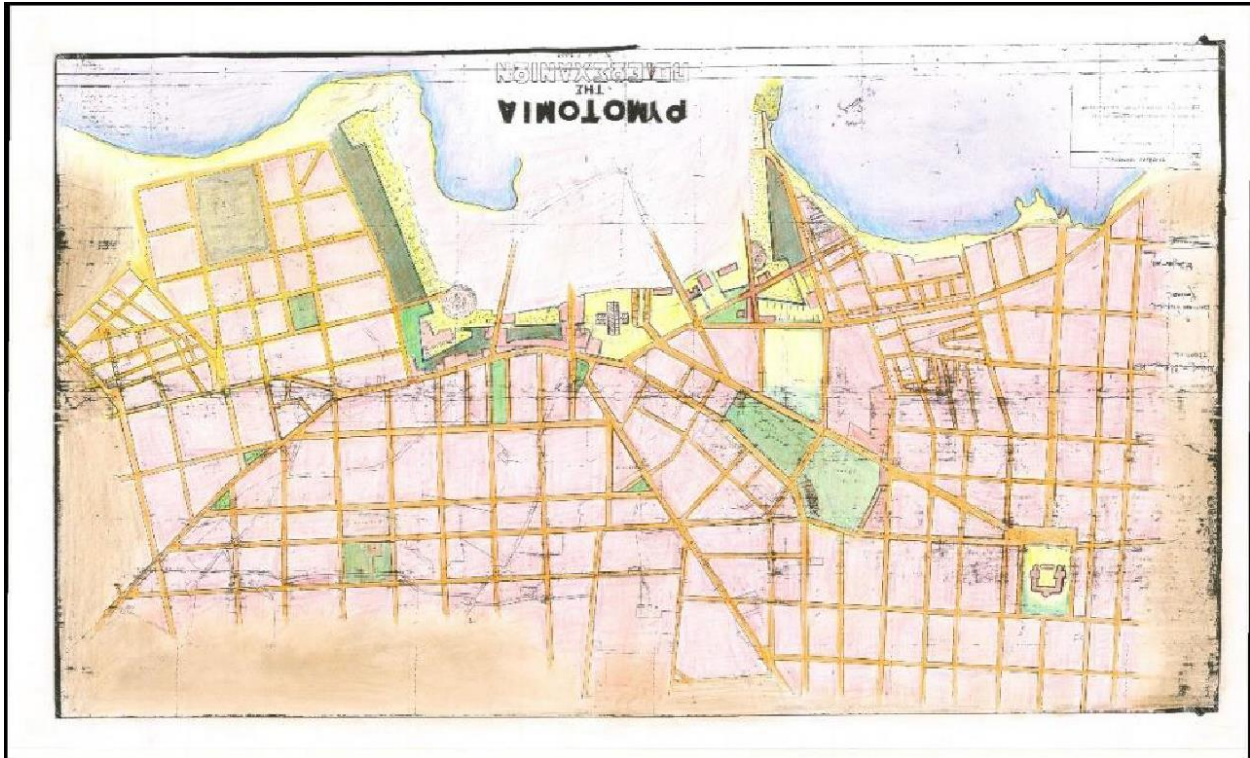
Νεότεροι Χρόνοι (1898 έως σήμερα)

Από τον 19^ο αιώνα και έπειτα αρχίζει η επέκταση της πόλης, με την κατεδάφιση του νότιου τμήματος των τειχών, το μπάζωμα της τάφρου και την οικοδόμηση μεγάλων δημόσιων κτισμάτων (Δημοτική αγορά, σχολεία, ωδείο). Η ανάγκη για σύνδεση του ιστορικού ιστού με τον σύγχρονο και η απαξίωση των οχυρώσεων λόγω του παραλληλισμού τους με την τουρκοκρατία, οδήγησαν στην ενοποίηση των δύο τμημάτων μέσω διανοίξεων στις οχυρώσεις, κατεδαφίσεις τμημάτων τάφρου και επιπρομαχώνων (μερική κατεδάφιση κεντρικής νότιας πύλης και γειτονικών επιπρομαχώνων).

Μετά την απελευθέρωση της Κρήτης, το 1898, αυξάνεται κατακόρυφα η οικιστική επέκταση πέραν των τειχών, με το κέντρο να μετατοπίζεται εκτός αυτών και να επικρατεί μια συνεχής αναζήτηση νέων χώρων για ανοικοδόμηση για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών. Το 1901 συντάχθηκε το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης, με βάση το οποίο έγιναν επεκτάσεις εκτός των τειχών και διανοίξεις των οδών Χάληδων και Δασκαλογιάννη. Με τον νόμο 407/1903 το σύνολο των οχυρώσεων παραχωρήθηκε στην δικαιοδοσία του Δήμου Χανίων και

δρομολογήθηκε η εξυγίανση τους, με την κατεδάφιση μέρους αυτών με σκοπό την ενοποίηση του παλιού ιστού με το νέο (Λιονής and Παυλάκη, 2015).

Εικόνα 5: Ρυμοτομικό Χανίων, 1901



Πηγή: (“Ρυμοτομικό Χανίων,” 1901)

Εικόνα 6: Χάρτης Χανίων του Αγγλικού Ναυτικού, 1905



Πηγή: (ΤΕΕ - Τμήμα Δυτικής Κρήτης, 2009)

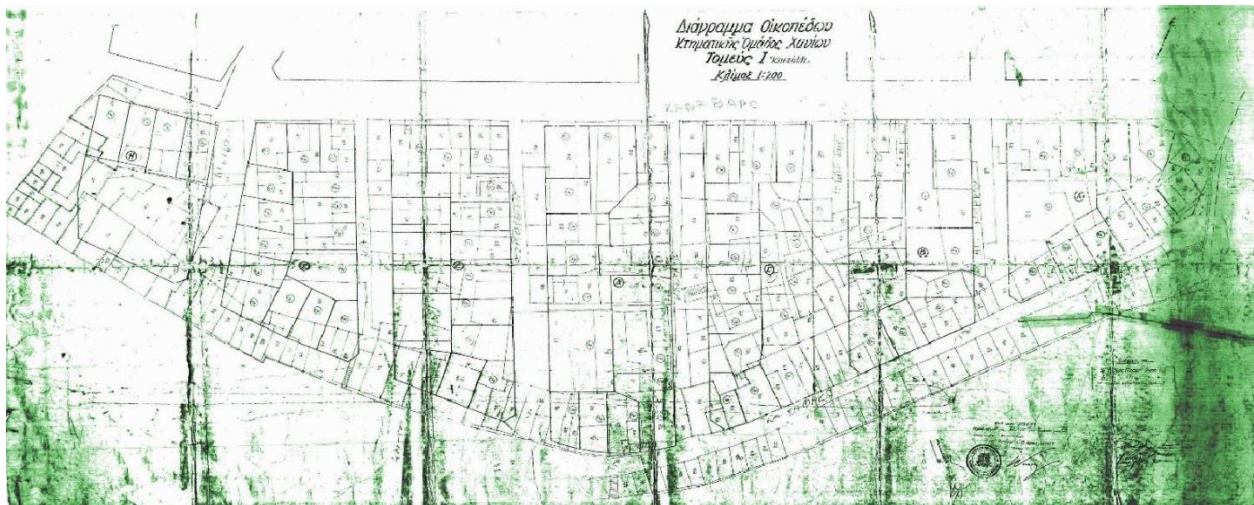
Εικόνα 7: Αεροφωτογραφία Χανιά, 1939



Πηγή: ("Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών Χανίων," n.d.)

Ο βομβαρδισμός της πόλης το 1941 προκάλεσε μαζικές καταστροφές στην πόλη, αφανίζοντας ολόκληρες γειτονιές, κυρίως τις περιοχές Καστέλι (140 κτίρια), Σπλάντζια και Χιόνες (330 κτίρια), Τριμάρτυρη και Εβραϊκή Τοπανάς (190 κτίρια) και σημαντικά κτίρια της ενετοκρατίας και της τουρκοκρατίας, δημιουργώντας μεγάλα αστικά κενά (καταστροφή 577 κτιρίων από τα 2000). Το γεγονός αυτό αποτέλεσε κίνητρο για την αποκατάσταση της και την ενοποίηση του με τον σύγχρονο αστικό ιστό. Συνεπώς, το 1946 συντάχθηκε νέο ρυμοτομικό σχέδιο από τον Δοξιάδη, που ακολουθούσε το υποδάμειο σύστημα κανάβων, διαπλατύνσεις οδών, κατεδαφίσεις πολλών σπιτιών και μνημείων με αστικό αναδασμό των οικοπέδων που θα προέκυπταν. Η τμηματική εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου στην παλιά πόλη, είχε καταστροφικές συνέπειες για τον ιστορικό ιστό. Οι ελεύθεροι χώροι που δημιουργήθηκαν από τις κατεδαφίσεις, καθώς καταπατήθηκαν.

Εικόνα 8: Τμήμα χάρτη Αστικού Αναδασμού Παλιάς πόλης Χανίων, 1947



Πηγή: ("Τμήμα χάρτη Αστικού Αναδασμού Παλιάς πόλης Χανίων," 1947)

Μέχρι το πρώτο μισό του 20^{ου} αιώνα, συνεχίστηκαν τμηματικά οι κατεδαφίσεις σε σημεία που υπήρχαν πύλες του φρουρίου, όπως στο σημείο porta del Levante που οδηγεί στην οδό Θεοτοκοπούλου. Στην δυτική περιοχή των τειχών όπως και νότια στην περιοχή του τούρκικου νεκροταφείου, δεν έγιναν επεμβάσεις, με αποτέλεσμα ο ιστός διατηρεί ακόμα γραμμική ανάπτυξη.

Εικόνα 9: Ερείπια από βομβαρδισμό στο μέγαρο των Τζαγκαρόλων στο Καστέλι



Πηγή: <https://www.haniotika-neo.gr/media/2019/05/34.jpg>

Εικόνα 10: Πλατεία Σπλάντζιας, εκδήλωση μνήμης, 29-7-45



Πηγή: <https://www.haniotika-nea.gr/media/2019/05/34.jpg>

Πληθώρα μνημείων όπως οι πύλες του βυζαντινού τείχους, οι υπόγειες θολωτές κρήνες της Σπλάντζιας, τα καταστήματα της χριστιανικής κοινότητας, κατεδαφίστηκαν από τις αρχές του Δήμου με σκοπό τον εκσυγχρονισμό του ιστορικού κέντρου. Επιπλέον, μέχρι και το 1965, η οικοδομική δραστηριότητα ήταν ανεξέλεγκτη. Η Παλιά Πόλη με το βασιλικό διάταγμα το 1965 ορίστηκε ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο με αποτέλεσμα την παύση του αστικού αναδασμού και την οριστική νομιμοποίηση των καταστροφών που είχαν γίνει μέχρι τότε. Η ουσιαστική του όμως προστασία χρονολογείται το 1990, καθώς μέχρι και τότε πραγματοποιούνταν εσφαλμένες ενέργειες κατά του μνημείου με άγνοια της πολιτιστικής του αξίας. Η Παλιά Πόλη Χανίων διατηρεί σήμερα το Βυζαντινό τείχος και αρκετά από τα τμήματα των ενετικών οχυρώσεων (Λιονής and Παυλάκη, 2015).

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, τα μπάζα από την καταστροφή των οχυρώσεων της νότιας πλευράς χρησιμοποιήθηκαν για την κατασκευή δημόσιων κτιρίων όπως για παράδειγμα η Αγορά και ιδιωτικά. Σήμερα έχει διασωθεί το 85% των τειχών.

Εικόνα 11: Ένδειξη των τειχών της Παλιάς Πόλης

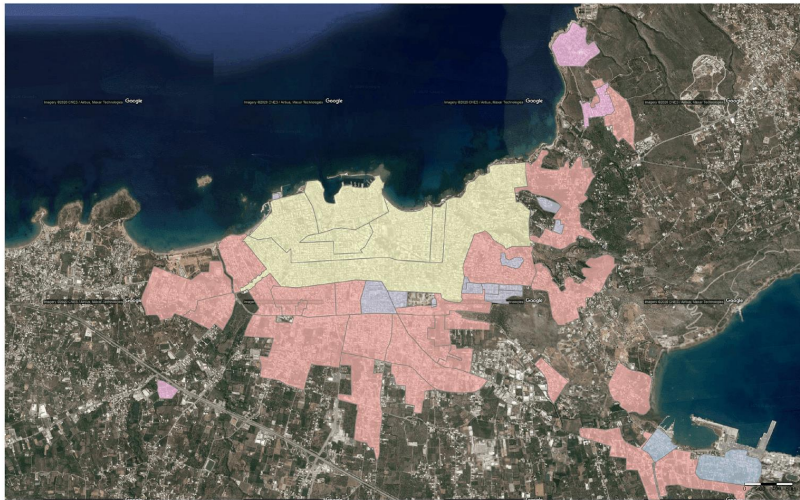


Πηγή: (Τσιτωνάκη, 2015)

Από εκεί τα Χανιά επεκτάθηκαν προς τα ανατολικά με τις συνοικίες Κουμ-καπί και Χαλέπα, και προς τα δυτικά με τη Νέα Χώρα. Χαρακτηριστικό της ανάπτυξης της πόλης έξω από τα τείχη και της σημερινής διάταξής της είναι οι αρχικά διανοιχθέντες οδικοί άξονες: Ελ. Βενιζέλου (οδός Χαλέπας), Ανδρέα Παπανδρέου, Αποκορώνου, Κισάμου. Οι δρόμοι αυτοί αποτελούμενοι ακτίνες ενός κύκλου, συγκλίνουν προς την παλιά πόλη των Χανίων, ενώ το πολεοδομικό κέντρο που και σήμερα είναι η Δημοτική Αγορά των Χανίων χωροθετημένη στα όρια των τειχών. Δευτερεύον κέντρο διοίκησης είναι η πλατεία Ελευθερίας και το Δικαστικό και Περιφερειακό μέγαρο (παλιό στρατιωτικό νοσοκομείο της Οθωμανικής κατοχής) στην απόληξη της οδού Α. Παπανδρέου. από την πλατεία ξεκινά μια άλλη μεγάλη λεωφόρος, η Ηρ. Πολυτεχνείου η οποία καταλήγει στη συνοικία Κουμ-καπί στην οδό Ελ. Βενιζέλου (<https://el.wikipedia.org/>, 2020).

Χάρτης 4: Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Πόλεως

Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Πόλεως



Όροι χρήσης: http://gis2.chania.gr/about/About_GET_SDI_Portalv4_GR.pdf
- 10.22.2020

Σελίδα 1



Υπόμνημα

Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο Πόλεως

- ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΑΛΑΙΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ
- ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΠΑΛΑΙΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ
- ΠΑΛΑΙΟ ΣΧΕΔΙΟ
- Σ.Ο.Δ.Υ./Ο.Σ.Σ.Α.Υ.Κ.
- ΑΛΛΟ

Όροι χρήσης: http://gis2.chania.gr/about/About_GET_SDI_Portalv4_GR.pdf
- 10.22.2020

Σελίδα 2



Πηγή: <http://gis.chania.gr/>

3.3 Τουριστική δραστηριότητα

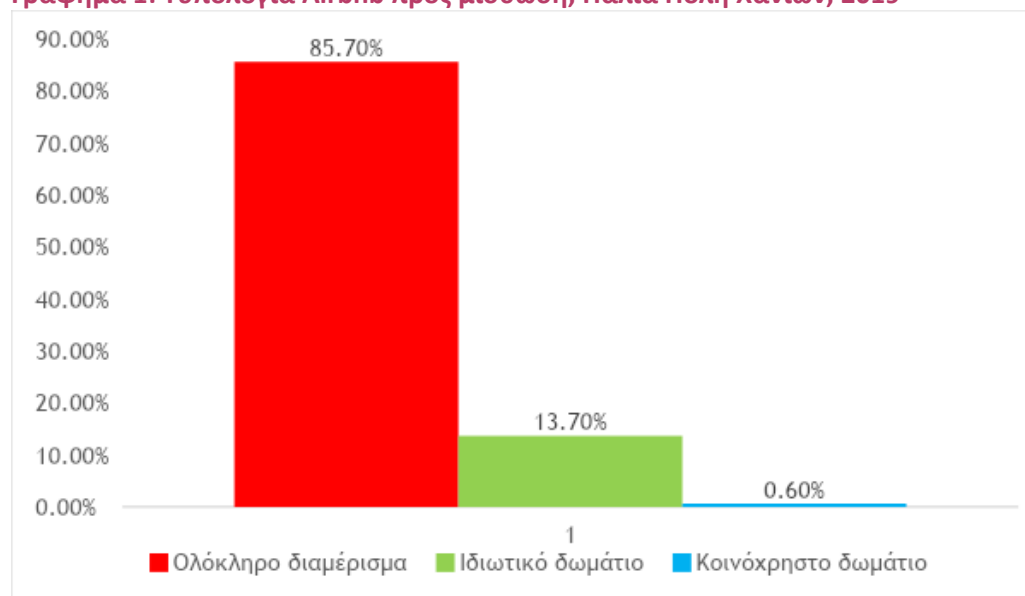
Στην ενότητα που ακολουθεί μελετάται η τουριστική δραστηριότητα στην Παλιά Πόλη Χανίων, σε δυναμικό τουριστικών καταλυμάτων (ξενοδοχεία, ξενώνες) και σε καταλύματα τύπου Airbnb (κατοικίες που εγκαταλείφθηκαν από τους κατοίκους της περιοχής με σκοπό την εκμίσθωση τους κατά την τουριστική περίοδο, κατά κύριο λόγο κατά τους εαρινούς και θερινούς μήνες), με σκοπό να διαπιστωθεί η έκταση που έχει πάρει το φαινόμενο της τουριστικής εκμετάλλευσης της περιοχής και της σταδιακής απομάκρυνσης της χρήσης της κατοικίας από χρήσεις του τριτογενή τομέα και συναφείς δραστηριότητες.

A map of Chania, Crete, showing various locations with price tags in Euros. The map includes landmarks such as the Venetian Harbor (Παλιός Ένετικός Λιμάνι), the Venetian Castle (Κάστρο Φιρκά), and the Venetian Walls (Φάρος). Numerous price tags are scattered across the map, indicating the cost of different services or products at various locations. The prices range from 110€ to 900€. The map also shows the coastline, the city center, and various streets and buildings.

Πίνακας 4: Φέρουσα τουριστική ικανότητα Παλιάς Πόλης Χανίων- στοιχεία booking.com, 2019

ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΕΡΟΥΣΑΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗΣ ΙΚΑΝΟΤΗΤΑΣ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΠΟΛΗΣ ΧΑΝΙΩΝ		ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΦΤΙ
Δείκτης ημερήσιας χωρητικότητας οικισμού	Μέγιστη ημερήσια χωρητικότητα : 2.300 άτομα Μέση ημερήσια χωρητικότητα : 1.534 άτομα Ελάχιστη ημερήσια χωρητικότητα: 1.150 άτομα ημερήσια χωρητικότητα : 1.534 άτομα Ελάχιστη ημερήσια χωρητικότητα : 1.150 άτομα	Οι 4.000 τουρίστες & επισκέπτες υπερβαίνουν κατά πολύ το όριο της Μέγιστης ημερήσιας χωρητικότητας
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (ΔΤΛ)	86,44	Κατατάσσεται στη σχεδόν αποκλειστική τουριστική ανάπτυξη
Δείκτης τουριστικής πυκνότητας (ΔΤΠ)	172,87	Μεγάλη πυκνότητα λόγω μικρής έκτασης
Δείκτης τουριστικής έντασης ΔΤΕ	0,87	Χαμηλό επίπεδο τουριστικών εξυπηρετήσεων / σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης
Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού (ΔΑΤΠ)	1,74	Ανεκτός αριθμός τουριστών/ ανάγκη για έλεγχο τουριστικής εισροής
Δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης (ΔΤΣ)	39,76/ha	Μεσαία πυκνότητα

Γράφημα 1: Τυπολογία Airbnb προς μίσθωση, Παλιά Πόλη Χανίων, 2019



Πηγή: Προσαρμογή από <http://insideairbnb.com/crete/>

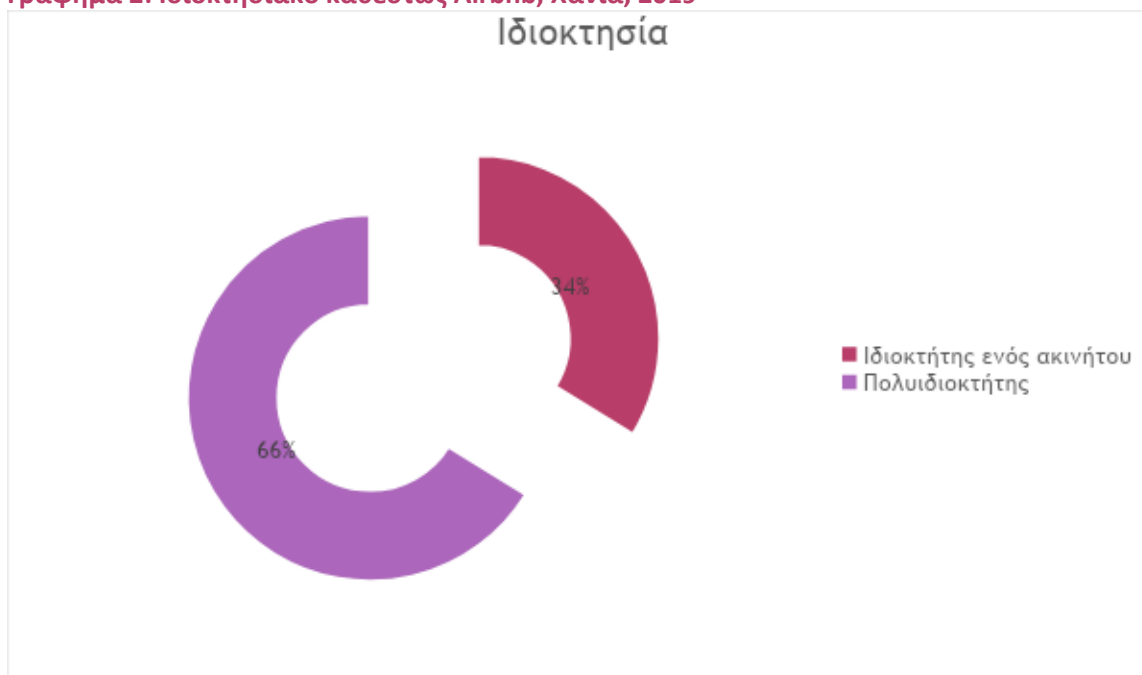
Πίνακας 5: Δραστηριότητα μίσθωσης, Χανιά, 2019

Δραστηριότητα	
Σύνολο χώρων Airbnb	3.580
Μ.Ο. Διανυκτερεύσεων / έτος ανά ακίνητο	39
Αξιολογήσεις – καταχωρήσεις/μήνα	0,5
Σύνολο αξιολογήσεων	40.315
Τιμή/βραδιά	120€
Εκτιμώμενη πληρότητα	10,6%
Εκτιμώμενο εισόδημα/μήνα	247€

Πηγή: Προσαρμογή από <http://insideairbnb.com/crete/>

Η διαθεσιμότητα των ακινήτων για μίσθωση σε τουρίστες στην περιοχή των Χανίων είναι πολύ υψηλή (90,4% καταχωρήσεις ακινήτων στην πλατφόρμα Airbnb με υψηλή διαθεσιμότητα και μόλις 9,6% χαμηλής) κατά την διάρκεια τους έτους, καθώς είναι διαθέσιμα 229 μέρες τον χρόνο. Η υψηλή διαθεσιμότητα ολόκληρων διαμερισμάτων καθ'όλη την διάρκεια του έτους αποτελεί μεγάλο πρόβλημα και πάνω από όλα είναι παράνομο, καθώς αντικαθιστώνται οι μόνιμοι κάτοικοι από επισκέπτες, καθιστώντας την μίσθωση κατοικίας για αυτούς απίθανη.

Γράφημα 2: Ιδιοκτησιακό καθεστώς Airbnb, Χανιά, 2019



Πηγή: Προσαρμογή από <http://insideairbnb.com/crete/>

Με πρόσφατη απόφαση του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η κυβέρνηση θα ετοιμάσει ρυθμιστικό νομοσχέδιο για την βραχυχρόνια μίσθωση διαμερισμάτων με χρήση πλατφόρμων. Πολλές χώρες με σκοπό να περιορίσουν το ραγδαία εξελισσόμενο φαινόμενο του Airbnb, καθώς ευθύνεται για μεγάλες αυξήσεις σε ενοίκια και κατακόρυφη μείωση της διαθεσιμότητας ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την Τράπεζα Ελλάδος, η αύξηση της ζήτησης σε οικιστικά ακίνητα λόγω των βραχυχρόνιων μισθώσεων, οι τιμές το 2019 αυξήθηκαν κατά 7,4%, ενώ αντίστοιχα αυξήθηκαν και οι καθαρές εισροές κεφαλαίων από ξένους επενδυτές κατά 55,1% συγκριτικά με το προηγούμενο έτος (in.gr, 2019).

Στην Ελλάδα οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις γίνονται με βάση το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, όπως ορίζονται από το άρθρο 111 του Νόμου 4446/2016 και διεκπεραιώνονται μέσω ψηφιακών πλατφορμών για ορισμένη περίοδο μικρότερη του έτους (“Υπεύθυνη φιλοξενία στην Ελλάδα | Κέντρο Βοήθειας της Airbnb,” n.d.).

Με βάση το άρθρο αυτό, περιορισμοί για την δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης ενός ακινήτου είναι οι ακόλουθες:

- Εγγραφή διαχειριστή ακινήτου στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» της Α.Α.Δ.Ε. (Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων)
- Πρόστιμο ύψους 5.000 ευρώ σε περίπτωση μη τήρησης των παραγράφων 2 και 8, ύψους 100 ευρώ σε περίπτωση εκπρόθεσμης δήλωσης
- Έλεγχος από υπαλλήλους της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού
- Απαγόρευση μίσθωσης δυο ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος
- Το ανώτατο χρονικό όριο της μίσθωσης ορίζεται στις 90 ημέρες/έτος, ενώ για τα νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων στις 60 ημέρες/έτος. Εξαιρέση γίνεται μόνο σε περίπτωση που το συνολικό ετήσιο εισόδημα του μισθωτή δεν υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ (“Νόμοι 4446/2016 Άρθρο 111,” 2017).

Εικόνα 13: Συνθήκες συμφόρησης κατά την θερινή περίοδο



3.4 Αξιολόγηση οικονομικών χαρακτηριστικών

Τα Χανιά εμφανίζουν συγκριτικό πλεονέκτημα στον τομέα του τουρισμού και της γεωργίας χάριν του ευνοϊκού κλίματος και της πληθώρας φυσικών και πολιτιστικών πόρων, με συνέπεια η τοπική οικονομία στηρίζεται σε αυτούς τους τομείς. Σημαντική είναι η συμβολή στην οικονομική ανάπτυξη του τόπου των πολλών μικρομεσαίων μεταποιητικών επιχειρήσεων, συνήθως βιοτεχνικές μονάδες. Τέλος, το ξενοδοχειακό δυναμικό της πόλης των Χανίων είναι πολύ σημαντικό σε αριθμό κλινών, ξενοδοχεία όλων των κατηγοριών, πανσιόν, ξενώνες και ενοικιαζόμενα δωμάτια. Αξιοσημείωτος είναι και ο τομέας της εστίασης, ιδιαίτερα στο Παλιό Λιμάνι όπου υπάρχουν και οι υψηλότερες πυκνότητες (["https://www.chania.gr/dimos/de-chania/de-xaniwn.html,"](https://www.chania.gr/dimos/de-chania/de-xaniwn.html) n.d.).

Πίνακας 6: SWOT Ανάλυση οικονομικών χαρακτηριστικών

Εσωτερικό Περιβάλλον		Εξωτερικό Περιβάλλον	
Δυνάμεις (S)	Αδυναμίες (W)	Ευκαιρίες (O)	Απειλές (T)
Εξειδίκευση ανθρώπινου δυναμικού στους πιο δυναμικούς κλάδους (τουρισμός και κλάδος κατασκευών)	Ανάγκη μείωσης της αυξανόμενης ανεργίας που εμφανίζεται αυξανόμενη (κατά 7,55% από το 2001 στο 2011)	Κατάρτιση ανθρώπινου δυναμικού	Ασταθές και ευμετάβλητο οικονομικό περιβάλλον και φορολογικό καθεστώς
Τουριστικός προορισμός με brand name Παλιάς Πόλης	Έλλειψη διαθεσιμότητας κεφαλαίων εκκίνησης επιχειρήσεων	Ευρωπαϊκές και εθνικές στρατηγικές για καινοτομία Αξιοποίηση χρηματοδοτικών πόρων του ΕΣΠΑ 2021-2027	Η ελληνική οικονομική κρίση
	Πλειοψηφία μικρομεσαίων επιχειρήσεων	Σύμπραξη Πολυτεχνείου και Ερευνητικών Ιδρυμάτων □ χρήση καινοτομιών στους τομείς του τουρισμού, πολιτισμού και διατροφής	Περιορισμοί χρηματοδότησης από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
	Υψηλή εποχικότητα απασχόλησης	Ανάπτυξη γαστρονομικού τουρισμού - προώθηση κρητικής διατροφής	Χρονοβόρο σύστημα μεταρρυθμίσεων
Υψηλή συγκέντρωση σε φυσικούς & πολιτιστικούς πόρους → νέες αναπτυξιακές δραστηριότητες	Εσωστρέφεια επιχειρήσεων – έλλειψη συνεργασιών με άλλες επιχειρήσεις και με κέντρα E&T	Σύνδεση τουριστικού προϊόντος με φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον	Ισχυρός διεθνής ανταγωνισμός των παραδοσιακών τοπικών προϊόντων
Υψηλή δυναμική εμπορίου και υπηρεσιών και εστίασης	Μηδαμινή εξαγωγική δραστηριότητα	Προώθηση παραδοσιακών επαγγελμάτων	Νέοι τουριστικοί προορισμοί

Μεγάλο πλήθος επιχειρήσεων και συνεπώς απασχόλησης ,βασιζόμενες στον τουρισμό και τον πολιτισμό	Έλλειψη υποστηρικτικών δομών για νέες επιχειρήσεις		
Ύπαρξη Ερευνητικών και πανεπιστημιακών ιδρυμάτων → ανάπτυξη καινοτομιών και προγράμματα E&A	Έλλειψη καταρτισμένου ανθρώπινου δυναμικού και αναπτυγμένων επιχειρήσεων σε τομείς τεχνολογίας		

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

3.5 Ανάλυση πολιτιστικού υπόβαθρου περιοχής παρέμβασης

Η περιοχή παρέμβασης, εντοπίζεται στην Παλιά Πόλη των Χανίων, βορειοδυτικά της Κρήτης και βορειοανατολικά του Νομού Χανίων και συγκροτείται από ίχνη του αστικού ιστού του παρελθόντος, όπως έχει δομηθεί από τους πολιτισμούς που πέρασαν από αυτήν. Στον πυρήνα του ιστορικού κέντρου, βρίσκεται ο λόφος του Καστελίου, με περίοδο αποίκησης την Νεολιθική εποχή και οχυρωματικό ρόλο. Σε αυτόν εντοπίζονται από την περίοδο της Κρητικής Πολιτείας το παλάτι του Ύπατου αρμοστή Κρήτης, καθώς και αρχαιολογικοί χώροι από τη μινωική εποχή, ενώ είχε στεγαστεί παλαιότερα εκεί η πρυτανεία του Πολυτεχνείου Κρήτης. Ανατολικά από το Καστέλι βρίσκεται η παλιά μουσουλμανική συνοικία της Σπλάντζιας, όπου στην ομώνυμη πλατεία εντοπίζεται ο ιερός Ναός του Αγίου Νικολάου. Κατά την ενετοκρατία λειτούργησε ως ναός των Δομινικανών, κατά την τουρκοκρατία ως τζαμί, ενώ από το 1918 λειτουργεί ως ορθόδοξη εκκλησία. Περιμετρικά της πλατείας, εντοπίζονται ο ενετικός ναός του St. Rocco και οι μικροί ναοί της Αγίας Ειρήνης (οδός Σαρπάκη) και των Αγίων Αικατερίνης και Ιωάννου του Ερημίτη (οδός Μελιδώνη). Διασχίζοντας τα γραφικά σοκάκια προς την κατεύθυνση της θάλασσας είναι ορατά τα ενετικά νεώρια τα οποία χρονολογούνται το 1497, εντός των οποίων κατασκευαζόντουσαν πολεμικές γαλέρες, ενώ μέχρι σήμερα εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται για την επισκευή βαρκών και καϊκιών. Δυτικά των Νεωρίων βρίσκεται το μεγάλο Αρσενάλι, που είχε διοικητικό ρόλο ως δημαρχείο των Χανίων, μέχρι και τον βομβαρδισμό του το 1941 από τους Γερμανούς, ενώ σήμερα στεγάζει το Κέντρο Αρχιτεκτονικής Μεσογείου. Βορειοανατολικά του λιμανιού, βρίσκεται το Νεώριο Μόρο, εντός του οποίου στεγάζεται πλέον ο Ιστιοπλοϊκός Όμιλος Χανίων.

Χαρακτηριστικό τοπόσημο και σημείο συνάντησης, αποτελεί η πλατεία Συντριβανίου, στην δυτική πλευρά του Καστελίου. Το τμήμα του λιμανιού κοντά στην πλατεία λειτουργεί ως θαλάσσιο κέντρο διαμετακόμισης προς τα ενετικά κάστρα των νησιών Αγ. Θεοδώρων και της Γραμβούσας. Σε κοντινή απόσταση από την πλατεία με κατεύθυνση προς το κέντρο των Χανίων βρίσκεται η πλατεία της Τριμάρτυρης με τη μητρόπολη Χανίων, το αρχαιολογικό μουσείο που φιλοξενείται στον ενετικό ναό του St. Francesco, την περιοχή των "Στιβανάδικων", με μαγαζιά που κατασκευάζουν δερμάτινα είδη και ανατολικά τα "Μαχαιράδικα", όπου βρίσκονται πολλά παραδοσιακά καταστήματα που φτιάχνουν κρητικά μαχαίρια. Η πλατεία Συντριβανίου αποτελεί

κομβικό σημείο, καθώς διασταυρώνονται οι κεντρικότεροι δρόμοι της παλιάς πόλης, η οδός Χάληδων, Κανεβάρο και Ζαμπελίου. Στην οδό Ζαμπελίου εντοπίζεται ένα από τα χαρακτηριστικότερα δείγματα ενετικού αρχοντικού, διατηρώντας τα αρχιτεκτονικά στοιχεία της πρόσοψης.

Δυτικά από το Καστέλι, βρίσκεται η εβραϊκή συνοικία των Χανίων, η Οβραϊκή με την εβραϊκή συναγωγή Ετζ Χαγίμ και ο Τοπανάς, η χριστιανική αρχοντική συνοικία της πόλης, όπου βρισκόνησαν οι ενετικές στρατιωτικές αποθήκες και το φρούριο του Φιρκά, όπου υψώθηκε η σημαία ένωσης της Κρήτης με την Ελλάδα (1/12/1913) και σήμερα λειτουργεί το Ναυτικό Μουσείο Κρήτης.

Το λιμάνι της παλιάς πόλης αποτελεί το τουριστικότερο και πιο γνωστό σημείο των Χανίων και αποτελείται από τις ακτές Τομπάζη, Κουντουριώτη και Ενώσεως και συμπεριλαμβάνουν πολλά ιστορικά κτήρια όπως τα νεώρια, το Γυαλί Τζαμισί (Το τζαμί στο γυαλό) και το μεγάλο Αρσενάλι. Απέναντι από την ακτή, βρίσκεται ο Αιγυπτιακός φάρος του 19ου αιώνα σε σχήμα μινιάρé, κατασκευασμένος στα θεμέλια του παλαιότερου ενετικού φάρου, που αποτελεί το σήμα κατατεθέν της πόλης ([“https://el.wikipedia.org/,”](https://el.wikipedia.org/) 2020).

Μουσεία

- Ναυτικό Μουσείο Κρήτης (στο ενετικό λιμάνι)
- Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων (στεγάζεται στο καθολικό της ενετικής μονής του Αγίου Φραγκίσκου)
- Μουσείο Μικρασιατικής Μνήμης (Μουσείο – Κέντρο Έρευνας και Μελέτης του Μικρασιατικού Πολιτισμού) (οδός Σφακίων 25)
- Βυζαντινή και Μεταβυζαντινή Συλλογή Χανίων (ναός San Salvatore)
- Νεό Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων (υπό αποπεράτωση, στην περιοχή Χαλέπας)
- Πολεμικό Μουσείο (Χανιά)
- Λαογραφικό Μουσείο Χανίων
- Μουσείο Τυπογραφίας
- Δημοτική Πινακοθήκη
- Μουσείο Χημείας
- Μουσείο Σχολικής Ζωής ([“https://el.wikipedia.org/,”](https://el.wikipedia.org/) 2020).

Μνημεία-Αξιοθέατα

- Παλαιά πόλη και ενετικό λιμάνι
- Τζαμί του Κιουτσούκ Χασάν (Γιαλί Τζαμισί)
- Μητροπολιτικός Ναός Εισοδίων Θεοτόκου (Τριμάρτυρη)
- Ναός Αγίου Νικολάου Σπλάντζιας
- Οικία Ελ. Βενιζέλου (Χαλέπα)
- Τάφοι Βενιζέλων
- Συναγωγή Ετζ Χαγίμ
- Καθολικός Ναός Θεοτόκου (1879), στην παλιά πόλη
- Καθολικός Ναός Αγίου Ρόκου
- Ιστορικό Αρχείο Κρήτης
- Κέντρο Κρητικού Δικαίου
- Κέντρο Αρχιτεκτονικής Μεσογείου (ΚΑΜ)

- Φιλολογικός Σύλλογος "ο Χρυσόστομος"
- Αρχαία Απτέρα στον Αποκόρωνα
- Μνημείο Μικρασιάτισσας Μάνας (οδός Κισσάμου και Μπότσαρη)
- Φάρος Χανίων (ενετικό λιμάνι)
- Δημοτικός κήπος Χανίων ("https://el.wikipedia.org/," 2020).

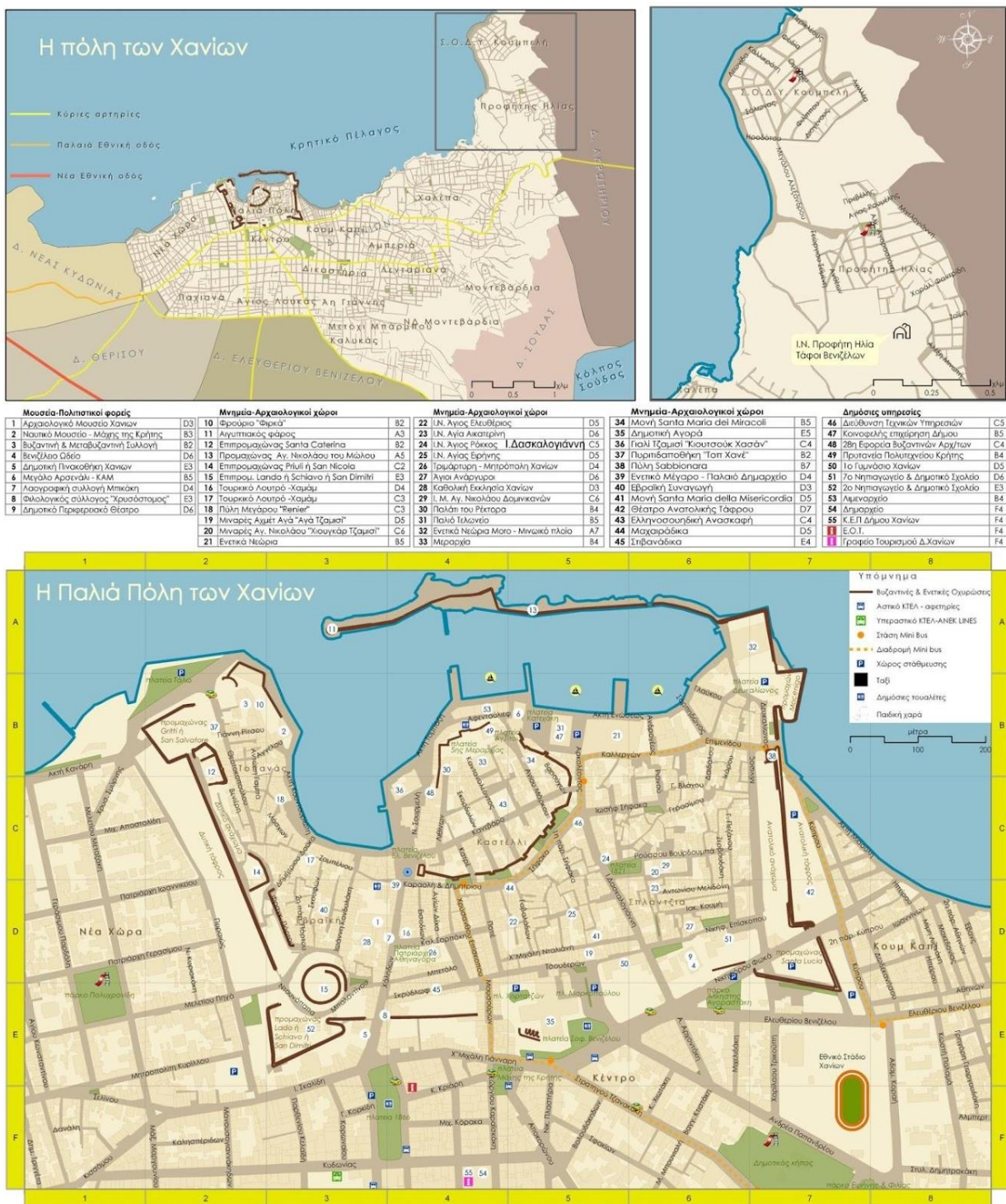
Εικόνα 14: Πολιτιστικό απόθεμα Παλιάς Πόλης Χανίων, 2011



Πηγή: <https://www.chaniatourism.com/the-city-of-chania/chania-maps.html>

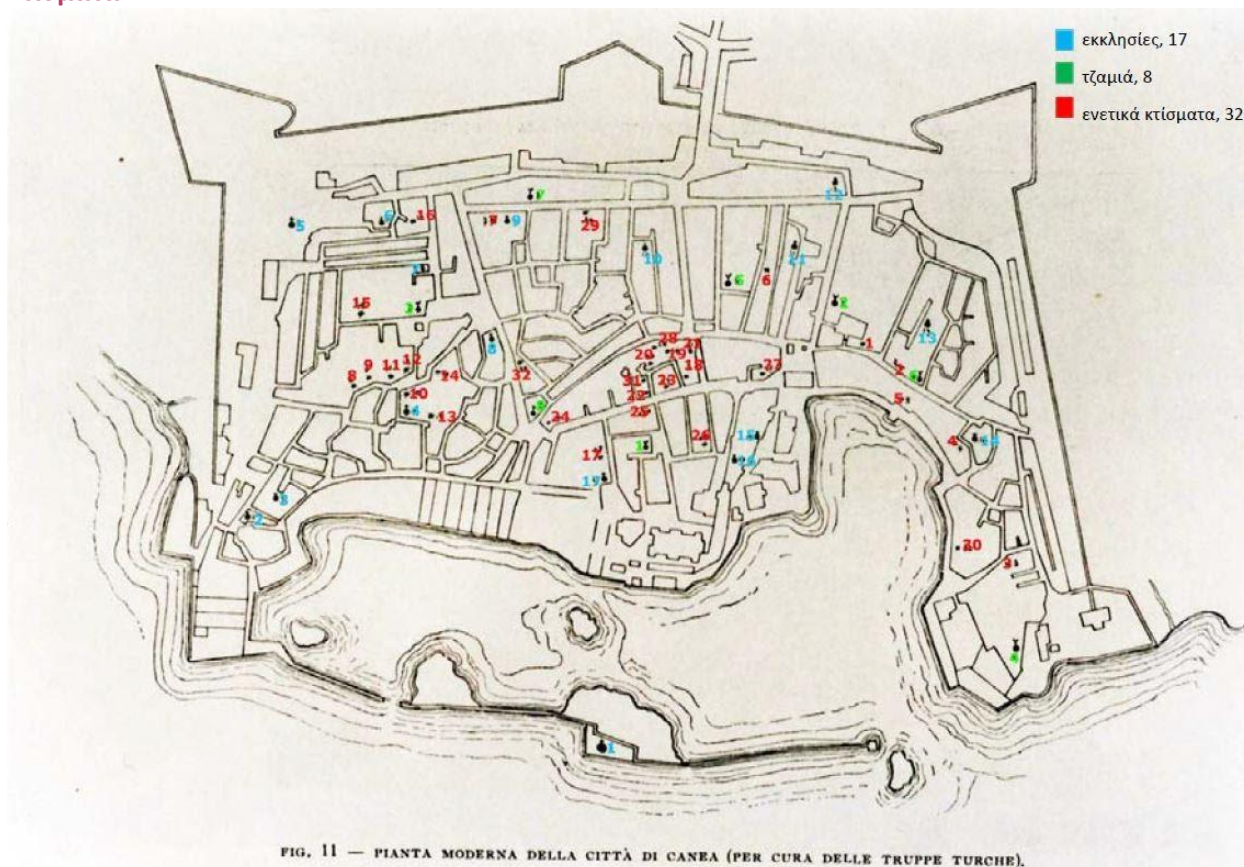
Στον χάρτη που ακολουθεί απεικονίζονται οι δημόσιοι χώροι, τα μνημεία και οι αρχαιολογικοί χώροι της Παλιάς Πόλης Χανίων, με σκοπό τον εντοπισμό και την ανάδειξη των υπό-περιοχών της Παλιάς Πόλης με την υψηλότερη συγκέντρωση σε πολιτιστικό απόθεμα, καθώς και τον ανοιχτών κοινόχρηστων χώρων στο στάδιο της πρότασης της μελέτης.

Εικόνα 15: Αρχαιολογικοί και δημόσιοι χώροι, 2011



Πηγή: <https://www.chaniatourism.com/the-city-of-kania/chania-maps.html>

Εικόνα 16: Χάρτης Παλιάς Πόλης από τον G.Gerola, με διάκριση σε εκκλησίες, τζαμιά και ενετικά κτίσματα



Πηγή: (Βλαζάκη, 2016)

3.6 Θεσμικό καθεστώς Παλιάς Πόλης Χανίων

Στην ενότητα αυτή θα μελετηθεί το θεσμικό πλαίσιο των πολεοδομικών διατάξεων και οι κατευθύνσεις του για την Παλιά Πόλη με χρονολογική σειρά.

Από το έτος 1923 ως το 1947 η Μεσαιωνική Πόλη των Χανίων διέπεται από το καθεστώς (σε ότι αφορά στους όρους δόμησης) από το Ν.Δ. της 17-7-1923 «περί σχεδίων πόλεων, κωμών κλπ.» και συγκεκριμένα τα άρθρα που αναφέρονται στους οικισμούς χωρίς σχέδιο πόλης.

Με το Π.Δ. 241/30-10-1947, εγκρίθηκε το Ρυμοτομικό σχέδιο (ΡΣ) της πόλης των Χανίων. Εντός ορίων του αρχικού ρυμοτομικού ανήκει και η -σημερινή- Πολεοδομική Ενότητα ΠΕ1, Παλαιά Πόλη. Το ΡΣ προέβλεπε διανοίξεις οδών, και για την υλοποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού, ξεκίνησε το 1947 να εφαρμόζεται ένα πρόγραμμα αστικού αναταξισμού, με αφετηρία περιοχές ερειπωμένες από τους βομβαρδισμούς που έπληξαν την πόλη κατά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Η εφαρμογή του αστικού αναταξισμού σταμάτησε το 1965 με την κήρυξη της Παλαιάς Πόλης από το ΥΠΠΟ ως «ιστορικού διατηρητέου μνημείου». (ΦΕΚ 523/Β/16.8.1965)

Το 1977 εκπονήθηκε μελέτη για την Προστασία και την Ανάδειξη της Παλιάς Πόλης Χανίων από τους Ρωμανό και Καλλιγά και κατέταξε τα 2.200 κτίρια του ιστορικού κέντρου σε τρεις ζώνες διαφορετικού βαθμού προστασίας, απόλυτης, μερικής και λοιπά κτίρια. Επιπλέον οριοθετήθηκαν περιοχές μικτών χρήσεων (τουρισμός, αναψυχή, κατοικία, εμπόριο, βιοτεχνία και υπηρεσίες) και σημειακά ορισμένες ειδικές χρήσεις (όπως πχ εκπαίδευση, μουσεία, πολιτιστικό κέντρο κλπ) και κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, χώρους κυκλοφορίας, υπόγειους χώρους στάθμευσης και δίκτυο πεζοδρόμων (Καλλιγάς and Ρωμανός, 1977).

Η μελέτη είχε θέσει τέσσερις βασικούς στόχους ιεραρχημένους με βάση την βαρύτητα και την προτεραιότητα τους:

1. Πολεοδομική προστασία
2. Βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και ενεργοποίηση των αναπτυξιακών πόρων
3. Προστασία κοινωνικών δομών
4. Διατήρηση παλιού ιστού, που αποτελεί τον γεωγραφικό πυρήνα του πολεοδομικού συγκροτήματος Χανίων

Η διάρθρωση που προτείνεται έχει σαν κυρίαρχη χρήση γης την κατοικία και σε καθορισμένη κλίμακα τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το εμπόριο. Για την ζώνη κατοικίας προτάθηκαν επιπλέον να ληφθούν μέτρα για την αντιμετώπιση της κυκλοφοριακής συμφόρησης, του άναρχου μορφολογικού υπόβαθρου, της κακομορφίας, της οπτικής μονοτονίας και της απουσίας χώρων συνάθροισης και αναψυχής (Καλλιγάς and Ρωμανός, 1977).

Η χωρική διάρθρωση των τουριστικών και των πολιτιστικών χρήσεων προβλέπεται να είναι διάσπαρτη σε μείξη με την κατοικία, καθ'ολη την έκταση της Παλιάς πόλης. Η στρατηγική του «διαχωρισμού των χρήσεων», δεν συνηθίζεται να υιοθετείται σε ιστορικά τοπία, καθώς χαρακτηρίζονται από την έντονη ανάμειξη διαφορετικών χρήσεων, κτισμάτων και χώρων. Βασική προτεραιότητα, είναι να συνδεθεί λειτουργικά ο παλιός αστικός ιστός, με το σύγχρονο υπερτοπικό αστικό κέντρο, χρησιμοποιώντας ως κόμβο και τοπόσημο, το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς. Η γεωγραφική θέση και η ιστορική σημασία του κτιρίου της Αγοράς, έχει συνεισφέρει στην διάνθηση της εμπορικής δραστηριότητας για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων της παλιάς αλλά και της νέας πόλης, περιμετρικά από αυτό και μπορεί να αξιοποιηθεί ως κόμβος ήπιας κινητικότητας, που θα περιλαμβάνει δίκτυο πεζοδρόμων, αποσυμφόρηση του κυκλοφοριακού φόρτου (Καλλιγάς and Ρωμανός, 1977).

Στα πλαίσια της μελέτης, κρίνεται απαραίτητο να αξιοποιηθεί ο πολιτιστικός και ιστορικός πλούτος, δίνοντας προτεραιότητα στην ανάπλαση περιοχών έναντι της συντήρησης μεμονωμένων μόνο κτιρίων, μέσω της σύμπραξης ιδιωτικού και δημόσιου τομέα. Οι επεμβάσεις αυτές αποσκοπούν στην εξέλιξη της Παλιάς Πόλης σε κέντρο τουρισμού με ακτίνα επιρροής το σύνολο της Περιφέρειας Κρήτης. Αυτό προτείνεται να επιτευχθεί μέσω της εκμετάλλευσης του μεγάλου αναξιοποίητου κτιριακού όγκου, την μετατροπή ιστορικών κτισμάτων σε πολιτιστικούς χώρους και την κατάλληλη διαρρύθμιση του λιμανιού, με σκοπό την προσέλκυση τουριστικών και πολιτιστικών χρήσεων (Καλλιγάς and Ρωμανός, 1977).

Η εγκατάσταση των χρήσεων μπορεί να επιτευχθεί είτε με ιδιωτική πρωτοβουλία μετατρέποντας τις κατοικίες σε ξενώνες και ενοικιαζόμενα δωμάτια, είτε με δημόσια διαμορφώνοντας κατάλληλα σημαντικά κτίρια, διασώζοντας πάντα τα χαρακτηριστικά του πολεοδομικού ιστού της Παλιάς Πόλης, προστατεύοντας και αποκαθιστώντας τα ιστορικά κτίσματα αξιολογής αρχιτεκτονικής μορφής, δίνοντας παράλληλα οικονομικά κίνητρα με σκοπό την βελτίωση των

κοινωνικοοικονομικών χαρακτηριστικών της Παλιάς Πόλης. Η στρατηγική και οι νέοι όροι δόμησης που προτείνονται από την μελέτη προβλέπουν :

- Αυστηρό οικοδομικό κανονισμό για τα μελλοντικά κτίρια
- Προστασία μεγάλου τμήματος Παλιάς Πόλης
- Πολεοδομική ανάπλαση της Παλιάς Πόλης
- Τουριστική αξιοποίηση

Με βάση την μελέτη, θεωρείται ότι με την υλοποίηση αυτής της στρατηγικής, οι κάτοικοι θα ναι άμεσα ωφελούμενοι, είτε με χαμηλότοκα δάνεια και κρατικές επιδοτήσεις για την συντήρηση, είτε με την απόκτηση δεύτερου εισοδήματος από την τουριστική ή εμπορική εκμετάλλευση των κτισμάτων. Επιπλέον, αναμένεται αλλαγή της πληθυσμιακής σύνθεσης, με την αντικατάσταση των εισροών προσωρινού οικονομικά αδύνατου πληθυσμού, με μόνιμο πληθυσμό, οικονομικά εύρωστο (Καλλιγιάς and Ρωμανός, 1977).

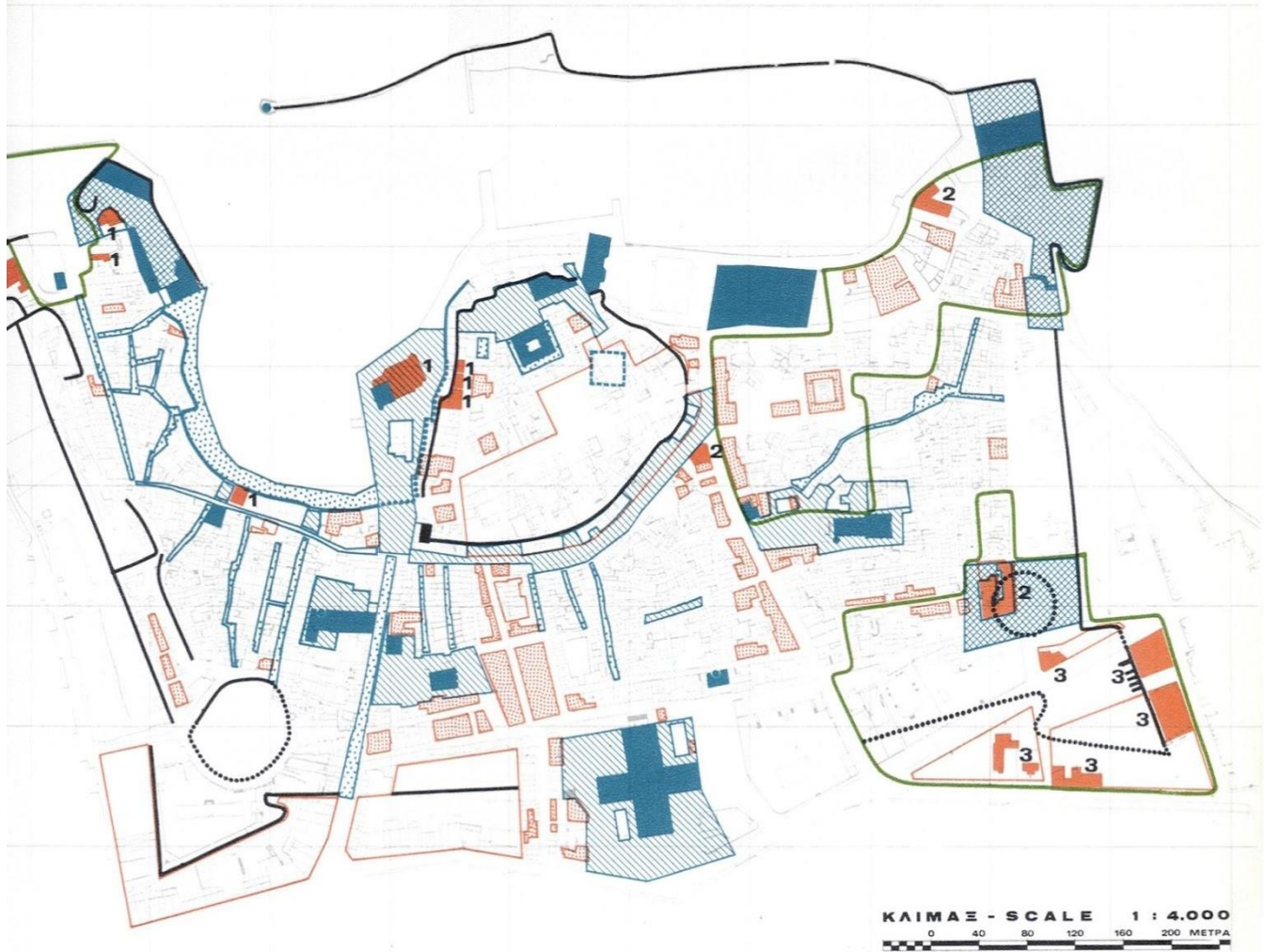
Οι αρχές που θέτονται για την βιώσιμη ανάπτυξη του ιστορικού κέντρου, περιλαμβάνουν περιβαλλοντικούς όρους (καθαρισμός υδροφόρου ορίζοντα λιμένα με κατασκευή προγραμματισμένου δικτύου ομβρίων και λυμάτων), βιώσιμης κινητικότητας (δίκτυο πεζοδρόμων) και αναβάθμιση κοινωνικών υποδομών (αναβάθμιση εξοπλισμού κατοικιών – προσόψεις, στεγάνωση δωματίων και θεμελίων).

Μέσα από την μελέτη γίνεται σαφές, ότι αποσκοπεί στον σαφή ιδεώδη οπτικό διαχωρισμό του νέου τμήματος της πόλης από το παλιό, μέσα από την συντήρηση των μεσαιωνικών οχυρώσεων και την λειτουργία τους ως ζώνη κοινόχρηστων χώρων. Τέλος, οι κοινωνικές δομές προτείνεται να ενισχυθούν με την στέγαση πολιτιστικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων σε διάφορα ιστορικά κτίσματα.

Πηγή: (Καλλιγιάς and Ρωμανός, 1977)

ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ

A50



ΙΣΟΙΕΤ ΑΠΟΛΟΤΡΙΣΕΩΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΔΙΕΞΗ ΙΣΤΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ
EXPROPRIATION AREAS TO ASSURE THE CREATION OF AN ARCHAEOLOGICAL PARK

ΙΣΟΙΕΤ ΑΝΑΔΙΑΣΤΑΣΕΩΣ ΓΙΑ ΕΚΤΕΤΑΜΕΝΗ ΑΝΑΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΤΟΜΙΑΣ
REHABILITATION AREAS: EXTENSIVE RESTRUCTURING OF THE STREET PATTERN

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΙΣΙΟΤΗΤΗ ΑΞΙΑ: ΑΝΑΔΙΑΣΤΑΣΗ
URBAN AREAS OF MAJOR IMPORTANCE: EXTENSIVE REHABILITATION

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΜΕ ΙΣΙΟΤΗΤΗ ΑΞΙΑ: ΕΡΓΑ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ
URBAN AREAS OF MAJOR IMPORTANCE: IMPROVEMENT WORKS

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΩΠΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ: ΜΕΤΡΑ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΗΣ ΜΟΡΦΗΣ
CHARACTERISTIC STREET FRONTS: REHABILITATION OF THE HISTORIC FACADES

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΩΠΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΣΥΝΟΔΩΝ: ΜΕΤΡΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΜΟΡΦΗΣ
CHARACTERISTIC STREET FRONTS: CONSERVATION OF THE HISTORIC FACADES

ΙΣΟΙΟΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΤΩΝ ΤΕΙΧΩΝ: ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΔΙΕΞΗ
INTACT PARTS OF THE VENETIAN WALLS: CONSERVATION AND ENHANCEMENT

ΚΑΤΕΛΘΙΜΕΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΤΩΝ ΤΕΙΧΩΝ: ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥΤΕ
DEMOLISHED PARTS OF THE VENETIAN WALLS: DEMOLITION OF THEIR ORIGINAL LOCATION

ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΠΡΟΒΑΛΟΥΝ ΕΝΤΟΝΑ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΙΚΟΝΑ:
ΑΠΟΛΟΤΡΙΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΕΛΟΙΣΗ (ΣΕΙΡΑ ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ 1,2,3)
BUILDINGS OFFENSIVE TO THE TOWNSCAPE: EXPROPRIATION AND DEMOLITION (PRIORITY 1,2,3)

ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΛΟΓΩ ΜΟΡΦΗΣ Η/ΚΑΙ ΘΕΣΗΣ ΕΧΟΥΝ ΙΣΙΟΤΗΤΗ ΑΞΙΑ:
ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΔΙΕΞΗ
MAJOR BUILDING BECAUSE OF ITS FORM AND/OR LOCATION: CONSERVATION AND RESTORATION

ΚΤΙΡΙΑ ΑΣΥΜΒΑΤΑ ΜΕ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ: ΕΝΑΡΜΟΝΙΣΗ ΤΩΝ ΕΠΙΘΕΩΣΕΩΝ ΜΕ
ΤΟΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ
BUILDING NOT HARMONISING WITH THE HISTORICAL ENVIRONMENT: ADAPTATION OF
ITS FACADE TO THE TOWNSCAPE

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΔΕΙΚΝΥΟΜΕΝΩΝ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ
TYPE OF PLANNING ACTION BY CATEGORY OF BUILDINGS AND URBAN ENTITIES: AN EVALUATION

Το ισχύον ΓΠΣ (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) του 1988, προέβλεπε ως κατευθύνσεις για την Παλιά Πόλη τις εξής χρήσεις γης :

- Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης (τμήμα κέντρου Χανίων που περιλαμβάνει τη Δημοτική Αγορά, και την έκταση από το Καστέλι μέχρι ανατολικά την οδό Δημοκρατίας το Τελωνείο)
- Ιδιαίτερες Χρήσεις (Λόφος Καστέλλι)
- Πολιτιστικές Λειτουργίες (Νεώρια και Φρούριο Φιρκά)
- Τουρισμός - Αναψυχή (παραλιακό μέτωπο)
- Κατοικία (οι υπόλοιπες περιοχές)
- Χώροι πρασίνου (Δυτική και ανατολική Τάφρος)
- Περιοχές ανάπτυξης (Καστέλλι, Σπλιάντζα, Τάφροι, Δημοτική Αγορά)

Το 1994 επικαιροποιήθηκε η μελέτη με την προσθήκη άλλης μιας ζώνης μικτών χρήσεων γης πίσω από τα Νεώρια στο ενετικό λιμάνι και ανατολικά του λόφου Καστελίου και την πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του 1947 με σκοπό να συμβαδίζει με τις τότε συνθήκες. Οι προτάσεις για απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις δυτικά της Δημοτικής Αγοράς, και για το Αρχαιολογικό Πάρκο, αλλά και η πρόταση για υπόγειους χώρους στάθμευσης διατηρήθηκαν. Επιπλέον, προτείνεται τροποποίηση της κυκλοφοριακής οργάνωσης και των χρήσεων γης, χωρίζοντας την περιοχή της Παλιάς Πόλης σε τέσσερις ζώνες :

1. Οχυρώσεις
2. Αρχαιολογικό Πάρκο
3. Μικτές χρήσεις (Γενική κατοικία)
4. Αμιγούς κατοικίας

Χάρτης 6: «Γενική Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Παλαιάς Πόλης Χανίων», Επικαιροποίηση, 1994



Πηγή: (Καλλιγιάς and Ρωμανός, 1977)

Η παραπάνω επικαιροποίηση δεν έγινε αποδεκτή από την αρχαιολογική υπηρεσία , καθώς οι παρεμβάσεις θεωρήθηκαν ιδιαίτερα εκτεταμένες. Παρότι δεν εγκρίθηκε, αξιοποιήθηκε στην σύνταξη της Κανονιστικής Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Χανίων 566 / 29-09-1977, με βάση την οποία ορίστηκαν τέσσερις ζώνες. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης για την Παλιά Πόλη ανά ζώνη:

Πίνακας 7 : Επιτρεπόμενες Χρήσεις γης Παλαιάς Πόλης, Κανονιστική Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Χανίων 566 / 29-09-1977

Ζώνη Προστασίας και Ανάδειξης Οχυρώσεων (ΦΕΚ 97/ΑΑΠ/2012)	Ζώνη Πολιτισμού, Αμιγούς Κατοικίας και Μικτών Χρήσεων (Κανονιστικής Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Χανίων 566 / 29-09-1977, άρθρο 1)		
	Ζώνη Πολιτισμού	Αμιγούς Κατοικίας	Μικτών Χρήσεων
Εντός της Ζώνης Α', επιτρέπονται: α) οι εργασίες αποκατάστασης του αρχικού επιπέδου των τάφρων, όπου αυτό έχει αλλοιωθεί, β) η απομάκρυνση όλων των νεωτερικών κατασκευών, γ) οι φυτεύσεις και λοιπές εργασίες ανάδειξης των τάφρων και οχυρώσεων και δ) η διέλευση υπογείων δικτύων Κοινής Ωφέλειας.	Χρήσεις περιπάτου και επισκέψεων σε σχεδιασμένες διαδρομές • Χώροι στάσης και αναψυχής ήπιας μορφής με εξοπλισμό και εγκαταστάσεις ελαφρών κατασκευών • Αρχαιολογικές ανασκαφές ή εργασίες συντήρησης ή αναστήλωσης μνημείων • Χρήσεις πολιτιστικές (μουσεία)	<ul style="list-style-type: none"> • Κατοικία • Ξενοδοχεία μέχρι 50 κλινών και ξενώνες • Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα • Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνοφελείς οργανισμοί • Κτίρια εκπαίδευσης • Θρησκευτικοί χώροι • Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας • Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης • Αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας • Κτίρια – γήπεδα στάθμευσης • Καταστήματα και επιχειρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος για τα οποία απαιτείται άδεια λειτουργίας από το Δήμο Χανίων, με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα τροφίμων • Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις) • Παιδικές χαρές – 	<ul style="list-style-type: none"> • Κατοικία • Ξενώνες μικρού δυναμικού περίπου 30 κλινών • Παιδικές χαρές – Ζώνες πρασίνου • Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας • Κτίρια εκπαίδευσης • Εγκαταστάσεις αθλοπαιδιών μικρής κλίμακας • Θρησκευτικοί χώροι • Κατ' εξαίρεση επιτρέπονται καταστήματα που εξυπηρετούν ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (π.χ. φαρμακείο, χαρτοπωλείο, ψιλικατζίδικο κλπ.) και καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος για τα οποία απαιτείται άδεια λειτουργίας από το Δήμο Χανίων: Παραδοσιακό Καφενείο (άρθρο 37 2α Υ.Δ. Αιβ/8577/83), Καταστήματα τροφίμων (άρθρο 43 της ίδιας υγειονομικής διάταξης), Ειδικές κατηγορίες: κουρέια – κομμωτήρια, στεγνοκαθαριστήρια, γυμναστήρια • Πολιτιστικές Χρήσεις

		Ζώνες πρασίνου	(έγκριση αρμόδιας Αρχ. Υπηρεσίας).
--	--	----------------	---------------------------------------

Πηγή : (Λιονής and Παυλάκη, 2015)

Το 1978, καθορίστηκαν οι τομείς και οι όροι δόμησης που ισχύουν μέχρι σήμερα για το τμήμα αυτό της πόλης (ΠΔ 21.11.1978, ΦΕΚ 687-Δ-1978). Με το διάταγμα αυτό καθορίστηκαν οι όροι δόμησης για την Παλιά Πόλη, που κατατάσσεται στον τομέα Ι, για τον οποίο τα επιτρεπτά μεγέθη είναι τα ακόλουθα:

1. Συντελεστής δόμησης = 1,4
2. Αριθμός ορόφων =3
3. Ύψος κατά Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, +1,5m σε περίπτωση κατασκευής στέγης

Τα κτίρια τα οποία δεν προστατεύονται επιτρέπεται να κατεδαφιστούν και να ανακατασκευαστούν σύμφωνα με τους όρους δόμησης που προαναφέρθηκαν (Περιφέρεια Κρήτης, Δήμος Χανίων, 2017).

Το 2012 με το ΦΕΚ 97ΑΑΠ/28.03.2012, ανακαλείται η υπ' αριθμ. 6478/26-7-1965 Υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 523/Β'/16-8-65), με την οποία ξεκίνησε το καθεστώς προστασίας της Παλιάς Πόλης και οριοθετήθηκαν δύο ζώνες προστασίας:

- **Ζώνη Α – απόλυτη προστασία:**

Περιλαμβάνει την Ανατολική και Δυτική Τάφρος & το νότιο τμήμα της Ενετικής οχύρωσης και σε αυτήν επιτρέπονται μόνο:

- Εργασίες αποκατάστασης Τάφρων, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο
- Απομάκρυνση νεώτερων κατασκευών
- Εργασίες ανάδειξης Τάφρων και οχυρώσεων, πχ φύτευση
- Διέλευση από υπόγεια δίκτυα κοινής ωφελείας

- **Ζώνη Β΄:**

1. Β1 - Λόφος Καστέλι, κατάλοιπα Μινωικής Κυδωνίας και περίκλειση από ελληνιστική και βυζαντινή οχύρωση
2. Β2 – Αντιτείχισμα με νεότερα κτίσματα και τμήμα που περιλαμβάνει την Τάφρο και 16 επιμέρους τμήματα
3. Β3 - Μεσαιωνική πόλη εντός της ενετικής οχύρωσης

Χάρτης 7: Αρχαιολογικές ζώνες Α & Β, στην Παλιά Πόλη Χανίων, βάσει του (ΦΕΚ 97 – ΑΑΠ 28-03-12)



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ & ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ									
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΕΣΩΝ ΦΩΤΟΓΡΑΜΜΕΤΡΙΑΣ & ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ									
ΜΕΛΕΤΗ: ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΖΩΝΩΝ Α' ΚΑΙ Β' ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΧΑΝΙΩΝ ΕΥΣΕΜΙΑΣ ΔΕΛΤΟΥ ΓΑΛΛΙΑΣ, ΤΟΥΣΙΟΥ ΔΕΛΤΟΥ, ΤΟΥΣΙΟΥ ΔΕΛΤΟΥ									
ΣΧΕΔΙΟ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ									
ΣΧΕΔΙΑΣΤΗ - ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ ΣΟΦΙΑ ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ 1-1000 ΗΜΕΡΩΝΙΑ 10/03/2012								
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΑΓΡΟΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΑΓΡΟΤΟΠΟΙΗΣΗΣ	ΒΕΒΗΓΗΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΩΝ								
<table border="1"> <tr> <td>ΖΩΝΗ Α'</td> <td>ΖΩΝΗ Β'</td> <td>ΖΩΝΗ Γ'</td> <td>ΖΩΝΗ Δ'</td> </tr> <tr> <td>ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ</td> <td>ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ</td> <td>ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ</td> <td>ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ</td> </tr> </table>		ΖΩΝΗ Α'	ΖΩΝΗ Β'	ΖΩΝΗ Γ'	ΖΩΝΗ Δ'	ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ	ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ	ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ	ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ
ΖΩΝΗ Α'	ΖΩΝΗ Β'	ΖΩΝΗ Γ'	ΖΩΝΗ Δ'						
ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ	ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ	ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ	ΚΑΡΑΚΑΛΩΣΗ						
<p>ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΕΣΩΝ ΦΩΤΟΓΡΑΜΜΕΤΡΙΑΣ & ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ</p>									

Πηγή: ΦΕΚ 97 – ΑΑΠ 28-03-12

Οι όροι δόμησης ανά τομέα παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 8: Όροι δόμησης Παλιάς πόλης Χανίων- ΦΕΚ 97ΑΑΠ/28.03.2012

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΑΛΙΑΣ ΠΟΛΗΣ ΧΑΝΙΩΝ						
			ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ			
ΤΟΜΕΑΣ	ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ	ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΠΡΟΣΩΠΟ [μ]	ΒΑΘΟΣ [μ]	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ [μ2]	ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΠΡΟ ΤΗΣ
I	4	70%-80%	10	15	200	-
			8	12	150	9-6-73
			6	8	70	23-6-62
II	3	70%-80%	10	15	200	-
			8	14	200	9-6-73
			6	8	80	23-6-62

Πηγή: (Περιφέρεια Κρήτης, Δήμος Χανίων, 2017)

Με την ίδια απόφαση (ΦΕΚ 97ΑΑΠ/28.03.2012), ανακλήθηκε η απόφαση του 1965 με την οποία είχε κηρυχθεί η Παλιά Πόλη ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο. Συνοπτικά, όσον αφορά το θεσμικό πλαίσιο στην Παλιά Πόλη ισχύουν σήμερα τα εξής:

- Το ρυμοτομικό σχέδιο του 1946 ισχύει ακόμα χωρίς να εφαρμόζεται και έχει μεγάλες διαφορές με την υφιστάμενη δομή του πολεοδομικού ιστού, χρήζει τροποποίησης.
- Το εγκεκριμένο ΓΠΣ του 1988 χρησιμοποιείται μόνο για κατευθύνσεις, ενώ η αναθεωρημένη μελέτη των Ρωμανού – Καλλιγά που πρότεινε διαφορετικές χρήσεις δεν θεσμοθετήθηκε.
- Η Κανονιστική Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Δ. Χανίων (566 / 29-09-1977) χρησιμοποιείται από το Γραφείο Παλιάς Πόλης, για την έγκριση βεβαιώσεων άδειας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος – οι υπόλοιπες χρήσεις με βάση την απόφαση αυτή δεν έχουν θεσμική ισχύ.
- Το 2012 καθορίστηκαν δυο ζώνες προστασίας, με αναφορά στις επιτρεπόμενες δραστηριότητες, χωρίς να γίνεται αναφορά σε περιορισμούς
- Επιτακτική ανάγκη καθορισμού χρήσεων γης, με σκοπό την προστασία της κατοικίας που τείνει να εκτοπιστεί από μη συμβατές χρήσεις
- Ανάγκη για κατάργηση αστικού αναδασμού και επανεξέτασης απαλλοτριώσεων περιμετρικά της Παλιάς Πόλης
- Όροι δόμησης του Τομέα I της πόλης (ΦΕΚ 687/Δ/1978) (Λιονής and Παυλάκη, 2015)

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις ανάπτυξης για τις χρήσεις γης στην Παλιά Πόλη και για τον τουρισμό, με σκοπό να ληφθούν υπόψη κατά την διαμόρφωση της πρότασης για την περιοχή μελέτης. Όσον αφορά τον τουρισμό τα Χανιά κατατάσσονται ως αναπτυσσόμενη περιοχή με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού, όπως είναι ο θαλάσσιος, ο αστικός, ο πολιτιστικός, ο αθλητικός και ο συνεδριακός τουρισμός.

Πίνακας 9 : Προβλέψεις υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού για χρήσεις γης και τουρισμό

Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (ΦΕΚ 3155B/12.12.13)			
Αναπτυσσόμενες και με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού	Τουρισμός κρουαζιέρας & Θαλάσσιος Τουρισμός	Αστικός τουρισμός	Πολιτιστικός, αθλητικός, συνεδριακός τουρισμός
Ανάδειξη τοπικών μοναδικών χαρακτηριστικών, σε συνδυασμό με προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού & φυσικού περιβάλλοντος	Ενδυνάμωση ιστορικών & πολιτιστικών δικτύων	Ενίσχυση πολιτιστικών δραστηριοτήτων	Οργάνωση πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων
Διεύρυνση τουριστικού προϊόντος αναπτύσσοντας τις αντίστοιχες υποδομές		Παρεμβάσεις αστικής αναζωογόνησης	Επανάχρηση παλαιών κελυφών με σκοπό την στέγαση συνεδριακού τουρισμού
Η εναρμόνιση και τυποποίηση των καταλυμάτων με βάση την τοπική ταυτότητα & είδος τουρισμού		Αναβάθμιση τουριστικών καταλυμάτων αστικών περιοχών και τοποθέτηση τους σε οργανωμένους χωρικούς υποδοχείς	
Αύξηση προσβασιμότητας τουριστικών πόρων			
Συγκρότηση πολυθεματικών δικτύων μεταξύ των τουριστικών πόλων & πόρων			
Διεύρυνση δικτύων κοινωνικών, περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών			
Προώθηση τοπικής κουζίνας			

Αναβάθμιση δομημένου χώρου – διενέργεια αστικών αναπλάσεων			
Εκσυγχρονισμός τουριστικών καταλυμάτων			
Επανάχρηση παραδοσιακών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων			
Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 1486B/10.10.03 και Αναθεωρούμενο)			
Αναπτυσσόμενες και με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού	Τουρισμός κρουαζιέρας & Θαλάσσιος Τουρισμός	Αστικός τουρισμός	Πολιτιστικός, αθλητικός, συνεδριακός τουρισμός
Προστασία και ανάδειξη ιστορικά αξιόλογων αρχιτεκτονικών συνόλων		Ανάδειξη και προστασία φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος	Ανάδειξη πολιτιστικής κληρονομιάς ιστορικών κέντρων
Σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης μεσογειακού τοπίου	Σύνδεση θεματικών διαδρομών (πολιτιστικών, θρησκευτικών, φυσιολατρικών) μέσω θαλάσσης	Αύξηση προσβασιμότητας στους τουριστικούς πόρους, κατάλληλη σήμανση και ενημέρωση επισκεπτών	Χρήση καινοτόμας τεχνολογίας με σκοπό την ψηφιακή αναπαράσταση ιστορικών και μυθολογικών σεναρίων
Δημιουργία ενοποιημένου δικτύου τοποσήμων «Ενετικό Λιμάνι – Παλιά Πόλη – Τείχη – Χαλέπα»	Χωροθέτηση εμπορικών χρήσεων εντός των λιμενικών εγκαταστάσεων για προώθηση τοπικών προϊόντων	Υποστήριξη τουρισμού city break – σύντομης διάρκειας	Ανάδειξη πολιτιστικών πόρων μέσω της δημιουργίας θεματικών πάρκων και μουσείων
Σχεδιασμός ειδικών περιπατητικών διαδρομών με	Αναδιοργάνωση λιμενικών υποδομών με αντίστοιχα	Κατάταξη αστικών κέντρων σε θεματικά	Γαστρονομικός τουρισμός

νέες τεχνολογίες	πρότυπα	δίκτυα με βάση πχ κοινά αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά	
Ανάπτυξη εναλλακτικού μοντέλου τουρισμού με βάση τον αγροδιατροφικό τομέα	Βελτίωση θαλάσσιας προσβασιμότητας με περιοχές με ιστορικό πλούτο	Προώθηση της ήπιας κινητικότητας	Δημιουργία προπονητικών κέντρων για θαλάσσια αθλήματα με προδιαγραφές για AMEA
Σύνδεση μέσω πολιτιστικών περιπάτων ιστορικών και πολιτιστικών χώρων	Ενδυνάμωση των πολιτιστικών & ιστορικών χώρων	Ενίσχυση παρεχόμενων πολιτιστικών υπηρεσιών	Αξιοποίηση πανεπιστημιακών ερευνητικών ιδρυμάτων με σκοπό τον συνεδριακό τουρισμό σε ιστορικά κελύφη
Χωροθέτηση νέων εγκαταστάσεων σε ιστορικά κελύφη		Διενέργεια αστικών αναπλάσεων	Αύξηση προσβασιμότητας αρχαιολογικών χώρων με την ένταξη τους σε τουριστικά δίκτυα
Νέες μορφές θεματικού τουρισμού αξιοποιώντας την κρητική διατροφή και πολιτιστικό πλούτο		Βελτίωση και ενίσχυση τουριστικών καταλυμάτων	Προβολή ιστορικού κέντρου μέσω οργάνωσης φεστιβάλ
Αύξηση προσβασιμότητας με MMM			Διοργάνωση θαλάσσιων αγώνων
Υιοθέτηση στρατηγικών για βιώσιμη κινητικότητα για την σύνδεση του αστικού πυρήνα της Παλιάς Πόλης με το θαλάσσιο μέτωπο			
Δημιουργία ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμων και			

πεζοδρόμων			
Περιορισμός εντατικής λιμενικής χρήσης			
Τοπικές πολιτιστικές εκδηλώσεις			
Προώθηση μεσογειακών βιολογικών προϊόντων με χρήση καινοτομίας			
Προστασία αρχαιολογικών συνόλων μέσω της οργάνωσης σε σταθερή βάση εκδηλώσεων			
Δημιουργία οργανωμένων θυλάκων τουρισμού με παράλληλες δράσεις αστικής εξυγίανσης, με σκοπό την προσέλκυση υψηλού ποιοτικά τουρισμού			
Κίνητρα για παρότρυνση ιδιωτικής πρωτοβουλίας για αναβάθμιση των τουριστικών καταλυμάτων			
Περιβαλλοντική αποφόρτιση & ποιοτική αναβάθμιση δομημένου χώρου			

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Πίνακας 10: Κατευθύνσεις – προβλέψεις από εγκεκριμένα πλαίσια χωροταξικού - πολεοδομικού σχεδιασμού, για Παλιά Πόλη

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 558Δ/03.08.1988, 620Δ/01.07.1992, 408Δ/27.04.1993 και 280Δ/24.03.1994)	
Κατευθύνσεις ΓΠΣ για την Παλιά Πόλη Χανίων	Στέγαση λειτουργιών του Πολυτεχνείου σε ιδιαίτερα κτίσματα της Παλιάς Πόλης
	Αθλητικές εγκαταστάσεις σε κατάλληλους χώρους και υπαίθριες εγκαταστάσεις στις τάφρους σε συμπληρωματική λειτουργία με αυτές
	Χώροι πρασίνου στις τάφρους
	Χωροθέτηση πολιτιστικών λειτουργιών σε ιστορικά κτίρια, πχ Νεώρια

	Ορισμός ζώνης με σκοπό την ποιοτική αναβάθμιση τμημάτων του αστικού ιστού της Παλιάς Πόλης: Περιοχές κατοικίας (Σπλάτζια) Περιοχές λοιπών χρήσεων (Καστέλι, παρόδια ζώνη καταστημάτων Σκαλίδη, Τάφροι)
	Καθορισμός Ζώνης Περιβαλλοντικής Αναβάθμισης στο Παλιό Λιμάνι
	Νέα ζώνη χονδρεμπορίου και εξυγίανση υφιστάμενων ζωνών χονδρεμπορίου - μεταφορών
	Μελέτη διάσωσης και ανάπτυξης της Παλιάς Πόλης & επισήμανσης και κήρυξης διατηρητέων κτιρίων και ανάπλασης αξιόλογων οικιστικών συνόλων
	Ιεράρχηση οδικού δικτύου και οργάνωση σε ημιδακτύλιο περιμετρικά του κέντρου αποτελούμενο από ζεύγος μονόδρομων συλλεκτηρίων (Μ. Μπότσαρη, Εφ. Πολεμιστών) και επεκτείνεται δυτικά μέχρι την ακτή της Ν. Χώρας και ανατολικά με το ζεύγος Ηρ. Πολυτεχνείου – 8ης Δεκεμβρίου
	Εξυγίανση παλιού λιμανιού και λειτουργία του ως χώρος αναψυχής, μέσα από κατάλληλες διαμορφώσεις και με την αλλαγή των σημείων εκροής των ομβρίων & λυμάτων και διευθέτηση χειμάρρων

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

- Την διάσωση της κληρονομιάς όλων των ιστορικών περιόδων της Παλαιάς Πόλης των Χανιών
- Την ανάδειξη και προβολή του πολιτιστικού της χαρακτήρα
- Την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοικιών της
- Την ορθή ανάπτυξη των κοινωνικοοικονομικών δραστηριοτήτων της.
- Με τη σύμβαση αυτή προβλέπεται η ανάπτυξη ενός συνόλου δραστηριοτήτων και έργων, το οποίο θα καλύπτει όλα τα αντικείμενα που αφ' ενός συνιστούν τη φυσιογνωμία της Παλιάς Πόλης και είναι συνδεδεμένα με την ιστορία και την πολιτιστική και αρχιτεκτονική της παράδοση και αφ' ετέρου αφορούν τη λειτουργία της σε σχέση με τους ανωτέρω γενικούς και ειδικούς στόχους.
- Το αντικείμενο της Σύμβασης αυτής είναι δυνατόν να επεκταθεί και σε θέματα υπόγειων δικτύων. Στην περίπτωση αυτή θα υπογράφει ειδική συμφωνία μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων κατόπιν σχετικής εισηγήσεως της Κοινής Επιτροπής (Μυλωνάς, 2015).

4. Καταγραφή πολεοδομικών και συγκοινωνιακών δεδομένων στην περιοχή μελέτης

4.1 Χρήσεις γης

Η Παλιά Πόλη (ΠΕ1 και τμήμα της ΠΕ3) θεωρείται από τα καλοδιατηρημένα ιστορικά κέντρα της Ελλάδας, με πληθώρα ιστορικών μνημείων. Το ρυμοτομικό σχέδιο του 1943 δεν εφαρμόστηκε με αποτέλεσμα μια ακανόνιστη γεωμετρία που αναπτύχθηκε οργανικά με το πέρασμα του χρόνου. Το τμήμα της ΠΕ3 – κέντρο, που εντάσσεται στην περιοχή μελέτης, εκτείνεται από την Παλαιά Πόλη προς το κέντρο και περιλαμβάνει το κτίριο της Δημοτικής Αγοράς και άλλες κεντρικές λειτουργίες κατά μήκος των οδών που εξυπηρετούν το σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος (ΦΕΚ 523/Β/16.8.1965).

Οι χρήσεις γης που αναπτύσσονται στην περιοχή είναι : κατοικία, η οποία είναι διάσπαρτη, κεντρικές μικτές χρήσεις όπως εμπόριο, βιοτεχνία, καταστήματα εξυπηρέτησεων, επαγγελματικές στέγες που καλύπτουν τη μεγαλύτερη επιφάνεια του παραδοσιακού πυρήνα και εντοπίζονται κατά βάση στο παραλιακό μέτωπο (ακτή Κουντουριώτου, Ακτή Ενώσεως, Ακτή Τομπάζη) και κατά μήκος πολυσύχναστων οδικών αρτηριών όπως οι οδοί Χάληδων, Σκαλίδη, Χατζημιχάλη Νταλιάνη, Δασκαλογιάννη, Σήφακα και Τσουδερών. Στην οδό Σήφακα λειτουργούν τα μαχαιράδικα, ενώ στην οδό Σκρύδλωφ τα στιβανάδικα. Άλλες χρήσεις που συναντώνται είναι ξενοδοχεία και ξενώνες που λειτουργούν ως επί το πλείστον σε κτίρια που έχουν αναπαλαιωθεί, Μουσεία, Εκκλησίες, ιδρύματα κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης και αναψυχής.

Στην περιοχή μελέτης, είναι πολύ έντονο το στοιχείο της κατοικίας σε διάχυση στον χώρο και κεντρικών μικτών χρήσεων όπως ο τουρισμός, η αναψυχή και το εμπόριο, καθώς ακόμη και βιοτεχνία, επαγγελματικές στέγες και υπηρεσίες σε μεγάλη έκταση στον παραδοσιακό πυρήνα και με υψηλότερο βαθμό συγκέντρωσης στο παραλιακό μέτωπο (ακτή Κουντουριώτου, Ακτή Ενώσεως, Ακτή Τομπάζη) και κατά μήκος πολυσύχναστων οδικών αρτηριών όπως η Χάληδων, Σκαλίδη, Χατζημιχάλη Νταλιάνη, Δασκαλογιάννη, Σήφακα και Τσουδερών. Το παραδοσιακό εμπόριο εκτείνεται γραμμικά στην οδό Σήφακα όπου λειτουργούν τα μαχαιράδικα, ενώ στην οδό Σκρύδλωφ τα στιβανάδικα. Η ψηλή ανάμιξη χρήσεων γης οριακά θα μπορούσε να καταστήσει τον παραδοσιακό πυρήνα ως μια λειτουργικά αυτόνομη περιοχή από το σύγχρονο πολεοδομικό συγκρότημα. Η ανάμειξη λειτουργιών τουρισμού – αναψυχής με κατοικία, προκαλεί πιέσεις στην τελευταία, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες, λόγω των υψηλών επίπεδων επισκεψιμότητας.

1

1



1

1

1

Πολύ σημαντικό είναι και το τμήμα των εναπομενουσών οχυρώσεων, το οποίο κατά κύριο λόγο δεν χρησιμοποιούνται, εκτός από το κομμάτι της ανατολικής Τάφρου που λειτουργεί ως δημόσιος χώρος στάθμευσης.

Η οικονομική ύφεση σε συνδυασμό με την εποχικότητα των υφιστάμενων χρήσεων γης, συνέβαλε στην αναδιάρθρωση του εμπορικού τοπίου της Παλιάς Πόλης των Χανίων, αλλοιώνοντας διαχρονικά το ιστορικό τοπίο και την βιωσιμότητα του προς την τοπική κοινωνία. Βασική αιτία για την μείωση της βιωσιμότητας για τους τοπικούς επιχειρηματίες και τους κατοίκους, είναι η στροφή τα τελευταία χρόνια της οικονομίας προς τον τριτογενή τομέα και ιδιαίτερα προς τον τουρισμό. Ως άμεσο αποτέλεσμα το αστικό τοπίο αποδίδεται σχεδόν αποκλειστικά στους επισκέπτες και οι όποιες επενδύσεις και αλλαγές στο ιστορικό τοπίο γίνονται με βάση τις ανάγκες και τις απαιτήσεις των τουριστών, με τις μικρομεσαίες τοπικές παραδοσιακές επιχειρήσεις να πλήττονται και την θέση τους να παίρνουν αναπόφευκτα τουριστικού τύπου επιχειρήσεις, υποβαθμίζοντας το πρότερο παραδοσιακό κύκλωμα συνοικιακών αγορών. Η αστική αυτή αναδιάρθρωση δεν περιορίζεται μόνο στην αλλαγή της τοπικής αγοράς, αλλά επεκτείνεται και στον δημόσιο χώρο, ο οποίος εξαιτίας του μεγάλου φόρτου τουριστικών εισροών που διαχέονται σε αυτόν εξαιτίας της υψηλής ζήτησης, ξεπερνάει κατά πολύ την φέρουσα ικανότητα του με αποτέλεσμα να μην είναι πλέον βιώσιμος για την τοπική κοινωνία, καθώς ένα μεγάλο μέρος του καταλαμβάνεται, δυσχεραίνοντας την κάλυψη βασικών καθημερινών αναγκών των κατοίκων (“ΕΒΕ Χανίων,” 2015).

Οι περιοχές με έντονες εμπορικές συγκεντρώσεις, χωροθετούνται κατά κύριο λόγο σε κεντρικές περιοχές με έντονη επισκεψιμότητα, η οποία με την σειρά της τονώνεται τείνει να αυξάνεται και «τροφοδοτείται» συνεχώς από την αυξημένη εμπορικότητα, καθώς αποτελεί πόλο έλξης καταναλωτών και μετέπειτα πιθανών επενδυτών.

Στην περιοχή μελέτης έγινε επιτόπια καταγραφή της κατάστασης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, με σκοπό τον εντοπισμό των ζωνών εποχικής λειτουργικότητας, οι οποίες και πλήττονται κατά την χειμερινή περίοδο με την λήξη της τουριστικής περιόδου. Η υψηλή συγκέντρωση σε τουριστικές δραστηριότητες, έχει ως άμεση συνέπεια, κατά την χειμερινή περίοδο η Παλιά Πόλη παρουσιάζει μια τελείως διαφορετική εικόνα από αυτήν κατά την θερινή και μέρος της εαρινής περιόδου. Με βάση την υφιστάμενη κατανομή και διάρθρωση των χρήσεων γης, από την υψηλή και ασφυκτική κατάληψη δημόσιου κοινόχρηστου χώρου κατά την θερινή περίοδο, κατά την χειμερινή περίοδο δημιουργούνται νεκρές ζώνες ή αλλιώς αστικά κενά. Για να καλυφθούν αυτά τα αστικά κενά και να διατηρηθεί η ζωτικότητα της περιοχής καθ'όλη την διάρκεια του έτους, είναι πολύ σημαντικό να διασπαστεί η μονολειτουργικότητα της περιοχής επέμβασης, θέτοντας στρατηγικές με βάση τις αρχές της βιωσιμότητας, ορίζοντας ζώνες με το κατάλληλο μείγμα χρήσεων γης, έτσι ώστε να καλύπτονται οι ανάγκες της καθημερινότητας των κατοίκων, αλλά με παράλληλη διατήρηση της κεντρικότητας - εμπορικότητας της περιοχής, με σκοπό την διατήρηση της ελκυστικότητας και της αναπτυξιακής δυναμικής της περιοχής.

Η πλειοψηφία των δραστηριοτήτων συγκεντρώνονται κατά μήκος σημαντικών οδικών αξόνων που ενώνουν τον ιστορικό ιστό με την υπόλοιπη περιοχή που συγκροτεί το Πολεοδομικό Συγκρότημα των Χανίων.

Στον παρακάτω χάρτη, απεικονίζεται από το ΕΒΕ Χανίων η γεωγραφική θέση του συνόλου των επιχειρήσεων το 2015, από όπου προκύπτει ότι εκτός από τις γραμμικές συγκεντρώσεις

εμφανίζονται πολύ έντονες συγκεντρώσεις στα οικοδομικά τετράγωνα περιμετρικά του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς και πιο συγκεκριμένα στη ζώνη που εκτείνεται βόρεια της Κωνσταντινουπόλεως έως την Καραολή & Δημητρίου και ανατολικά της Χάληδων έως τη Δασκαλογιάννη.

Χάρτης 10: Συγκέντρωση επαγγελματιών στεγών



Πηγή: ("ΕΒΕ Χανίων," 2015)

Η πλειοψηφία των οικοδομικών τετραγώνων που αποτυπώθηκαν από το ΕΒΕ Χανίων (80%), στέγαζαν έστω και μια δραστηριότητα, ενώ ελάχιστα ήταν αυτά που δεν περιελάμβαναν καμία δραστηριότητα και ο λόγος ήταν είτε επειδή ήταν κάποιος ανοιχτός δημόσιος χώρος όπως πάρκο, πλατεία, νησίδα, είτε είχε κάποια ειδική χρήση (Δημοτική Αγορά, εκπαίδευση, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, κοινωνική πρόνοια, ξενοδοχειακά καταλύματα, πολιτισμός, θρησκευτικοί χώροι, Χαμάμ, αρχαιολογικός χώρος) και σε ορισμένες περιπτώσεις ήταν ζώνη αμιγούς κατοικίας.

Η πλειοψηφία των οικοδομικών τετραγώνων που δεν περιλαμβάνουν κάποια οικονομική δραστηριότητα, καταλαμβάνονται από κατοικίες, ενώ ένα μεγάλο τμήμα των οικοδομικών με ειδική χρήση βρίσκονται κατά κύριο λόγο σε γραμμικές ζώνες στα περίχωρα της περιοχής μελέτης.

Από τον χάρτη προκύπτει υψηλός βαθμός συγκέντρωσης περιμετρικά του κτιρίου της Δημοτικής Αγοράς και για την ακρίβεια στη ζώνη που εκτείνεται βόρεια της Κωνσταντινουπόλεως έως την Καραολή & Δημητρίου και ανατολικά της Χάληδων έως τη Δασκαλογιάννη.

Κατά την θερινή περίοδο το ποσοστό των επιχειρήσεων που είναι κλειστό είναι αρκετά μικρό (20%), εν αντιθέσει με την χειμερινή περίοδο όπου οι επιχειρήσεις που ανάστελλαν την

λειτουργία τους ήταν περισσότερες από αυτές που λειτουργούσαν όλο τον χρόνο (ξενώνες, ξενοδοχεία, τουριστικά καταστήματα) με αποτέλεσμα να δημιουργούνται «νεκρές ζώνες».

Κατά την θερινή περίοδο, περισσότερα «λουκέτα», εντοπίζονται στο νέο κομμάτι του αστικού ιστού, στο δίκτυο τοπικών καταστημάτων που εξυπηρετούν τον τοπικό πληθυσμό, συγκριτικά με το τμήμα της Παλιάς Πόλης, το οποίο συγκεντρώνει την πλειοψηφία των τουριστικών δραστηριοτήτων, στις οποίες και βασίζεται η οικονομία των Χανίων.

Χάρτης 11: Κλειστές επιχειρήσεις ιστορικού κέντρου



Πηγή: ("ΕΒΕ Χανίων," 2015)

Οι «νεκρές γραμμικές ζώνες» που δημιουργούνται από το κλείσιμο των επιχειρήσεων που δεν είναι ανοιχτές όλο τον χρόνο, δημιουργούν αστικά κενά τα οποία εκτός από το γεγονός ότι δεν συνεισφέρουν στην οικονομική ευημερία της περιοχής, αυξάνουν την επικινδυνότητα και την εγκληματικότητα της περιοχής, δημιουργώντας δυσχερείς συνθήκες επιβίωσης για τους κατοίκους. Οι οδοί που αποτελούν τις «νεκρές γραμμικές ζώνες», σε κατάταξη με βάση την πληθώρα κλειστών επιχειρήσεων είναι οι εξής:

1. Κωνσταντινουπόλεως
2. Σμύρνης
3. Κων/νου Σφακιαννάκη
4. Ελευθέριου Βενιζέλου
5. Μυλωνογιάννη
6. Κελαϊδή
7. Μπόνιαλη
8. Κισσάμου
9. Καραϊσκάκη
10. Ζυμβρακάκηδων

11. Δασκαλογιάννη
12. Τσουδερών
13. Ανδρέα Παπανδρέου
14. Επισκόπου Χρύσανθου
15. Σκαλίδη
16. Στρατηγού Τζανακάκη
17. Πλατεία Αγοράς
18. Ποτιέ
19. Χάληδων
20. Γιάνναρη Χατζημιχάλη
21. Σκρύδλωφ

Η κλαδική διάρθρωση των Χανίων κατέχει ένα αρκετά μεγάλο εύρος δραστηριοτήτων, με υψηλότερες συγκεντρώσεις να σημειώνονται στο εμπόριο και την παροχή υπηρεσιών (επαυξημένος διοικητικός ρόλος και λειτουργική εξάρτηση γειτονικών περιοχών από τον αστικό πυρήνα) και ειδικότερα στον τομέα του τουρισμού και τις συναφείς δραστηριότητες και της εστίασης. Κατά τον σχεδιασμό λοιπόν, πρέπει να ληφθούν υπόψη οι εποχιακές τάσεις, αλλά και η ισχυρή εξάρτηση του εμπορίου από τον τομέα του τουρισμού, με σκοπό να διασφαλιστεί η βιωσιμότητα που επηρεάζεται αναπόφευκτα από εξωγενείς παράγοντες όπως η εποχικότητα που προαναφέρθηκε και επηρεάζει τα επίπεδα της επισκεψιμότητας.

Η υψηλή δυναμική της Παλιάς Πόλης και ο διοικητικός της ρόλος, δημιουργούν ανομοιογένειες με το υπόλοιπο Πολεοδομικό Συγκρότημα και τον παλιό αστικό ιστό, καθώς και έντονες διαφοροποιήσεις στο οικονομικό τοπίο, με αποτέλεσμα να επηρεάζονται και οι οικιστικές τάσεις και το μοντέλο αστικής ανάπτυξης. Συνεπώς, είναι σκόπιμο να υιοθετηθούν στρατηγικές για την ενίσχυση της τοπικής αγοράς και της οικονομικής ευημερίας τους καθ'όλη την διάρκεια του έτους.

Η δραστηριότητα με τις υψηλότερες συγκεντρώσεις είναι αυτή του λιανικού εμπορίου και συγκεντρώνεται σε έντονο βαθμό σε συνεκτική διάταξη κατά κύριο λόγο στην ακτογραμμή, αλλά και επί των οδών Σκαλίδη, Χάληδων, Σκρύδλωφ και Τσουδερών. Τα καταστήματα λιανικού εμπορίου τροφίμων με τουριστική χρήση βρίσκονται κυρίως διάσπαρτα στο Παλιό Λιμάνι, ενώ αυτά που αφορούν την εξυπηρέτηση αναγκών των κατοίκων βρίσκονται κυρίως εκτός της περιοχής της Παλιάς Πόλης. Η δεύτερη σημαντικότερη δραστηριότητα είναι αυτή της εστίασης, η οποία εντοπίζεται περιμετρικά του λιμένα της Παλιάς Πόλης και πιο συγκεκριμένα στο βορειοδυτικό τμήμα, στην Ακτή Κουντουριώτη, Ακτή Τομπάζη, Ακτή Ενώσεως, καθώς και εντός της περιοχής που περιγράφεται από τις οδούς Δασκαλογιάννη, Χάληδων και Τσουδερών. Η διάταξη των καταστημάτων εστίασης ακολουθεί μια πιο διάσπαρτη διάταξη στον χώρο συγκριτικά με το λιανικό εμπόριο, καθ'όλη την έκταση της Παλιάς Πόλης, δίνοντας την εντύπωση μιας χωρικής περιοχής ομοειδούς επιχειρηματικής δραστηριότητας που συγκεντρώνει σχεδόν το σύνολο των δραστηριοτήτων εστίασης της ευρύτερης περιοχής. Η χωροταξική συνύπαρξη αυτών των δραστηριοτήτων σε έντονο βαθμό, καθιστά το λιμάνι της Παλιάς Πόλης ως αξιόλογο πόλο εμπορικής ανάπτυξης (“ΕΒΕ Χανίων,” 2015).

Όπως είναι αναμενόμενο, οι τουριστικές δραστηριότητες όπως ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιάσεις ΙΧ, διοργάνωση θαλασσιών εξορμήσεων, σχετίζονται άμεσα με τον αιγιαλό και τις λιμενικές εγκαταστάσεις και για αυτόν τον λόγο τείνουν να χωροθετούνται σε μεγάλη εγγύτητα με το λιμάνι και προσβάσιμες αρτηρίες σημαντικού βαθμού για το δίκτυο. Συνεπώς, η

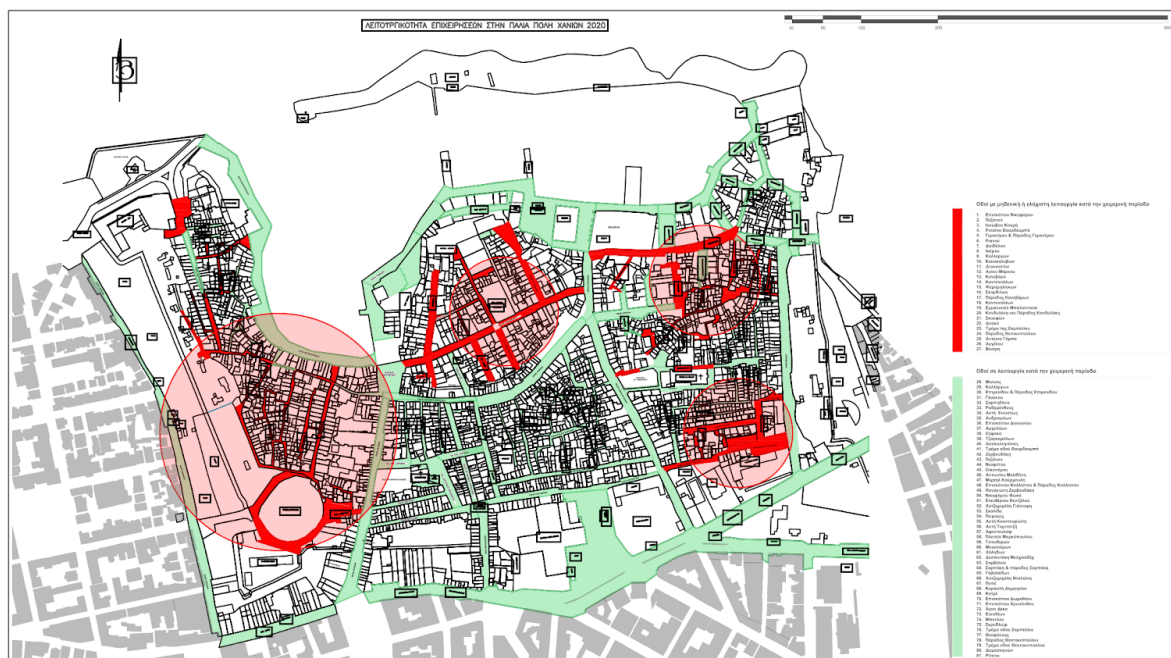
πλειοψηφία τους συγκεντρώνεται βορειοδυτικά επί της Ακτής Κουντουριώτη, άλλα και περιμετρικά του Ναυτικού Μουσείου και εκτείνονται και στην περιοχή που περιγράφεται από τις οδούς Καραολή και Δημητρίου, Χάληδων, Τσουδερών και Δασκαλογιάννη.

Σε απόλυτους αριθμούς συνολικά η κατηγορία είναι Πέμπτη στη σειρά και αριθμεί 176 ανοιχτές επιχειρήσεις. Η έκτη κατά σειρά σημαντικότητας κατηγορία (Κ06) περιλαμβάνει και αριθμεί 158 επιχειρήσεις που αφορούν δραστηριότητες συναφείς με τον τουρισμό ή συμπληρωματικές προς αυτόν. Οι περισσότερες εξ αυτών βρίσκονται επί της Ακτής Κουντουριώτη αλλά και στο κεντρικό κομμάτι του παλαιού λιμανιού που ορίζεται από τις οδούς Καραολή και Δημητρίου, Χάληδων και Τσουδερών και Δασκαλογιάννη. Σημαντική είναι και η συγκέντρωση που παρατηρείται χωροταξικά γύρω από το Ναυτικό Μουσείο στο βορειοδυτικό άκρο της πόλης. Το χωροθετικό πρότυπο της συγκεκριμένης κατηγορίας χαρακτηρίζεται ως αναμενόμενο δεδομένου ότι η πλειονότητα των ξενοδοχείων και λοιπών καταλυμάτων θα επιλέγουν ως τόπο εγκατάστασης με εγγύτητα (φυσική ή/και άμεση οπτική) στον αιγιαλό (“ΕΒΕ Χανίων,” 2015).

Τα κοσμηματοπωλεία, έχουν ως καταναλωτικό κοινό κατοίκους και επισκέπτες και βρίσκονται σε υψηλή συγκέντρωση στο νοητό τόξο που περιγράφεται από τα εξής σημεία αναφοράς: Πλατεία Τάλω, Ενετικό Τείχος και Ιερός Ναός Αγίου Νικολάου. Σε συνδυασμό με την γειτνίαση με τις λοιπές εμπορικές δραστηριότητες, διαμορφώνουν έναν πολύ δυναμικό εμπορικό αστικό πυρήνα με υψηλή επισκεψιμότητα ιδιαίτερα τις περιόδους που καταγράφονται μεγάλες τουριστικές εισροές. Η χωροταξική παρουσία των επαγγελματικών στεγών, είναι διάσπαρτη στην περιοχή μελέτης και συνεπώς δεν εντοπίζονται συγκεκριμένες περιοχές με έντονη συγκέντρωση της συγκεκριμένης κατηγορίας, όπως συμβαίνει και με τα φαρμακεία που ακολουθούν συγκεκριμένο χωροταξικό πρότυπο.

Συνεπώς, οι ανάγκες του τοπικού πληθυσμού άλλα και του προσωρινού, καλύπτεται από ένα ευρύ φάσμα ποικίλων δραστηριοτήτων που έχουν ως έδρα τους το πολεοδομικό κέντρο της πόλης των Χανίων. Η χωρική διάρθρωση και το είδος των επιχειρήσεων ως έχουν, υποδεικνύουν μια έντονη εξάρτηση όσον αφορά την κατανάλωση από τις τουριστικές εισροές, γεγονός που υποδηλώνει έντονη εποχικότητα, χωρίς αυτό να εξισώνεται με την απουσία δυναμικά βιώσιμων επιχειρήσεων καθ’ολη την διάρκεια του έτους. Είναι πολύ σημαντικό λοιπόν να συγκρατηθεί το καταναλωτικό κοινό των επιχειρήσεων που λειτουργούν όλο τον χρόνο και να διευρυνθεί αντίστοιχα η λειτουργία των εποχιακών τουριστικών. Αυτό επιτυγχάνεται με την όσο δυνατόν μεγαλύτερη ανάμειξη συμπληρωματικών χρήσεων γης.

Χάρτης 12: «Νεκρές» ζώνες κατά την χειμερινή περίοδο



Πηγή: Ιδία αποτύπωση

Ένα συντριπτικό ποσοστό της Παλιάς Πόλης, υπολειτουργεί τον χειμώνα, καθώς έχει εποχιακή φύση και εντονότερη δραστηριότητα κατά την θερινή περίοδο. Η εποχικότητα αυτή δημιουργεί «αστικά κενά» ή αλλιώς νεκρές ζώνες όσον αφορά την βιωσιμότητα, γεγονός που έρχεται σε ρήξη με την πλεονεκτική κεντρική θέση της περιοχής, το αξιόλογο κτιριακό πλούτο και την ιστορικότητα της. Από την ανάλυση του παραπάνω χάρτη (Χάρτης 12), προκύπτουν τα εξής συμπεράσματα:

Η συνοικία Τοπανάς που έχει υψηλή συγκέντρωση σε τουριστικά καταλύματα (μέτριας έως καλής ποιότητας) και συναφείς δραστηριότητες τουρισμού και αναψυχής, κατά την χειμερινή περίοδο νεκρώνει.

Η Εβραϊκή συνοικία αποτελείται κατά κύριο λόγο χρήσεις κατοικίας και τουρισμού, αλλά εντοπίζονται και εκεί υποπεριοχές που μένουν κενές κατά τους χειμερινούς μήνες, καθώς μια μεγάλη μερίδα κατοικιών αποτελούν β' τύπου κατοικία και ξενώνες. Η κατάσταση του κτιριακού αποθέματος κρίνεται μέτρια έως καλή.

Το Καστέλι κατά το ήμισυ κατοικείται, ενώ το τμήμα του θαλάσσιου μετώπου αποδίδεται σε χρήσεις αναψυχής και τουρισμού. Διάσπαρτα εντοπίζονται αρκετά ερείπια, ενώ το υπόλοιπο κτιριακό απόθεμα είναι σε μέτρια έως καλή κατάσταση.

Το εμπορικό κέντρο (μαζί με το παραλιακό μέτωπο της συνοικίας Καστέλι), αποτελεί τον ισχυρότερο πόλο έλξης επισκεψιμότητας καθώς αποτελείται από καταστήματα και δραστηριότητες αναψυχής σε καλή κατάσταση, καθώς συντηρείται συχνά.

Το ανατολικό τμήμα της Παλιάς Πόλης, δηλαδή Σπλάντζια και Χιονές, συγκεντρώνουν κατοικίες χαμηλού και μεσαίου βιοτικού επιπέδου, ενώ σε υποπεριοχή της Σπλάτζιας και επί της οδού

Δασκαλογιάννη εντοπίζονται πλήθος εποχιακών χρήσεων και εγκαταλελειμμένων χώρων. Η ποιότητα του κτιριακού αποθέματος κρίνεται από μέτρια έως κακή.

Εικόνα 17: Τουριστικά καταστήματα επί της οδού Κονδυλάκη Ιωάννη



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 18: Κλειστά τουριστικά καταλύματα επί Θεοδοκοπούλου



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 19: Κλειστά καταστήματα εστίασης και αναψυχής επί Ακτής Κουντουριώτη



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 20: Υπολειτουργία καταστημάτων αναψυχής επί της οδού Σαρπηδόνας



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 21: Ένα από τα κλειστά ξενοδοχειακά καταλύματα επί Σκουφών



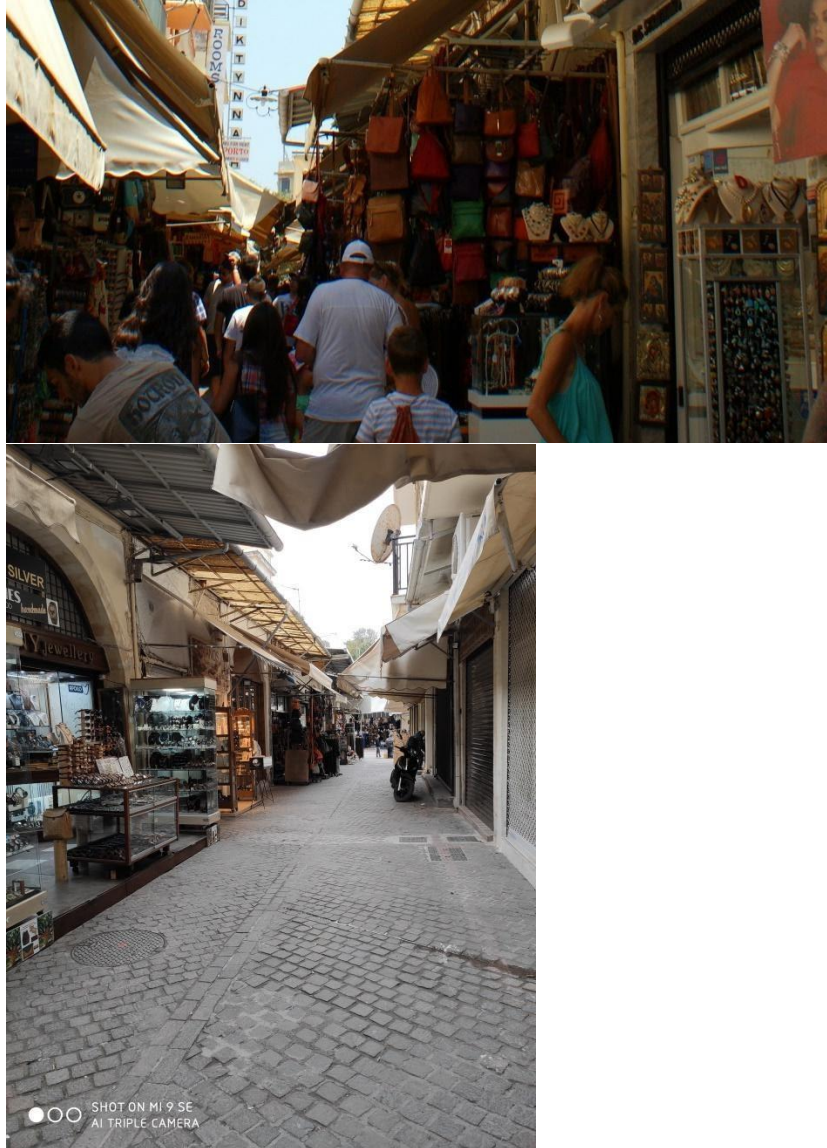
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 22: Ένα από τα κλειστά τουριστικά καταλύματα επί Μόσχων



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 23: Σύγκριση κίνησης κατά τους χειμερινούς μήνες (αριστερά) και θερινούς (δεξιά), Στιβανάδικα



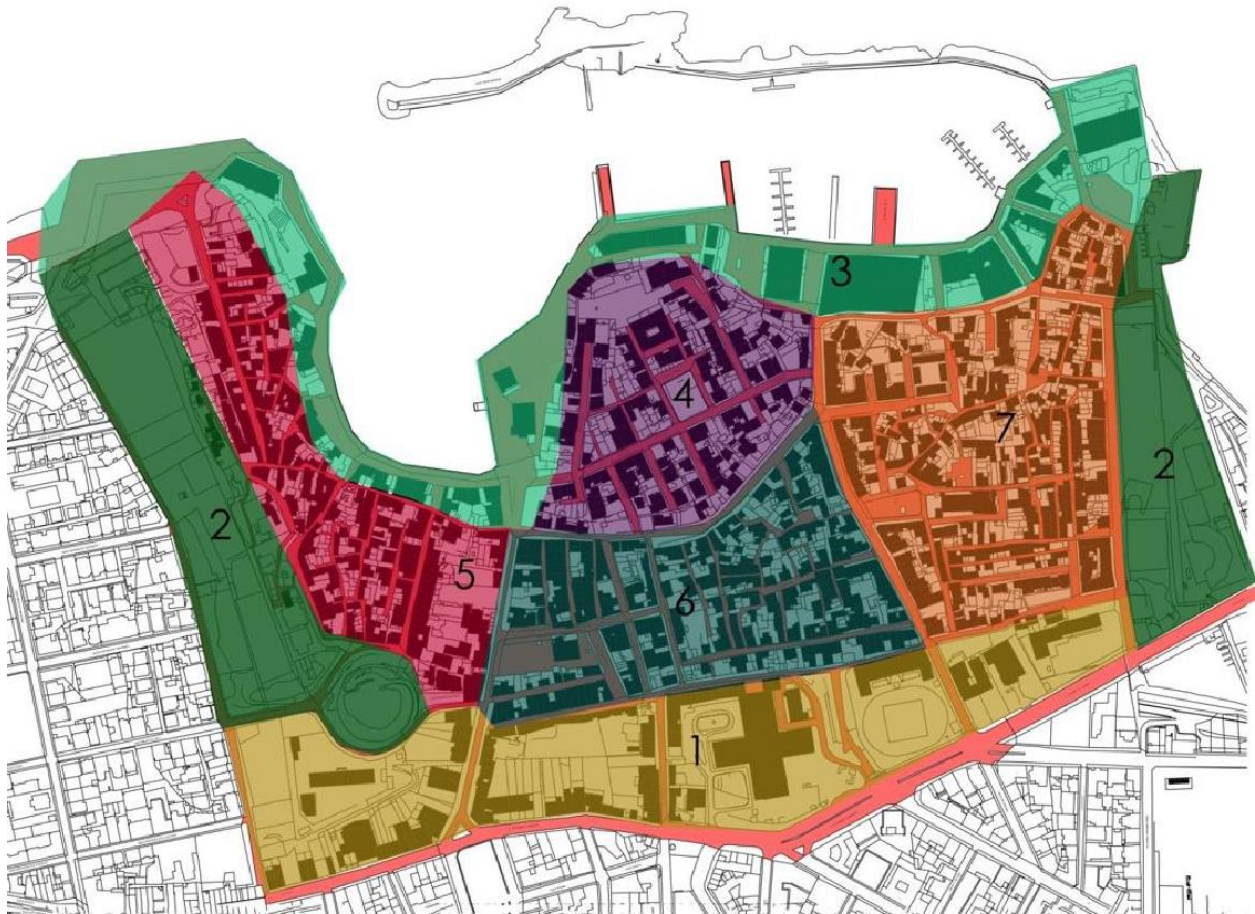
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

4.2 Μορφολογικά χαρακτηριστικά περιοχής, κατάσταση δομημένου χώρου και χαρακτηριστικά κτισμάτων

Η οικιστική διάρθρωση της Παλιάς Πόλης, διαφέρει καθ'ολη την έκταση της, καθώς αποτέλεσε σταυροδρόμι πολλών διαφορετικών πολιτισμών, οι οποίοι άφησαν ο καθένας το στίγμα τους στον χώρο. Στα ενετικά τείχη και τις τάφρους αλλά και στο λόφο Καστέλι (περιοχή 2 και 4) η μορφολογία του εδάφους είναι πιο έντονη με μεγάλες υψομετρικές διαφορές συγκριτικά με την υπόλοιπη περιοχή. Η ρυμοτομία του λόφου Καστέλι και της περιοχής της Δημοτικής Αγοράς που εντάσσεται πολεοδομικά στο κέντρο ΠΕ-3 (περιοχή 1), ακολουθεί ένα ορθοκανονικό σύστημα οργάνωσης, το οποίο είναι απόρροια της κατεδάφισης τμήματος των οχυρώσεων στην

περιοχή της Δημοτικής Αγοράς με σκοπό την ενοποίηση με τον σύγχρονο αστικό ιστό. Η υπόλοιπη περιοχή, διατηρεί την χαρακτηριστική χωρική της διάρθρωσης με τα στενά σοκάκια, τα αδιέξοδα και τα μικρά κτίρια λόγω της μικρής μέσης επιφάνειας οικοπέδων (100 m² στην ενότητα Α) με υψηλή ποσοστό κάλυψης (74,5%) λόγω της στενότητας των δρόμων, συνεχές οικοδομικό σύστημα με μεσοτοιχίες, ποικιλία σε αριθμό ορόφων και στεγών (κτίρια διαφορετικής μορφολογίας), σε αντίθεση με το κομμάτι που ανήκει στο νέο αστικό ιστό, όπου τα οικοδομικά τετράγωνα είναι μεγάλα και ο συντελεστής δόμησης κατά πολύ υψηλότερος (Καλλιγιάς and Ρωμανός, 1977).

Χάρτης 13: Συνοικίες Παλιάς Πόλης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το κύριο χαρακτηριστικό του δομημένου περιβάλλοντος της Παλιάς Πόλης, είναι η πληθώρα παλαιών και αξιόλογων διατηρητέων κτιρίων, διάσπαρτα καθ'ολη την έκταση. Η ιδιαίτερη φυσιογνωμία των κτισμάτων, λόγω της παλαιότητας και του πολιτιστικού χαρακτήρα, δυσχεραίνει την δυνατότητα βιοκλιματικής επέμβασης σε αυτά (αυξημένη ανάγκη για βελτίωση θερμικής άνεσης πληθυσμού), με συνέπεια την απουσία θέρμανσης και μόνωσης στην πλειοψηφία τους και παράλληλα το καθεστώς προστασίας αυξάνει τις απαιτήσεις για την αποκατάσταση.

Χάρτης 14: Ύψη κτιρίων Παλιάς Πόλης Χανίων

Ύψη κτιρίων



Πηγή: (Πέτρου, 2016)

Όπως φαίνεται και από τον χάρτη υψών των κτιρίων της Παλιάς Πόλης, στις δυτικές συνοικίες Τοπανά και Εβραϊκή, η πλειονοψηφία των κτιρίων έχει ύψος από 4 – 6 m και 6-9 m, ενώ στο Καστέλι τα κτίρια στο παραλιακό μέτωπο και κατά μήκος των βυζαντινών τειχών είναι χαμηλότερα (0-4m και 4-6m) και όσο κατευθυνόμαστε προς το κέντρο της περιοχής συναντώνται και υψηλότερα κτίρια, με την πλειονοψηφία και πάλι να είναι χαμηλά. Στις συνοικίες Χιονέ και εμπορική τα ύψη ποικίλουν, ιδιαίτερα στην τελευταία που εντάσσεται πολεοδομικά στο κέντρο της πόλης, ενώ στην συνοικία της Σπλάντζιας τα περισσότερα κτίρια έχουν χαμηλό ύψος.

Χάρτης 15: Κατάσταση σημαντικών κτιρίων - μνημείων Παλιάς Πόλης Χανίων, 2016



(Πέτρον, 2016)

Πηγή:

Άξιο αναφοράς είναι το φαινόμενο της αποκατάστασης των ισογείων που έχουν ως κυρίαρχη χρήση το εμπόριο, ενώ οι υπόλοιποι όροφοι δεν χρησιμοποιούνται, ερειπώνονται και είναι σε κακή κατάσταση. Τα περισσότερα διατηρητέα κτίρια είναι σε μέτρια κατάσταση, με ελάχιστες εξαιρέσεις κτιρίων πολιτισμού, τα οποία είναι καλά συντηρημένα, όπως είναι για παράδειγμα το Δημοτικό Θέατρο Μίκυς Θεοδωράκης (παλιό Τελωνείο), Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων, Μιναρές Αγίου Νικολάου, Άγιος Νικόλαος, Τούρκικο Χαμάμ. Υψηλή συγκέντρωση ερειπίων παρατηρείται στην συνοικία της Σπλάντζιας, γεγονός που υποδεικνύει το φαινόμενο της εγκατάλειψης των κατοικιών, ενώ τα περισσότερα κτίρια που είναι καλής κατάστασης καθώς εκμεταλλεύονται με σκοπό την ενοικίαση τους στην πλατφόρμα του Airbnb.

Χάρτης 16: Χώροι πρασίνου – ελεύθεροι χώροι - πλατείες

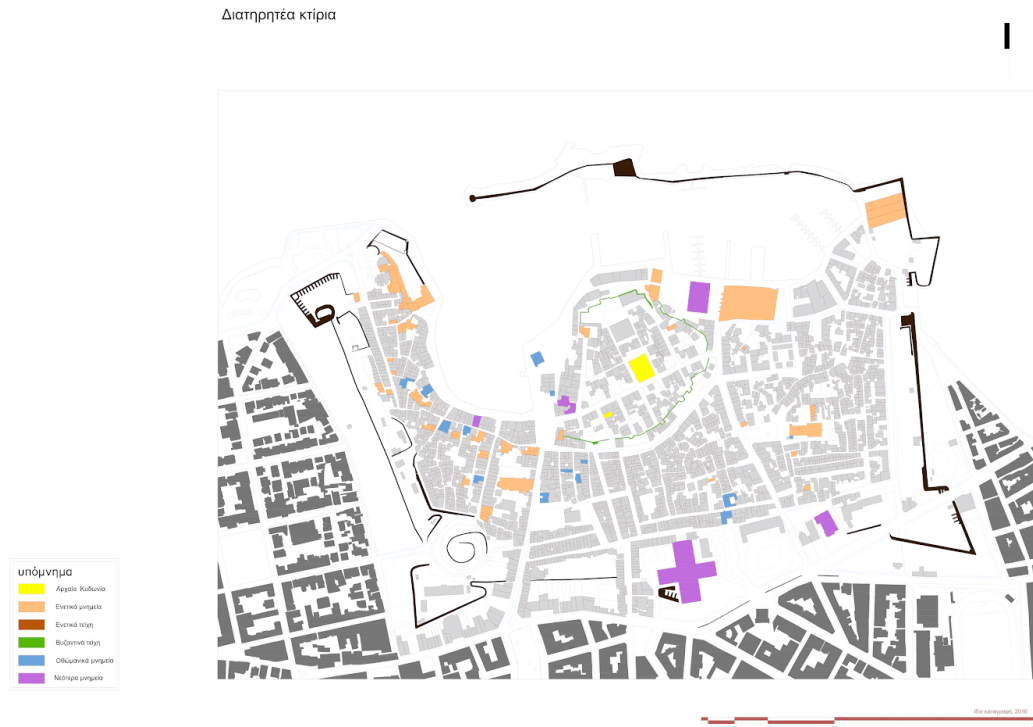
Χώροι πρασίνου - Ελεύθεροι χώροι - Πλατείες



Πηγή: (Πέτρου, 2016)

Εντός του παραδοσιακού πυρήνα, επικρατούν οι μη διαμορφωμένοι ελεύθεροι χώροι που περιλαμβάνουν τα αναχώματα εσωτερικά των τειχών και τις τάφρους. Ο ελεύθερος χώρος που περιβάλλει το κτίριο της Μεραρχίας παραμένει αδιαμόρφωτος λόγω της μορφολογίας, του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και της δύσκολης πρόσβασης προς αυτόν. Ο περιορισμένος αριθμός κοινόχρηστων και ελεύθερων χώρων προέκυψε από προσπάθεια εντατικής εκμετάλλευσης της έκτασης εντός των τειχών, έχοντας ως απόρροια έναν πυκνοδομημένο πυρήνα. Οι διαμορφωμένοι ελεύθεροι χώροι του ιστορικού κέντρου είναι ελάχιστοι και αποτελούνται από πλατείες, αστικούς και αρχαιολογικούς χώρους (πχ πλατεία Δημοτικής Αγοράς, πλατεία ελευθέρου Βενιζέλου, αρχαιολογικός χώρος Νέας Κυδωνίας). Τέλος, οι ιδιόκτητοι ελεύθεροι χώροι που σχηματίζονται ανάμεσα από τα κτίρια είναι μικρής έκτασης.

Χάρτης 17: Κατάταξη αξιόλογων κτιρίων ανά περίοδο, 2016



Πηγή: (Πέτρου, 2016)

Η Παλιά Πόλη αποτελεί ένα από τα δείγματα κλειστής πολεοδομικής σύνθεσης ενετικής προέλευσης που διασώζονται στην Ελλάδα, σχεδόν ανέπαφα, καθώς έχει γκρεμιστεί το 1/3 των αναγεννησιακών οχυρώσεων και έχουν καταστραφεί τα αρχοντικά στον λόφο Καστέλλι από τον βομβαρδισμό του 1941. Τα 3/4 του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού με την μοναδική μορφή, χρώμα και ύφος, έχουν διατηρηθεί αναλλοίωτα. Το καθεστώς προστασίας της Παλιάς Πόλης με τον χαρακτηρισμό της ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο (“ΦΕΚ 523 Β,” 1965), θέτει σε καταστολή τις κατεδαφίσεις και την ανέγερση νέων κτισμάτων. Τα καινούρια κτίσματα που ανεγέρθηκαν, δεν συμβαδίζουν με τον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής. Η ιδιαίτερη εικόνα της, είναι κράμα παραδοσιακής Βενετικής και Τούρκικης παραδοσιακής αρχιτεκτονικής. (“Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά : ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ,” n.d.)

Στην περιοχή μελέτης παρατηρούνται πολλά διατηρητέα κτίσματα, κυρίως στο δυτικό τμήμα και κατά μήκος του ενετικού λιμένα (με πρωτοβουλία της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας έχουν κηρυχθεί πάνω από εβδομήντα κτίρια ως μεμονωμένα διατηρητέα μνημεία), αλλά και πολλά κτίρια ανώνυμης αρχιτεκτονικής που χρήζουν άμεσης συντήρησης και διάσπαρτα πολιτιστικά μνημεία και τμήματα των ενετικών και βυζαντινών οχυρώσεων.

Παρά την έντονη ανάπτυξη και τις σύγχρονες επεμβάσεις, ο ιστορικός χαρακτήρας της περιοχής έχει διατηρηθεί σε μεγάλο βαθμό.

Χάρτης 18: Δομημένο – αδόμητο, Παλιά Πόλη Χανίων

Δομημένο - αδόμητο



Πηγή: (Πέτρου, 2016)

Η Παλιά Πόλη πρόκειται για μια πυκνοδομημένη περιοχή, που στην πλειοψηφία της αποτελείται από ιδιωτικές ιδιοκτησίες (85%), ενώ οι δημόσιοι χώροι είναι ελάχιστοι και αποτελούνται κυρίως από τους πολιτιστικούς χώρους που διαφυλάσσονται από το καθεστώς προστασίας και από ελάχιστους χώρους συνάθροισης κοινού και θρησκευτικούς χώρους, που ανήκουν αντίστοιχα στο Δημόσιο, τον Δήμο Χανίων και την Εκκλησία. Οι αδόμητοι χώροι είναι ελάχιστοι έναντι των δομημένων και αποτελούν κυρίως αστικά κενά που δημιουργούνται μεταξύ ιδιωτικών κτισμάτων, όπως προαναφέρθηκε και στην ανάλυση του χάρτη για τους χώρους πρασίνου – ελεύθερους χώρους.

4.3 Δίκτυα μεταφορών και κινητικότητα

Χάρτης 19: Υφιστάμενη διάταξη οδικού δικτύου



Πηγή: (Πέτρου, 2016)

Στον πυρήνα της Παλιάς Πόλης το οδικό δίκτυο είναι ακανόνιστο και στενό και στην πλειοψηφία του αποτελείται από πεζοδρόμους, δημιουργώντας αρκετούς περιορισμούς στην κυκλοφορία των οχημάτων και κυρίως δεν επιτρέπει την πρόσβαση σε μεγάλα οχήματα όπως πυροσβεστικά οχήματα, ασθενοφόρα γεγονός το οποίο καθιστά επιτακτική την υλοποίηση δράσεων καλύτερης πρόσβασης, δημόσιας υγείας, ασφάλειας και προστασίας. Το πρωτεύον δίκτυο διοχετεύει η κυκλοφορία οχημάτων στην Παλιά Πόλη, ενώ το δευτερεύον δίκτυο είναι αδιέξοδοι οδοί που αποσκοπούν αποκλειστικά στην πρόσβαση στην κατοικία και την στάθμευση σε αυτήν.

Η βασική προσπέλαση της περιοχής με ΙΧ γίνεται μέσω του νότιου οδικού άξονα (Νικηφόρου Φωκά – Πλατεία αγοράς) που αποτελεί τμήμα της βασικής αρτηρίας της πόλης των Χανίων και που βρίσκεται ανάμεσα από τον σύγχρονο και τον παραδοσιακό ιστό. Οι συλλεκτήριες οδοί που συμβάλλουν πάνω στον βασικό οδικό άξονα και διοχετεύουν την κίνηση εντός της περιοχής (τέσσερις άξονες) και περιμετρικά της περιοχής (δυο ακραίες συλλεκτήριες οδοί, που συμπίπτουν με τα όρια της περιοχής), είναι οι ακόλουθες:

1. Κύπρου (διπλής κατεύθυνσης, 8m πλάτος), ανατολικό όριο περιοχής-
2. Μινώος (διπλής κατεύθυνσης, 12m πλάτος)
3. Δασκαλογιάννη (μονής κατεύθυνσης, 13m πλάτος) ☺ σύνδεση πόλης με παραδοσιακό πυρήνα και λιμάνι
4. Μουσούρων (μονής κατεύθυνσης, 8m πλάτος), εμπορική οδός χωροθετημένη στην πρότερη κύριας πύλης εισόδου στην παλιά πόλη
5. Χάληδων (μονής κατεύθυνσης, 13m πλάτος), σύνδεση παλιάς πόλης και νέας, αποκλειστική διέλευση πεζών το καλοκαίρι
6. Πειραιώς (μονής κατεύθυνσης, 8m πλάτος), δυτικό όριο περιοχής

Στην συνοικία Χιονές που εφαρμόστηκε τμηματικά το ρυμοτομικό σχέδιο του 1947, η διάρθρωση του οδικού δικτύου και των ελεύθερων χώρων δεν έχει δομή, σε αντίθεση με το Καστέλι όπου το ρυμοτομικό εφαρμόστηκε σε ενιαία έκταση, με αποτέλεσμα το δίκτυο να ακολουθεί δομή καννάβου.

Η μετακίνηση με ΙΧ εντός του ιστορικού κέντρου είναι πολύ περιορισμένη, ιδιαίτερα κατά την θερινή περίοδο, όπου η κατάσταση γίνεται ακόμα πιο φορτική για τους κατοίκους για την εύρεση χώρου στάθμευσης. Χώροι στάθμευσης υπάρχουν μόνο περιμετρικά της Παλιάς πόλης, στην Ανατολική και τη Δυτική τάφρο, ενώ η έξοδος των ΙΧ από την ανατολική τάφρο είναι επικίνδυνη καθώς δεν υπάρχει κάποια μελέτη για την ομαλή λειτουργία της. Συχνό φαινόμενο είναι και η παρόδια στάθμευση από τους κατοίκους της περιοχής, σε οδούς όπως η Μινώος και η Δασκαλογιάννη, το οποίο όμως δυσχεραίνει την κυκλοφορία. Η απουσία επαρκών χώρων στάθμευσης, οδηγεί στο φαινόμενο της παράνομης στάθμευσης και της κατάληψης πεζοδρομίων από ΙΧ και σε συνδυασμό με την λάθος διαμόρφωση των πεζοδρομίων και την κακή συντήρησή τους, δυσχεραίνεται η μετακίνηση πεζών, ατόμων σε αμαξίδιο και με θέματα όρασης. Επιπλέον, η Παλιά Πόλη δεν εξυπηρετείται από κάποιο μέσο μαζικής μεταφοράς, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η εξάρτηση από το ΙΧ. Η επίλυση του κυκλοφοριακού ζητήματος αποτελεί επιτακτική ανάγκη, τόσο για την ευημερία των κατοίκων και της ισόρροπης ανάπτυξης, όσο και για την προστασία του ιστορικού κέντρου, μέσα από μέτρα που θα στρέψουν την πλειοψηφία του κυκλοφοριακού φόρτου περιμετρικά της περιοχής και η κίνηση εντός της περιοχής από κατοίκους, οχήματα εκτάκτου ανάγκης και ανεφοδιασμού. Ο φόρτος ως έχει συγκεντρώνεται επί των βασικών οδικών αξόνων και στις άναρχα πεζοδρομημένες περιοχές, με αποτέλεσμα η ανάπτυξη να καταμερίσετε άνισα.

Σημαντικό ζήτημα είναι ότι παρόλο που υπάρχουν πολλοί πεζοδρόμοι, δεν είναι οργανωμένοι σε κάποιο ενιαίο δίκτυο πεζοδρόμων, αλλά είναι άναρχοι και πυκνοί με μικρό πλάτος (2-4m), με συνεχείς αλλαγές κατευθύνσεων, λόγω της δαιδαλώδους μορφής του οδικού δικτύου της Παλιάς Πόλης. Η μόνη οδός με ποδηλατόδρομο είναι η Πειραιώς, με διαστάσεις που επιτρέπουν την κίνηση μιας κατεύθυνσης μόνο, χωρίς να συνεχίζεται και στην υπόλοιπη περιοχή, διοχετεύοντας την κίνηση με το ποδήλατο ξανά στο οδικό δίκτυο, γεγονός που υποδεικνύει έλλειψη σωστού και ολοκληρωμένου σχεδιασμού και αυξάνει την επικινδυνότητα για την πιθανότητα για πρόκληση ατυχημάτων. Είναι πολύ σημαντικό λοιπόν, να δημιουργηθεί ένα ενιαίο δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων που θα διαχωρίζει την κίνηση πεζών και ποδηλατών από την κίνηση με ιδιωτικό όχημα, συμβάλλοντας έτσι στην αναβάθμιση της εικόνας της πόλης, των συνθηκών του μικροκλίματος, της ατμόσφαιρας και ηχητικής όχλησης, προωθώντας τις ήπιες μεταφορές και εκτός των ορίων του ιστορικού κέντρου. Εκτός της ασφάλειας και των

περιβαλλοντικών οφελών, η οργάνωση του συστήματος μεταφορών θα βοηθήσει στην συγκράτηση των μόνιμων κατοίκων στην Παλιά Πόλη.

4.4 Συνοπτική αξιολόγηση βιωσιμότητας ιστορικού κέντρου Χανίων

Η Παλιά Πόλη περιλαμβάνει διαφοροποιημένες ζώνες ως προς την ένταση αναγκών αντιμετώπισης κοινωνικοοικονομικών προβλημάτων στην αστική περιοχή, με θύλακες υψηλών αναγκών όπως προέκυψε και από την αποτύπωση, καθώς δημιουργούνται «νεκρές ζώνες» κατά την χειμερινή περίοδο. Η ζώνη με την υπερσυγκέντρωση οικονομικών δραστηριοτήτων, με τις υψηλές πυκνότητες, μεγάλα ποσοστά κάλυψης οικοπέδου ελλοχεύει τον κίνδυνο εμφάνισης του φαινομένου της θερμικής νησίδας και συνεπώς χρήζει παρεμβάσεων για την βελτίωση του μικροκλίματος της.

Το ιστορικό κέντρο της Παλιάς Πόλης περιλαμβάνει ένα σύνολο ποσοτικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών, που συντελούν σε μεγαλύτερες ανάγκες για προστασία, συγκριτικά με τις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες του Δήμου Χανίων. Συνεπώς, τα χαρακτηριστικά του μικροκλίματος και του περιβάλλοντος της Παλιάς Πόλης, έχουν ως εξής:

- Ελάχιστοι κοινόχρηστοι πράσινοι χώροι συγκριτικά με τις υπόλοιπες ΠΕ (πολεοδομικές ενότητες)
- Ελλιπής σύνδεση μέσω δικτύου πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου με περιαστικές περιοχές
- Ανεπαρκείς υποδομές στάθμευσης, με αποτέλεσμα παράνομη στάθμευση παρόδια και περιμετρικά κοινόχρηστων και χώρων ιστορικού ενδιαφέροντος
- Ελλιπής κάλυψη από ΜΜΜ
- Υψηλά επίπεδα ηχορρύπανσης από χρήση ΙΧ και συγκρουόμενων χρήσεων γης (τουρισμός, αναψυχή - κατοικία)
- Υψηλά επίπεδα κατανάλωσης ενέργειας για την κάλυψη των αναγκών κατά τους θερινούς μήνες
- Αναξιοποίητα αστικά κενά (ιδιαίτερα στα Ενετικά Τείχη) – προοπτική αξιοποίησης και βιοκλιματικής αναβάθμισης
- Υψηλές πυκνότητες κατοίκησης (ανάγκη για περισσότερα κτίσματα με χρήση κατοικίας, μικρή προσφορά)
- Υποβάθμιση όψεων κτιριακού συνόλου
- Υψηλή συγκέντρωση σε διατηρητέα κτίσματα
- Ανάγκη αποσυμφόρησης πολιτιστικών δομών από τους επισκέπτες, με την διοχέτευση τους προς το υπόλοιπο πολεοδομικό συγκρότημα μέσω δικτύου ήπιας κινητικότητας
- Εγκαταλελειμμένα κενά κτίρια εξαιτίας των απαιτήσεων σε συντήρηση και της εποχικότητας
- Υψηλές θερμοκρασίες κατά τους θερινούς μήνες – κατακόρυφη μείωση προσβασιμότητας κατά τους χειμερινούς μήνες λόγω ακραίων φυσικών φαινομένων, κυρίως πλημμυρικών

Τα κτίσματα του ιστορικού πυρήνα παρατάσσονται στον χώρο μέσα από μια πυκνή διάταξη όγκων σε επαφή το ένα με το άλλο (μεσοτοιχίες), κατά μήκος των οδών με μεγάλο ποσοστό

κάλυψης των οικοπέδων, στενά σοκάκια. Η ρυμοτομία μπορεί να χαρακτηριστεί ακανόνιστη, με μικρού μεγέθους κτίρια με ποικιλία στους αριθμούς ορόφων και στην επικάλυψη. Τα υψηλότερα κτίρια βρίσκονται στην συνοικία Τοπανά (οδός Θεοτοκοπούλου κλπ), όπου τα κτίρια φτάνουν μέχρι 4όροφα, ενώ στις υπόλοιπες συνοικίες μέχρι δυο.

Το πέρασμα των διάφορων κατακτητών με τα χρόνια, εκτός από τα μοναδικά στοιχεία αρχιτεκτονικής, είχε ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του ιστορικού πολιτιστικού αποθέματος, με αποτέλεσμα να διασώζονται μέχρι σήμερα:

- Τα 2/3 των ενετικών οχυρώσεων και ο ενετικός κυματοθραύστης
- Η χωρική διάρθρωση της Παλιάς Πόλης – συνοικίες, λιμάνι, Καστέλι
- Ιεράρχηση οδικού δικτύου
- Τοπόσημα (Φάρος, Αρσενάλια, 2 μιναρέδες, Φρούριο Φιρκά)
- Τα ¾ του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού (Καλλιγιάς and Ρωμανός, 1977)

Οι αλλοιώσεις που έχει υποστεί:

- Η συνοχή του πυκνού πολεοδομικού ιστού στο ¼ περίπου της έκτασης της πόλης
- Η διαμόρφωση της παραλιακής ζώνης του λιμένα
- Ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας πολλών ιστορικών κτιρίων
- Η τυπολογία του οδικού δικτύου
- Η εσωστρέφεια της παλιάς πολεοδομικής δομής μετά την τμηματική κατεδάφιση των τειχών (Καλλιγιάς and Ρωμανός, 1977)

Ο αρχιτεκτονικός ρυθμός των κτιρίων της Παλιάς Πόλης ποικίλει μέχρι και σήμερα, καθώς περιλαμβάνει ενετικά, οθωμανικά και σύγχρονα και νεοκλασικά ελληνικά. Σύμφωνα με την μορφολογική ανάλυση από την μελέτη Ρωμανού-Καλλιγιά (1994), το 24% των σύγχρονων κτισμάτων δεν συμβαδίζουν μορφολογικά με τον αρχιτεκτονική του ιστορικού ιστού, ενώ έχουν δομηθεί με βάση το ρυμοτομικό σχέδιο του 1947 αλλοιώνοντας τον ιστορικό πολεοδομικό ιστό. Τέλος, διασώζονται 125 ενετικά αρχοντικά, αξιόλογης αρχιτεκτονικής μέχρι και σήμερα λόγω του μνημειακού χαρακτήρα της Παλιάς Πόλης (Καλλιγιάς and Ρωμανός, 1977)

Οι περιοχές κατοικίας που συγκεντρώνουν το περισσότερο υποβαθμισμένο κτιριακό απόθεμα από άποψη συντήρησης, είναι η Εβραϊκή, το Καστέλλι και η Σπλάντζια, αλλά και στην περιοχή του Τοπανά όπου υπάρχουν πολλά εγκαταλελειμμένα κτίσματα. Επί το πλείστον, καλύτερης ποιότητας κτιριακό απόθεμα συναντάται παρόδια και εκατέρωθεν των εμπορικών οδών. Στο παραλιακό μέτωπο όπου συγκεντρώνονται οι δραστηριότητες αναψυχής, τουρισμού και εστίασης, εκμεταλλευόμενες τον παραδοσιακό του χαρακτήρα για την προσέλκυση επισκεπτών, η κατάσταση του κτιριακού αποθέματος είναι μέτρια. Συγκρίνοντας την υφιστάμενη κατάσταση με την αντίστοιχη το 1977 όπως είχε καταγραφεί από την μελέτη των Καλλιγιά – Ρωμανού, οι περιοχές κατοικίας πλέον φιλοξενούν κυρίως τουριστικές και συναφείς δραστηριότητες και βρίσκονται σε καλύτερη κατάσταση συγκριτικά με τις περιοχές Τοπανά και την Εβραϊκή συνοικία, καθώς ετήσια πριν την έναρξη της τουριστικής περιόδου (εαρινή περίοδος). Επιπλέον, οι κεντρικές λειτουργίες μετατράπηκαν σταδιακά σε τουριστικές και μεταφέρθηκαν εκτός της Παλιάς Πόλης, στην περιοχή του κέντρου.

Συνοψίζοντας τα πορίσματα της ανάλυσης της βιωσιμότητας της περιοχής της Παλιάς Πόλης, προκύπτει ότι η κοινωνική σύσταση αλλά και ο χαρακτήρας της, αλλάζει δραματικά μεταξύ της χειμερινής και θερινής περιόδου, καθώς οι περιοχές κατοικίας στην πλειοψηφία τους έχουν αποκτήσει εποχιακό χαρακτήρα και τείνουν να αντικαθίστανται από τουριστικές δραστηριότητες. Η υπερεκμετάλλευση της περιοχής για τουριστικούς σκοπούς, οι συγκρουόμενες και ασύμβατες χρήσεις (τουρισμός- αναψυχή και κατοικία), να μεν διατηρούν το κτιριακό απόθεμα σε καλή κατάσταση λόγω της συνεχούς συντήρησης, αλλά οδηγούν στην απομάκρυνση των κατοίκων από αυτήν. Το φαινόμενο αυτό τονίζεται εκτός από την μετατροπή των κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα και από την ύπαρξη πληθώρας ερειπίων και εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Αν δεν αντιμετωπιστεί το φαινόμενο αυτό, ελλοχεύει ο κίνδυνος να αλλοιωθεί ο μοναδικός ιστορικός χαρακτήρας της περιοχής μελέτης και να μετατραπεί σε μια πόλη «φάντασμα» κατά τους χειμερινούς μήνες και τους θερινούς να μετατρέπεται σε μια αποκλειστικά τουριστική ζώνη. Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι όσο επιτακτική και αν είναι η ανάγκη προστασίας της πρώτης κατοικίας και του πολιτιστικού αποθέματος, αυτό δεν σημαίνει ότι η τουριστική δραστηριότητα θα πρέπει να απομακρυνθεί εντελώς, αλλά να συνυπάρχει με τις υπόλοιπες χρήσεις γης πιο ελεγχόμενα, έτσι ώστε να δημιουργηθεί ένα περιβάλλον βιώσιμο προς όλους τους χρήστες του.

5. Έρευνα Πεδίου

5.1 Αποτελέσματα έρευνας κοινής γνώμης για την πολεοδομική αναδιαμόρφωση του Ιστορικού Κέντρου – προθέσεις, προσδοκίες κατοίκων και επισκεπτών

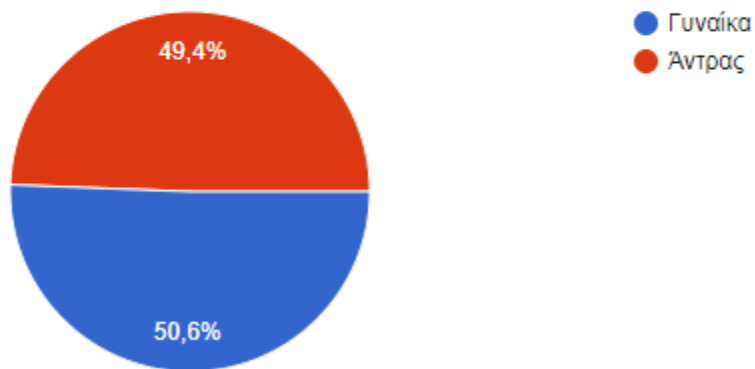
Γενικά στοιχεία ερωτούμενων

Η έρευνα κοινής γνώμης στα πλαίσια του συμμετοχικού σχεδιασμού πραγματοποιήθηκε στις 23/05/2020, με σκοπό την διερεύνηση των προθέσεων των χρηστών της περιοχής της Παλιάς Πόλης για την πολεοδομική της αναδιαμόρφωση, πραγματοποιήθηκε ηλεκτρονικά μέσω φόρμας Google, σε ένα δείγμα 500 ατόμων, εκ των οποίων το 50,6% ήταν γυναίκες και 49,4% άντρες. Τα αποτελέσματα της έρευνας αξιοποιήθηκαν στην διαμόρφωση της τελικής πρότασης για την περιοχή μελέτης, αποσκοπώντας στον ανασχεδιασμό του ιστορικού κέντρου και την δημιουργία ενός αστικού περιβάλλοντος βιώσιμου προς όλους τους χρήστες του, επισκέπτες και κατοίκους. Τα αποτελέσματα της έρευνας αναλύονται με την μορφή γραφημάτων και στην συνέχεια γίνεται σύγκριση των προθέσεων των κατοίκων και των επισκεπτών, με σκοπό να διερευνηθεί ο τρόπος αντίληψης ενός παροδικού χρήστη του ιστορικού τοπίου για τις ανάγκες και τα προβλήματα του που χρήζουν άμεσης αντιμετώπισης, αλλά και των μόνιμων χρηστών (κάτοικοι) αντίστοιχα.

Γράφημα 3: Φύλο

Φύλο

500 απαντήσεις

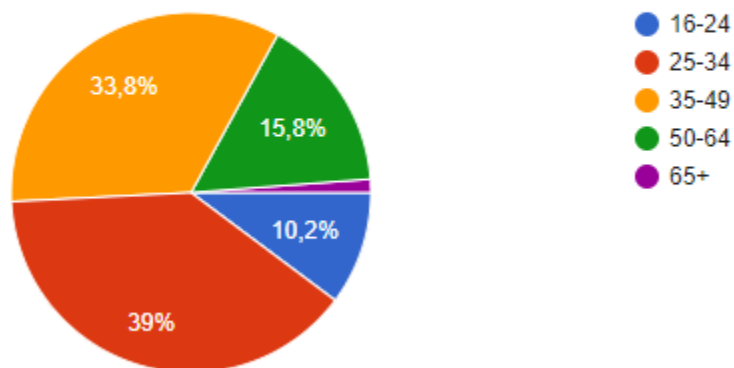


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Γράφημα 4: Ηλικία

Ηλικία

500 απαντήσεις



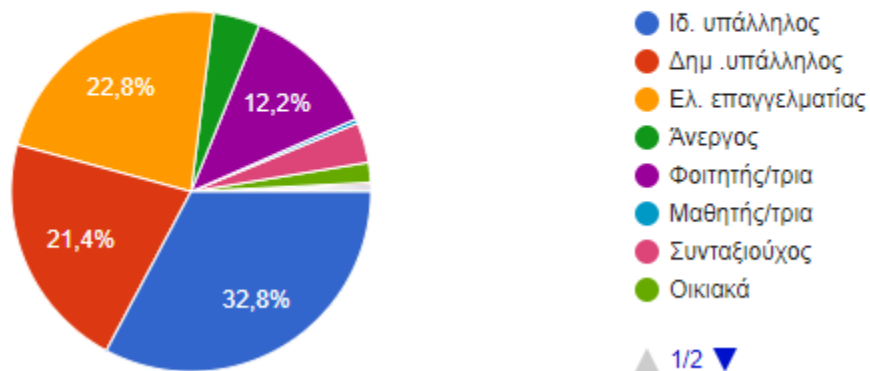
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το 39% των ερωτηθέντων ανήκει στο ηλικιακό φάσμα των 25-34 ετών, το 33,8% έχει ηλικία 35-49, ενώ μόλις το 15,8% έχει ηλικία από πού κυμαίνεται στο φάσμα 50-64 και το 1,2% είναι πάνω από 65. Συνεπώς, η πλειοψηφία του δείγματος είναι σχετικά νεαρής ηλικίας.

Γράφημα 5: Απασχόληση

Απασχόληση

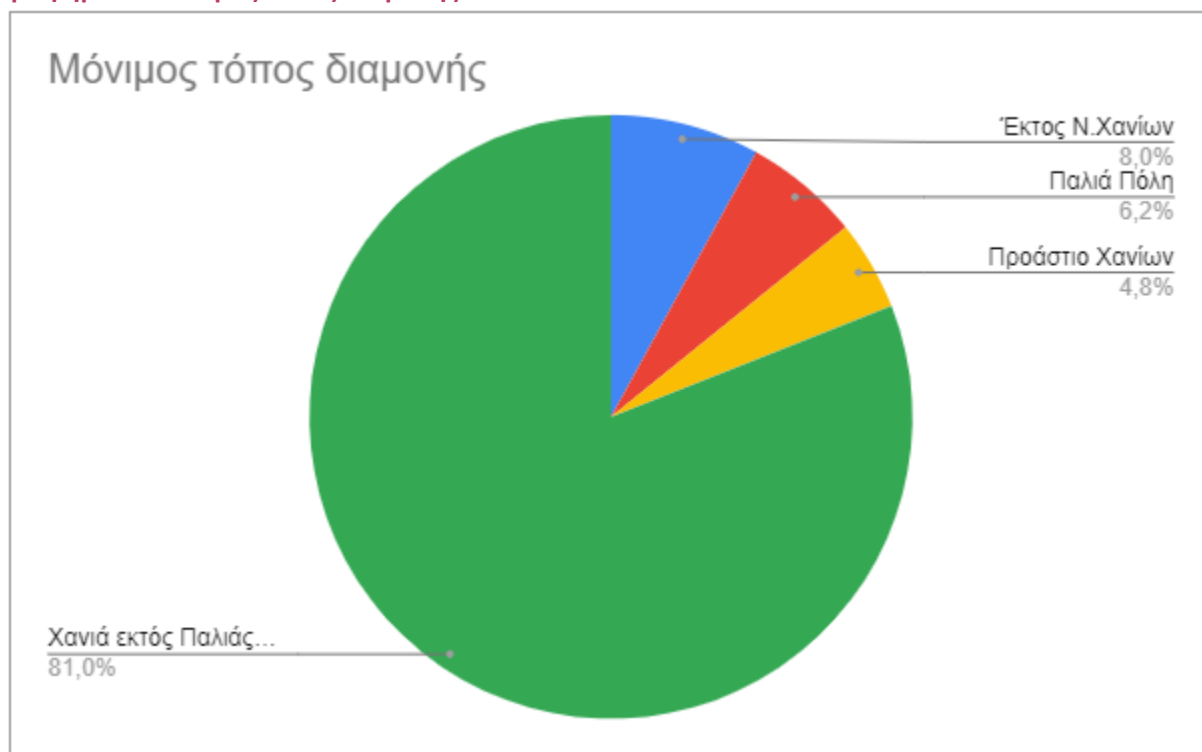
500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι περισσότεροι ερωτώμενοι φαίνεται να απασχολούνται στον ιδιωτικό τομέα (32,8%), στο δημόσιο (21,4%) και ως ελεύθεροι επαγγελματίες (22,8%), ενώ οι άνεργοι ανέρχονται στο 4,2%.

Γράφημα 6: Μόνιμος τόπος διαμονής



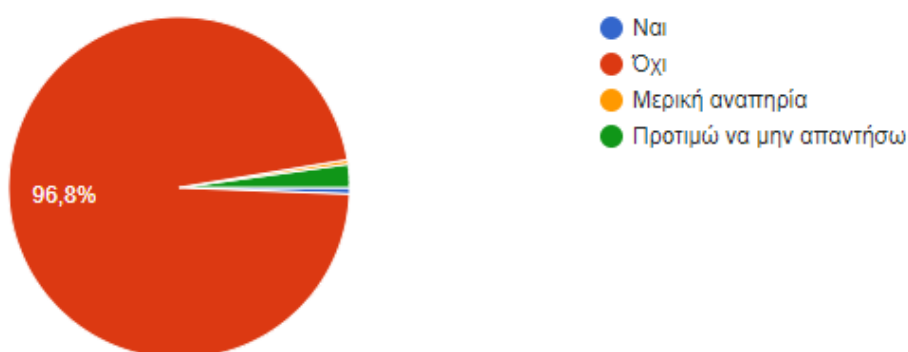
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η συντριπτική πλειοψηφία των ερωτηθέντων (81%) είναι κάτοικοι Χανίων (κέντρο) εκτός των ορίων της Παλιάς Πόλης, το 8% εκτός Νομού Χανίων, 6,2% είναι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης, ενώ το 4,8% κατοικεί σε κάποιο προάστιο των Χανίων. Συνεπώς, για την διενέργεια της έρευνας αυτής, μόλις το 6,2% είναι οι κάτοικοι του ιστορικού κέντρου και το 93,8% είναι επισκέπτες. Αυτό υποδεικνύει το μεγάλο πρόβλημα που παρουσιάζει η Παλιά Πόλη με το θέμα της πρώτης κατοικίας που θα αναλυθεί και παρακάτω.

Γράφημα 7: Άτομα με αναπηρία

Είστε άτομο με αναπηρία (ΑμεΑ);

500 απαντήσεις



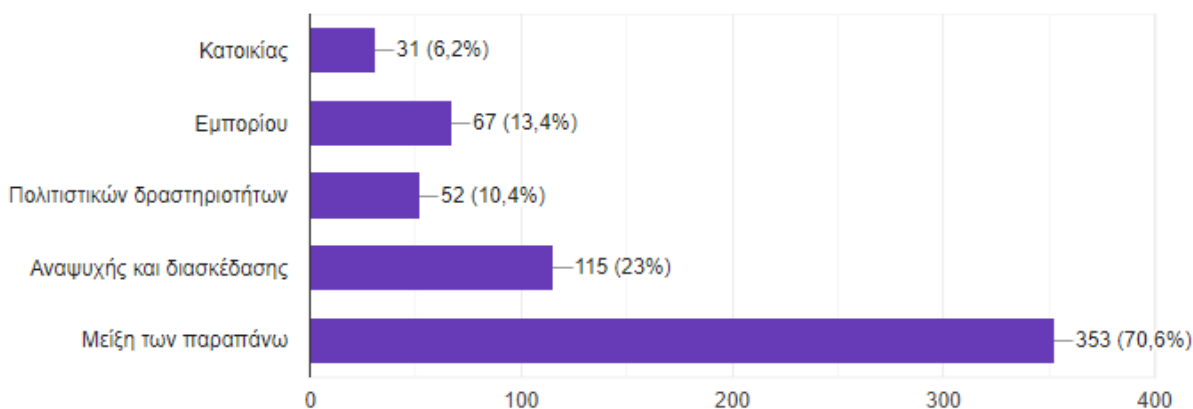
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η πλειοψηφία του δείγματος (99,6%) δήλωσε ότι δεν έχει κάποια αναπηρία, ενώ μερική αναπηρία έχει το 0,6%, αναπηρία το 0,4%, ενώ προτίμησαν να μην απαντήσουν το 2,2%. Θεωρήθηκε σημαντικό να ληφθεί υπόψη και η οπτική των ευαίσθητων κοινωνικών ομάδων έτσι ώστε ο σχεδιασμός να γίνει ισόρροπα και χωρίς κοινωνικές ανισότητες.

Γράφημα 8: Κυρίαρχες χρήσεις γης Παλιάς Πόλης

Θεωρείτε ότι η Παλιά Πόλη Χανίων χαρακτηρίζεται ως τόπος :

500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το 70,6% θεωρεί ότι η Παλιά Πόλη θα χαρακτηριζόταν ως ένας τόπος που περιλαμβάνει τις χρήσεις κατοικίας, εμπορίου, πολιτισμού και αναψυχής, ενώ το ακριβώς επόμενο μεγαλύτερο ποσοστό (23%) θεωρεί ότι συγκεντρώνει κυρίως χρήσεις αναψυχής. Το μικρότερο ποσοστό είναι αυτών που θεωρούν την Παλιά Πόλη ως ένα τόπο κατοικίας (6,2%).

Πίνακας 11: Συγκεντρωτικός πίνακας προτιμότερου μείγματος χρήσεων γης

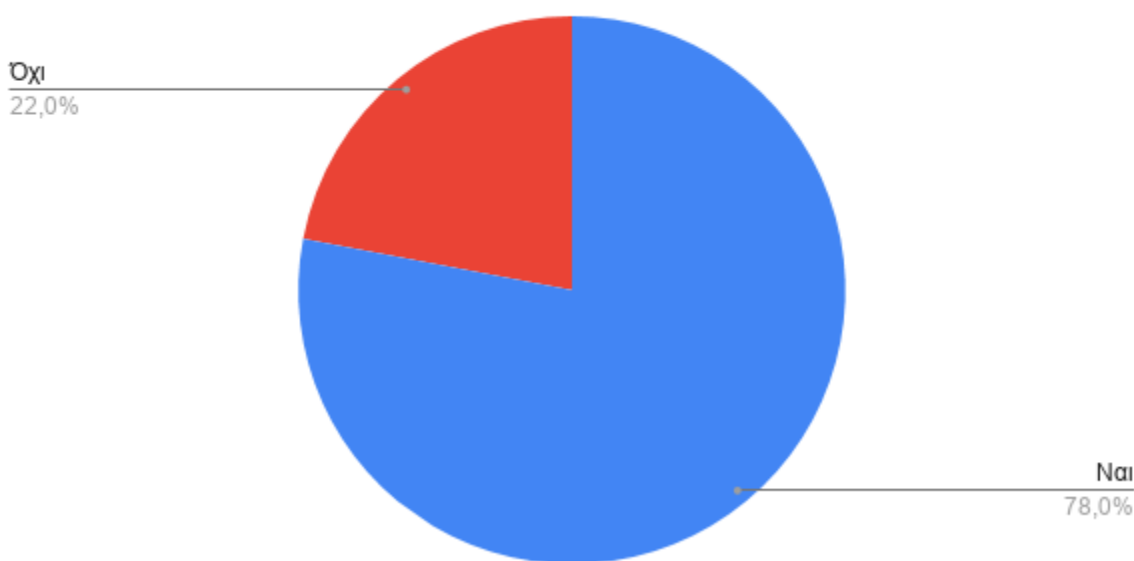
Θεωρείτε ότι η Παλιά Πόλη Χανίων χαρακτηρίζεται ως τόπος :	
Αναψυχής και διασκέδασης	9,80%
Αναψυχής και διασκέδασης, Μείξη των παραπάνω	0,40%
Εμπορίου	4,00%
Εμπορίου, Αναψυχής και διασκέδασης	3,00%
Εμπορίου, Αναψυχής και διασκέδασης, Μείξη των παραπάνω	0,40%
Εμπορίου, Πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Αναψυχής και διασκέδασης	3,60%
Εμπορίου, Πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Μείξη των παραπάνω	0,20%
Κατοικίας	2,00%
Κατοικίας, Αναψυχής και διασκέδασης	1,00%
Κατοικίας, Αναψυχής και διασκέδασης, Μείξη των παραπάνω	0,20%
Κατοικίας, Εμπορίου	0,20%
Κατοικίας, Εμπορίου, Αναψυχής και διασκέδασης	1,00%
Κατοικίας, Εμπορίου, Πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Αναψυχής και διασκέδασης, Μείξη των παραπάνω	1,00%
Κατοικίας, Πολιτιστικών δραστηριοτήτων	0,20%
Κατοικίας, Πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Αναψυχής και διασκέδασης	0,20%
Κατοικίας, Πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Αναψυχής και διασκέδασης, Μείξη των παραπάνω	0,40%

Μείξη των παραπάνω	67,60%
Πολιτιστικών δραστηριοτήτων	2,80%
Πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Αναψυχής και διασκέδασης	1,60%
Πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Αναψυχής και διασκέδασης, Μείξη των παραπάνω	0,40%
Γενικό σύνολο	100,00%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Γράφημα 9: Κυρίαρχη χρήση Ιστορικού κέντρου

Θεωρείτε ότι οι χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτερούν εις βάρος της κατοικίας;

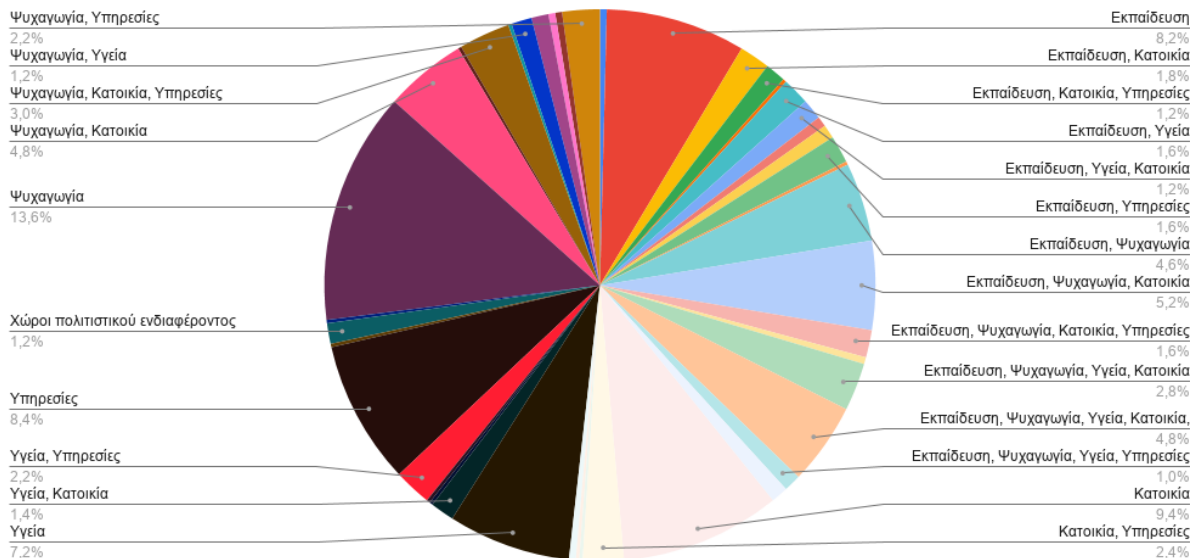


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η συντριπτική πλειοψηφία θεωρεί ότι οι χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτερούν εις βάρος της κατοικίας, υποδεικνύοντας μια τάση για απομάκρυνση της κατοικίας από το ιστορικό κέντρο και σταδιακή μετατροπή του σε μια ζώνη τουρισμού με συναφείς χρήσεις όπως το εμπόριο και της αναψυχής. Αυτή η σταδιακή αλλαγή της σύστασης της λειτουργικότητας του ιστορικού κέντρου των Χανίων είναι η βασική αιτία για την εποχικότητα του – συμφόρηση κατά την εαρινή – θερινή περίοδο με εξάντληση της φέρουσας τουριστικής ικανότητας του, εξάντληση των πόρων, του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και του ποιοτικού επιπέδου διαβίωσης των κατοίκων.

Γράφημα 10: Προτιμότερο μείγμα χρήσεων γης

Ποιες από τις παρακάτω χρήσεις χρειάζονται στην Παλιά Πόλη;



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Με σειρά προτίμησης, οι χρήσεις που θεωρείται ότι χρειάζονται είναι η ψυχαγωγία, η κατοικία, οι υπηρεσίες και η εκπαίδευση. Πολλοί από τους ερωτηθέντες θεώρησαν ότι δεν απαιτείται μια χρήση μόνο, αλλά συνδυασμός χρήσεων. Τα δημοφιλέστερα μείγματα χρήσεων γης κατά την κοινή γνώμη είναι τα εξής:

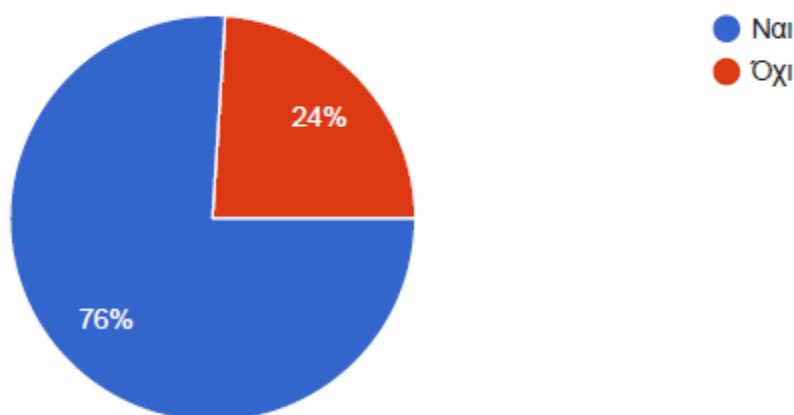
1. Εκπαίδευση, ψυχαγωγία, κατοικία (5,2%)
2. Εκπαίδευση, ψυχαγωγία, υγεία, κατοικία (4,8%)
3. Ψυχαγωγία, κατοικία (4,8%)
4. Ψυχαγωγία, κατοικία, υπηρεσίες (3%)

Η κατοικία εμφανίζεται στα περισσότερα επιθυμητά μείγματα χρήσεων γης, γεγονός που υπογραμμίζει την αναγκαιότητα συγκράτησης και ενίσχυσης της σε συνδυασμό με άλλες χρήσεις.

Γράφημα 11: Πρόβλημα στέγασης Παλιάς Πόλης

Θεωρείτε πως στην Παλιά Πόλη υπάρχει πρόβλημα στέγασης;

500 απαντήσεις

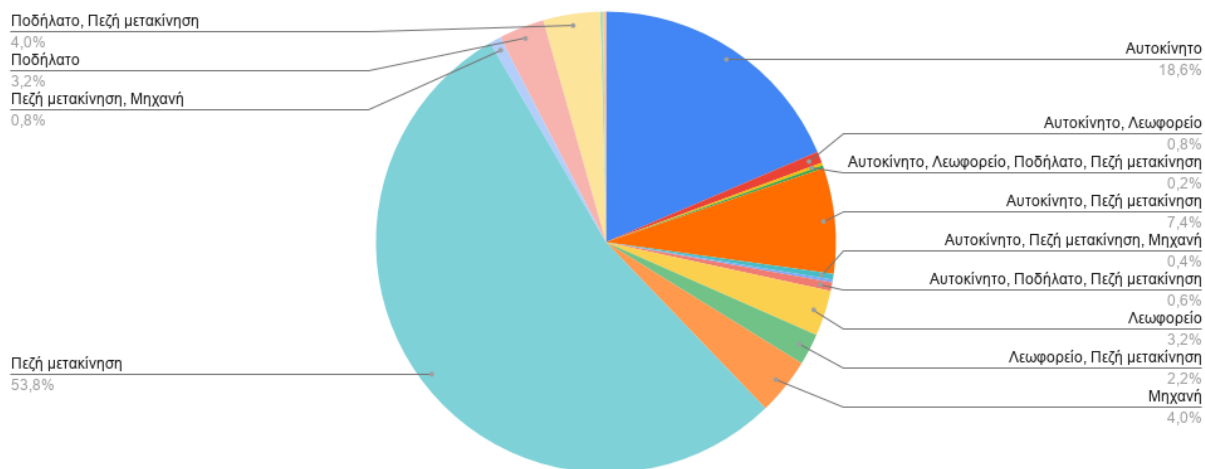


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το 76% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι υπάρχει θέμα στέγασης στην Παλιά Πόλη, καθώς έχει παρατηρηθεί το φαινόμενο εγκατάλειψης της κατοικίας και εκμετάλλευσης της ως τουριστικό κατάλυμα προς ενοικίαση μέσω Airbnb κατά την εαρινή και θερινή περίοδο, δυσκολεύοντας έτσι την εύρεση κατοικίας για τους ενοικιαστές και την απομάκρυνση των ιδιοκτητών με σκοπό το κέρδος από τον τριτογενή τομέα.

Γράφημα 12: Δημοφιλέστερο μέσο μετακίνησης προς Παλιά Πόλη

Ποιο μέσο χρησιμοποιείτε για τις καθημερινές σας μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη;



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

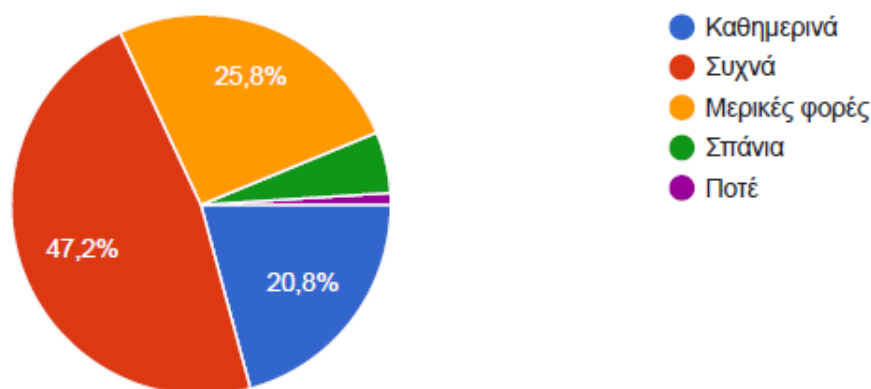
Το δημοφιλέστερο μετακίνησης προς την Παλιά Πόλη είναι η πεζή μετακίνηση λόγω του εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων που διαθέτει και της στενότητας των σοκακιών της, ενώ η δεύτερη επιλογή είναι η μετακίνηση με ΙΧ. Η υψηλή εξάρτηση από το ΙΧ, οφείλεται σε ένα

μεγάλο ποσοστό στην ελλιπή σύνδεση της Παλιάς Πόλης με τις γύρω περιοχές με μέσο μαζικής μεταφοράς (λεωφορείο), γεγονός που αποδεικνύεται και από τα χαμηλά ποσοστά αυτών που απάντησαν ότι χρησιμοποιούν για τις μετακινήσεις τους το λεωφορείο. Η αποκλειστική χρήση ποδηλάτου ως μέσο μεταφοράς είναι χαμηλή (4%) και σε πολλές περιπτώσεις συνδυάζεται με πεζή μετακίνηση ή άλλα μέσα όπως αυτοκίνητο και λεωφορείο καθώς δεν υπάρχει κατάλληλος σχεδιασμός ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμων για την ασφαλή και άνετη μετακίνηση με ποδήλατο, με εξαίρεση ένα τμήμα ποδηλατοδρόμου κατά μήκος της Πειραιώς και δυο υποδομές για ενοικίαση ποδηλάτου κοντά στο Κέντρο Αρχιτεκτονικής και Μεσογείου και στα Νεώρια.

Γράφημα 13: Συχνότητα μετακινήσεων προς Παλιά Πόλη

Ποια είναι η συχνότητα των μετακινήσεων σας προς την Παλιά Πόλη;

500 απαντήσεις



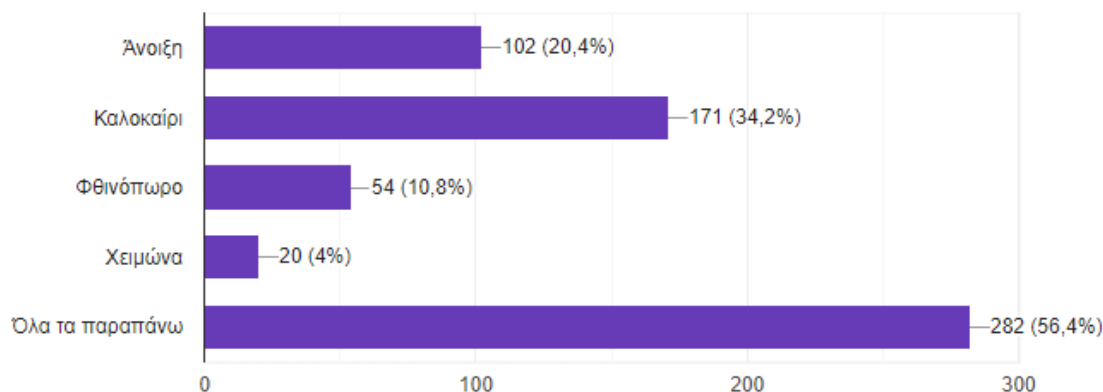
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων επισκέπτεται την Παλιά Πόλη σε εβδομαδιαία βάση, ενώ πολύ μικρό είναι το ποσοστό αυτών που πηγαίνουν σπάνια ή ποτέ (6,2%).

Γράφημα 14: Εποχικότητα Παλαιάς Πόλης

Ποια περίοδο επισκέπτεστε συχνότερα την Παλιά Πόλη;

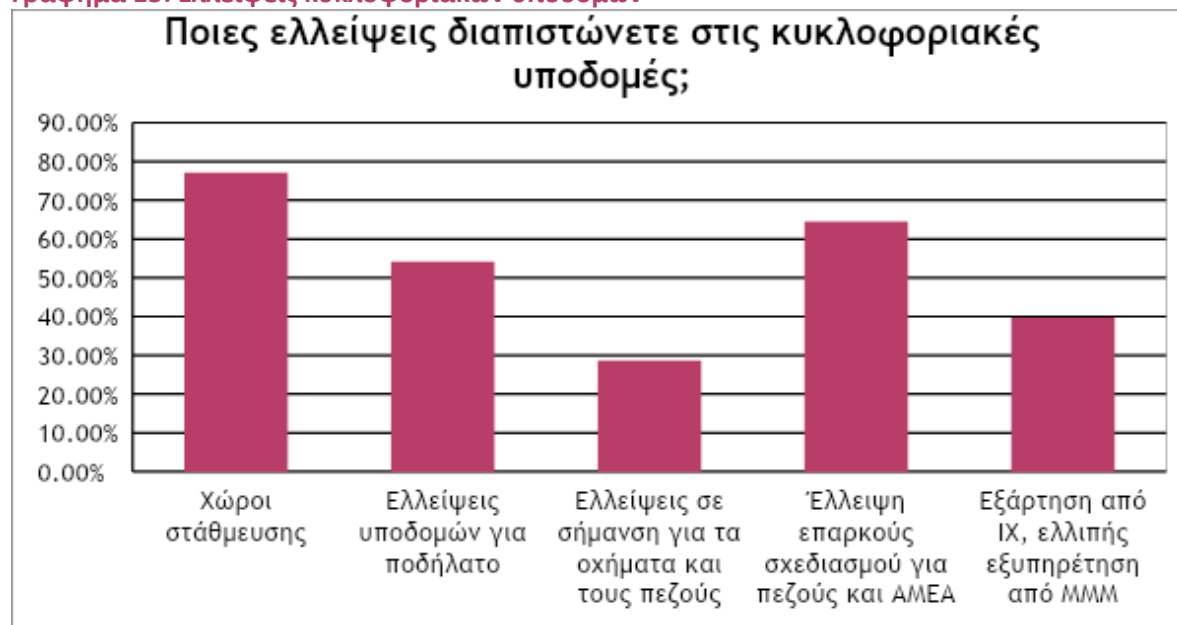
500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από το γράφημα για την εποχικότητα προκύπτει ότι τα επίπεδα επισκεψιμότητας είναι πιο υψηλά κατά τους εαρινούς και θερινούς μήνες, ενώ ελάχιστοι είναι αυτοί που επισκέπτονται το ιστορικό κέντρο χειμώνα και φθινόπωρο. Υψηλό είναι και το ποσοστό αυτών που απάντησαν ότι επισκέπτονται την Παλιά Πόλη όλες τις εποχές, καθώς συγκεντρώνει την πλειοψηφία των δραστηριοτήτων τουρισμού, αναψυχής και εστίασης και αποτελεί τόπο κατοικίας.

Γράφημα 15: Ελλείψεις κυκλοφοριακών υποδομών



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

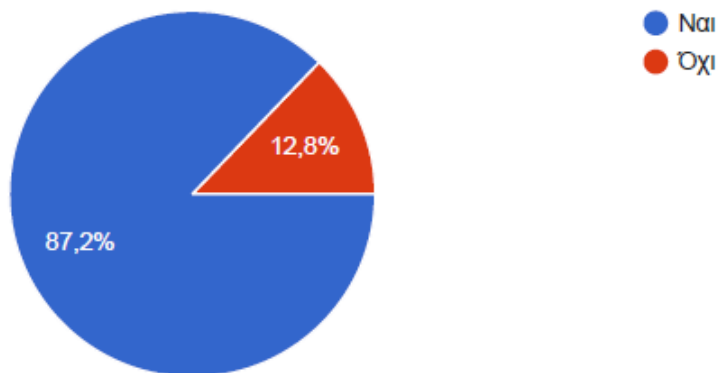
Το ερώτημα ήταν πολλαπλής επιλογής και συνεπώς επιλέχθηκαν παραπάνω από μια απαντήσεις. Με σειρά κατάταξης φαίνεται ότι το μεγαλύτερο πρόβλημα όσον αφορά τις κυκλοφοριακές υποδομές, είναι η απουσία επαρκών χώρων στάθμευσης, μετά ο ελλιπής σχεδιασμός για πεζούς

και ΑΜΕΑ, η απουσία υποδομών για ποδήλατο και η μεγάλη εξάρτηση από το ΙΧ για τις μετακινήσεις με παράλληλη ελλιπή εξυπηρέτηση από τα αστικά λεωφορεία. Τέλος, λιγότερο σημαντικό θεωρήθηκε η απουσία επαρκούς σήμανσης.

Γράφημα 16: Περιορισμός διέλευσης αυτοκινήτων

Πιστεύετε ότι πρέπει να περιοριστεί η διέλευση αυτοκινήτων στην παλιά πόλη;

500 απαντήσεις



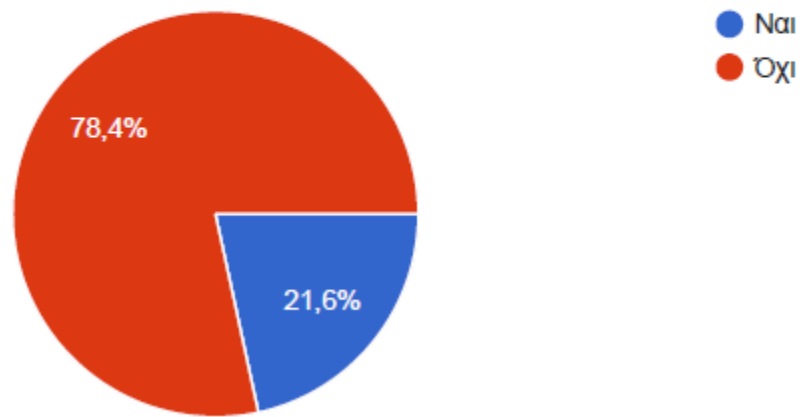
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως αναφέρθηκε και στο Γράφημα 15, το δεύτερο σημαντικότερο πρόβλημα στις κυκλοφοριακές υποδομές είναι η εξάρτηση για τις μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη από το ΙΧ και η ελλιπής εξυπηρέτηση από ΜΜΜ, γεγονός που δικαιολογεί το υψηλό ποσοστό των ερωτηθέντων που θεωρούν ότι πρέπει να περιοριστεί η διέλευση των αυτοκινήτων στην Παλιά Πόλη (87,2%). Ένας επιπλέον λόγος που μπορεί να συμβάλει στην αύξηση της επιθυμίας για περιορισμό της κυκλοφορίας ΙΧ εντός του περιγράμματος της Παλαιάς Πόλης είναι ο σεβασμός προς την ιστορικότητα της περιοχής, καθώς θεωρείται πολύ σημαντικός παράγοντας για την αύξηση της επισκεψιμότητας της περιοχής και συνεπώς της οικονομικής ανάπτυξης της περιοχής και συνεπώς στην κατάργηση της εποχικότητας και προσωρινότητας των χρήσεων γης (Γράφημα 13) και συνεπώς της βιωσιμότητας της ιστορικής περιοχής.

Γράφημα 17: Χρήση ποδηλάτου για μετακινήσεις

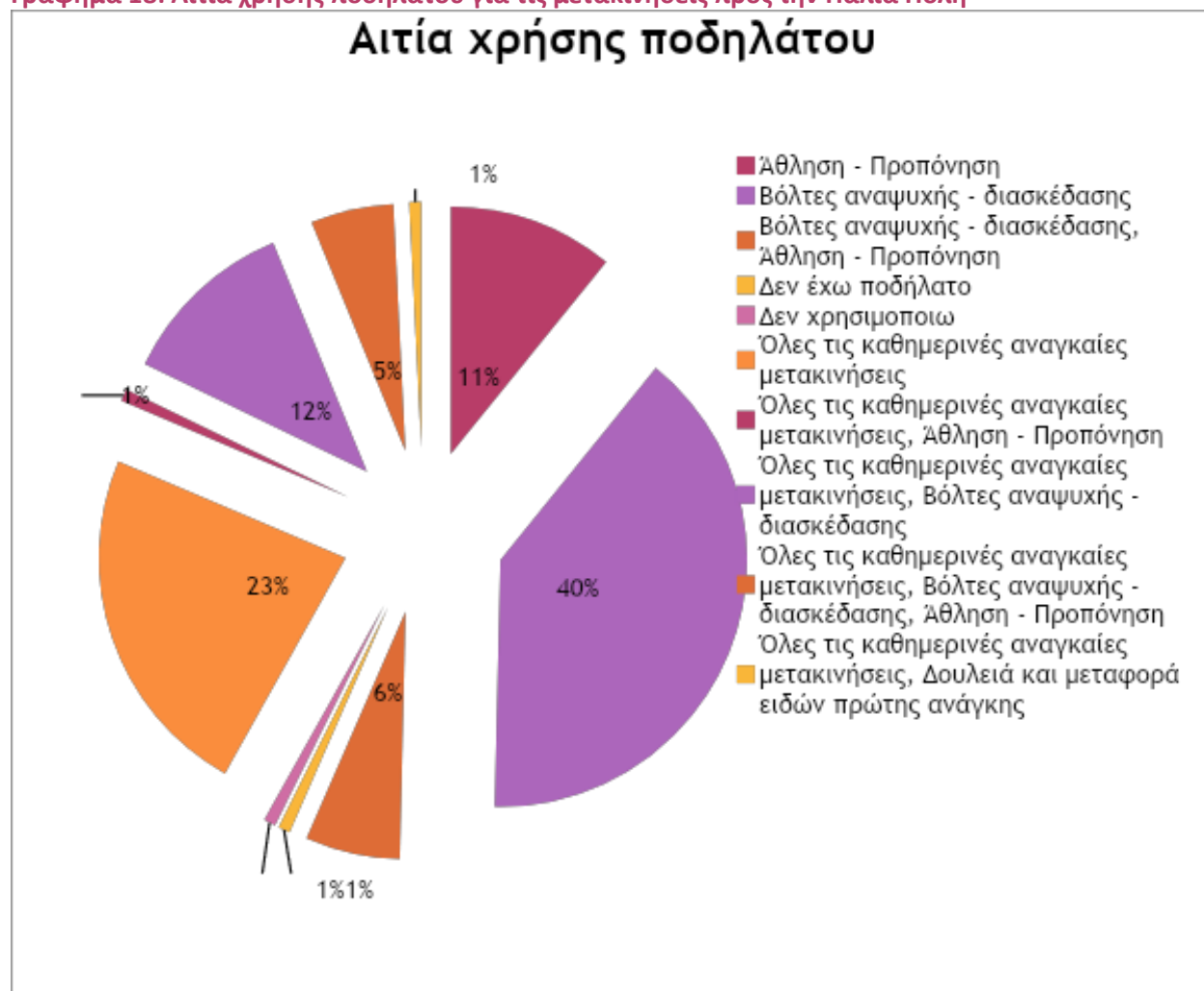
Χρησιμοποιείτε το ποδήλατο για τις μετακινήσεις σας στην Παλιά Πόλη;

500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Γράφημα 18: Αιτία χρήσης ποδηλάτου για τις μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη



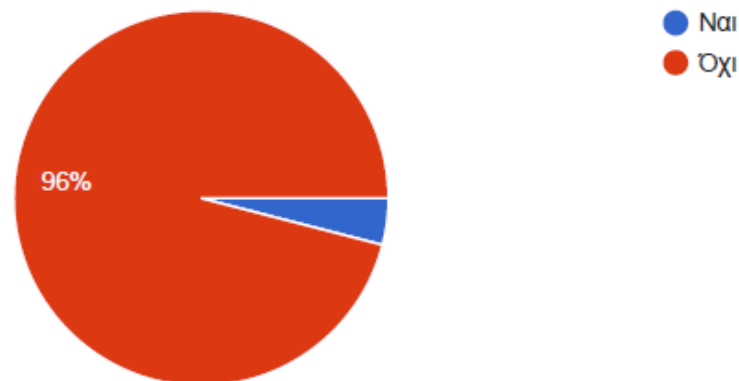
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η πλειοψηφία δεν χρησιμοποιεί το ποδήλατο ως μέσο μετακίνησης (78,4%), ενώ το 21,6% που το χρησιμοποιεί για βόλτες αναψυχής, για όλες τις αναγκαίες καθημερινές μετακινήσεις και για άθληση – προπόνηση. Τέλος το 96% θεωρεί ότι δεν υπάρχουν οι κατάλληλες υποδομές για μετακινήσεις με ποδήλατο.

Γράφημα 19: Ύπαρξη κατάλληλων υποδομών για την διενέργεια ασφαλών μεταφορών με ποδήλατο

Πιστεύετε ότι υπάρχουν κατάλληλες υποδομές για ασφαλείς μετακινήσεις με ποδήλατο;

500 απαντήσεις

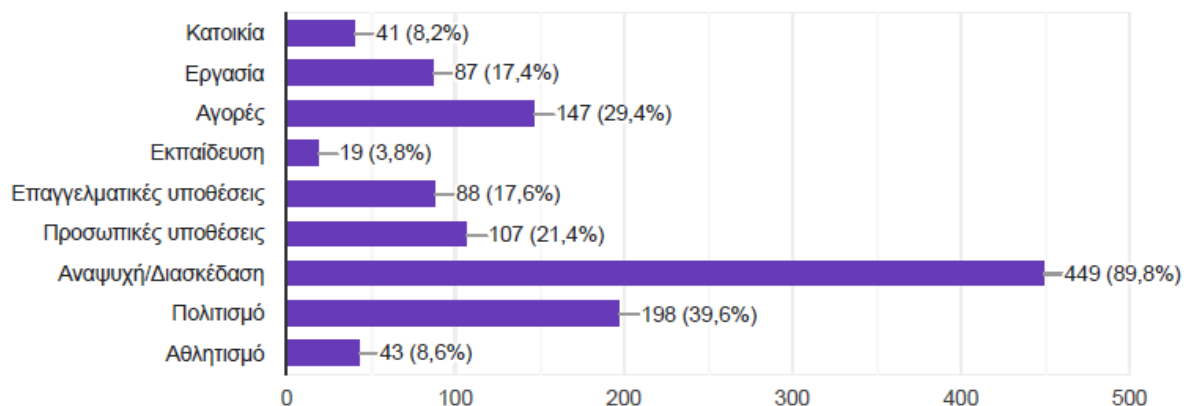


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Γράφημα 20: Σκοποί μετακίνησης προς Παλιά Πόλη

Για ποιους σκοπούς μετακινείστε προς την Παλιά Πόλη;

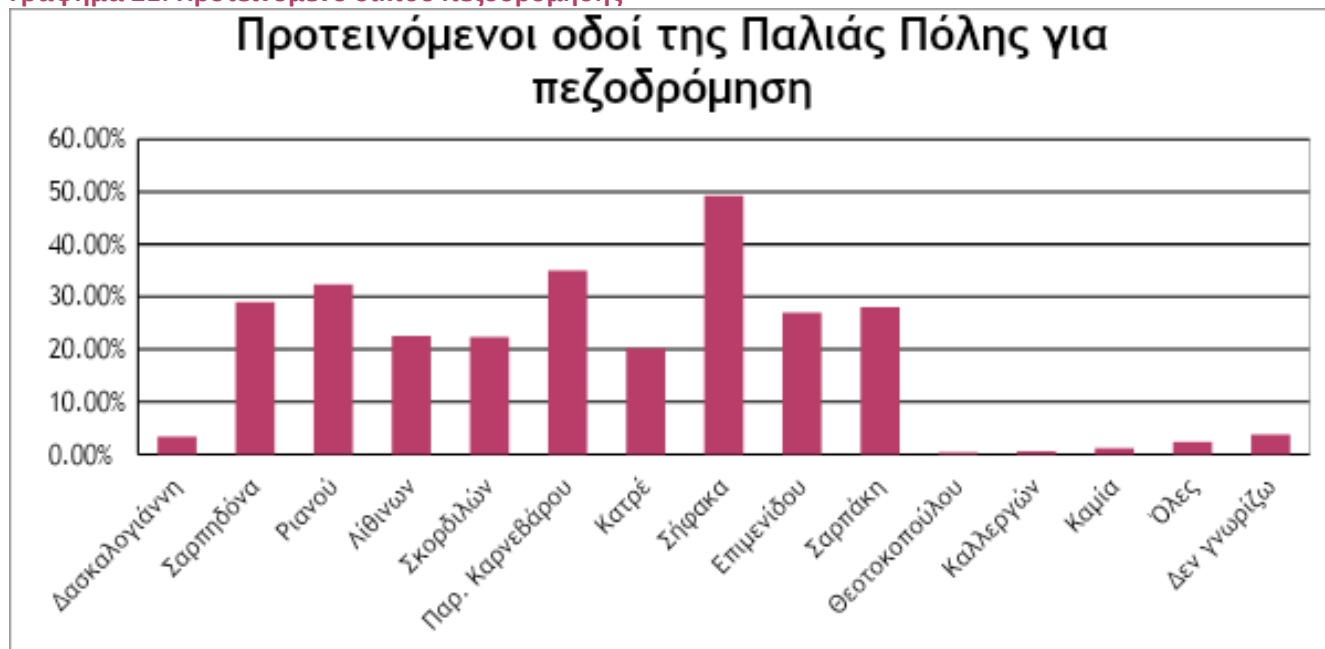
500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι κυριότεροι σκοποί για την μετακίνηση προς την Παλιά Πόλη, είναι η αναψυχή, έπειτα ο πολιτισμός, οι αγορές, οι επαγγελματικές και οι προσωπικές υποθέσεις.

Γράφημα 21: Προτεινόμενο δίκτυο πεζοδρόμησης

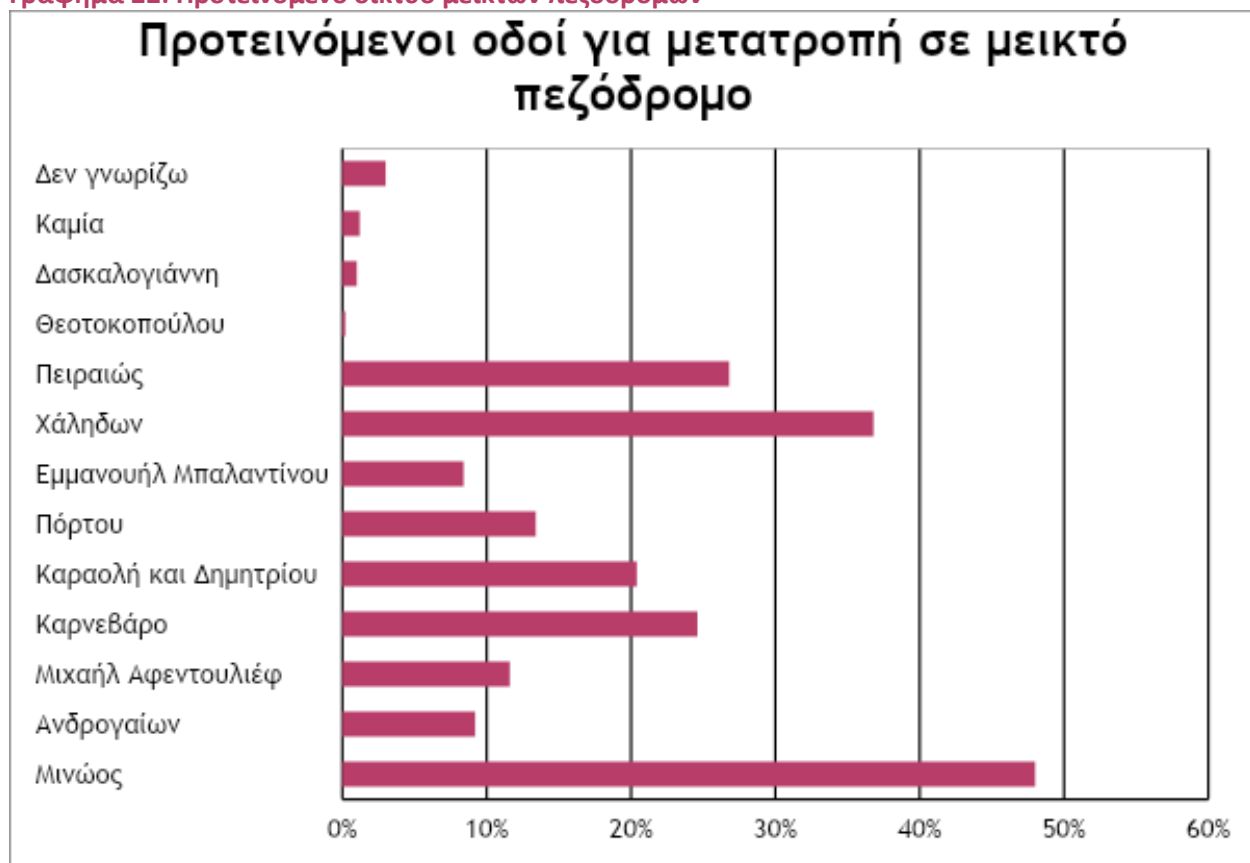


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Μεγαλύτερη προτίμηση για πεζοδρόμηση υπάρχει για τις οδούς :

1. Σήφακα
2. Πάροδος Καρνεβάρου
3. Ριανού
4. Σαρπηδόνα
5. Σαρπάκη
6. Επιμενίδου
7. Λίθινων
8. Σκορδιλών
9. Κατρέ

Γράφημα 22: Προτεινόμενο δίκτυο μεικτών πεζοδρόμων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι προτεινόμενοι οδοί για μετατροπή σε μεικτό πεζόδρομο είναι οι εξής:

1. Μινώος
2. Χάληδων
3. Πειραιώς
4. Καρνεβάρο
5. Καραολή και Δημητρίου
6. Μιχαήλ Αφεντουλιέφ
7. Ανδρογαίων

Γράφημα 23: Προτεινόμενο δίκτυο ήπιας κυκλοφορίας



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

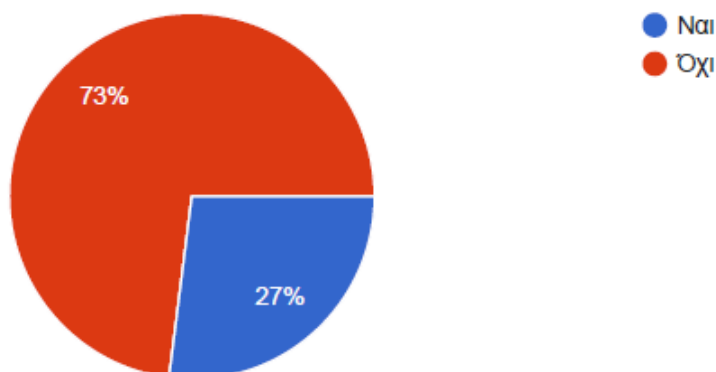
Σύμφωνα με το παραπάνω γράφημα οι οδοί που είναι προτιμότερο να μετατραπούν σε οδούς ήπιας κυκλοφορίας είναι οι ακόλουθοι:

1. Δασκαλογιάννη
2. Πειραιώς
3. Μουσούρων
4. Σήφακα
5. Επιμενίδου
6. Δευκαλίωνος
7. Σαρπάκη
8. Εμμανουήλ Μπαλαντίνου
9. Πεζανού

Γράφημα 24: Επάρκεια δημόσιων χώρων Παλιάς Πόλης

Πιστεύετε πως επαρκούν οι δημόσιοι χώροι στην Παλιά Πόλη;

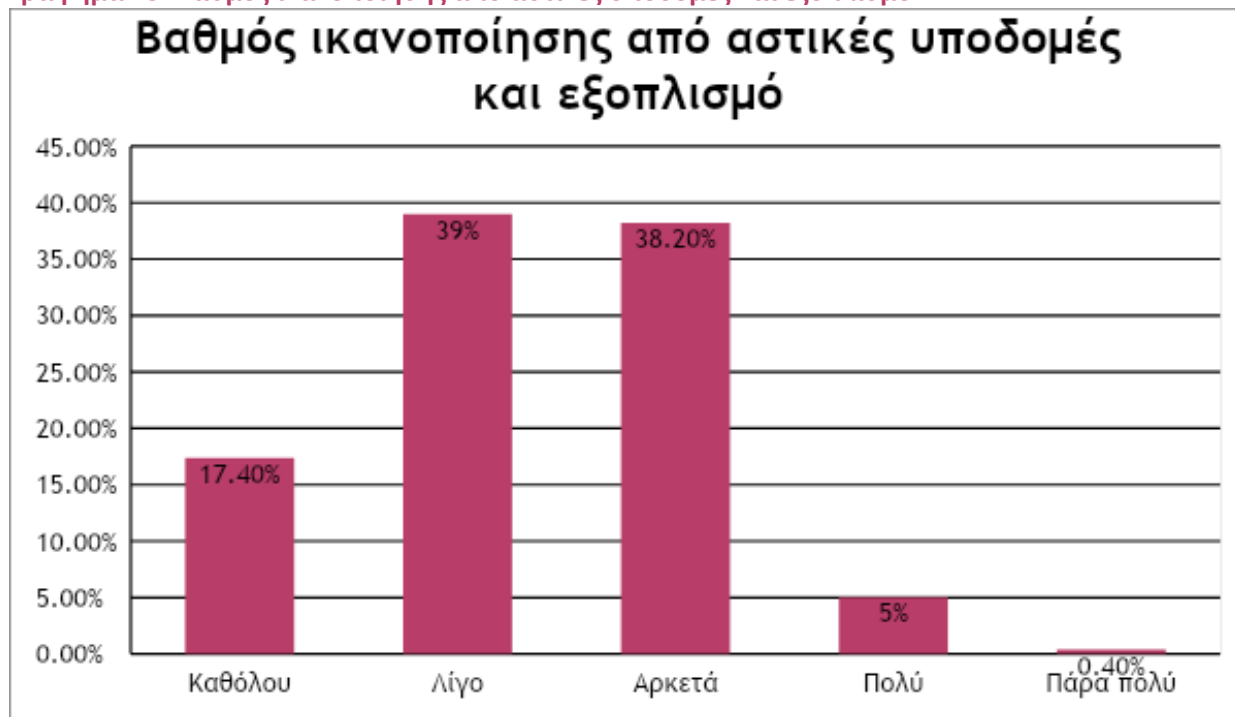
500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

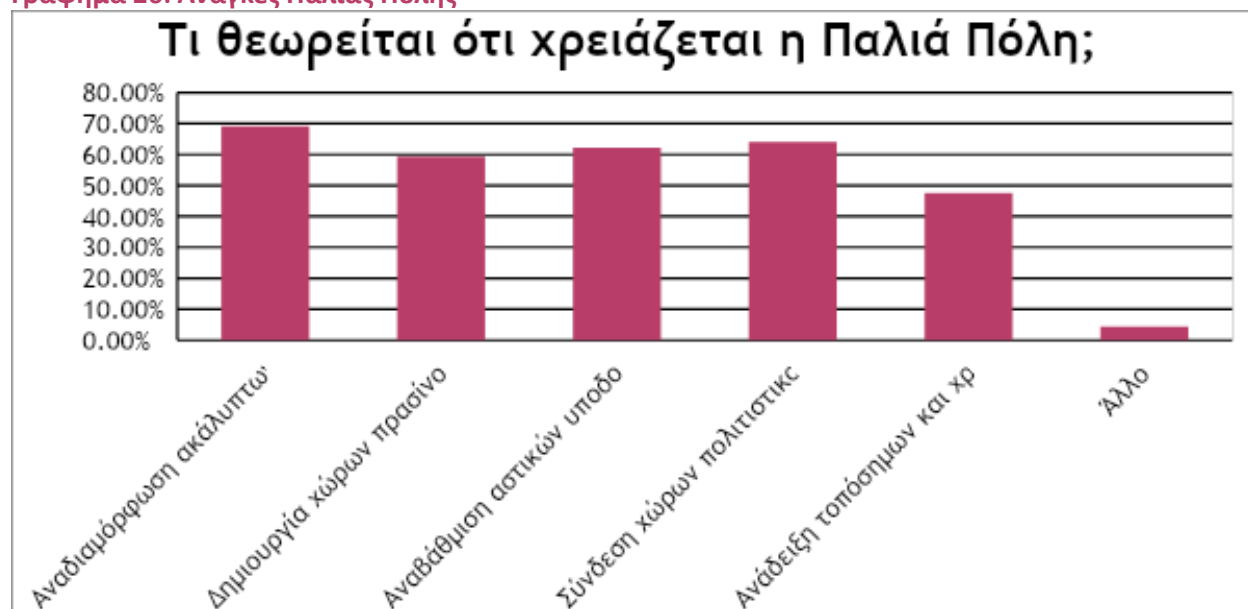
Το 73% θεωρεί ότι οι δημόσιοι χώροι δεν επαρκούν στην Παλιά Πόλη, ενώ στο ερώτημα πόσο ικανοποιημένοι είναι από τις υπάρχουσες αστικές υποδομές και αστικό εξοπλισμό η πλειοψηφία δηλώνει ότι ο βαθμός ικανοποίησης είναι λίγο (39%), ενώ μόλις το 5% είναι πολύ ικανοποιημένοι.

Γράφημα 25: Βαθμός ικανοποίησης από αστικές υποδομές και εξοπλισμό



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Γράφημα 26: Ανάγκες Παλιάς Πόλης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το 4,40 % έδωσαν διαφοροποιημένες απαντήσεις, με βάση τι θεωρούν οι ίδιοι ότι χρειάζεται στην Παλιά Πόλη. Οι απαντήσεις αυτές περιελάμβαναν τα εξής:

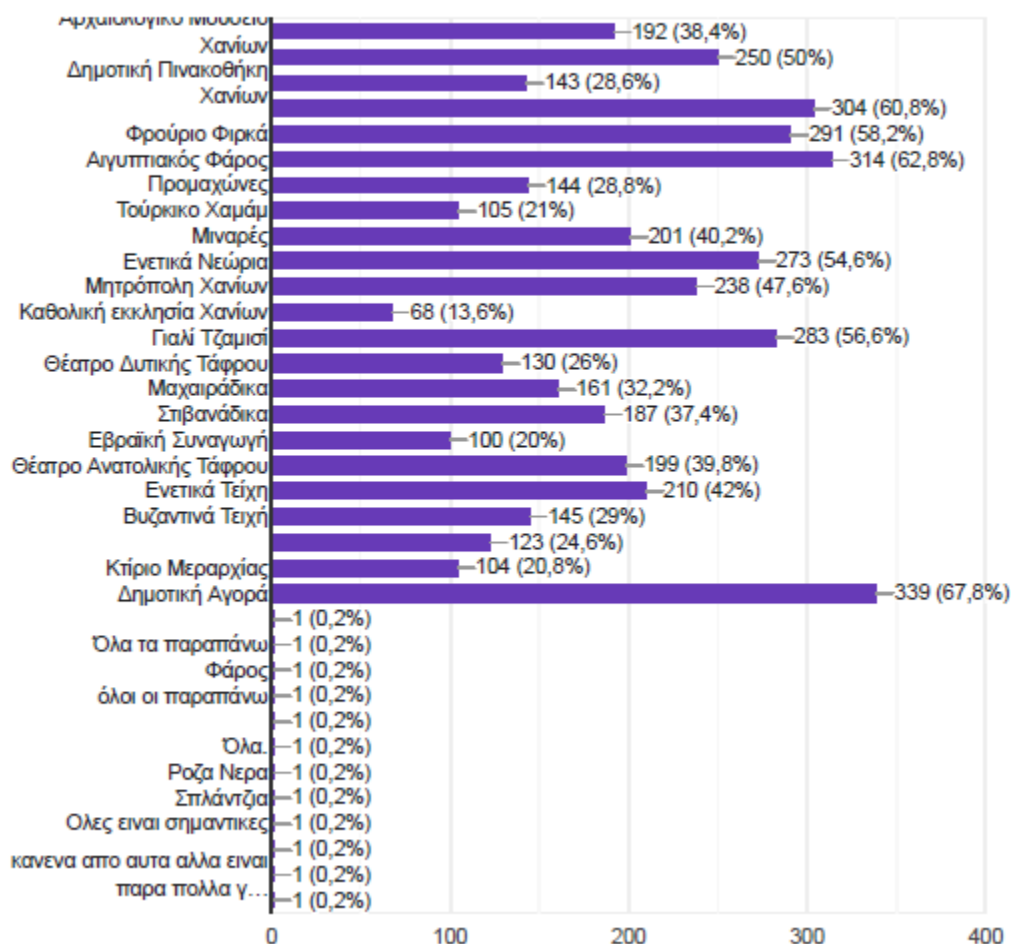
- Καλύτερο σχεδιασμό για καταστάσεις έκτακτης ανάγκης (πυρκαγιά, σεισμό)
- Να φύγουν τα κιόσκια από τα, μαγαζιά στα σοκάκια της παλιάς πόλης και να φτιαχτούν παντού γραμμές για τυφλούς χωρίς τραπεζοκαθίσματα
- Πολλές θέσεις στάθμευσης είτε κοντά είτε λίγο πιο μακριά με συνεχόμενη μεταφορά από και προς αυτές με μικρά και συχνά δρομολόγια πχ ηλεκτρικών βαν
- Φτιάξιμο Δρόμων
- Να μπει όριο στις εμπορικές δραστηριότητες - ποσοστό
- Δημόσια συγκοινωνία για ηλικιωμένους και ΑΜΕΑ
- Καθαριότητα, καλαίσθητους κάδους ανακύκλωσης σε σταθερά σημεία, ζώνες αμιγούς κατοικίας και οι υπόλοιπες μικτές, αντιμετώπιση ερειπωμένων κτηρίων, αναστηλώσεις μνημείων, καλαίσθητες πινακίδες με στοιχεία για τα μνημεία κ.α., ήπια ανάπτυξη, έλεγχος τραπεζοκαθισμάτων, ομπρέλες μικρών διαστάσεων και όχι ισχυρά σκιάδια και πλαστικά πετάσματα, έλεγχος και αντιμετώπιση ηχορύπανσης
- Ποδηλατοδρόμους, έτσι ώστε να χρησιμοποιηθούν επιτέλους και τα ποδήλατα του Δήμου.
- Συστηματική συντήρηση
- Επανασχεδιασμός, με γνώμονα την ιστορία του λιμανιού και όχι το κέρδος
- Κάδους ανακύκλωσης
- Αστυνόμευση 24 ώρες έστω για 5 μήνες γραφείο πληροφορίες τουαλέτες πεζές περιπολίες απαγόρευση και στους επισήμους για τα οχήματα τους φωτισμός πλακόστρωση στις παρόδους επι Κανεβάρο για ομοιομορφία και πάρκινγκ για μηχανές ποδήλατα
- Να δοθεί νομίζω περισσότερο στους μόνιμους κατοίκους της.
- Η αναβάθμισή της αστικής συγκοινωνίας και ο επανασχεδιασμός της,
- Καλή συντήρηση στους χώρους.

- Λιγότερα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος.
- Να εφαρμοστεί ο νόμος
- Αναδιαμόρφωση των χώρων πρασίνου και προσθήκη χρήσεων σε αυτούς ώστε να αποτελούν λειτουργικούς χώρους για τους κατοίκους της πόλης και όχι απλά αδόμητα τμήματα του αστικού ιστού. Για παράδειγμα η κατάλληλη διαμόρφωση κάποιου χώρου ώστε να είναι ασφαλής για παιδιά και η δυνατότητα πρόσβασης σε αυτόν με αυτοκίνητο. Στην παρούσα εικόνα της πόλης, ένας τέτοιος χώρος, μόλις λίγων τετραγωνικών υπάρχει μόνο στην οδό Δευκαλίωνος, δίπλα στην Πύλη της Άμμου, ο οποίος αφενός δεν επαρκεί ως έκταση για να καλύψει της ανάγκες των μόνιμων κατοίκων της πόλης και κατ'επέκταση των επισκεπτών της κατά τους θερινούς μήνες και αφετέρου δεν είναι ασφαλής χώρος καθ'ότι βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με οδό συχνής διέλευσης αυτοκινήτων. Ενδιαφέρον θα είχε ακόμη, η διαμόρφωση/προσθήκη χώρων πρασίνου να μπορούσε να συνδεθεί μέσω κάποιου δικτύου διαδρομών με τους χώρους πολιτιστικού ενδιαφέροντος. Σημαντικές ελλείψεις υπάρχουν στο μεγαλύτερο τμήμα της παλιάς πόλης όσον αφορά τις υποδομές για πρόσβαση ατόμων με ειδικές ανάγκες και ιδιαίτερα τυφλούς, για τους οποίους η εικόνα της πόλης είναι επιεικώς απαράδεκτη αν αναλογιστεί κανείς την κατάσταση των πεζοδρομίων, αλλά και την αλόγιστη στάθμευση επ' αυτών δικύκλων και όχι μόνο. Κάτι τέτοιο φυσικά δεν θα μπορούσε να είναι ανεξάρτητο από μια κυκλοφοριακή μελέτη για την περιοχή της παλιάς πόλης για την κίνηση πεζών, αυτοκινήτων, ποδηλάτου, ΑμΕΑ και χώρων στάθμευσης.
- Φωτισμός και ανάδειξη στα μνημεία

Γράφημα 27: Χώροι αναφοράς - τοπόσημα Παλιάς Πόλης

Ποιοι χώροι στην Παλιά Πόλη αποτελούν κατά την γνώμη σας χώρους αναφοράς;

500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Με σειρά προτίμησης, τα πιο χαρακτηριστικά και αντιπροσωπευτικά τοπόσημα για την Παλιά Πόλη σύμφωνα με την κοινή γνώμη είναι τα ακόλουθα:

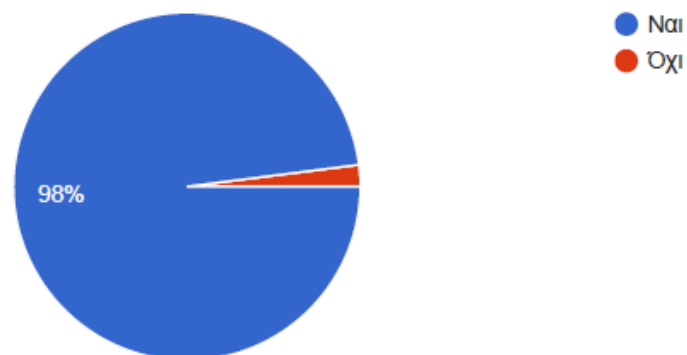
1. Δημοτική Αγορά
2. Αιγυπτιακός Φάρος
3. Μεγάλο Αρσενάλι - ΚΑΜ
4. Φρούριο Φιρκά
5. Γιαλί Τζαμισί
6. Ενετικά Νεώρια
7. Ναυτικό Μουσείο
8. Μητρόπολη Χανίων
9. Ενετικά Τείχη
10. Μιναρές
11. Θέατρο Ανατολικής Τάφρου

12. Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων
13. Στιβανάδικα
14. Μαχαιράδικα
15. Βυζαντινά Τειχή
16. Δημοτική Πινακοθήκη Χανίων
17. Προμαχώνες
18. Θέατρο Δυτικής Τάφρου
19. Αρχαιολογικός χώρος Καστέλι
20. Τούρκικο Χαμάμ
21. Κτίριο Μεραρχίας
22. Εβραϊκή Συναγωγή
23. Καθολική εκκλησία Χανίων
24. Σπλάντζια

Γράφημα 28: Συμβολή ιστορικότητας στην επισκεψιμότητα της περιοχής

Θεωρείτε πως η ιστορικότητα της περιοχής μπορεί να συμβάλει στην επισκεψιμότητα της περιοχής;

500 απαντήσεις

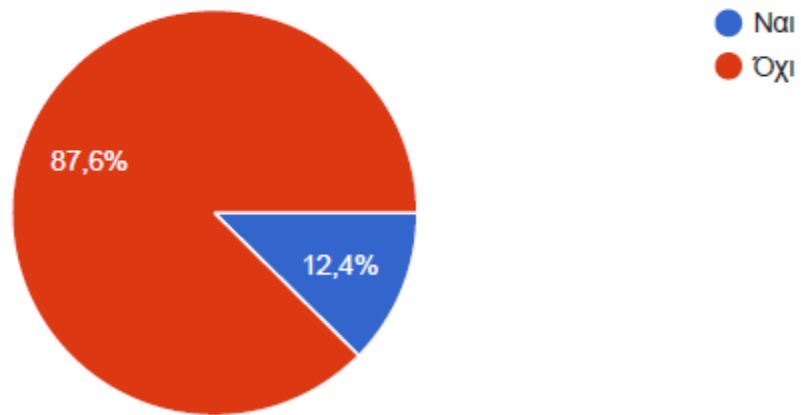


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Γράφημα 29: Ανάδειξη ιστορικών χώρων

Πιστεύετε πως έχουν αναδειχθεί κατάλληλα οι ιστορικοί χώροι;

500 απαντήσεις



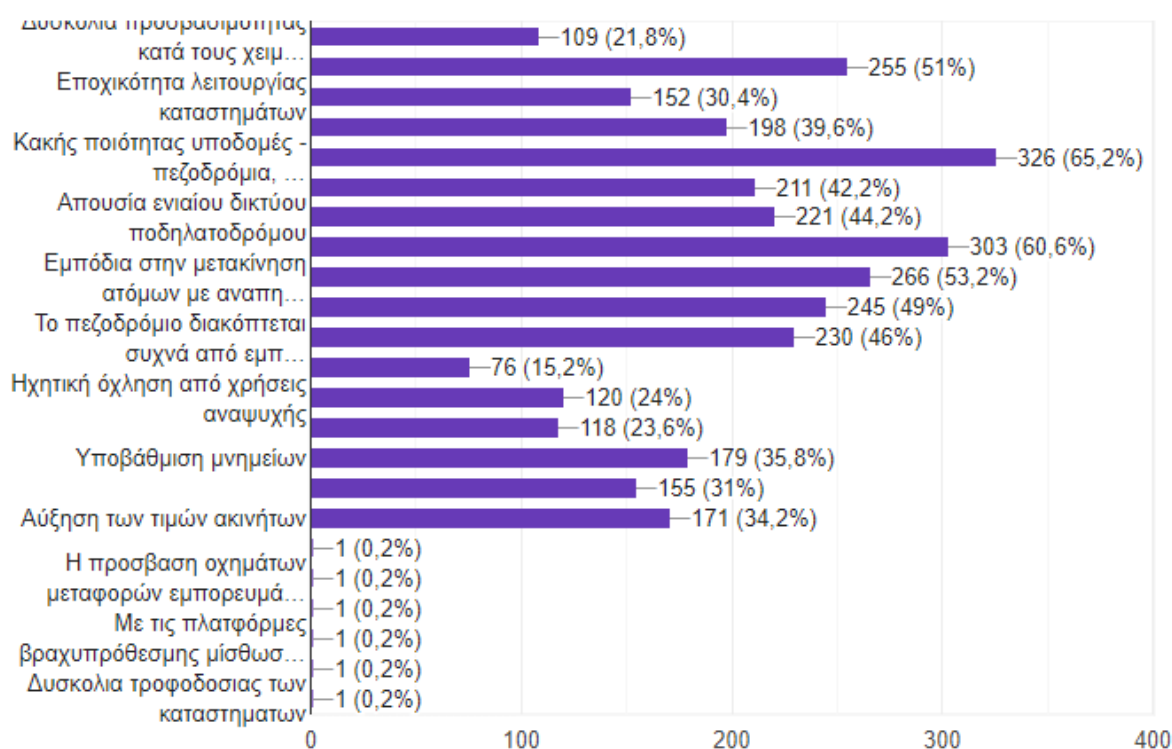
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σχεδόν το σύνολο των ερωτηθέντων (98%) θεωρούν την ιστορικότητα και την επισκεψιμότητα αλληλένδετες και άμεσα εξαρτώμενες έννοιες, καθώς δηλώνουν ότι η ιστορικότητα μπορεί να επηρεάσει την επισκεψιμότητα της περιοχής. Συνεπώς, οι ιστορικοί χώροι θεωρούνται πολύ σημαντικοί για τους κατοίκους και επισκέπτες της Παλιάς Πόλης Χανίων, οι οποίοι στην πλειοψηφία τους θεωρούν ότι δεν έχουν αναδειχθεί κατάλληλα και ότι πρέπει να γίνουν παρεμβάσεις ανάδειξης (87,6%).

Γράφημα 30: Μεγαλύτερο πρόβλημα περιοχής

Ποιο θεωρείτε ότι είναι το μεγαλύτερο πρόβλημα της περιοχής;

500 απαντήσεις



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ακολουθούν τα προβλήματα της περιοχής με κατάταξη από το μεγαλύτερο προς το λιγότερο σημαντικό με βάση την έρευνα κοινής γνώμης:

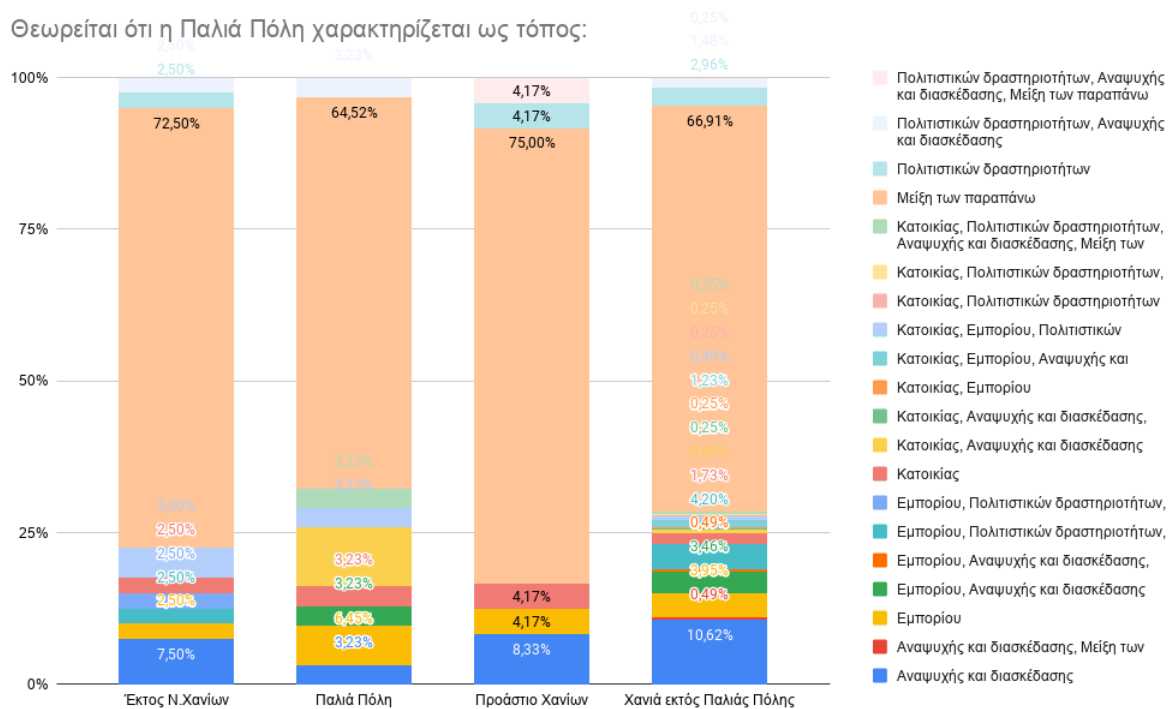
1. Κακής ποιότητας υποδομές - πεζοδρόμια, πλακόστρωτο, δρόμοι, φωτισμός, παγκάκια
2. Έλλειψη χώρων στάθμευσης - παράνομη στάθμευση
3. Εμπόδια στην μετακίνηση ατόμων με αναπηρία και ατόμων με παιδικό καροτσάκι
4. Υπερ-επισκεψιμότητα κατά τους θερινούς μήνες
5. Αυτοκίνητα σταθμευμένα πάνω στα πεζοδρόμια
6. Το πεζοδρόμιο διακόπτεται συχνά από εμπόδια και δεν έχει επαρκές πλάτος
7. Απουσία ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμου
8. Έλλειψη ανοικτών χώρων συνάθροισης κοινού - πλατείες - πάρκα - χώροι πρασίνου
9. Υπερίσχυση τουριστικών υποδομών έναντι χρήσεων που απευθύνονται σε κατοίκους (κατοικία, γραφεία, υπηρεσίες, διοικητικές λειτουργίες, τοπικά καταστήματα)
10. Υποβάθμιση μνημείων
11. Αύξηση των τιμών ακινήτων
12. Δυσκολία εύρεση στέγης για τους κατοίκους
13. Εποχικότητα λειτουργίας καταστημάτων
14. Ηχητική όχληση από χρήσεις αναψυχής

15. Λειτουργία μόνο των παραθαλάσσιων καταστημάτων καθ'όλη την διάρκεια του χρόνου - ερήμωση περιοχής
16. Δυσκολία προσβασιμότητας κατά τους χειμερινούς μήνες
17. Χαμηλή ποιότητα κτιριακού αποθέματος / κατασκευής

5.2 Σύγκριση προθέσεων κατοίκων – επισκεπτών όπως προέκυψαν από την ανάλυση ερωτηματολογίων

Στο υποκεφάλαιο αυτό, θα γίνει σύγκριση των προθέσεων και της αντίληψης των κατοίκων και των επισκεπτών για την Παλιά Πόλη.

Γράφημα 31: Θεωρείται ότι η Παλιά Πόλη χαρακτηρίζεται ως τόπος : / Κάτοικοι-Επισκέπτες

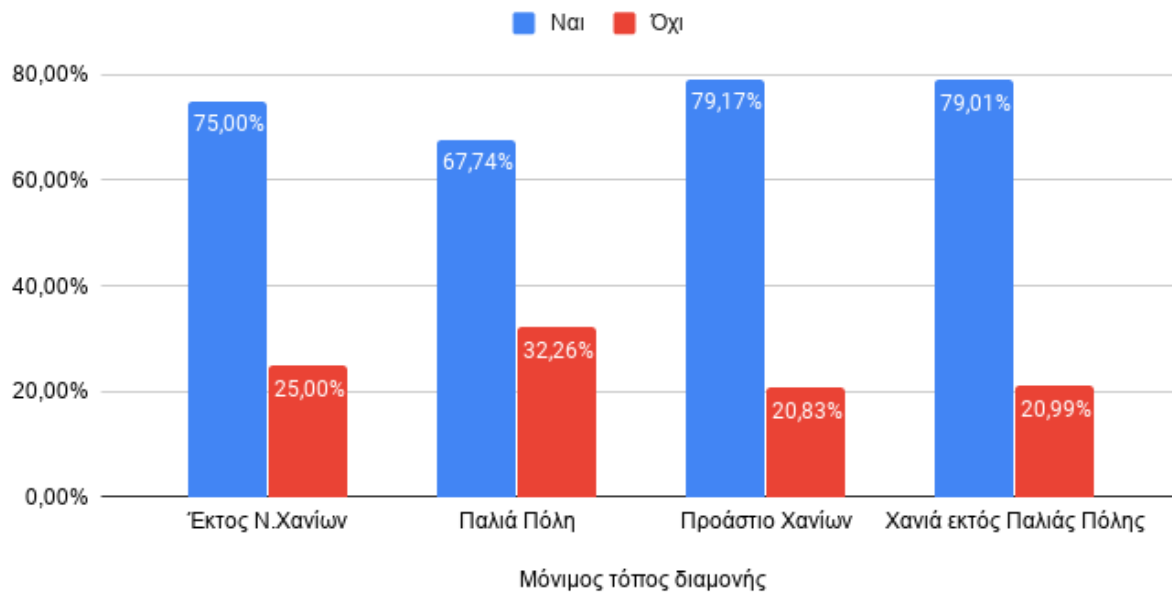


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως φαίνεται από το παραπάνω γράφημα, οι κάτοικοι και οι επισκέπτες συμφωνούν πως στην Παλιά Πόλη επικρατεί μείζη των χρήσεων γης, με επικρατέστερη αυτή της αναψυχής και διασκέδασης και έπειτα του εμπορίου, με τα ποσοστά της κατοικίας να είναι μηδαμινά.

Γράφημα 32: Θεωρείτε ότι οι χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτερούν εις βάρος της κατοικίας; / Κάτοικοι-Επισκέπτες

Θεωρείτε ότι οι χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτερούν εις βάρος της κατοικίας;

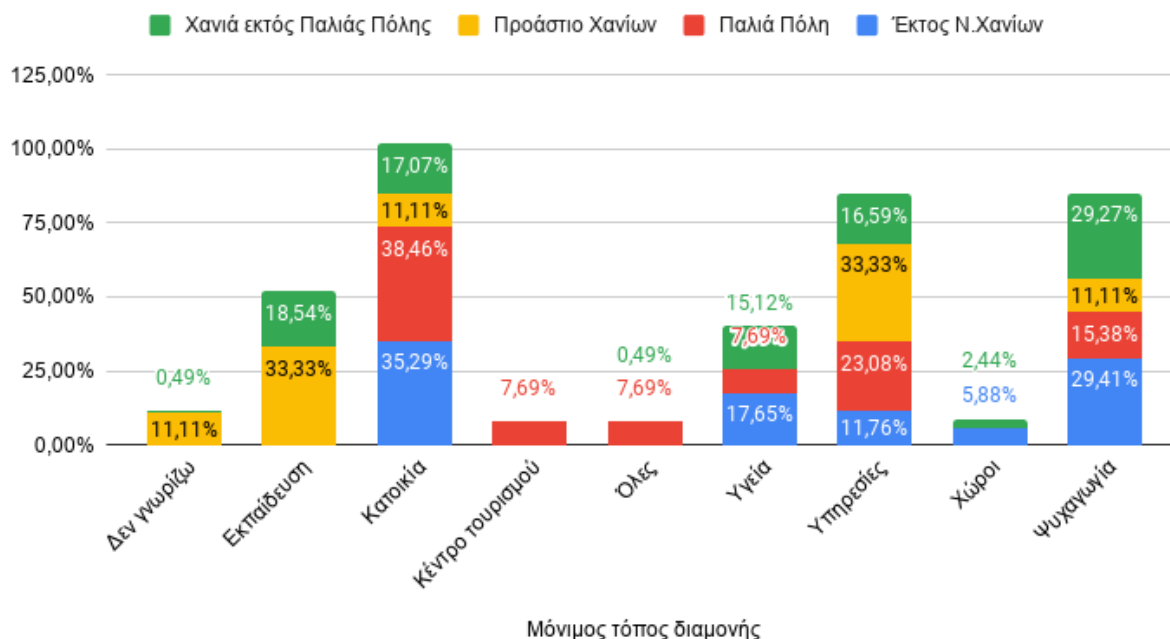


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η πλειοψηφία των κατοίκων και των επισκεπτών, θεωρούν ότι οι χρήσεις αναψυχής και εμπορίου υπερτερούν εις βάρος της κατοικίας, ενώ αξιοσημείωτο είναι ότι τα ποσοστά είναι αρκετά κοντά.

Γράφημα 33: Χρήσεις που χρειάζονται στην Παλιά Πόλη / Κάτοικοι-Επισκέπτες

Χρήσεις που χρειάζονται στην Παλιά Πόλη



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

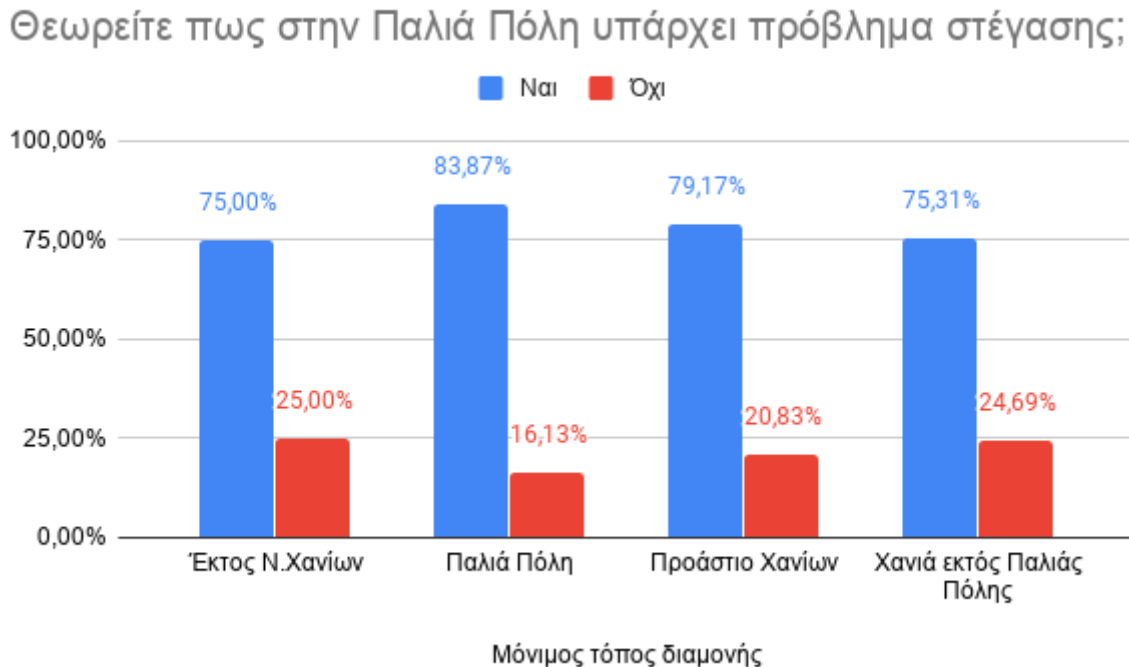
Ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαφορετική αντίληψη για τις χρήσεις που χρειάζονται στην Παλιά Πόλη με βάση τον τόπο διαμονής, καθώς οι απαντήσεις διαφοροποιούνται ακόμα και με τόπο κατοικίας το κέντρο των Χανίων που βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από την Παλιά Πόλη. Πιο συγκεκριμένα, για τους κατοίκους της Παλιάς Πόλης, φαίνεται ότι είναι προτεραιότητα να δοθεί έμφαση στην χωροθέτηση περισσότερων χρήσεων κατοικίας (38,46%), έπειτα υπηρεσιών (23,08%), ψυχαγωγίας (15,38%) και τελευταίες τις τουριστικές δραστηριότητες και τις υπηρεσίες υγείας.

Οι κάτοικοι Χανίων εκτός Παλιάς Πόλης (επισκέπτες) από την άλλη, θεωρούν ότι προτεραιότητα είναι η ενίσχυση των χρήσεων αναψυχής (29,27%), έπειτα η εκπαίδευση (18,54%), η κατοικία (17,07%), η υγεία και ελάχιστοι ήταν αυτοί που απάντησαν χώρους πολιτισμού.

Οι κάτοικοι των προαστιακών περιοχών του Νομού (επισκέπτες), που βρίσκονται συνεπώς σε ακόμα μεγαλύτερη απόσταση από την περιοχή μελέτης, θεωρούν ότι προτεραιότητα είναι η χωροθέτηση χρήσεων εκπαίδευσης και υπηρεσιών (33,33% το καθένα αντίστοιχα), έπειτα ψυχαγωγία και κατοικία σε μικρότερο βαθμό, ενώ αρκετοί ήταν αυτοί που δεν γνώριζαν τι μπορεί να χρειάζεται η περιοχή για να ευημερήσει.

Τέλος, οι τουρίστες (εκτός Νομού Χανίων), φαίνεται πως έχουν διαφορετικές απαιτήσεις για την χωρική διάρθρωση των χρήσεων της Παλιάς Πόλης, καθώς η πρώτη ανάγκη φαίνεται να είναι η κατοικία (35,29%), η ψυχαγωγία (29,41%), υπηρεσίες, υγεία και χώρους πολιτισμού.

Γράφημα 34: Θεωρείτε πως στην Παλιά Πόλη υπάρχει πρόβλημα στέγασης; / Κάτοικοι-Επισκέπτες

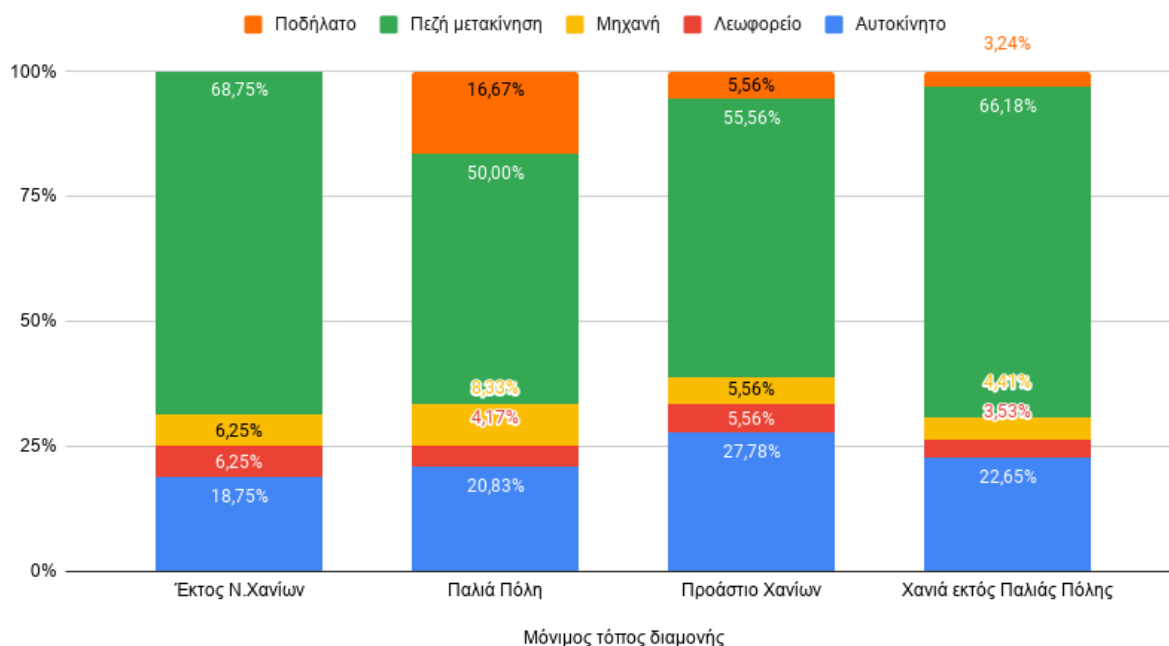


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Από το παραπάνω γράφημα, προκύπτει ότι οι κάτοικοι, οι τουρίστες και οι επισκέπτες θεωρούν ότι η Παλιά Πόλη έχει σημαντικό πρόβλημα στέγασης και περισσότερο από όλους όπως είναι αναμενόμενο το θεωρούν οι κάτοικοι, καθώς τα τελευταία χρόνια με την ραγδαία αύξηση του τουρισμού η κατοικία τείνει να αντικαθίστανται από τουριστικές και τις συμπληρωτικές τις χρήσεις.

**Γράφημα 35: Ποιο μέσο χρησιμοποιείται για τις καθημερινές σας μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη;
/ Κάτοικοι-Επισκέπτες**

Ποιο μέσο χρησιμοποιείτε για τις καθημερινές σας μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη;

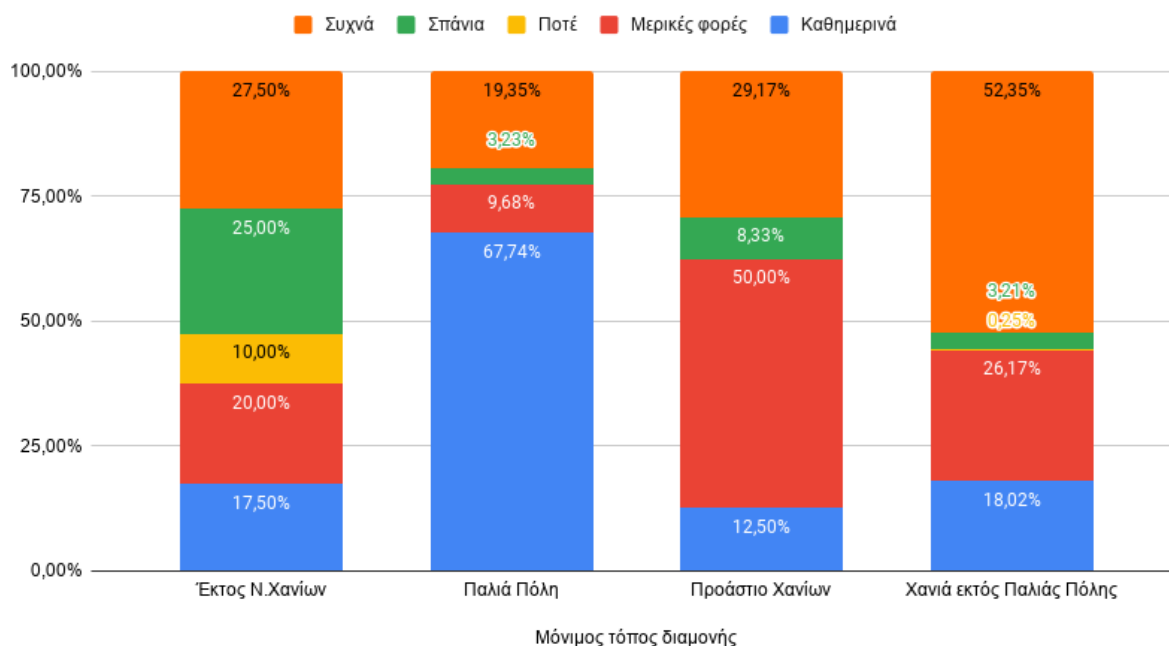


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η πλειοψηφία των κατοίκων και των επισκεπτών-τουριστών, φαίνεται ότι επιλέγουν την πεζή μετακίνηση μέσα στην Παλιά Πόλη, το οποίο είναι λογικό καθώς υπάρχουν πολλοί πεζόδρομοι απλώς δεν είναι οργανωμένοι. Οι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης και των προαστιακών περιοχών και ελάχιστοι κάτοικοι του κέντρου, φαίνεται να χρησιμοποιούν ποδήλατο, σε αρκετά χαμηλό ποσοστό βέβαια καθώς δεν υπάρχουν κατάλληλες υποδομές να υποστηρίξουν την χρήση ποδηλάτου. Το δεύτερο δημοφιλέστερο μέσο για τις μετακινήσεις είναι το ΙΧ, καθώς η εξυπηρέτηση της περιοχής από ΜΜΜ είναι σπάνια και αυτή σταματάει στο κέντρο των Χανίων, ενώ τα επίπεδα εξυπηρέτησης από λεωφορείο στην ίδια την περιοχή της Παλιάς Πόλης είναι μηδενικά.

Γράφημα 36: Συχνότητα μετακινήσεων προς την Παλιά Πόλη / Κάτοικοι-Επισκέπτες

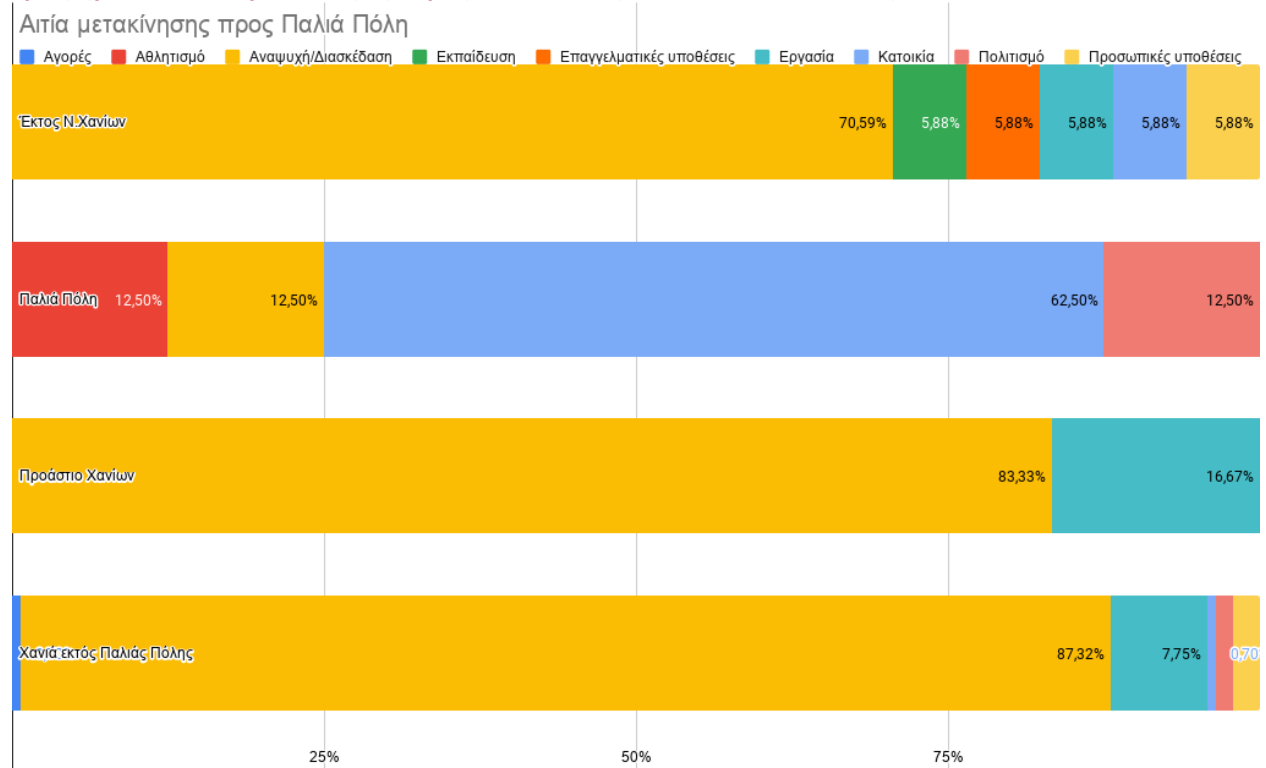
Ποια είναι η συχνότητα των μετακινήσεων σας προς την Παλιά Πόλη;



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Καθημερινές μετακινήσεις στην Παλιά Πόλη, γίνεται όπως είναι αναμενόμενο καθημερινά από τους κατοίκους της, ενώ οι επισκέπτες από τις προαστιακές περιοχές έρχονται στην πλειοψηφία τους μερικές φορές λόγω της απόστασης και της ανεπαρκούς σύνδεσης, οι κάτοικοι του κέντρου την επισκέπτονται συχνά, ενώ οι απαντήσεις των τουριστών ποικίλουν με δημοφιλέστερη απάντηση το συχνά.

Γράφημα 37: Αιτία μετακίνησης προς Παλιά Πόλη/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

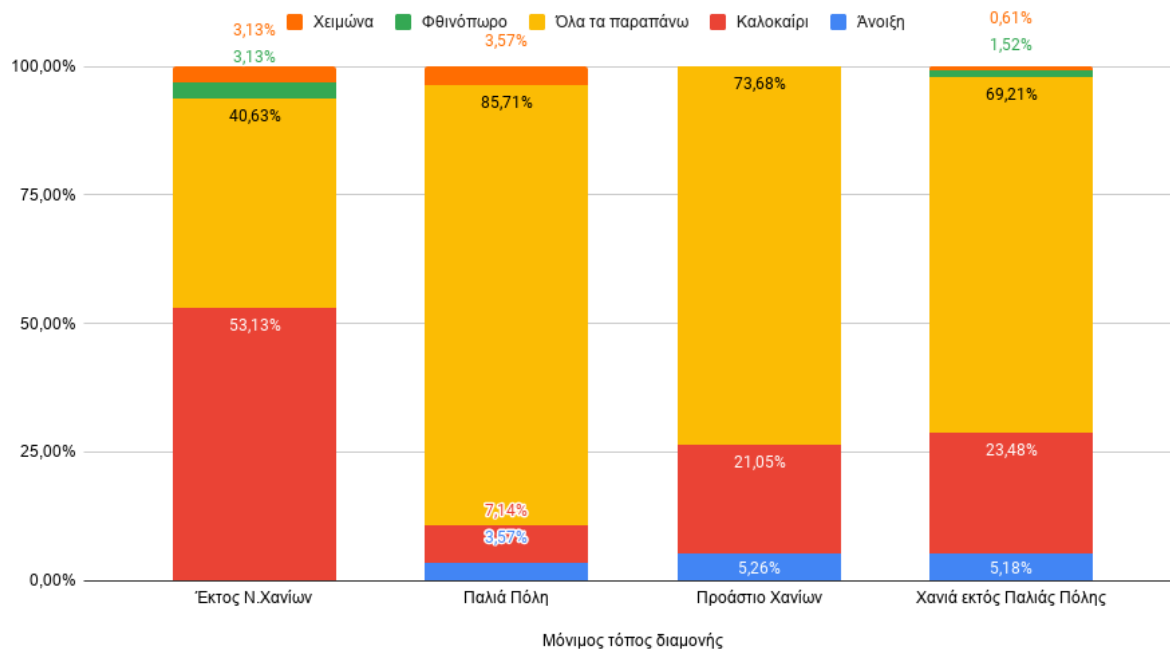


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η βασικότερη αιτία μετακίνησης των τουριστών και των επισκεπτών είναι η αναψυχή, με ποσοστά να κυμαίνονται από 70-88%, ενώ οι κάτοικοι για να πάνε στην οικία τους και έπειτα για αθλητισμό και πολιτισμό.

Γράφημα 38: Ποια περίοδο επισκέπτεστε συχνότερα την Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

Ποια περίοδο επισκέπτεστε συχνότερα την Παλιά Πόλη;

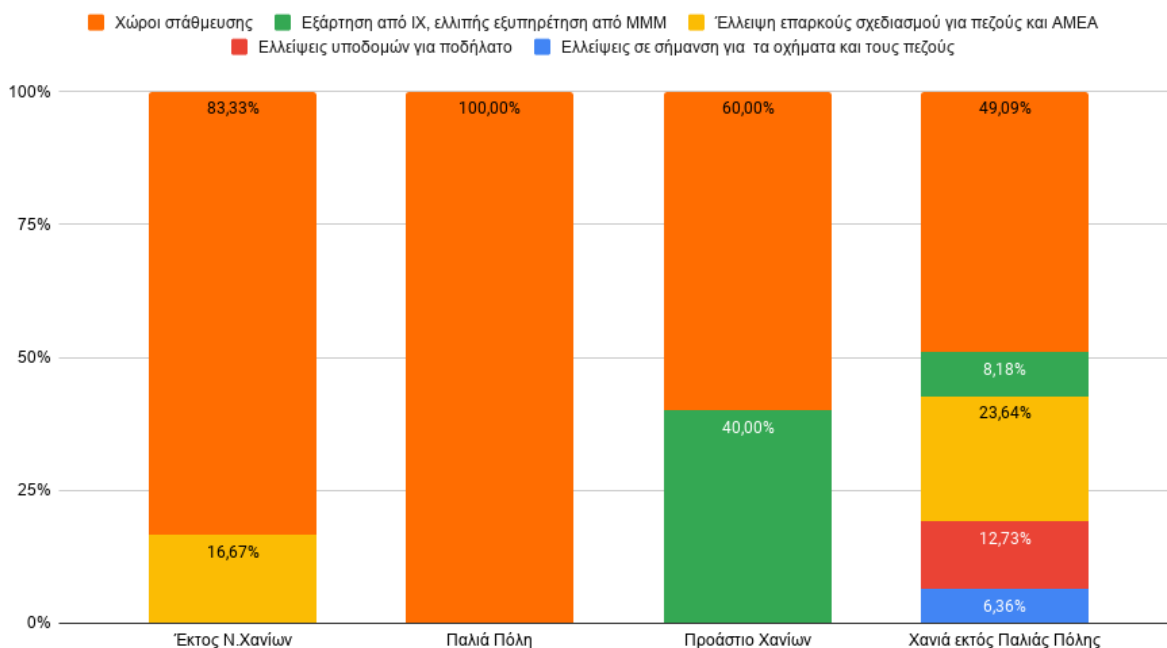


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι κάτοικοι του Νομού Χανίων φαίνεται να επισκέπτονται όλες τις εποχές την Παλιά Πόλη, με μια μικρή προτίμηση στο καλοκαίρι, ενώ οι τουρίστες δείχνουν μια ξεκάθαρη προτίμηση στο καλοκαίρι.

Γράφημα 39: Ποιες ελλείψεις διαπιστώνονται στις κυκλοφοριακές υποδομές της Παλιάς Πόλης;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

Ποιες ελλείψεις διαπιστώνονται στις κυκλοφοριακές υποδομές;



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

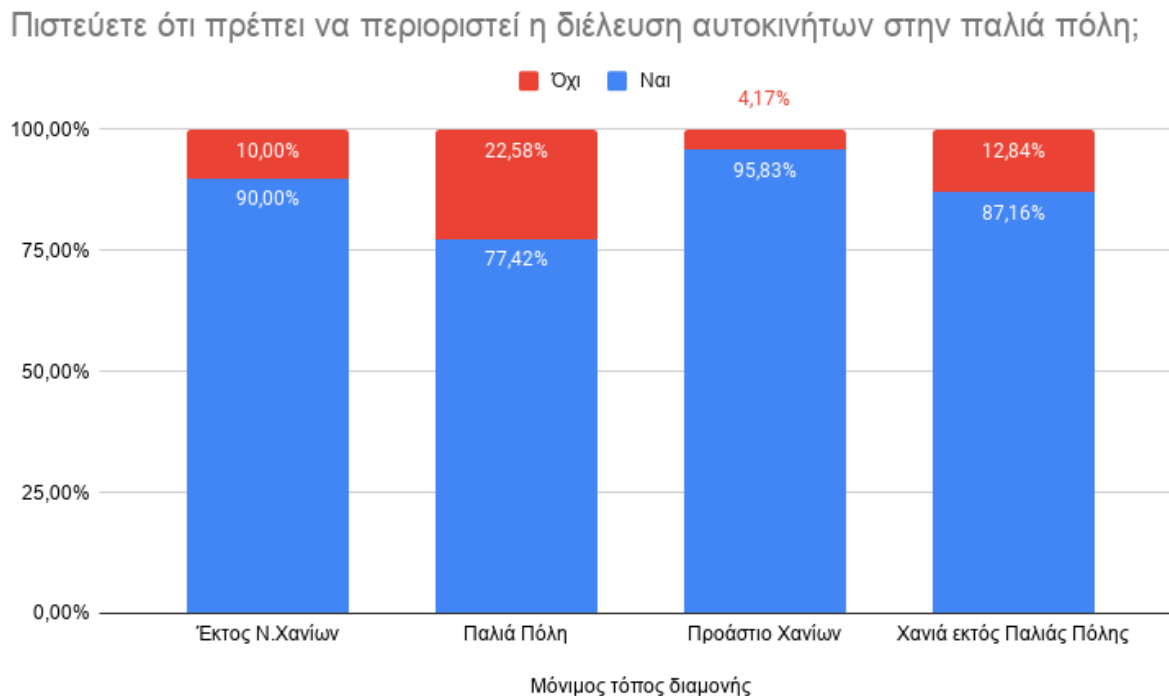
Από το παραπάνω γράφημα τονίζεται πως το μεγαλύτερο πρόβλημα όσον αφορά τις κυκλοφοριακές υποδομές, είναι με σύμφωνη γνώμη όλων η ανεπάρκεια των χώρων στάθμευσης, ιδιαίτερα για τους κατοίκους της Παλιάς Πόλης, οι οποίοι έχουν ελάχιστες διαθέσιμες θέσεις για στάθμευσης οι οποίες συνήθως καταλαμβάνονται από την εκτόνωση εισροών τουριστών και επισκεπτών σε αυτήν.

Οι κάτοικοι των προαστίων θεωρούν εκτός από την στάθμευση, παρά πολύ σημαντικό πρόβλημα την εξάρτηση από ΙΧ και την ελλιπή εξυπηρέτηση από MMM, καθώς δεν μπορούν να μεταβούν με κάποιο άλλο τρόπο στην Παλιά Πόλη.

Οι κάτοικοι του κέντρου, εντοπίζουν πιο πολλά προβλήματα και θεωρούν με σειρά κατάταξης ότι τα σημαντικότερα προβλήματα είναι :

1. Χώροι στάθμευσης (49,09%)
2. Έλλειψη επαρκούς σχεδιασμού για πεζούς και ΑΜΕΑ (23,64%)
3. Ελλείψεις υποδομών για ποδήλατο (12,73%)
4. Εξάρτηση από ΙΧ, ελλιπής εξυπηρέτηση από MMM (8,18%)
5. Έλλειψη σε σήμανση για οχήματα και για πεζούς (6,36%)

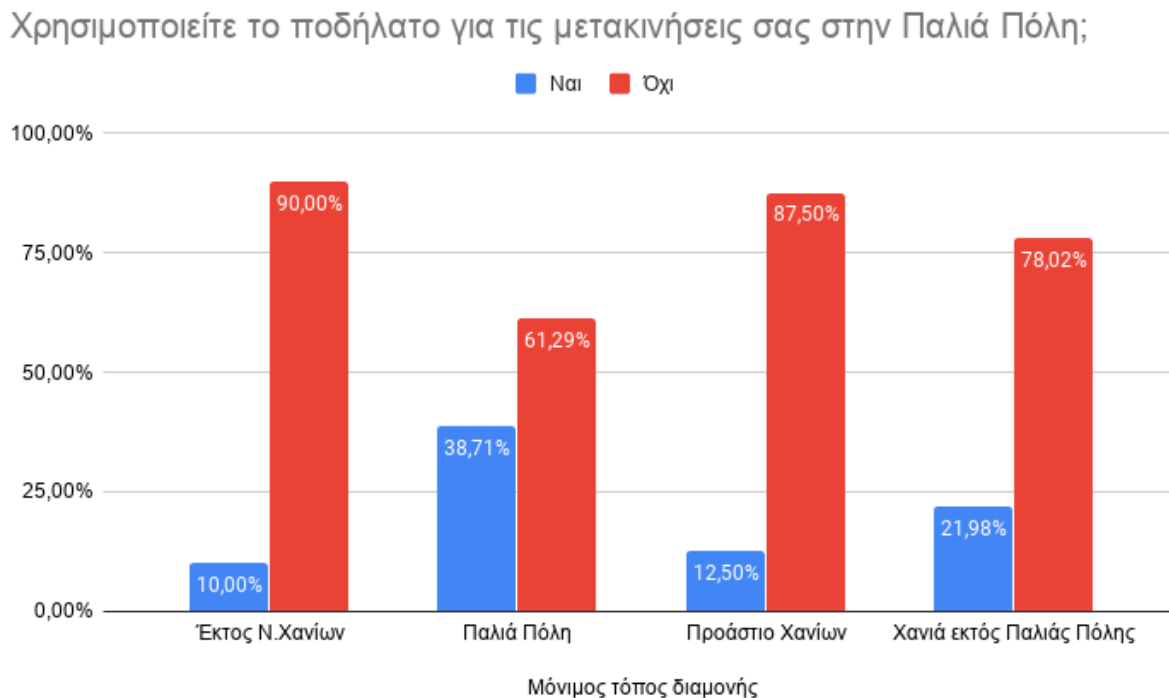
Γράφημα 40: Πιστεύετε ότι πρέπει να περιοριστεί η διέλευση αυτοκινήτων στην Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η κοινή γνώμη συμφωνεί ότι θα πρέπει να περιοριστεί η διέλευση αυτοκινήτων εντός της Παλιάς Πόλης, με ένα εύλογο ποσοστό των κατοίκων του ιστορικού κέντρου (22,58%) να διαφωνεί, καθώς είναι σημαντικό για τους ίδιους να σταθμεύσουν σχετικά κοντά στην οικία τους για την διευκόλυνση των καθημερινών μετακινήσεων ανθρώπων και αγαθών. Συνεπώς, όσον αφορά την συγκοινωνιακή οργάνωση, προτείνεται να περιοριστεί η κυκλοφορία περιμετρικά της περιοχής κρατώντας στο εσωτερικό ορισμένες βασικές συνδέσεις για την εξυπηρέτηση των οικιστικών πυρήνων, την προμήθεια των εμπορικών καταστημάτων και των οχημάτων εκτάκτου ανάγκης.

Γράφημα 41: Χρησιμοποιείται το ποδήλατο για τις μετακινήσεις σας στην Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

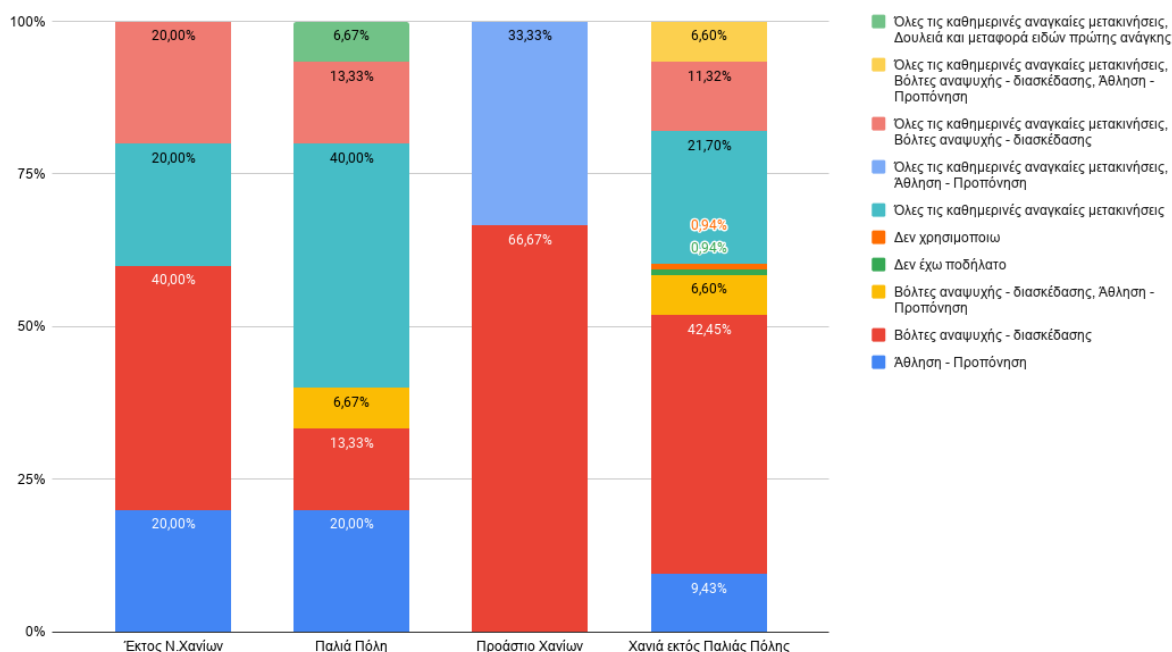


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως φαίνεται και από το παραπάνω γράφημα, οι πλειοψηφία δεν χρησιμοποιεί ποδήλατο για τις μετακινήσεις τους, με εξαίρεση ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό των κατοίκων της Παλιάς Πόλης (38,71%) και των γειτονικών περιοχών (21,98%). Η μορφολογία της Δημοτικής Ενότητας Χανίων είναι αρκετά ομαλή με μικρές υψομετρικές διαφορές (με εξαίρεση την περιοχή περιμετρικά της Παλιάς Πόλης κοντά στην Δυτική Τάφρο και το λόφο Καστέλι) και επιτρέπει την κατασκευή ενός ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμων για την διοχέτευση της κίνησης με ποδήλατο με ασφαλή τρόπο και στις όμορες περιοχές. Επιπλέον, θα μπορούσε να εγκατασταθούν τοπικά και διάσπαρτα σε διάφορα σημεία της πόλης σημεία bike share και park & ride , έτσι ώστε να είναι δυνατόν να αφήσει κανείς το ΙΧ και να νοικιάσει ποδήλατο για τις μετακινήσεις του.

Γράφημα 42: Αν χρησιμοποιείται ποδήλατο, γιατί; /Κάτοικοι- Επισκέπτες

Αν χρησιμοποιείται ποδήλατο, γιατί;



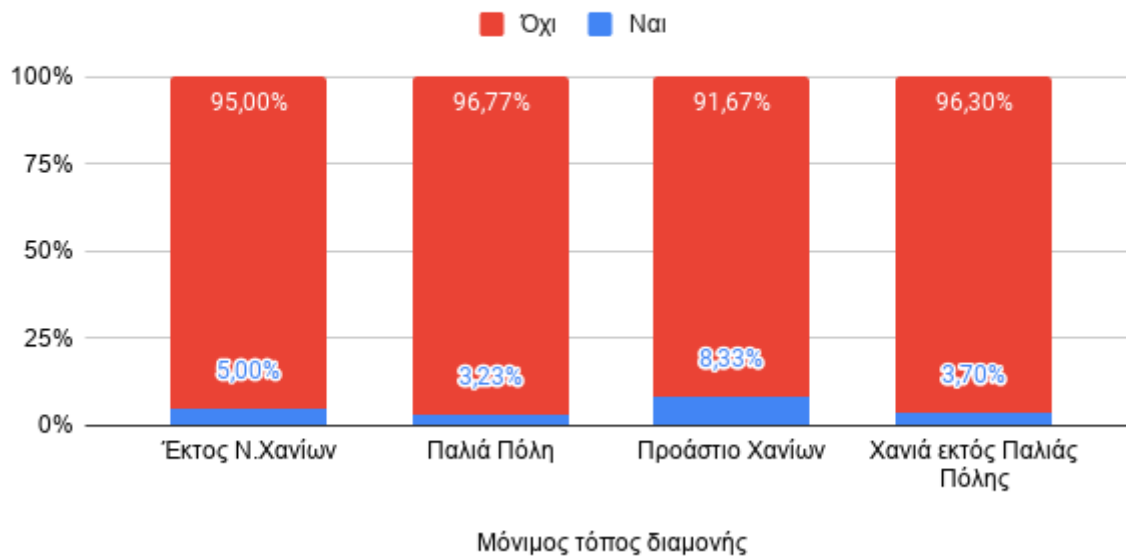
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης που είναι και οι πιο συχνοί χρήστες ποδηλάτου, χρησιμοποιούν το ποδήλατο κατά κύριο λόγο για την κάλυψη όλων των καθημερινών αναγκαίων μετακινήσεων τους, ενώ οι επισκέπτες από τις προαστιακές περιοχές για βόλτες αναψυχής-διασκέδασης και για άθληση και οι επισκέπτες από το κέντρο και οι τουρίστες κυρίως για αναψυχή και μετέπειτα για άθληση και τις καθημερινές αναγκαίες μετακινήσεις.

Βλέποντας την προτίμηση χρήσης του ποδηλάτου για αναψυχή και για αθλητισμό, αλλά και για την κάλυψη των βασικών αναγκών, προτείνεται να δημιουργηθεί ένα ενιαίο δίκτυο πράσινων διαδρομών που θα αποτελείται από αποκλειστικούς, μεικτούς πεζοδρόμους τύπου wooperf, παρκοπεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων, που θα περιέχουν στοιχεία πρασίνου και θα ενώνουν τμήματα αστικού και φυσικού πρασίνου με πολιτιστικές χρήσεις και αξιόλογα τοπία.

Γράφημα 43: Πιστεύετε ότι υπάρχουν κατάλληλες υποδομές στην Παλιά Πόλη για ασφαλείς μετακινήσεις με ποδήλατο; / Κάτοικοι-Επισκέπτες

Πιστεύετε ότι υπάρχουν κατάλληλες υποδομές για ασφαλείς μετακινήσεις με ποδήλατο;

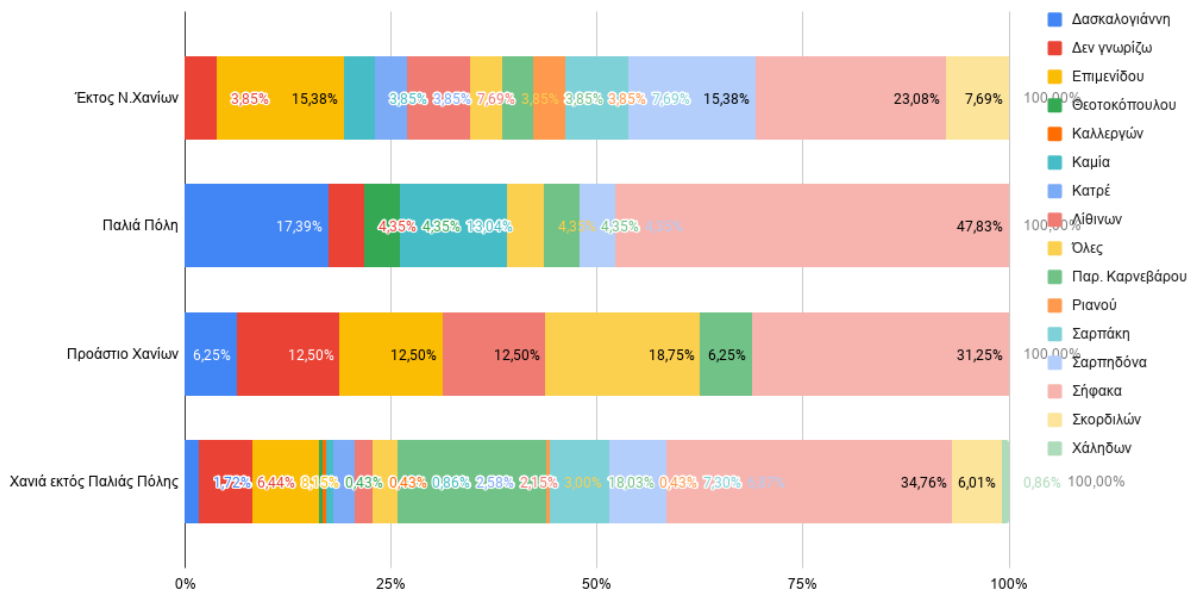


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ομόφωνα φαίνεται ότι συμφώνησαν όλοι ότι δεν υπάρχουν κατάλληλες υποδομές για την πραγματοποίηση ασφαλών μετακινήσεων με ποδήλατο, το οποίο καθιστά την κατασκευή ποδηλατοδρόμου επιτακτική ανάγκη.

Γράφημα 44: Προτεινόμενη οδός της Παλιάς Πόλης για πεζοδρόμηση / Κάτοικοι-Επισκέπτες

Προτεινόμενη οδός για πεζοδρόμηση



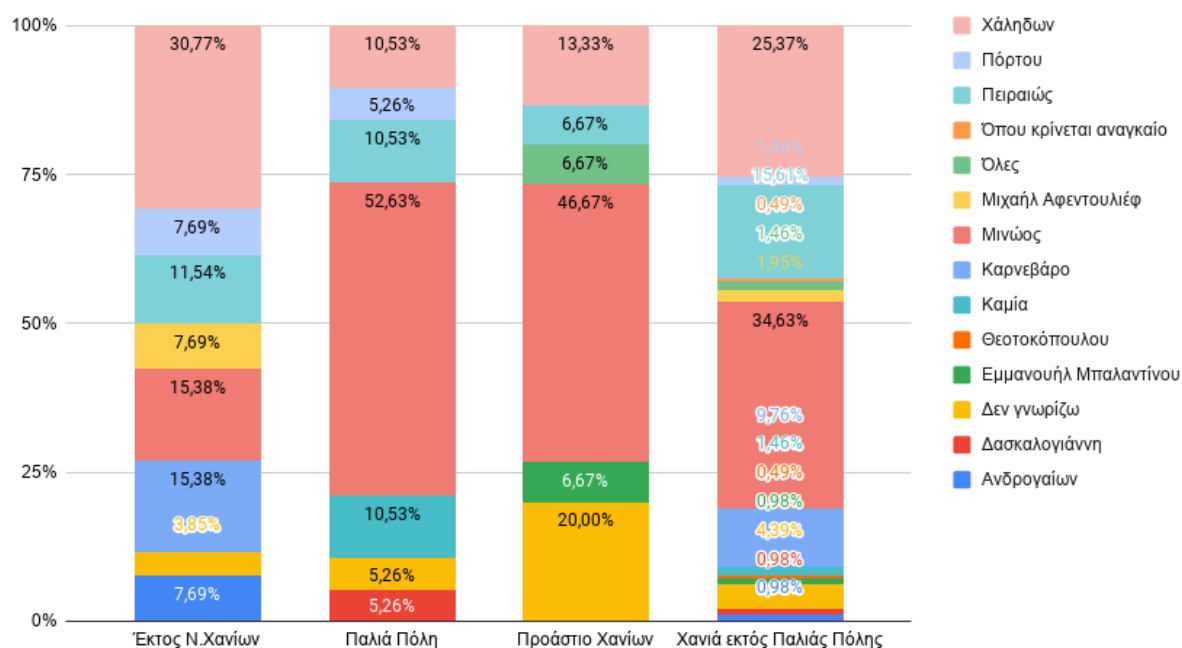
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι οδοί που συμφώνησαν όλοι να πεζοδρομηθούν με σειρά κατάταξης είναι οι ακόλουθοι:

- Σήφακα
- Σαρπηδόνα
- Χάληδων
- Σαρπάκη
- Δασκαλογιάννη
- Λίθινων
- Όλες

Γράφημα 45: Προτεινόμενη οδός της Παλιάς Πόλης για μετατροπή σε μεικτό πεζόδρομο/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

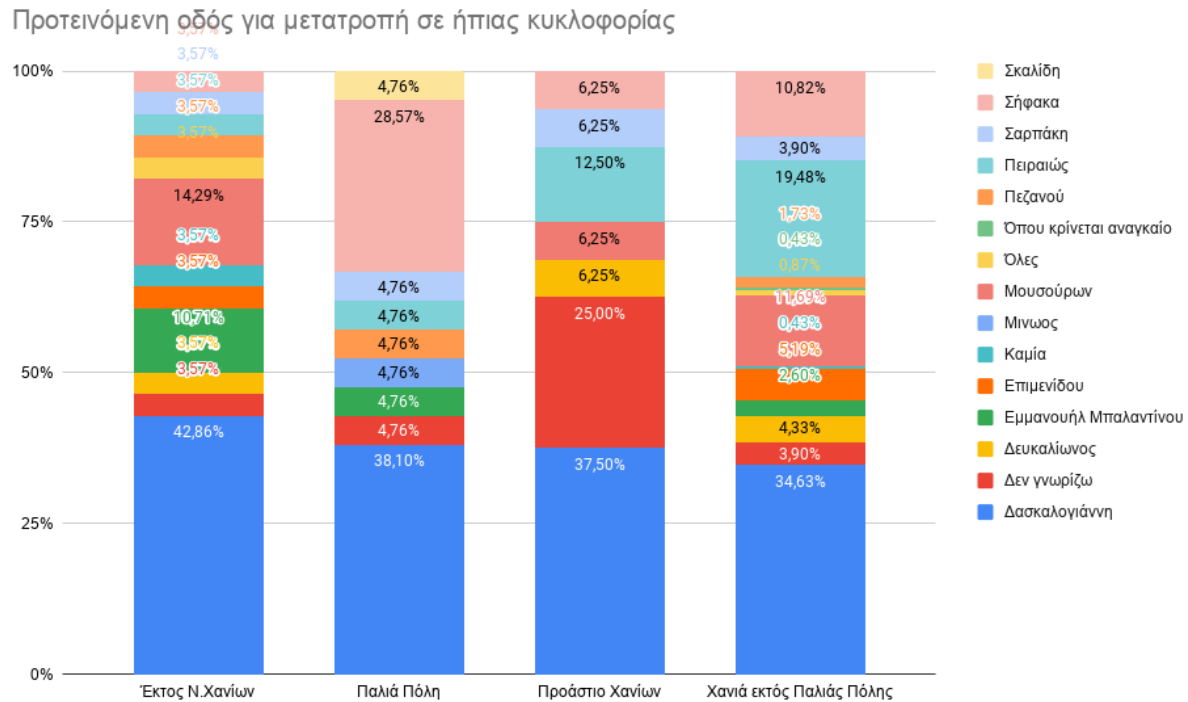
Προτεινόμενη οδός για μεικτό πεζόδρομο



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η επικρατέστερη οδός που προτείνεται για μετατροπή σε μεικτό πεζόδρομο είναι η Μινώος και έπειτα η Χάληδων, η Πειραιώς και η Καρνεβάρo.

Γράφημα 46: Προτεινόμενη οδός Παλιάς Πόλης για μετατροπή σε ήπιας κυκλοφορίας/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

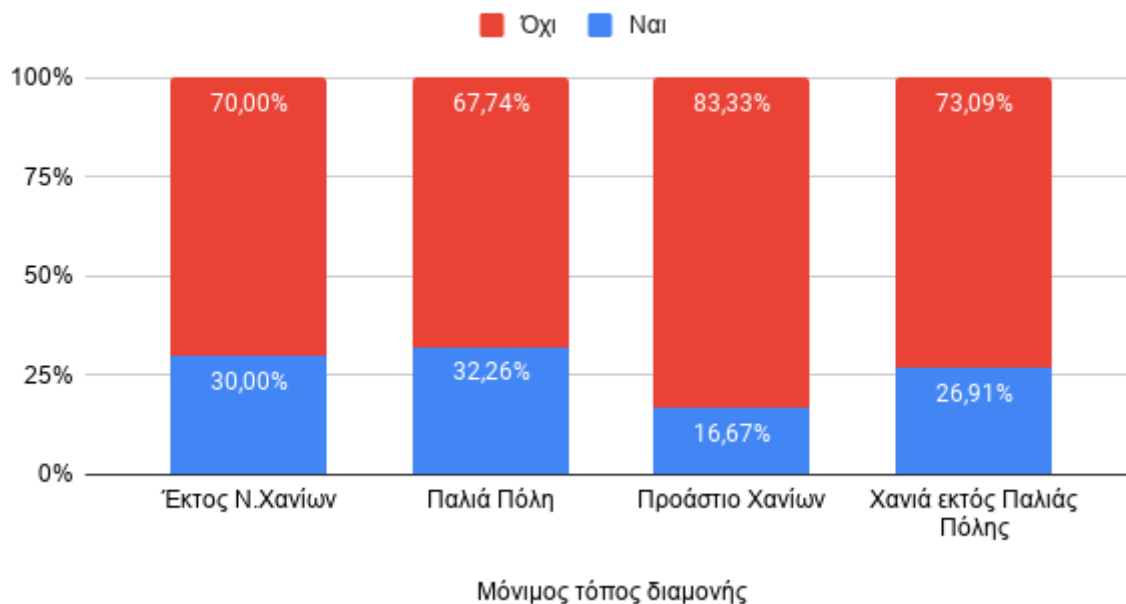


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι οδοί που προτάθηκαν περισσότερο για μετατροπή σε ήπιας κυκλοφορίας με σκοπό την αύξηση της ασφάλειας στις μετακινήσεις είναι η Δασκαλογιάννη, η Σήφακα, η Μουσούρων, η Πειραιώς και Εμμανουήλ Μπαλαντίνου.

Γράφημα 47: Επάρκεια δημόσιων χώρων Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

Επάρκεια δημόσιων χώρων στην Παλιά Πόλη

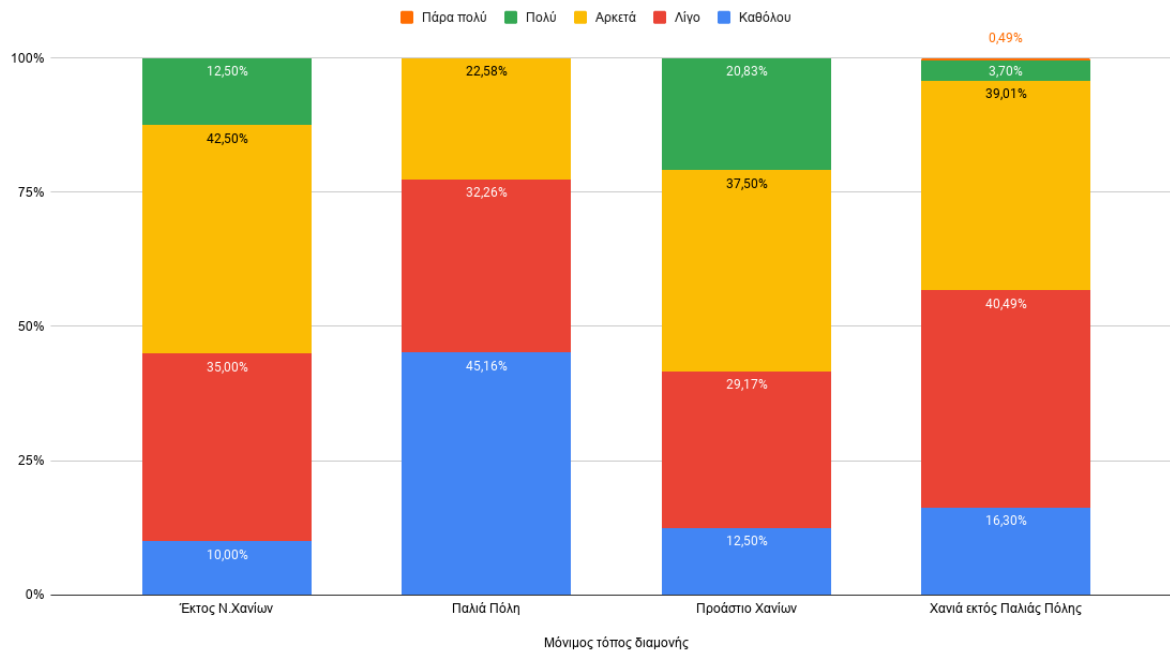


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η πλειοψηφία των κατοίκων, επισκεπτών και τουριστών συμφωνούν ότι δεν επαρκούν οι δημόσιοι χώροι και ότι θα έπρεπε να αυξηθούν και να αποδοθούν περισσότεροι ανοιχτοί δημόσιοι χώροι στο κοινό.

Γράφημα 48: Βαθμός ικανοποίησης από αστικές υποδομές και εξοπλισμό Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

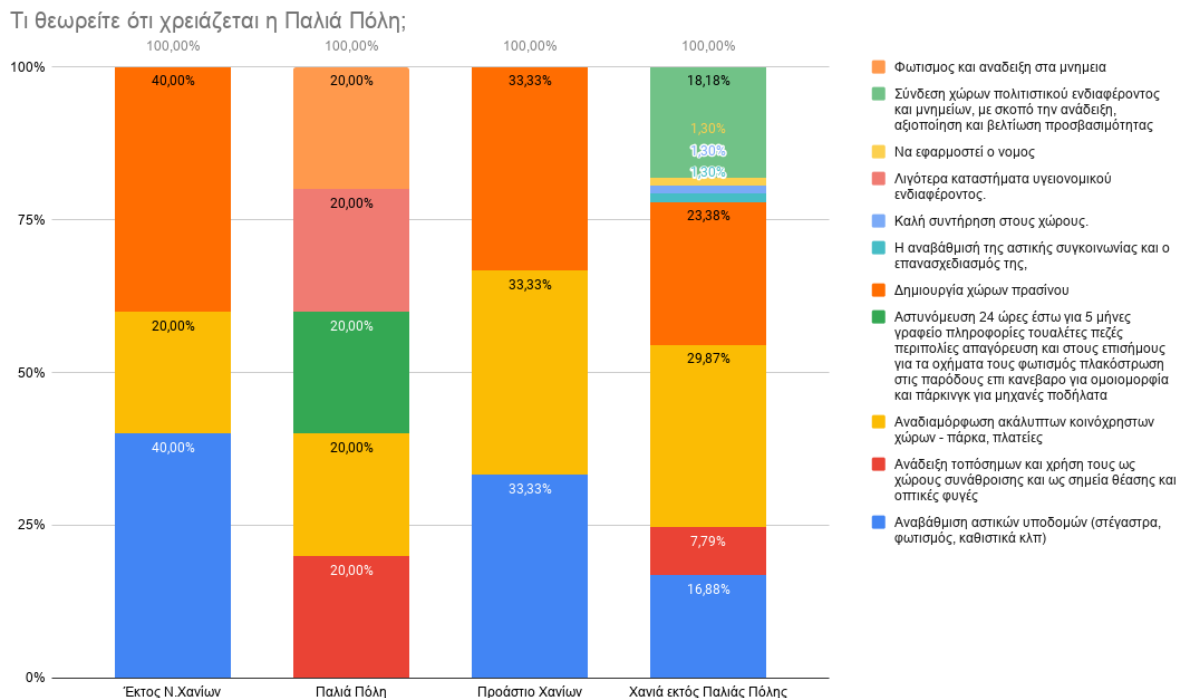
Βαθμός ικανοποίησης από αστικές υποδομές και εξοπλισμό



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης που βιώνουν καθημερινά τον χώρο της, δεν είναι καθόλου ικανοποιημένοι από τις αστικές υποδομές και τον εξοπλισμό ενώ οι παροδικοί επισκέπτες είναι αρκετά έως λίγο ικανοποιημένοι.

Γράφημα 49: Τι θεωρείται ότι χρειάζεται η Παλιά Πόλη;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

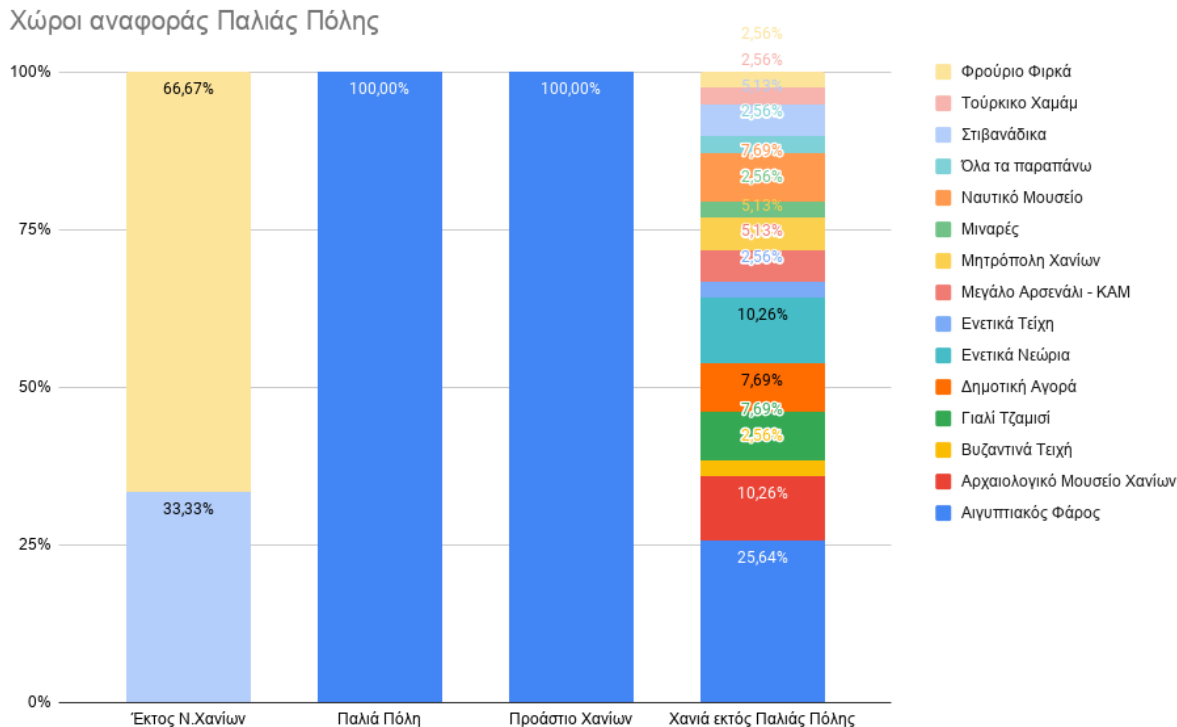
Οι μόνιμοι κάτοικοι θεωρούν ότι η Παλιά Πόλη έχει ανάγκη:

- Φωτισμό και ανάδειξη στα μνημεία
- Λιγότερα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος
- Αστυνόμευση 24ωρη και στάθμευση για μηχανές και ποδήλατα
- Αναδιαμόρφωση ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων – πάρκα, πλατείες
- Ανάδειξη τοποσημών και χρήση τους ως σημεία θέασης και οπτικές φυγές

Οι τουρίστες και οι κάτοικοι των προαστιακών περιοχών από την άλλη θεωρούν ότι είναι αναγκαία η αναβάθμιση των αστικών υποδομών (στέγαστρα, φωτιστικά, καθιστικά κλπ), η ανάδειξη τοποσημών και χρήση τους ως σημεία θέασης και οπτικές φυγές και η αναδιαμόρφωση ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων – πάρκα, πλατείες.

Οι κάτοικοι του κέντρου έχουν τις ίδιες απαιτήσεις με τους κατοίκους της Παλιάς Πόλης, αλλά επιθυμούν επιπρόσθετα την σύνδεση χώρων πολιτιστικού ενδιαφέροντος και μνημείων, με σκοπό την αξιοποίηση και βελτίωση της προσβασιμότητας.

Γράφημα 50: Χώροι αναφοράς Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

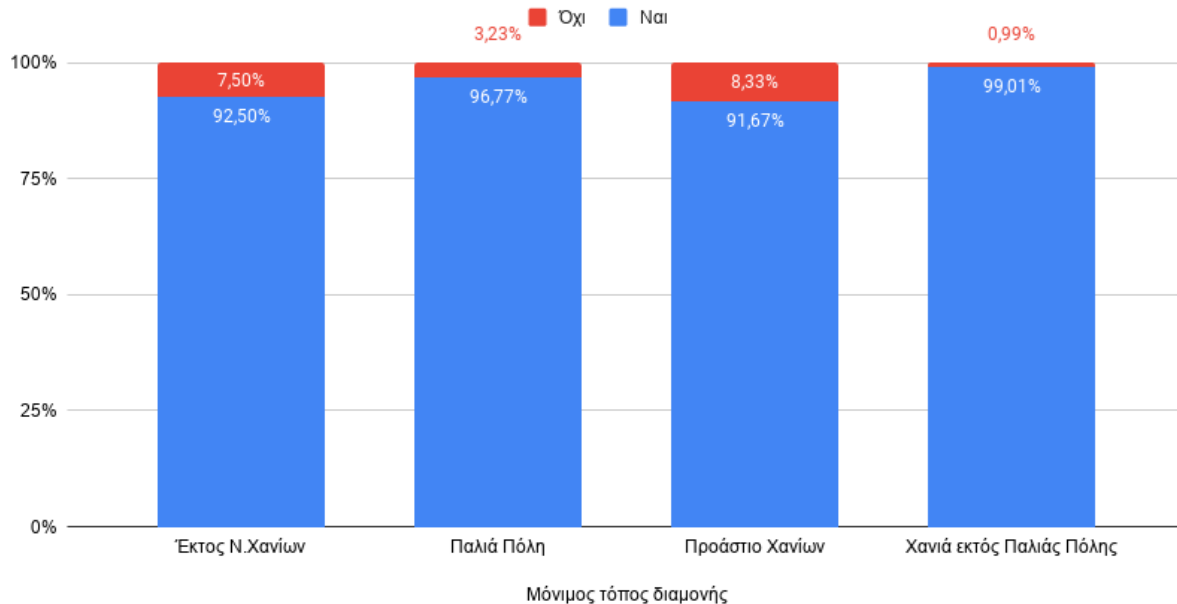
Ο πιο χαρακτηριστικός χώρος αναφοράς σύμφωνα με τους κατοίκους της Παλιάς Πόλης και τον προαστιακών περιοχών είναι ο Αιγυπτιακός Φάρος, ενώ για τους τουρίστες τα Στιβανάδικα και το φρούριο Φιρκά. Οι κάτοικοι του κέντρου των Χανίων θεωρούν αξιόλογα τα ακόλουθα τοπόσημα:

- Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων
- Ναυτικό Μουσείο
- Δημοτική Πινακοθήκη Χανίων
- Μεγάλο Αρσενάλι – ΚΑΜ
- Φρούριο Φιρκά
- Αιγυπτιακός Φάρος
- Προμαχώνες
- Τούρκικο Χαμάμ
- Μιναρές
- Ενετικά Νεώρια
- Μητρόπολη Χανίων
- Καθολική εκκλησία Χανίων
- Γιαλί Τζαμισί
- Θέατρο Ανατολικής Τάφρου
- Μαχαιράδικα
- Στιβανάδικα
- Εβραϊκή συναγωγή

- Ενετικά Τείχη
- Βυζαντινά Τείχη
- Αρχαιολογικός χώρος Καστέλι
- Κτίριο Μεραρχίας
- Δημοτική Αγορά

Γράφημα 51: Συμβολή ιστορικότητας στην επισκεψιμότητα της Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

Συμβολή ιστορικότητας στην επισκεψιμότητα της περιοχής

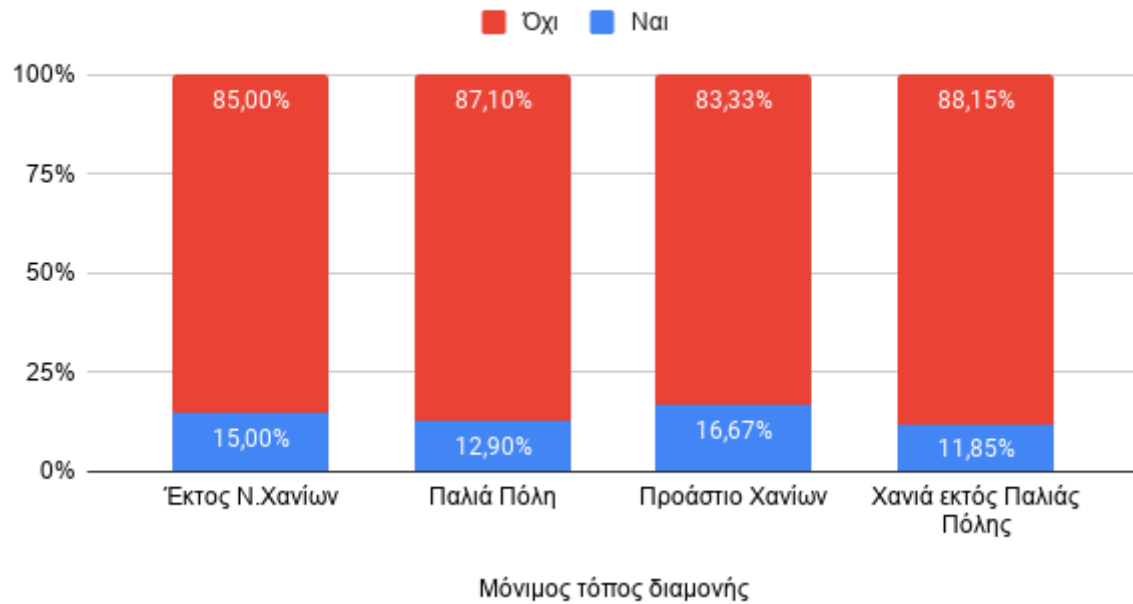


Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σχεδόν όλοι συμφωνούν ότι η ιστορικότητα συμβάλει κατά πολύ στην επισκεψιμότητα του ιστορικού κέντρου, αλλά ότι δεν έχουν αναδειχθεί κατάλληλα οι ιστορικοί χώροι.

Γράφημα 52: Πιστεύετε πως έχουν αναδειχθεί κατάλληλα οι ιστορικοί χώροι της Παλιάς Πόλης;/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

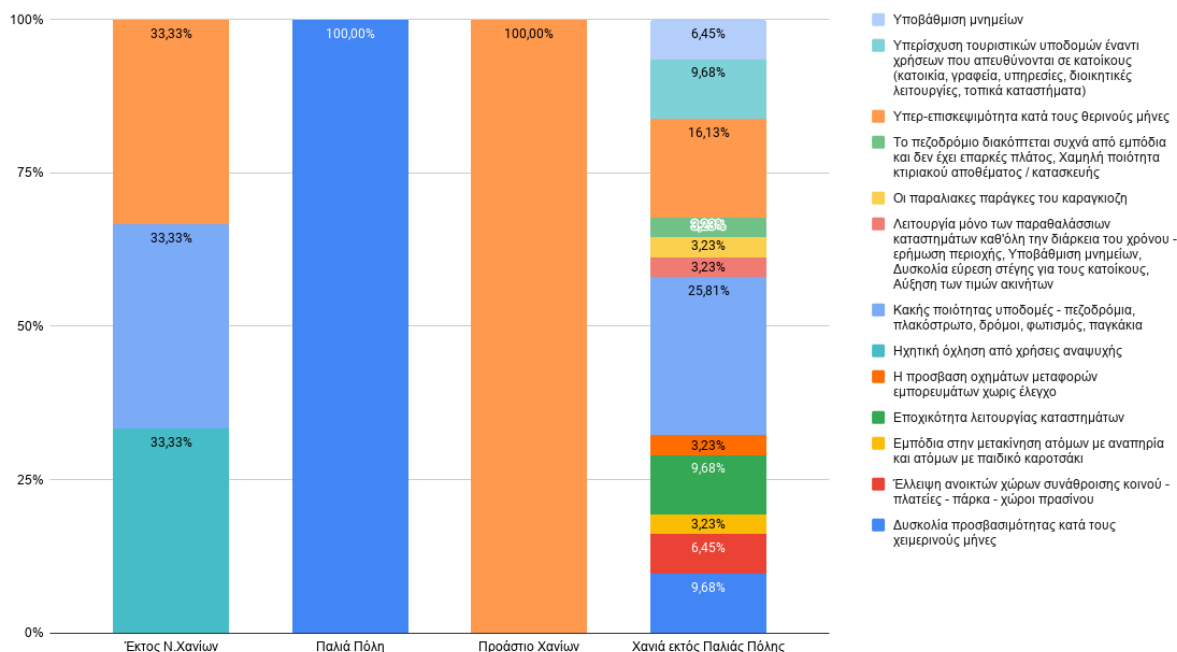
Πιστεύετε πως έχουν αναδειχθεί κατάλληλα οι ιστορικοί χώροι;



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Γράφημα 53: Μεγαλύτερο πρόβλημα Παλιάς Πόλης/ Κάτοικοι-Επισκέπτες

Μεγαλύτερο πρόβλημα Παλιάς Πόλης Χανίων



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το μεγαλύτερο πρόβλημα σύμφωνα με τους μόνιμους κατοίκους, είναι η δυσκολία προσβασιμότητας στο Παλιό λιμάνι κατά τους χειμερινούς μήνες λόγω των ακραίων καιρικών και πλημμυρικών φαινομένων, γεγονός που υποδεικνύει την άμεση ανάγκη για την διευθέτηση έργων οργανωμένης απομάκρυνσης ομβρίων.

Οι επισκέπτες από τις προαστιακές περιοχές από την άλλη βρίσκουν μη υποφερτή την κατάσταση κατά τους θερινούς μήνες όπου επικρατεί υπερ-επισκεψιμότητα.

Οι τουρίστες, εντοπίζουν τρία βασικά προβλήματα:

1. Υπερ-επισκεψιμότητα κατά τους θερινούς μήνες
2. Κακής ποιότητας υποδομές – πεζοδρόμια, πλακόστρωτο, δρόμοι, φωτισμός, παγκάκια
3. Υπερίσχυση τουριστικών υποδομών έναντι χρήσεων που απευθύνονται σε κατοίκους (κατοικία, γραφεία, υπηρεσίες, διοικητικές λειτουργίες, τοπικά καταστήματα)

Τέλος, οι κάτοικοι του κέντρου των Χανίων θεωρούν ότι η Παλιά Πόλη αντιμετωπίζει μια πληθώρα προβλημάτων, τα οποία είναι τα ακόλουθα :

- Δυσκολία προσβασιμότητας κατά τους χειμερινούς μήνες
- Υπερ-επισκεψιμότητα κατά τους θερινούς μήνες
- Εποχικότητα λειτουργίας καταστημάτων
- Υπερίσχυση τουριστικών υποδομών έναντι χρήσεων που απευθύνονται σε κατοίκους (κατοικία, γραφεία, υπηρεσίες, διοικητικές λειτουργίες, τοπικά καταστήματα)
- Κακής ποιότητας υποδομές - πεζοδρόμια, πλακόστρωτο, δρόμοι, φωτισμός, παγκάκια

- Έλλειψη ανοικτών χώρων συνάθροισης κοινού - πλατείες - πάρκα - χώροι πρασίνου
- Απουσία ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμου
- Έλλειψη χώρων στάθμευσης - παράνομη στάθμευση
- Εμπόδια στην μετακίνηση ατόμων με αναπηρία και ατόμων με παιδικό καροτσάκι
- Αυτοκίνητα σταθμευμένα πάνω στα πεζοδρόμια
- Το πεζοδρόμιο διακόπτεται συχνά από εμπόδια και δεν έχει επαρκές πλάτος
- Χαμηλή ποιότητα κτιριακού αποθέματος / κατασκευής
- Ηχητική όχληση από χρήσεις αναψυχής
- Λειτουργία μόνο των παραθαλάσσιων καταστημάτων καθ'όλη την διάρκεια του χρόνου - ερήμωση περιοχής
- Υποβάθμιση μνημείων
- Δυσκολία εύρεση στέγης για τους κατοίκους
- Αύξηση των τιμών ακινήτων

Από την ανάλυση των αποτελεσμάτων της έρευνας πεδίου προκύπτει ότι εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις στις οποίες ταυτιζόταν οι απόψεις επισκεπτών και κατοίκων, οι απαιτήσεις για τις χωρικές επεμβάσεις διαφέρουν όπως είναι αναμενόμενο, καθώς άλλη αντίληψη της Παλιάς Πόλης έχει ένας κάτοικος που ζει εκεί και άλλη ο επισκέπτης που μπορεί να επισκέπτεται την Παλιά Πόλη με αποκλειστικό σκοπό την αναψυχή.

Συνεπώς, οι κάτοικοι της Παλιάς Πόλης:

- Θεωρούν ότι υπερτερεί η αναψυχή και το εμπόριο έναντι της κατοικίας η οποία απειλείται από τον τριτογενή τομέα και τις συναφείς δραστηριότητες και ότι πρέπει να ενισχυθεί η κατοικία αλλά και οι υπηρεσίες, η ψυχαγωγία και λιγότερο οι τουριστικές δραστηριότητες και υπηρεσίες υγείας
- Επιλέγουν την πεζή μετακίνηση (εκτεταμένο δίκτυο πεζοδρόμων), έπειτα το ΙΧ για την μετακίνηση τους στην ευρύτερη περιοχή, αλλά και ποδήλατο για την κάλυψη των καθημερινών τους αναγκών μετακινήσεων σε πολύ μεγαλύτερο βαθμό από ότι οι επισκέπτες, ενώ θεωρούν ότι δεν υπάρχουν κατάλληλες υποδομές για ποδήλατο
- Μετακινούνται καθημερινά εντός του ιστορικού κέντρου για να πάνε στην οικία τους και έπειτα για αθλητισμό και πολιτισμό
- Θεωρούν ότι τα μεγαλύτερα συγκοινωνιακά προβλήματα που πρέπει να επιλυθούν είναι οι χώροι στάθμευσης και να διοχετευτεί η κίνηση με ΙΧ εκτός της Παλιάς Πόλης
- Θεωρούν ότι δεν επαρκούν οι υφιστάμενοι δημόσιοι χώροι, και ότι οι υφιστάμενες αστικές υποδομές είναι κακής ποιότητας
- Επιθυμούν φωτισμό και ανάδειξη στα μνημεία, λιγότερα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, αστυνόμευση 24ωρη και στάθμευση για μηχανές και ποδήλατα, αναδιαμόρφωση ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων – πάρκα, πλατείες και τέλος ανάδειξη τοποσήμων και χρήση τους ως σημεία θέασης και οπτικές φυγές
- Θεωρούν μεγαλύτερο πρόβλημα την δυσκολία προσβασιμότητας στο Παλιό λιμάνι κατά τους χειμερινούς μήνες

Οι επισκέπτες της Παλιάς Πόλης από την άλλη μετά την έρευνα κοινή γνώμης, προέκυψε ότι:

- Θεωρούν και αυτοί όπως και οι κάτοικοι, ότι η αναψυχή και το εμπόριο υπερτερούν σαν χρήση έναντι της κατοικίας
- Πιστεύουν ότι χρειάζεται να ενισχυθεί η αναψυχή, η εκπαίδευση, η κατοικία, η υγεία και ο πολιτισμός και οι υπηρεσίες
- Πραγματοποιούν συχνές μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη είτε πεζοί είτε με ΙΧ, σχεδόν αποκλειστικά για αναψυχή
- Οι επισκέπτες, δηλαδή οι κάτοικοι της ΠΕ Χανίων που βρίσκονται πιο κοντά στην Παλιά Πόλη, την επισκέπτονται όλες τις εποχές, ενώ οι τουρίστες δείχνουν μια φανερό προτίμηση για το καλοκαίρι
- Θεωρούν μεγαλύτερο κυκλοφοριακό πρόβλημα τους χώρους στάθμευσης και την εξάρτηση από ΙΧ, αλλά και τον ελλιπή σχεδιασμό για πεζούς και ΑΜΕΑ, έλλειψη ποδηλατικών υποδομών και σήμανσης και επιθυμούν να περιοριστεί η κίνηση των ΙΧ εκτός Παλιάς Πόλης
- Δεν χρησιμοποιούν ποδήλατο για τις μετακινήσεις τους, οι λίγοι που το χρησιμοποιούν είναι για λόγους αναψυχής, άθλησης και για καθημερινές μετακινήσεις
- Θεωρούν ότι δεν επαρκούν οι δημόσιοι χώροι, είναι από λίγο έως αρκετά ικανοποιημένοι από τις αστικές υποδομές
- Επιθυμούν την αναβάθμιση των αστικών υποδομών, την ανάδειξη τοποσήμων και χρήση τους ως σημεία θέασης και οπτικές φυγές, την αναδιαμόρφωση ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων – πάρκα, πλατείες και την σύνδεση χώρων πολιτιστικού ενδιαφέροντος και μνημείων, με σκοπό την αξιοποίηση και βελτίωση της προσβασιμότητας.
- Αναγνωρίζουν ως τοπόσημα της περιοχής τον Φάρο, τα Στιβανάδικα και το φρούριο Φιρκά, ενώ οι επισκέπτες με τόπο κατοικίας το κέντρο θεωρούν τα περισσότερα μνημεία αξιόλογα
- Πιστεύουν ότι η ιστορικότητα επηρεάζει την επισκεψιμότητα της περιοχής και πως οι ιστορικοί χώροι δεν έχουν αναδειχθεί κατάλληλα
- Θεωρούν ότι τα βασικότερα προβλήματα της περιοχής την υπερ-επισκεψιμότητα το καλοκαίρι, τις κακής ποιότητας υποδομές και την σταδιακή απομάκρυνση τις κατοικίας εξαιτίας των τουριστικών υποδομών

6. Αξιολόγηση της ανάλυσης / SWOT : Δυνατότητες, Αδυναμίες/ Ανάγκες, Ευκαιρίες, Απειλές του Ιστορικού Κέντρου

Λαμβάνοντας υπόψη τα πορίσματα της ανάλυσης των υφιστάμενων συνθηκών βιωσιμότητας του ιστορικού κέντρου των Χανίων του 3^{ου} κεφαλαίου, τις κατευθύνσεις των υπερκείμενων βαθμίδων σχεδιασμού και τα αποτελέσματα της αποδελτίωσης των ερωτηματολογίων, προκύπτει το ακόλουθο διάγραμμα ανάλυσης της υφιστάμενης κατάστασης, που μελετά τις δυνατότητες, τις προοπτικές, τους περιορισμούς και τις απειλές, οι οποίες μπορούν να αξιοποιηθούν και να αντιμετωπιστούν αντίστοιχα.

Δυνατότητες

- Κύριο αστικό κέντρο Κρήτης
- Τουριστικός πόλος διεθνούς εμβέλειας με μεγάλη αναγνωρισιμότητα
- Ιστορικός πλούτος
- Σύνδεση με αεροδρόμιο & λιμάνι Σούδας
- Επεμβάσεις βελτίωσης, συντήρησης κτιριακού συνόλου, μνημείων και περιοχών (Γραφείο Παλιάς Πόλης)
- Πολυτεχνείο Κρήτης ☺ανάπτυξη δραστηριοτήτων έρευνας & ανάπτυξης
- Μικρή απόσταση από φυσικό περιβάλλον & πληθώρα πολιτιστικού πλούτου ☺προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού για καταπολέμηση εποχικότητας και εξάντλησης ΦΤΙ το καλοκαίρι (αγροτουρισμός, περιπατητικός, θρησκευτικός, αστικός, πολιτιστικός)
- ΠΟΠ κρητικά προϊόντα
- Υψηλή συγκέντρωση αρχιτεκτονικής κληρονομιάς – ενετικά, τούρκικα κ.α. κτίρια
- Διενέργεια πολιτιστικών εκδηλώσεων - εκθέσεων (υπαίθριες εκδηλώσεις, πινακοθήκη, μουσεία, ΚΑΜ, Νεώρια κλπ)
- Μεγάλο ποσοστό ενεργού πληθυσμού τριτοβάθμιας εκπαίδευσης
- Αξιόλογο κτιριακό απόθεμα ☺επανάχρηση και σύνδεση πολιτιστικών πόρων με στρατηγικές ήπιας κινητικότητας
- Βιοκλιματικές παρεμβάσεις & εξοικονόμηση ενέργειας κτιριακού αποθέματος
- Κλαδική εξειδίκευση επιχειρήσεων
- Ενσωμάτωση καινοτόμων τεχνολογιών στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών

Προοπτικές

- Δημιουργία νέων επιχειρήσεων
- Προσέλκυση επενδύσεων & κρατικών χρηματοδοτήσεων
- Εύκρατο κλίμα ☺καθιέρωση και άλλων τουριστικών περιόδων εκτός της θερινής
- Το υπό εκπόνηση Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Χανίων
- Ύπαρξη στρατηγικών σχεδίων ανάπτυξης (ΠΠΧΣΑΑ – περιφερειακό χωροταξικό, ΕΠΧΣΑΑ – ειδικό χωροταξικό τουρισμού, ΓΠΣ – γενικό πολεοδομικό σχέδιο)
- Παραθαλάσσια σύνδεση με άλλες περιοχές (Παλαιόχωρα, Ελαφονήσι, Σφακιά, Καστέλι κλπ) – τουρισμός κρουαζιέρας
- Διευθέτηση προσβασιμότητας και ελάττωση εξάρτησης από ΙΧ (σταθμοί park & ride - διαμετακόμισης)
- Λειτουργική ένταξη αρχαιολογικών χώρων στο αστικό τοπίο
- Βελτιωμένη διαχείριση του τουρισμού
- Επενδύσεις στον πολιτιστικό κλάδο
- Ενίσχυση των βιώσιμων συστημάτων μεταφορών
- Καθορισμός ζώνης προστασίας
- Ενίσχυση της κατοικίας και δημόσιων υπηρεσιών
- Συνεργασία με Πανεπιστημιακά Ιδρύματα, εισαγωγή καινοτόμων ΤΠΕ με σημαντικό αντίκτυπο στους τομείς τουρισμού – πολιτισμού και αγροδιατροφής
- Διασύνδεση τριτογενούς τομέα (τουρισμός – πολιτισμός) με τεχνολογία πληροφόρησης
- Αξιοποίηση τηλεκατάρτισης στην εξειδίκευση των εργαζομένων
- Βελτίωση δεξιοτήτων του ανθρώπινου δυναμικού
- Εξειδίκευση με σκοπό την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας

- Αξιοποίηση τεχνολογιών Πληροφορικής & Επικοινωνιών στις επιχειρήσεις και στην υιοθέτηση καινοτόμων πρακτικών στην διοίκηση
- Αξιοποίηση σχεδίων διαχείρισης υδάτων και αντιμετώπισης πλημμυρικών φαινομένων & διάβρωσης ακτών
- Εναλλακτικές μορφές τουρισμού με αξιοποίηση πολιτιστικής κληρονομιάς
- Συμβολή κέρδους από αισθητικές παρεμβάσεις στην τοπική οικονομία ☹ αξιοποίηση προστιθέμενης αξίας για την διενέργεια και άλλων επεμβάσεων
- Αξιοποίηση θεσμικών εργαλείων για «Ενεργειακή απόδοση κτιρίων» για βιοκλιματικές παρεμβάσεις κτιρίων

Περιορισμοί

- Περιβαλλοντικές πιέσεις
- Αντικρουόμενα συμφέροντα κατοίκων – τουριστών
- Εποχική λειτουργικότητα (Μάιος - Οκτώβριος) εμπορικών καταστημάτων, καταλυμάτων & εστίασης
- Υψηλό κόστος συντήρησης κτιρίων & μνημείων ☹ κακή κατάσταση κτιριακού & πολιτιστικού αποθέματος
- Διάσπαση συνεκτικότητας δομικού ιστού από βομβαρδισμό
- Χαμηλό τουριστικό εισόδημα λόγω τουρισμού κρουαζιέρας, ξενοδοχείων all inclusive του Δήμου Πλατανιά
- Συγκρουόμενες χρήσεις γης – τουρισμός, αναψυχή/κατοικία
- Έλλειψη εργασιών συντήρησης σε αστικές υποδομές (πεζόδρομοι, πεζοδρόμια, δρόμοι, οξείδωση στύλων φωτισμού από θάλασσα)
- Απουσία αστυνόμευσης & χώρων στάθμευσης ☹ παράνομη παρόδια στάθμευση, εγκληματικότητα
- Κακή κατάσταση ιστορικών κτιρίων και μνημείων λόγω υψηλού κόστους συντήρησης και έλλειψη χρηματοδότησης - μη επανάχρηση ☹ αδυναμία υποστήριξης τουρισμού υψηλών προδιαγραφών
- Ασυμβίβαστα αρχιτεκτονικά στοιχεία με ιστορικό χαρακτήρα (τμήμα ΠΕ3 - κέντρο)
- Ταυτόχρονη ισχύ ρυμοτομικού 1947 και κήρυξης ως διατηρητέου μνημείου 1965
- Διάσπαση συνεκτικότητας δομικού ιστού σε γειτονιές από τον βομβαρδισμό
- Ελλιπή διαχείριση ομβρίων ☹ πλημμυρικά φαινόμενα, δυσοσμία
- Υπέρβαση Φέρουσας Τουριστικής Ικανότητας (ΦΤΙ) κατά τις περιόδους αιχμής, ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες ☹ επιβάρυνση και εξάντληση υδροφόρου ορίζοντα
- Έλλειψη φυσικού περιβάλλοντος ☹ καταπόνηση αστικού μικροκλίματος
- Απουσία ολοκληρωμένου συγκοινωνιακού σχεδιασμού
- Ακανόνιστη χωρική διάχυση κοινόχρηστων χώρων και απουσία χώρων πρασίνου
- Έλλειψη οργάνωσης αστικών μεταφορών
- Δυσκολία στον εφοδιασμό εμπορευμάτων
- Μείωση δικτύου τοπικών καταστημάτων
- Υπερβολική κατάληψη δημόσιου χώρου
- Αναχρονιστική τουριστική σήμανση
- Παράνομο εμπόριο σε κοινόχρηστους χώρους- χώρους συνάθροισης κοινού
- Ανάγκη ενίσχυσης του δικτύου κοινόχρηστων χώρων και διαδρομών πεζών και ποδηλάτων
- Παρατεταμένη αύξηση ανεργίας λόγω ύφεσης

- Χαμηλό επίπεδο επενδύσεων από τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις (ΜΜΕ) σε καινοτόμες τεχνολογίες
- Έλλειψη διαθεσιμότητας επιχειρηματικών κεφαλαίων
- Έλλειψη εξειδίκευσης
- Περιορισμένη αξιοποίηση βιώσιμων μεταφορών
- Αποσπασματική υλοποίηση δικτύων ροής πεζών
- Ανεπαρκής περιβαλλοντική συνείδηση
- Θεσμικές δυσχέρειες σύμπραξης ιδιωτικού δημόσιου τομέα
- Εκκρεμότητες στην δημιουργία ανοιχτών δημόσιων χώρων
- Άγνοια για την ενεργειακή κατανάλωσης κτιρίων
- Μικρή εμπειρία από σχεδιασμό και εφαρμογή ολοκληρωμένων σχεδίων προστασίας
- Δυσκολία προσβασιμότητας κατά τους χειμερινούς μήνες
- Υπερ-επισκεψιμότητα κατά τους θερινούς μήνες
- Εποχικότητα λειτουργίας καταστημάτων
- Υπερίσχυση τουριστικών υποδομών έναντι χρήσεων που απευθύνονται σε κατοίκους (κατοικία, γραφεία, υπηρεσίες, διοικητικές λειτουργίες, τοπικά καταστήματα)
- Κακής ποιότητας υποδομές - πεζοδρόμια, πλακόστρωτο, δρόμοι, φωτισμός, παγκάκια
- Έλλειψη ανοικτών χώρων συνάθροισης κοινού - πλατείες - πάρκα - χώροι πρασίνου
- Απουσία ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμου
- Έλλειψη χώρων στάθμευσης - παράνομη στάθμευση
- Εμπόδια στην μετακίνηση ατόμων με αναπηρία και ατόμων με παιδικό καροτσάκι
- Αυτοκίνητα σταθμευμένα πάνω στα πεζοδρόμια
- Το πεζοδρόμιο διακόπτεται συχνά από εμπόδια και δεν έχει επαρκές πλάτος
- Χαμηλή ποιότητα κτιριακού αποθέματος / κατασκευής
- Ηχητική όχληση από χρήσεις αναψυχής
- Λειτουργία μόνο των παραθαλάσσιων καταστημάτων καθ'όλη την διάρκεια του χρόνου - ερήμωση περιοχής
- Υποβάθμιση μνημείων
- Δυσκολία εύρεση στέγης για τους κατοίκους
- Αύξηση των τιμών ακινήτων

Απειλές

- Ανεξέλεγκτη τουριστική δραστηριότητα
- Πληθυσμιακή μείωση τοπικού πληθυσμού, υποτίμηση έννοιας γειτονιάς
- Υποβάθμιση βιοτικού επιπέδου κατοίκων
- Ποιοτική υποβάθμιση δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων
- Περιβαλλοντική υποβάθμιση / ηχητική όχληση, ατμοσφαιρική ρύπανση
- Οικονομική κρίση & απουσία κεφαλαίων
- Υποβάθμιση πολιτιστικών πόρων
- Κατάργηση διάφορων κατηγοριών θέσεων εργασίας πλην του τουρισμού
- Αδυναμία αξιοποίησης ευρωπαϊκών πόρων
- Μεγέθυνση τουριστικών εισροών γειτονικών χωρών
- Αυξανόμενο φαινόμενο μαζικού τουρισμού – συμφόρηση ιστορικού κέντρου
- Χρονοβόρα διαδικασία μεταρρυθμίσεων
- Δυσμενές οικονομικό περιβάλλον
- Περιορισμένη πρόσβαση σε κεφάλαια

- Περιορισμένη οικονομική ανάκαμψη
- Απουσία δράσεων σύμπραξης ερευνητικού και επιχειρηματικού τομέα
- Όξυνση ανισοτήτων μεταξύ των κατοίκων και των επισκεπτών
- Μη προσαρμογή στις πολεοδομικές διατάξεις και έλλειψη ιδίων πόρων για την εφαρμογή του σχεδιασμού
- Χρονοβόρες διαδικασίες για την εκπόνηση των μελετών
- Έλλειψη ιδιωτικών κεφαλαίων για βιοκλιματική αναβάθμιση οικιών και επιχειρήσεων
- Καθυστερήσεις στις απαιτούμενες εγκρίσεις περιβαλλοντικών όρων και λοιπών αδειοδοτήσεων
- Επικάλυψη αρμοδιοτήτων για τα έργα στο παράκτιο μέτωπο
- Αδυναμία προσαρμογής στις βιοκλιματικές απαιτήσεις ☹ περεταίρω επιβάρυνση θαλάσσιου μετώπου

7.Πρόταση Στρατηγικής αναδιαμόρφωσης και βιώσιμης αστικής ανάπτυξης του περιβάλλοντος του Ιστορικού Κέντρου

7.1. Πλαίσιο, όραμα, στρατηγικοί και ειδικοί στόχοι πρότασης

7.1.1 Διατύπωση Στρατηγικής

Στο στάδιο αυτό γίνεται η επεξεργασία της πρότασης για τον ανασχεδιασμό των χρήσεων γης της περιοχής μελέτης, σε συνδυασμό με ορισμένες σημειακές επεμβάσεις στο πλαίσιο της βιώσιμης ανάπτυξης έχοντας ως βάση τις αρχές της ήπιας κινητικότητας. Ως ισχύουσες θεσμικά χρήσεις γης λαμβάνουμε τις χρήσεις γης που καθορίστηκαν από το αναθεωρημένο ΓΠΣ Χανίων (και εγκρίθηκαν από το ΦΕΚ 558Δ/03.08.1988), οι οποίες διαφέρουν από την υφιστάμενη κατάσταση, όπως αναφέρθηκε στο στάδιο της ανάλυσης. Ως βασικός στόχος κρίνεται η θέσπιση νέων χρήσεων γης και οργάνωσης του δικτύου μεταφοράς της περιοχής μελέτης με βάση το προτεινόμενο πολιτιστικό – πράσινο δίκτυο και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά και την οργάνωση της περιοχής της Παλιάς Πόλης. Πιο συγκεκριμένα, η συγκεκριμένη ενότητα αποσκοπεί στην δημιουργία της αίσθησης συνέχειας της ολοένα και αναπτυσσόμενης περιοχής του αστικού κέντρου, με τον παραδοσιακό ιστό, προσδίδοντας στον τελευταίο αντίστοιχα και συμπληρωματικά χαρακτηριστικά ως προς την πρώτη, στην οργάνωση των χρήσεων γης και στη χωροθέτηση των απαιτούμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χρήσεων, στην οργάνωση της κυκλοφορίας και των χώρων στάθμευσης. Ιδιαίτερα οι προβληματικές περιοχές, δηλαδή περιοχές που είναι ασύνδετες, υποβαθμισμένες, χωρίς πολεοδομική οργάνωση, είτε χωρίς ταυτότητα, προτείνεται η προοπτική σύνδεσής τους με το συνεκτικό τμήμα του αστικού ιστού και την γενικότερη αναβάθμιση της περιοχής.

Το «όραμα» για την ανάπτυξη του ιστορικού πυρήνα της Παλιάς Πόλης Χανίων, είναι η μετατροπή του σε μια πολύ-λειτουργική αστική περιοχή, με ισόρροπη ανάπτυξη, που θα ανταποκρίνεται στις αυξανόμενες απαιτήσεις σε κοινωνικές δομές, διατηρώντας την μοναδική ιστορική του ταυτότητα, υιοθετώντας παράλληλα ένα μοντέλο βιώσιμης κινητικότητας.

Εικόνα 24: Περιοχή μελέτης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι προαναφερθείσες επιδιώξεις μπορούν να επιτευχθούν μέσω των ακόλουθων αξόνων σχεδιασμού και των επιμέρους στρατηγικών και ειδικών στόχων:

7.1.2 Ειδικόί Στόχοι και ενδεικτικές δράσεις ανά άξονα Στρατηγικής

Από την αξιολόγηση της ανάλυσης (SWOT), καθώς και την έρευνα κοινής γνώμης μέσω ερωτηματολογίων προέκυψαν οι ανάγκες για:

- Ανάκτηση των περιοχών κατοικίας, η οποίες δέχονται πιέσεις από τις τουριστικές δραστηριότητες
- Οργάνωση και ελεγχόμενη ανάπτυξη του τουρισμού
- Βελτιωμένο σύστημα πληροφόρησης ξένων επισκεπτών
- Προστασία και ανάδειξη των χώρων πολιτισμού, τοπόσημων και σημείων ιστορικού ενδιαφέροντος
- Βελτίωση των αστικών υποδομών και εξοπλισμού - πεζοδρόμια, πλακόστρωτο, δρόμοι, φωτισμός, παγκάκια
- Βελτίωση ποιότητας κτιριακού αποθέματος
- Δημιουργία χώρων πρασίνου και σύνδεση τους με τους ήδη υπάρχοντες, αλλά και με σημεία ενδιαφέροντος (χώρους πολιτισμού, σημεία θέας, κοινόχρηστους χώρους)
- Ανάκτηση δημόσιου χώρου
- Ενίσχυση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων και διαδρομών πεζών και ποδηλάτων-προώθηση μέσων βιώσιμης μετακίνησης
- Ενίσχυση μετακινήσεων με ΜΜΜ
- Ενιαίο δίκτυο ποδηλατοδρόμων
- Διευκόλυνση μετακίνησης ατόμων με αναπηρία και ατόμων με παιδικό καροτσάκι
- Βελτίωση προσβασιμότητας κατά τους χειμερινούς μήνες

- Ελάττωση χρήσης ΙΧ εντός του ιστορικού πυρήνα και διοχέτευση της κίνησης εκτός
- Ενίσχυση τοπικών επιχειρήσεων – κατάργηση εποχικότητας
- Βελτίωση υποδομών στάθμευσης
- Αναβάθμισης ποιότητας κτιριακού αποθέματος
- Βελτίωση περιβαλλοντικών συνθηκών (ηχητική όχληση, διαχείριση πλημμυρικών φαινομένων και ομβρίων, ενεργειακής απόδοσης κτιρίων)
- Σύμπραξη Πολυτεχνείου και Ερευνητικών Ιδρυμάτων ☺ χρήση καινοτομιών στους τομείς του τουρισμού, πολιτισμού και διατροφής

Στο πλαίσιο της κάλυψης των αναγκών αυτών, διαμορφώθηκαν οι ακόλουθες στρατηγικές με σκοπό την κάλυψη των αναγκών της Παλιάς Πόλης. Ο κάθε άξονας στρατηγικής αφορά και έναν πυλώνα βιωσιμότητας (κοινωνία, οικονομία και περιβάλλον) και χωρίζεται σε επιμέρους στρατηγικές και ειδικούς στόχους.

Α. Άξονας Στρατηγικής: Προστασία διασύνδεση και προβολή χαρακτηριστικών πολιτιστικού, ιστορικού και φυσικού περιβάλλοντος και προώθηση βιώσιμου τουριστικού μοντέλου, οργάνωση προσπελασιμότητας

Α.1. Στρατηγική: Πράσινο δίκτυο διαδρομών πολιτισμού - τουρισμού

Α.1.1. Ειδικοί Στόχοι:

1. Ενίσχυση επισκεψιμότητας τους χειμερινούς μήνες (αύξηση αριθμού επισκεπτών σε όλη την διάρκεια του χρόνου)
2. Μείωση θορύβου, αερίων Ρύπων
3. Προστασία και ανάδειξη των χώρων πολιτισμού, τοπόσημων και σημείων ιστορικού ενδιαφέροντος
4. Βελτίωση των αστικών υποδομών και εξοπλισμού - πεζοδρόμια, πλακόστρωτο, δρόμοι, φωτισμός, παγκάκια
5. Δημιουργία χώρων πρασίνου και σύνδεση τους με τους ήδη υπάρχοντες, αλλά και με σημεία ενδιαφέροντος (χώρους πολιτισμού, σημεία θέας, κοινόχρηστους χώρους)
6. Ανάκτηση δημόσιου χώρου ☺ δημιουργία και ενίσχυση κοινόχρηστων χώρων (πάρκα, πλατείες, δίκτυο πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων)

Α.1.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Οργάνωση πολιτιστικών διαδρομών για σύνδεση πολιτιστικών χώρων και μνημείων με ανοιχτούς κοινόχρηστους χώρους και σημεία ενδιαφέροντος, με σκοπό την ανάδειξη, αξιοποίηση και βελτίωση προσβασιμότητας, με πεζή μετακίνηση και με ποδήλατο και λειτουργική σύνδεση Παλιάς Πόλης με το σύγχρονο τμήμα
2. Ανάδειξη τοπόσημων και χρήση τους ως χώρους συνάθροισης και ως σημεία θέασης και οπτικές φυγές
3. «Έξυπνοι» χώροι συνάθροισης από ανακυκλώσιμα υλικά όπου αυτό είναι εφικτό, με πάνελ χαλάρωσης, προσωρινές εκθέσεις, φωτοβολταϊκά πάνελ
4. Ανοιχτοί χώροι συνάθροισης κοινού – πολιτιστικά σημεία, με έξυπνη τεχνολογία, για κοινωνικοποίηση, βελτίωση του αστικού τοπίου και διάχυση της προστιθέμενης πολιτιστικής αξίας
5. Φυσική επανασύνδεση υφιστάμενου και ιστορικού ιστού – βελτίωση προσβασιμότητας, συμβατές και συμπληρωματικές χρήσεις γης για την κάλυψη των αναγκών

6. Αποκατάσταση κτιριακού αποθέματος πολιτιστικού και ιστορικού ενδιαφέροντος
7. Βελτίωση συστήματος πληροφόρησης
8. Αναβάθμιση πεζών και οδικών δικτύων και συστήματος μαζικών μεταφορών
9. Αναγέννηση ιστορικού αστικού ιστού
10. Διεύρυνση έννοιας προστασίας με την συμπερίληψη περιβαλλοντικών πολιτικών, όπως είναι οι βιώσιμες μεταφορές – αποσυμφόρηση μετακινήσεων με νέους ποδηλατοδρόμους, περιορισμός ιδιωτικών μετακινήσεων και προώθηση δημόσιων
11. Αναβάθμιση αστικών υποδομών (στέγαστρα, φωτισμός, καθιστικά κλπ)

A.2. Στρατηγική: Βελτίωση το κυκλοφοριακού και διευκόλυνση της κίνησης πεζών

A.2.1.Ειδικοί Στόχοι:

1. Ενίσχυση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων και διαδρομών πεζών και ποδηλάτων- προώθηση μέσων βιώσιμων μεταφορών και ήπιας κινητικότητας
2. Ενίσχυση μετακινήσεων με MMM
3. Ενιαίο δίκτυο ποδηλατοδρόμων
4. Υποδομές bike share
5. Διευκόλυνση μετακίνησης ατόμων με αναπηρία και ατόμων με παιδικό καροτσάκι
6. Βελτίωση προσβασιμότητας κατά τους χειμερινούς μήνες
7. Ελάττωση χρήσης ΙΧ εντός του ιστορικού πυρήνα και διοχέτευση της κίνησης εκτός
8. Βελτίωση υποδομών στάθμευσης

A.2.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Δημιουργία διάσπαρτων σταθμών – σημείων στάσης ποδηλάτων στην Παλιά Πόλη
2. Δημιουργία σταθμού διαμετακόμισης, με υποδομές minibuss, bike share και χώρο στάθμευσης
3. Κατάλληλη διαμόρφωση υποδομών κίνησης πεζών με προδιαγραφές για ΑΜΕΑ

A.3. Στρατηγική: Προβολή, ενημέρωση

A.3.1 Ειδικοί Στόχοι: Αύξηση των παρεχόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών από τον Δήμο στους τομείς πολιτισμού - τουρισμού και βιώσιμης κινητικότητας

A.3.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Εγκατάσταση στα σημεία στάσης που προτείνονται, ηλεκτρονικών υπηρεσιών ενημέρωσης

A.4. Στρατηγική: Βελτίωση των χαρακτηριστικών του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος σε όρους προστασίας των φυσικών πόρων και αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής

A.4.1 Ειδικοί Στόχοι:

1. Αύξηση ενεργειακής απόδοσης κτιρίων
2. Βελτίωση ποιότητας κτιριακού αποθέματος
3. Μείωση των επιπτώσεων στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον από φυσικές και τεχνολογικές καταστροφές
4. Αύξηση ανακύκλωσης
5. Μείωση των απωλειών και βελτίωση της ποιότητας πόσιμου νερού

6. Αύξηση του βαθμού εξειδίκευσης του χωρικού σχεδιασμού με ενσωμάτωση όρων προστασίας περιβάλλοντος και αντιμετώπισης της κλιματικής αλλαγής
7. Βελτίωση περιβαλλοντικών συνθηκών (ηχητική όχληση, διαχείριση πλημμυρικών φαινομένων και ομβρίων)

A.4.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Δημιουργία μικρών χώρων πρασίνου, με λωρίδες – άξονες πρασίνου, με δέντρα και χαμηλή φύτευση, με σκοπό την ανάπτυξη του ιστορικού αστικού πυρήνα βελτιώνοντας το μικροκλίμα του, για βελτίωση της ποιότητας των συνθηκών διαβίωσης και απορρόφηση της ηχητικής όχλησης, για φιλτράρισμα και επανάχρηση του βρόχινου νερού με συστήματα συλλογής νερού, προστασία σκίασης, κοινωνικές συναναστροφές
2. Μίνι πάρκα για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών σε βιολογικά γεωργικά προϊόντα και την προώθηση της κοινωνικής ένταξης και συμμετοχής, την αύξηση του ποσοστού πρασίνου κατά της ατμοσφαιρικής ρύπανσης
3. Διαχείριση υδροφόρου ορίζοντα ενετικού λιμένα
4. Αναδιαμόρφωση ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων - πάρκα, πλατείες
5. Δημιουργία χώρων πρασίνου

A.5. Στρατηγική: Ισόρροπη ανάπτυξη του τουρισμού

A.5.1 Ειδικοί Στόχοι:

1. Οργάνωση και ελεγχόμενη ανάπτυξη του τουρισμού
2. Βελτιωμένο σύστημα πληροφόρησης ξένων επισκεπτών

A.5.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Ελεγχόμενη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων

B. Άξονας Στρατηγικής: Κοινωνική ενδυνάμωση και βελτίωση συνθηκών διαβίωσης κατοίκων

B.1. Στρατηγική: Ενίσχυση υποδομών πρόνοιας - εκπαίδευσης

B.1.1. Ειδικοί Στόχοι:

1. Αύξηση της δυναμικότητας των υποδομών πρόνοιας
2. Βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών εκπαίδευσης
3. Διεύρυνση των παρεχόμενων υπηρεσιών σε ευπαθείς ομάδες
4. Αναβάθμιση και διεύρυνση των παρεχόμενων από τον Δήμο Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών υγείας – πρόνοιας για τους πολίτες
5. Συγκράτηση χρήσης κατοικίας και χωροθέτηση συμβατών χρήσεων όμορα της

B.1.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Δημιουργία περιοχών κατοικίας με αυξημένη προσβασιμότητα
2. Ενίσχυση δικτύου παρεχόμενων υπηρεσιών

B.2. Στρατηγική: Απασχόληση

B.2.1. Ειδικοί Στόχοι:

1. Βελτίωση των συνθηκών πρόσβασης στην απασχόληση για ευπαθείς ομάδες πληθυσμού
2. Ενίσχυση ίδρυσης και λειτουργίας κοινωνικών επιχειρήσεων

B.2.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Βελτίωση υποδομών για πεζούς ☹️ αύξηση προσβασιμότητας από όλες τις κοινωνικές ομάδες

B.3. Στρατηγική: Ενίσχυση κατοικίας

B.3.1. Ειδικοί Στόχοι:

1. Χωροθέτηση περιοχών κατοικίας και γειτνίαση τους με φιλικές προς αυτήν χρήσεις γης
2. Διευκόλυνση πρόσβασης προς την κατοικία (με κατάλληλη διαμόρφωση δικτύων, στάθμευση)
3. Ανάκτηση των περιοχών κατοικίας, η οποίες δέχονται πιέσεις από τις τουριστικές δραστηριότητες

B.3.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Χώροι χαλάρωσης και κοινωνικοποίησης με κατάλληλο αστικό εξοπλισμό - επίπλωση και στοιχεία πρασίνου
2. Παιδικές χαρές με στοιχεία τεχνολογίας για την εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών και την προώθηση αστικής κοινωνικότητας

Γ. Άξονας Στρατηγικής: Βιώσιμη Επιχειρηματικότητα

Γ.1. Στρατηγική: Ενίσχυση της καινοτομίας, τεχνολογικής και μη

Γ.1.1. Ειδικοί Στόχοι:

1. Αναβάθμιση και διεύρυνση των παρεχόμενων από τον Δήμο Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών για τις επιχειρήσεις
2. Αύξηση εφαρμογών ΤΠΕ από τις επιχειρήσεις
3. Αύξηση των επενδύσεων σε τομείς υψηλής προστιθέμενης αξίας
4. Σύμπραξη Πολυτεχνείου και Ερευνητικών Ιδρυμάτων ☹️ χρήση καινοτομιών στους τομείς του τουρισμού, πολιτισμού και διατροφής

Γ.1.1. Ενδεικτικές Δράσεις:

1. Pop-up καταστήματα, καφετέριες και μόνιμες ή προσωρινές κατασκευές εστιατορίων με σκοπό την προώθηση τοπικών αγαθών και γαστρονομικών προϊόντων, με στοιχεία πρασίνου για την κάλυψη των αναγκών εστίασης και αναψυχής κατοίκων και τουριστών και την στήριξη της τοπικής οικονομίας καθ'ολη την διάρκεια του χρόνου
2. Προώθηση δραστηριοτήτων που σχετίζονται με αναψυχή, εμπόριο και βιοτεχνία
3. Μετατόπιση κεντρικών υπηρεσιών και λειτουργιών από το ιστορικό κέντρο στην ευρύτερη περιφέρεια και να διασυνδεθούν με δίκτυο αστικών μεταφορών

7.2 Σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης

Αναλύοντας τις ευρωπαϊκές πρακτικές για την αναζωογόνηση των ιστορικών αστικών πυρήνων των πόλεων, ιδιαίτερα τα επιτυχημένα παραδείγματα της Μπολόνια και του Δουβλίνου και τις ανάγκες της περιοχής μελέτης, τις επιθυμίες των χρηστών της περιοχής (κατοίκων και επισκεπτών) για την τελική διαμόρφωση της με βάση την έρευνα 500 ερωτηματολογίων που πραγματοποιήθηκε, καθώς επίσης και τις κατευθύνσεις του θεσμικού πλαισίου, προκύπτει ότι το σχέδιο πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής μελέτης οφείλει να περιλαμβάνει τους ακόλουθους τρεις παράγοντες της βιώσιμης ανάπτυξης:

Κοινωνία

1. Επίλυση στεγαστικού προβλήματος (επανάχρηση κτιρίων)
2. Εξασφάλιση αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού για κατοίκους και χωροθέτηση απαραίτητων υπηρεσιών
3. Αποκατάσταση των κτιρίων για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών
4. Συγκράτηση προϋπάρχουσων κοινωνικών τάξεων, αποφυγή εξευγενισμού
5. Προώθηση του ιδιότυπου πολιτιστικού χαρακτήρα
6. Συμμετοχή των επωφελούμενων μερών, για την επίλυση των τυχόν θεμάτων που προκύπτουν κατά τον σχεδιασμό
7. Οικολογική ισορροπία, μείωση χωρικών ανισοτήτων και εξάλειψη θυλάκων κοινωνικού αποκλεισμού
8. Διασφάλιση πολιτιστικού αποθέματος (συνεισφορά στην παραγωγή πνευματικού κεφαλαίου) και συνδυασμός του με κοινωνικοοικονομικές και περιβαλλοντικές παρεμβάσεις

Οικονομία

1. Διατήρηση των επιχειρήσεων και προσέλκυση νέων
2. Δημιουργία χώρων πολιτισμού, αναψυχής & εστίασης
3. Ύπαρξη δημόσιας χρηματοδότησης σε σταθερή βάση (εθνικοί και κοινοτικοί πόροι)

Περιβάλλον

1. Συντήρηση ιστορικού πολεοδομικού ιστού
2. Αναστήλωση σημαντικών κτιρίων, κατεδάφιση κτιρίων χωρίς ιστορική σημασία
3. Δημιουργία ανοιχτών κοινόχρηστων χώρων
4. Επικέντρωση επεμβάσεων στην κατοικία τον πολιτισμό και την εκπαίδευση
5. Αυστηρός έλεγχος των χρήσεων με μέγιστη ανάμειξη
6. Δημιουργία πεζοδρόμων, απομάκρυνση της κίνησης των οχημάτων έξω από τα όρια της περιοχής
7. Οικιστική και περιβαλλοντική αναβάθμιση υφιστάμενων συνοικιών
8. Σχεδιασμός της αστικής ανάπτυξης με βάση τις αρχές της αειφορίας και βιωσιμότητας
9. Επάρκεια και ισόρροπη κατανομή αστικών υποδομών
10. Χρήση καινοτόμων μεθοδολογιών και πρακτικών παρέμβασης
11. Συνέχιση προϋπάρχουσας μορφολογίας στην αρχιτεκτονική και αρμονική ένταξη μνημείων στον σύγχρονο αστικό ιστό

Για να πετύχει η παρέμβαση πολεοδομικής οργάνωσης του ιστορικού κέντρου Χανίων, είναι πολύ σημαντικό εκτός από τους παράγοντες που προαναφέρθηκαν, να αποφευχθεί :

- Το ενδεχόμενο της περιθωριοποίησης των κατοίκων και η εγκατάσταση πιο εύπορων κοινωνικών ομάδων λόγω της αύξησης της ελκυστικότητας της περιοχής και συνεπώς των τιμών ακινήτων (φαινόμενο εξευγενισμού) ☹ λήψη μετριαστικών μέτρων και επενδυτικών κινήτρων
- Το φαινόμενο της μουσειοποίησης και απομόνωσης ιστορικού συνόλου από την ευρύτερη νεόδμητη πόλη (περιβάλλον με πολιτιστικό πλούτο σχεδιασμένο αποκλειστικά με βάση τις απαιτήσεις των επισκεπτών) ☹ σχεδιασμός ισόρροπου μοντέλου χωρικής ανάπτυξης, διευθετώντας τις ανάγκες όλων των χρηστών με παράλληλη ενθάρρυνση των πολυτροπικών μεταφορών, περιβαλλοντικών ρυθμίσεων και μείξη των κοινωνικών τάξεων
- Νοητά σύνορα και κατακερματισμού ιστορικού χώρου ☹ μετρίαση φαινομένου εγκατάλειψης παραδοσιακού ιστού, διατήρηση κοινωνικό-πολιτισμικών δεσμών
- Υπερίσχυσης ιδιωτικού έναντι του δημόσιου χώρου και αντικατάσταση της κατοικίας και της τοπικής αγοράς από τον τριτογενή τομέα και αντίστοιχες δραστηριότητες κερδοσκοπικού χαρακτήρα ☹ εναλλαγή των χρήσεων (κατοικία, εργασία, αναψυχή)

Η περιοχή μελέτης της εμπίπτει θεσμικά στην κατηγοριοποίηση των αναπτυσσόμενων και με περιθώρια ανάπτυξης ειδικών μορφών τουρισμού περιοχών, για τις οποίες ισχύουν οι εξής κατευθύνσεις:

Κοινωνία:

- Διεύρυνση δικτύων κοινωνικών, περιβαλλοντικών και πολιτιστικών υποδομών
- Τοπικές πολιτιστικές εκδηλώσεις
- Σύνδεση μέσω πολιτιστικών περιπάτων ιστορικών και πολιτιστικών χώρων

Οικονομία:

- Διεύρυνση τουριστικού προϊόντος αναπτύσσοντας τις αντίστοιχες υποδομές
- Η εναρμόνιση και τυποποίηση των καταλυμάτων με βάση την τοπική ταυτότητα & είδος τουρισμού
- Αύξηση προσβασιμότητας τουριστικών πόρων
- Συγκρότηση πολυθεματικών δικτύων μεταξύ των τουριστικών πόλων & πόρων
- Δημιουργία οργανωμένων θυλάκων τουρισμού με παράλληλες δράσεις αστικής εξυγίανσης, με σκοπό την προσέλκυση υψηλού ποιοτικά τουρισμού
- Κίνητρα για παρότρυνση ιδιωτικής πρωτοβουλίας για αναβάθμιση των τουριστικών καταλυμάτων
- Προώθηση τοπικής κουζίνας
- Ανάπτυξη εναλλακτικού μοντέλου τουρισμού με βάση τον αγροδιατροφικό τομέα
- Νέες μορφές θεματικού τουρισμού αξιοποιώντας την κρητική διατροφή και πολιτιστικό πλούτο
- Προώθηση μεσογειακών βιολογικών προϊόντων με χρήση καινοτομίας

Περιβάλλον:

- Ανάδειξη τοπικών μοναδικών χαρακτηριστικών, σε συνδυασμό με προστασία και ανάδειξη του πολιτιστικού & φυσικού περιβάλλοντος
- Αναβάθμιση δομημένου χώρου – διενέργεια αστικών αναπλάσεων
- Εκσυγχρονισμός τουριστικών καταλυμάτων
- Επανάχρηση παραδοσιακών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων
- Προστασία και ανάδειξη ιστορικά αξιόλογων αρχιτεκτονικών συνόλων
- Σύστημα περιβαλλοντικής διαχείρισης μεσογειακού τοπίου
- Δημιουργία ενοποιημένου δικτύου τοποσήμων «Ενετικό Λιμάνι – Παλιά Πόλη – Τείχη – Χαλέπα»
- Σχεδιασμός ειδικών περιπατητικών διαδρομών με νέες τεχνολογίες
- Χωροθέτηση νέων εγκαταστάσεων σε ιστορικά κελύφη
- Αύξηση προσβασιμότητας με ΜΜΜ
- Υιοθέτηση στρατηγικών για βιώσιμη κινητικότητα για την σύνδεση του αστικού πυρήνα της Παλιάς Πόλης με το θαλάσσιο μέτωπο
- Δημιουργία ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων
- Περιορισμός εντατικής λιμενικής χρήσης
- Προστασία αρχαιολογικών συνόλων μέσω της οργάνωσης σε σταθερή βάση εκδηλώσεων
- Περιβαλλοντική αποφόρτιση & ποιοτική αναβάθμιση δομημένου χώρου

7.2.1 Χωρική κατανομή προτεινόμενων χρήσεων γης

Η προτεινόμενη χωρική διάρθρωση των νέων χρήσεων γης αποσκοπεί στην επαναφορά την α' κατοικίας στον ιστό της Παλιάς Πόλης με σκοπό την συγκράτηση του μόνιμου πληθυσμού της σε αυτήν και την δημιουργία ενός βιώσιμου ιστορικού αστικού τοπίου, τόσο για τους κατοίκους, όσο και για τους τουρίστες και τους επισκέπτες της περιοχής. Αυτή η χωρική κατανομή έχει επίσης στόχο την καταπολέμηση της εποχικότητας και της εξάντλησης της φέρουσας ικανότητας του ιστορικού τοπίου κατά τους θερινούς μήνες και την εγκατάλειψη κατά την χειμερινή περίοδο. Αυτό θα επιτευχθεί με την υιοθέτηση ενός χωρικού μοντέλου με μεικτές χρήσεις γης με προτεραιότητα στην χρήση της κατοικίας.

Συνεπώς, το παραλιακό μέτωπο, θα περιλαμβάνει και χρήσεις συμπληρωματικές της κατοικίας (παραδοσιακό- τοπικό εμπόριο, διοίκηση, γραφεία, προσωπικές υπηρεσίες, υγεία – πρόνοια και πολιτιστικές δραστηριότητες) και συναφείς σε αυτή χρήσεις σε αρμονία με τα τουριστικά καταλύματα και τις τουριστικές δραστηριότητες και χρήσεις αναψυχής χαμηλής όχλησης. Οι πολιτιστικές δραστηριότητες ενισχύονται με την χωροθέτηση τους στα Νεώρια του ενετικού λιμένα, με σκοπό την προσέλκυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού, όπως είναι ο πολιτιστικός τουρισμός. Επιπλέον, η χωροθέτηση τοπικού και παραδοσιακού εμπορίου αντί του υπερτοπικού, αποσκοπεί στην βελτίωση της τοπικής οικονομίας και την τόνωση της επιχειρηματικότητας.

Δημιουργούνται τέσσερις περιοχές κατοικίας με περιεχόμενο αμιγούς (περιοχές Καστέλι και Σπλάντζια) και γενικής κατοικίας (Τοπανάς και Εμπορικό Κέντρο), ενώ το παραδοσιακό εμπόριο τοποθετείται και ενισχύεται εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου και σε μικρή απόσταση από την πλατεία της αγοράς. Η πλατεία αγοράς, θα αποτελεί την αφετηρία λεωφορείου minibuses, το οποίο θα διασχίζει όλη την περιοχή μελέτης και θα την συνδέει με την δυτική (Νέα Χώρα) και ανατολική ευρύτερη περιοχή (Χαλέπα). Πλησίον του Νεώριου Μόρο

και της Πύλης της Άμμου, ορίζεται ένας δημόσιος χώρος πρασίνου με υποδομές park & ride και bike share με σκοπό την βελτίωση της προσβασιμότητας στην ευρύτερη περιοχή με όλες τις πιθανές μορφές μετακίνησης και την ενίσχυση της ήπιας κινητικότητας.

Με βάση τα διαφορετικά χαρακτηριστικά της κάθε συνοικίας, έγινε κατηγοριοποίηση λαμβάνοντας υπόψη τα πορίσματα της ανάλυσης μελέτης:

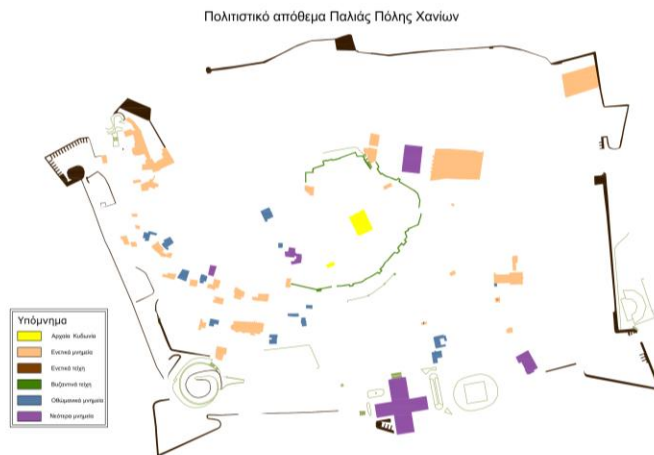
1. **Τοπανάς:** Σύγκρουση χρήσεων τουρισμού και κατοικίας (που αποδίδεται σε Airbnb), αντικατάσταση με χρήσεις γενικής κατοικίας, εστίασης, αναψυχής χαμηλής όχλησης και τουρισμού μικρής κλίμακας και πολιτισμού
2. **Εβραϊκή Συνοικία:** Κυριαρχία χρήσεων τουρισμού, εστίασης και εμπορίου → αντικατάσταση από χρήσεις όπως παραδοσιακό και λιανικό τοπικό εμπόριο, τουρισμό και αναψυχή (αίσθηση συνέχειας με ενετικό λιμάνι μέσα από ένα σύστημα καθέτων)
3. **Καστέλι:** Αποτελούσε τον πυρήνα της πόλης, συνοικία πλούσιων, με πληθώρα ενετικών κτισμάτων και βυζαντινά τείχη. Επικρατεί η χρήση του αρχαιολογικού χώρου, ερειπίων και κατοικιών, προτείνεται στην θέση των ερειπίων να χωροθετηθούν χρήσεις υπηρεσιών για τους κατοίκους και τους επισκέπτες και να ενισχυθεί η αμιγής κατοικία και ο πολιτισμός.
4. **Χιονές:** Θέση των ενετικών ναυπηγιών (14^{ου}-16^{ου} αιώνα), κυριαρχία εστίασης ως χρήσης. Προτείνεται η αμιγής κατοικία, τουρισμός - αναψυχή (χαμηλής όχλησης) και ο πολιτισμός.
5. **Σπλάντζια:** Κατά κύριο λόγο κατοικίες που μισθώνονται βραχυπρόθεσμα μέσω της πλατφόρμας Airbnb, με αποτέλεσμα την ερήμωση τους χειμερινούς μήνες. Προτείνονται η αμιγής κατοικία και χρήσεις όπως υπηρεσίες, γραφεία, τοπικό εμπόριο και απαγόρευση της τουριστικής αξιοποίησης εντός της περιοχής.
6. **Εμπορικό κέντρο:** Κατά κύριο λόγο περιλαμβάνει κτίρια χωρίς χρήση ή με εμπορική χρήση και αποτελεί την είσοδο προς την Παλιά Πόλη και τον συνδετήριο κρίκο του παλιού ιστού με τον νέο. Προτείνονται χρήσεις παραδοσιακού – τοπικού εμπορίου, γενικής κατοικίας, αθλητισμού και τουρισμού-αναψυχής τοπικά.

Οι εκτάσεις των εναπομεινασών οχυρώσεων θα μπορούσαν να αποδοθούν για την κάλυψη των αναγκών των κατοίκων αλλά και των επισκεπτών, με την χωροθέτηση σε αυτές αστικών πάρκων και πολιτιστικών δράσεων. Πέρα από αυτό, μπορούν να αξιοποιηθούν στην σύνδεση του παλιού ιστού με τον σύγχρονο το οποίο αποτελούσε στρατηγική από τις υπερκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού και δεν έχει καταφέρει να έρθει εις πέρας καθώς τα τείχη και οι οχυρώσεις σήμερα λειτουργούν πιο πολύ ως φυσικά όρια δημιουργώντας ανομοιογένειες με το υπόλοιπο πολεοδομικό συγκρότημα. Τα βασικά σημεία μετάβασης και εκτόνωσης προς την Παλιά Πόλη, βρίσκονται στο νότιο τμήμα αλλά και σε άλλα σημεία περιμετρικά των τειχών.

Ανοιχτοί κοινόχρηστοι χώροι υπάρχουν ελάχιστοι, και όσοι υπάρχουν είναι ελλιπείς από θέμα σχεδιασμού και σε κακή κατάσταση. Επιπλέον, η αναλογία δομημένου προς τους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου είναι μεγάλη, γεγονός που αυξάνει την ανάγκη για δημιουργία περισσότερων διάσπαρτων μικρών αστικών χώρων πρασίνων, τύπου pocket parks, αξιοποιώντας τα αστικά κενά για βελτίωση των μικροκλιματικών συνθηκών και των συνθηκών θερμικής άνεσης των κατοίκων και των επισκεπτών. Αυτοί οι μικροί χώροι πρασίνου που προτείνονται, θα αποτελούν τμήμα της πράσινης διαδρομής που θα αναλυθεί στο υποκεφάλαιο που αφορά το

σχέδιο κινητικότητας και προσβασιμότητας. Στον χάρτη που ακολουθεί, παρουσιάζεται η σύνδεση των υφιστάμενων και των προτεινόμενων χώρων πρασίνου με τους χώρους πολιτισμού, μέσω μιας πράσινης διαδρομής.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία



Σαν μελέτη υπο-περίπτωσης, μελετήθηκε το παραλιακό μέτωπο καθώς παρουσιάζει ενδιαφέρον ως μελέτη περίπτωσης, καθώς είναι η περιοχή στην οποία εκτονώνονται οι μεγαλύτερες τουριστικές πιέσεις και συγκεντρώνει την πλειοψηφία των δραστηριοτήτων τουρισμού και αναψυχής και σημαντικά τοπόσημα με ιστορική σημασία και έχει την μεγαλύτερη επισκεψιμότητα καθ'όλη την διάρκεια του χρόνου.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Όπως παρουσιάζεται και στον πάνω χάρτη, προτείνεται το υφιστάμενο μοντέλο χρήσεων γης που περιλαμβάνει κυρίως χρήσεις τουρισμού, εστίασης – αναψυχής και πολιτισμού, να αντικατασταθεί από ένα μοντέλο που θα περιλαμβάνει χρήσεις συμπληρωματικές της κατοικίας (με σκοπό την εκτόνωση των αναγκών και των κατοίκων αντί για μόνο των τουριστών), τις προσωπικές υπηρεσίες, το λιανικό και το παραδοσιακό εμπόριο, υπηρεσίες υγείας, γραφεία, διοίκηση, αλλά και εστίαση – αναψυχή και ξενοδοχεία σε πολύ μικρότερο βαθμό και κλίμακα και σε έντονη ανάμειξη με τις υπόλοιπες προτεινόμενες χρήσεις γης.

Στο πέταλο του λιμένα της Παλιάς Πόλης προτείνεται να πραγματοποιηθούν ορισμένες παρεμβάσεις, με αφορμή την χωροθέτηση στο ανατολικό τμήμα του υποδομών διαμετακόμισης (park & ride, bike share και στάση λεωφορείου minibus), που συνδυαστικά με τις θαλάσσιες αστικές μεταφορές και τις νέες χρήσεις, θα αυξήσουν την υπερτοπικότητα του και θα αλλαχθεί το μοτίβο των προσφερόμενων λειτουργιών. Συνεπώς, προτείνονται ορισμένες επεμβάσεις που θα αποσκοπούν στην αύξηση της λειτουργικότητας αλλά και της αισθητικής, εναρμονισμένες με το τοπίο και με όσο το δυνατόν μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Για παράδειγμα, προτείνεται να χρησιμοποιηθούν στέγαστρα αλλά και παγκάκια με ενσωματωμένα φωτοβολταϊκά πάνελ, τα οποία θα συλλέγουν ηλιακή ενέργεια για την μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης, η οποία είναι ιδιαίτερα αυξημένη ειδικά κατά τους θερινούς μήνες όπου υπάρχουν πολύ μεγάλες τουριστικές εισροές. Το επίπεδο της ενεργειακής κατανάλωσης θα καταμεριστεί καθώς προβλέπεται επισκεψιμότητα καθ'ολη την διάρκεια του χρόνου, καθώς θα προωθηθούν εναλλακτικές μορφές τουρισμού όπως συνεδριακός, πολιτιστικός, γαστρονομικός τουρισμός κλπ.

Ο αστικός εξοπλισμός στο ενετικό λιμάνι εκτός από την εναρμόνιση με το τοπίο (παγκάκια με μορφή αμμοθινών και κύματος), τα ενσωματωμένα φωτοβολταϊκά πάνελ, προτείνεται να κατασκευαστούν από ανακυκλώσιμα υλικά με σκοπό την καλλιέργεια της περιβαλλοντικής συνείδησης και την μείωση του οικολογικού αποτυπώματος της επέμβασης.

Η βελτίωση του μικροκλίματος του ιστορικού κέντρου μπορεί να επιτευχθεί μέσω της θερμικής θωράκισης των κτισμάτων δίνοντας κίνητρα για ιδιωτική πρωτοβουλία για την αναβάθμιση τους, αλλά και με επεμβάσεις από δημόσιους φορείς που θα επικεντρώνονται στην αύξηση των ανοιχτών ελεύθερων δημόσιων χώρων και χώρων πρασίνου και στην αύξηση της ήπιας κινητικότητας, μειώνοντας όσο είναι δυνατόν περισσότερο την χρήση ΙΧ (δημιουργία ενιαίου δικτύου πεζοδρόμων-ποδηλατοδρόμων). Οι παρεμβάσεις αυτές θα πραγματοποιηθούν υπό ένα πλαίσιο που θα δημιουργήσει συνέργειες μεταξύ πολιτισμού και περιβάλλοντος και θα αποσκοπεί στην σύνδεση της Παλιάς Πόλης με τις προαστιακές περιοχές, αλλά και τον αστικό πυρήνα, μέσω ενός δικτύου πράσινων διαδρομών που θα συνδέουν μεταξύ τους στοιχεία πολιτισμού και τουρισμού.

Χάρτης 22: Case Study πλατεία Σπλάντζιας, Παλιά Πόλη Χανίων, 2021



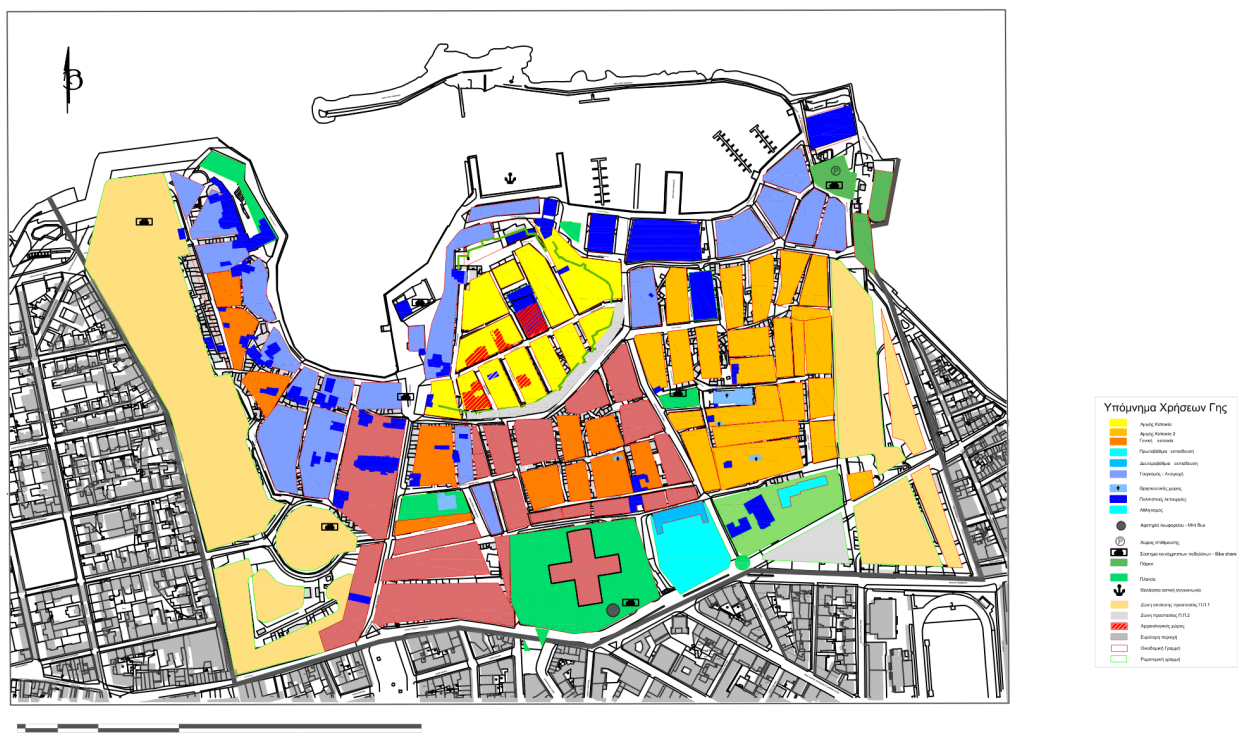
Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Σαν δεύτερη μελέτη περίπτωσης μελετήθηκε η περίπτωση τμήματος της πλατείας της Σπλάντζιας, καθώς παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον λόγω της έντονης συγκέντρωσης κατοικιών που αξιοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω της πλατφόρμας Airbnb. Εκτός από την χωροθέτηση χρήσεων συμπληρωματικών της κατοικίας (προσωπικές υπηρεσίες, γραφεία, υγεία-πρόνοια, παραδοσιακό εμπόριο), προτείνεται να υιοθετηθούν πολιτικές αναχαίτισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που έχουν υιοθετηθεί και από άλλες ευρωπαϊκές χώρες που αντιμετώπιζαν αντίστοιχο πρόβλημα (Μαδρίτη, Βαρκελώνη):

- Έλεγχος των καταχωρήσεων στην πλατφόρμα Airbnb, με σκοπό την διασφάλιση της νομιμότητας από αρμόδια δημοτική υπηρεσία

- Επιπλέον, στο ανατολικό τμήμα του ενετικού λιμένα κοντά στα Νεώρια Μόρο, προτείνεται η δημιουργία σημείου διαμετακόμισης, ο οποίος θα περιλαμβάνει στάση λεωφορείου mini bus, υποδομές bike share οι οποίες θα ναι διάσπαρτες σε όλη την πόλη στα σημεία που έχουν οριστεί ως σημεία θέας – στάσης της πράσινης- πολιτιστικής διαδρομής, αλλά και υποδομές park & ride όπου θα δίνεται η δυνατότητα στους επιβάτες να μεταβαίνουν στον σημείο διαμετακόμισης με ΙΧ, να σταθμεύουν εκεί και έπειτα να συνεχίζουν την πορεία τους μέσα στην Παλιά Πόλη είτε με το λεωφορείο, είτε με πεζή μετακίνηση μέσα από το οργανωμένο δίκτυο πεζοδρόμων, είτε με ποδήλατο. Εκτός από την προσφορά εναλλακτικής μετακίνησης μέσα στην πόλη το λεωφορείο, θα συμβάλει και στην βελτίωση της σύνδεσης με τις γειτονικές περιοχές Νέας Χώρας, Χαλέπας και του κέντρου των Χανίων.

Χάρτης 23: Προτεινόμενες χρήσεις γης Παλιάς Πόλης Χανίων



Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται το περιεχόμενο του μείγματος των προτεινόμενων χρήσεων γης για την περιοχή της Παλιάς Πόλης, λαμβάνοντας υπόψη το ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018), όπως φαίνεται και από τον παραπάνω χάρτη.

Γενικές χρήσεις

• Αμιγής κατοικία 1 (Λόφος Καστέλι)

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό “Αμιγούς κατοικίας”, επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018. Πιο συγκεκριμένα:

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας κατηγορία 1, επιτρέπονται μόνο:

- Κατοικία
- Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας
- Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας
- Περίθαλψη
- Λιανικό τοπικό εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Γωνιές ανακύκλωσης
- Αστική γεωργία – λαχανόκηποι

• Αμιγής κατοικία 2 (Σπλάντζια)

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό “Αμιγούς κατοικίας”, επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 2 του ΠΔ 59/2018. Πιο συγκεκριμένα:

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας κατηγορία 2, επιτρέπονται μόνο:

- Κατοικία
- Κοινωνική πρόνοια τοπικής κλίμακας
- Εκπαίδευση
- Αθλητικές Εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας με καθορισμό της θέσης τους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας
- Περίθαλψη
- Εστίαση – αναψυχή χαμηλής όχλησης
- Παραδοσιακό και τοπικό λιανικό εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Στάθμευση με καθορισμό θέσης για τους κατοίκους από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο
- Γωνιές ανακύκλωσης
- Αστική γεωργία – λαχανόκηποι

- **Γενική κατοικία (Τοπανός & Εμπορικό Κέντρο)**

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό ‘Γενικής κατοικίας’, επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018. Πιο συγκεκριμένα:

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

- Κατοικία
- Κοινωνική πρόνοια
- Εκπαίδευση
- Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Διοίκηση τοπικής κλίμακας
- Περίθαλψη
- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης χαμηλής όχλησης
- Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης χαμηλής όχλησης
- Τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- Παρόδια στάθμευση κατοίκων
- Αποθήκες χαμηλής όχλησης
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας
- Επαγγελματικά εργαστήρια
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- Αστική γεωργία – λαχανόκηποι

- **Παραδοσιακό – λιανικό τοπικό εμπόριο (Εμπορικό κέντρο)**

Στους οικοδομήσιμους χώρους με χαρακτηρισμό ‘Παραδοσιακό – λιανικό τοπικό εμπόριο’, επιτρέπονται ορισμένες μόνο χρήσεις και συγκεκριμένα οι εξής:

- Παραδοσιακό εμπόριο
- Λιανικό εμπόριο
- Παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Κατοικία
- Κοινωνική πρόνοια
- Θρησκευτικοί χώροι
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Περίθαλψη
- Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Γραφεία
- Εστίαση
- Αναψυκτήρια
- Τουριστικές επιχειρήσεις
- Επαγγελματικά εργαστήρια

- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Περίθαλψη
- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- Εστίαση μέχρι 100 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης

• **Τουρισμός - Αναψυχή**

Στις περιοχές τουρισμού - αναψυχής επιτρέπονται μόνο:

- Ξενώνες, ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες και λοιπές εγκαταστάσεις
- Λιανικό και το παραδοσιακό εμπόριο Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Χώροι εστίασης
- Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Θρησκευτικοί χώροι
- Συνεδριακά κέντρα
- Τουριστικός Λιμένας
- Προσωπικές υπηρεσίες
- Υπηρεσίες υγείας
- Γραφεία
- Διοίκηση

• **Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο**

Στους χώρους με χαρακτηρισμό “Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο (ΠΡ)”, επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 7 του ΠΔ 59/2018.

- Κοινόχρηστοι χώροι (χώροι για την παραμονή, αναψυχή και μετακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατοδρόμοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές)
- Ελεύθεροι χώροι αστικού και περιαστικού πρασίνου
- Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις
- Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- Αστική γεωργία (“Π.Δ. 59/ ΦΕΚ 114/Α/2018,” 2018)

Ειδικές Κατηγορίες χρήσεων

- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Χώρος Αθλητισμού
- Περιοχές Προστασίας (ΠΠ)

Α. Περιοχές Προστασίας (ΠΠ 1). (Τάφροι και οχυρώσεις)

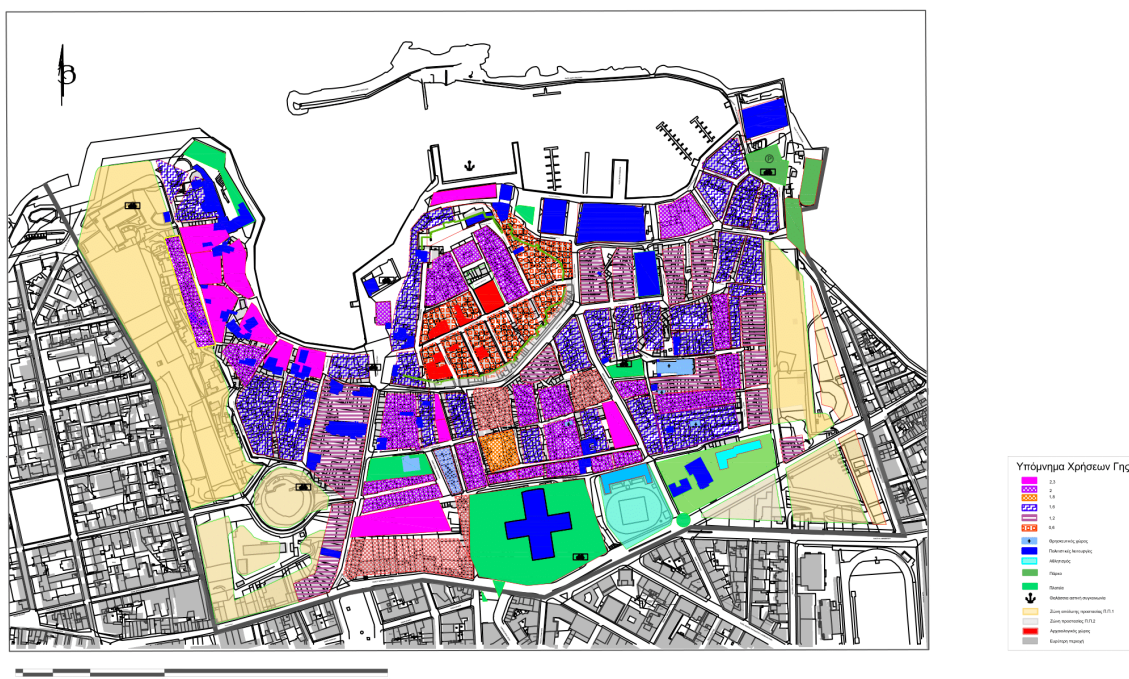
Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση. Επιτρέπονται μόνο:

- Προσωρινές κατασκευές (παραδοσιακό, τοπικό εμπόριο)
- Χώροι πρασίνου
- Πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες

Β. Περιοχές Προστασίας (ΠΠ 2). (Βυζαντινά Τείχη και τμήμα οχυρώσεων)

Στις περιοχές αυτές ανάλογα με τον χαρακτήρα και τον επιδιωκόμενο βαθμό προστασίας, είναι δυνατό να επιτρέπονται χρήσεις, σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία. Πιο συγκεκριμένα, επιτρέπεται η χρήση του πολιτισμού.

Χάρτης 24: Προτεινόμενος ΜΣΔ Παλιάς Πόλης, Χανιά 2021



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Στον παραπάνω χάρτη παρουσιάζεται ο προτεινόμενος Συντελεστής Δόμησης ανά οικοδομικό τετράγωνο, καθώς μέχρι τώρα ο ΣΔ για όλη την περιοχή είναι ίσος με 1,4. Ο υψηλότερος συντελεστής δόμησης ορίζεται στον Τοπανά (2,3) και στο εμπορικό κέντρο και το λιμάνι (2), ενώ ο χαμηλότερος στα βυζαντινά τείχη (0,6) λόγω του αρχαιολογικού χώρου. Στην περιοχή της Σπλάντζιας κατά κύριο λόγο τέθηκε ως συντελεστής δόμησης το 1,6. Οι συντελεστές δόμησης προσαρμόστηκαν με βάση τους υλοποιημένους, έτσι ώστε να διατηρηθεί η υφιστάμενη δομή της Παλιάς Πόλης και να αποτραπεί η αλλοίωση της.

7.3 Σχέδιο κινητικότητας και προσβασιμότητας

Χάρτης 25: Προτεινόμενη πράσινη – πολιτιστική διαδρομή

Προτεινόμενη πράσινη - πολιτιστική διαδρομή



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Το προτεινόμενο δίκτυο πράσινης – πολιτιστικής διαδρομής, έχει σαν βασικούς στόχους:

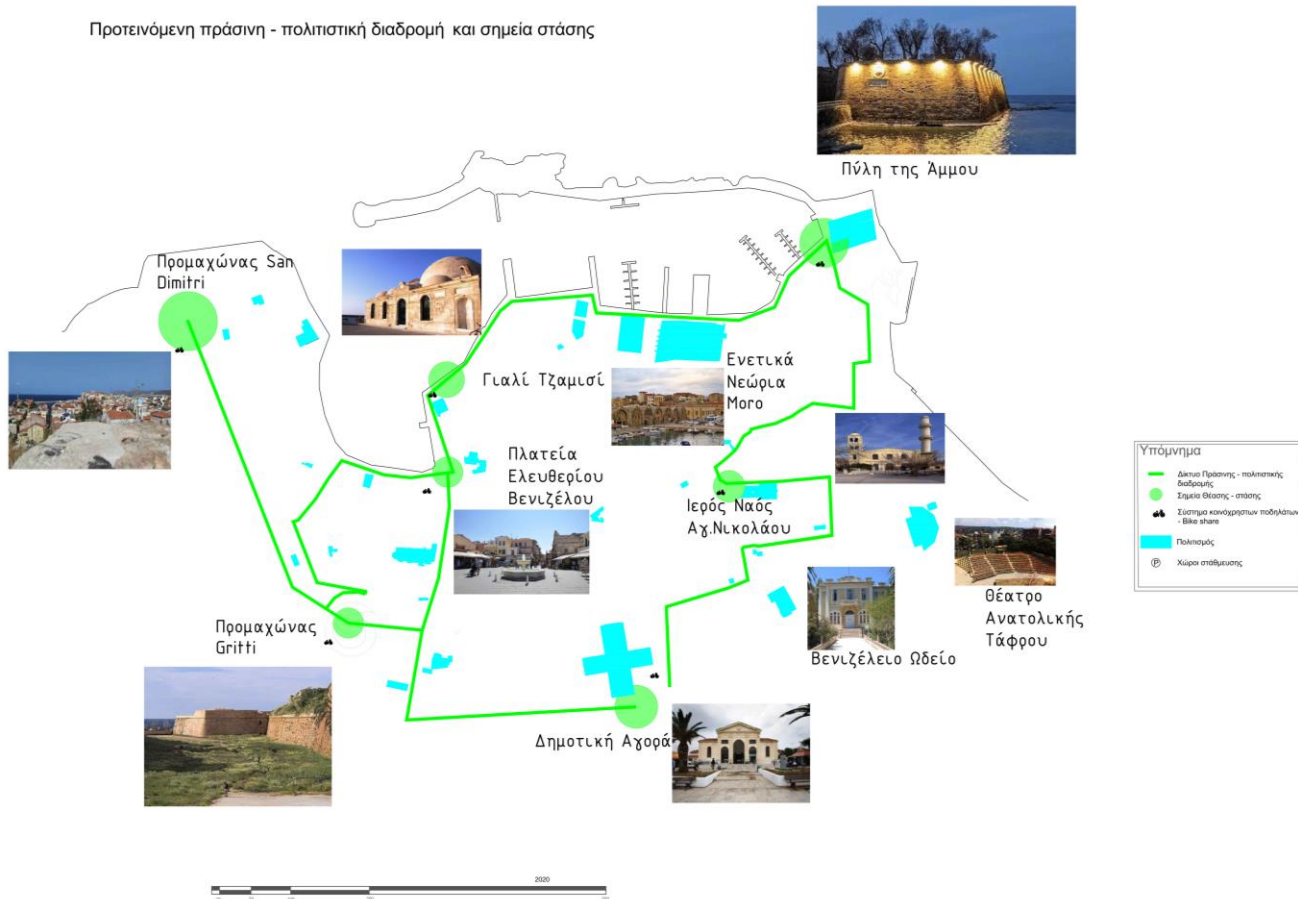
1. Ενοποίηση αρχαιολογικών – πολιτιστικών χώρων
2. Ελάττωση θερμικού φορτίου και αύξηση συνθηκών άνεσης κατά τους θερινούς μήνες & συγκράτηση μιας αξιόλογης ποσότητας βρόχινων ομβρίων
3. Δημιουργία σημείων στάσης και ανάπαυσης διάσπαρτα μέσα στην πόλη σε σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος με κατάλληλη θέα
4. Προώθηση της ήπιας κινητικότητας, μείωση εξάρτησης από το ΙΧ, προώθηση χρήσης ποδηλάτου και πεζής μετακίνησης
5. Αύξηση κινητικότητας και επισκεψιμότητας σε όλη την περιοχή, για την αντιμετώπιση των «νεκρών ζωνών» που δημιουργούνται κατά τους χειμερινούς μήνες
6. Αύξηση ασφαλών μετακινήσεων – κατάλληλες διαμορφώσεις αστικών υποδομών – φωτισμός, προδιαγραφές ΑΜΕΑ κλπ
7. Βελτίωση βιοτικού επιπέδου – δημιουργία εναλλακτικών μορφών άσκησης (ποδηλασία, περπάτημα, τρέξιμο κλπ)
8. Βελτίωση μικροκλίματος – μείωση αέριων εκπομπών, ηχητικής και οπτικής όχλησης από ΙΧ

Η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων και των αξιόλογων πολιτιστικών χώρων, θα υλοποιηθεί μέσα από ένα δίκτυο πρασίνου, τύπου παρκοπεζόδρομου όπου θα επιτρέπεται η διέλευση πεζών και ποδηλάτων. Σε βασικά σημεία της διαδρομής όπου υπάρχουν κατάλληλες οπτικές φυγές από και προς την Παλιά Πόλη, θα δημιουργηθούν στάσεις για ανάπαυση και θα τοποθετηθούν υποδομές bike share, όπου θα γίνεται στάθμευση και ενοικίαση ποδηλάτου. Επιπλέον, το πράσινο της περιοχής θα ενισχυθεί με την εκμετάλλευση των κενών ιδιωτικών ακάλυπτων χώρων για την δημιουργία μικρών ιδιωτικών πάρκων τύπου pocket park, τα οποία θα εμπεριέχουν ψηλή και χαμηλή φύτευση και θα έχουν κατάλληλη διαμόρφωση για συνάθροιση και ξεκούραση των ενοίκων – ιδιοκτητών, είτε θα έχουν μικρούς κήπους (city gardens) τους οποίους θα μπορούν να εκμεταλλεύονται για ιδιωτική χρήση οι ένοικοι – ιδιοκτήτες, ως μια εναλλακτική ή και εμπορική δραστηριότητα με σκοπό την προώθηση των τοπικών προϊόντων.

Οι πολιτιστικοί και κοινόχρηστοι χώροι, αλλά και χώροι ενδιαφέροντος που θα συνδεθούν, παρουσιάζονται στον επόμενο χάρτη και είναι οι ακόλουθοι:

1. Αφετηρία διαδρομής η Δημοτική Αγορά με υποδομές bike share
2. Προμαχώνας San Dimitri επί Εμμανουήλ Μπαλαντίνου
3. Προμαχώνας Gritti με οπτική φυγή προς Ακτή Κανάρη με υποδομές bike share
4. Πλατεία Ελευθέριου Βενιζέλου με υποδομές bike share
5. Αρχαιολογικός χώρος ελληνοσουλτανικής ανασκαφής
6. Μαχαιράδικα
7. Στιβανάδικα
8. Γιαλί Τζαμισί "Κιουτσούκ Χασάν"
9. Κτίριο Λιμεναρχείου
10. Μεγάλο Αρσενάλι – ΚΑΜ (Κέντρο Αρχιτεκτονικής και Μεσογείου)
11. Παλιό Τελωνείο
12. Ενετικά Νεώρια Moro – Ενετικό Πλοίο
13. Πλατεία Δευκαλίωνος επί προμαχώνα Morcenigo – σταθμός διαμετακόμισης με minibus, χώρο στάθμευσης, υποδομές bike share
14. Πύλη Sabbionara – Πύλη της Άμμου
15. Ιερός ναός Άγιος Ρόκκος επί Δασκαλογιάννη
16. Πλατεία Σπλάντζιας
17. Ιερός ναός Αγίου Νικολάου
18. Μιναρές Αγίου Νικολάου "Χουγκάρ Τζαμισί"
19. Άγιοι Ανάργυροι
20. Βενιζέλειο Ωδείο
21. Τέλος διαδρομής στην Δημοτική Αγορά

Χάρτης 26: Προτεινόμενη πράσινη - πολιτιστική διαδρομή και σημεία στάσης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

7.3.1 Διαμόρφωση τοπικών οδών, οδών ήπιας κυκλοφορίας και δικτύου πεζοδρόμων

Η κυκλοφορία με ΙΧ θα περιοριστεί κατά κύριο λόγο περιμετρικά του ιστορικού κέντρου, διατηρώντας ως πρωτεύουσα αρτηρία την οδό Νικηφόρου Φωκά και κατ'επέκταση Χατζημιχάλη Γιάνναρη και ως δευτερεύων Δασκαλογιάννη, Καλέργων και Μινώος, μέσω των οποίων θα διοχετεύεται η κυκλοφορία από και προς την Παλιά Πόλη προς το πολεοδομικό κέντρο των Χανίων και τις προαστιακές περιοχές.

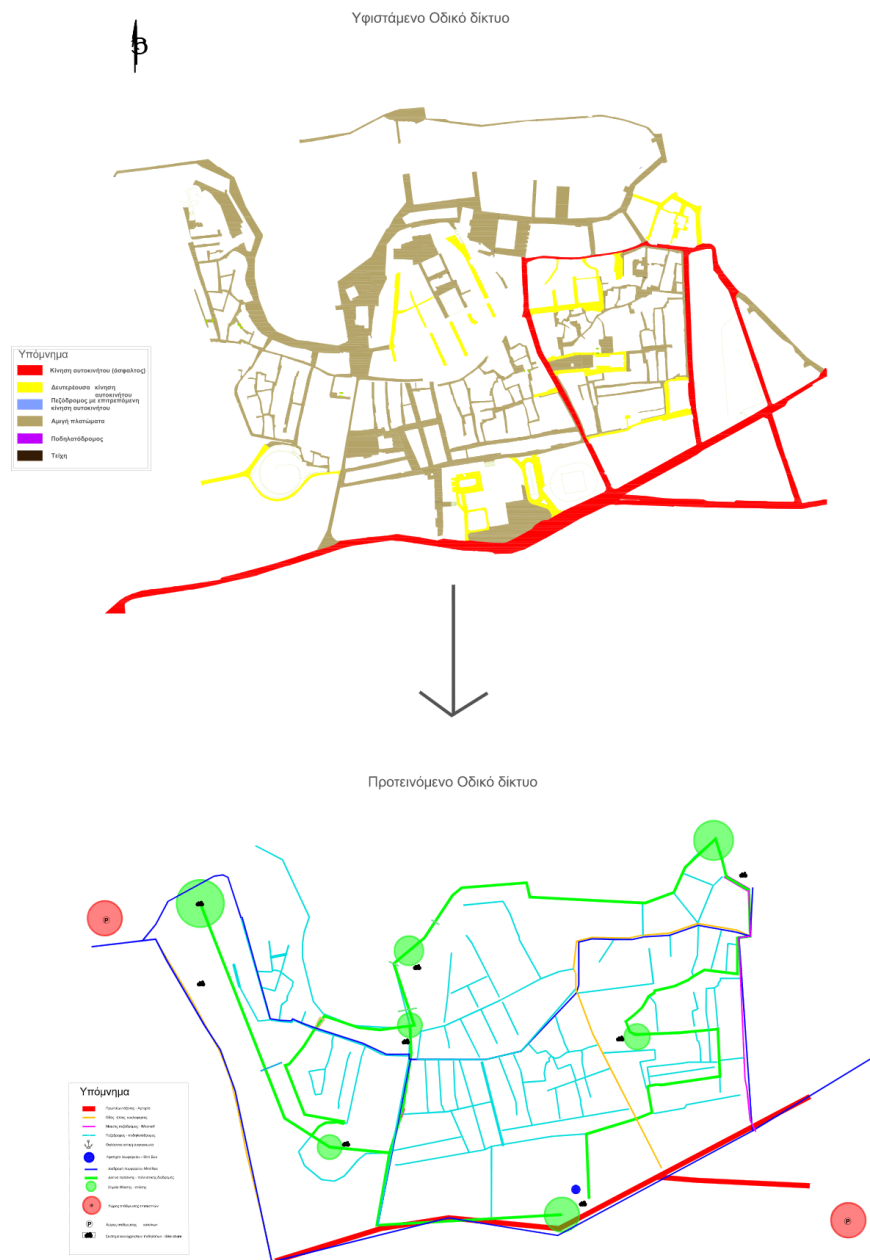
Το δευτερεύον δίκτυο θα αποτελείται από οδούς ήπιας κυκλοφορίας αποκλειστικά, για την εξασφάλιση της ασφάλειας των πεζών μετακινήσεων και των μετακινήσεων με ποδήλατο, καθώς πρόκειται μια ιστορική περιοχή με μεγάλη στενότητα στην πλειοψηφία των οδών της και μεγάλα «κύματα» τουριστικών εισροών, αλλά και επισκεπτών και κατοίκων (σύμφωνα με τις χρήσεις που προτείνεται η επαναφορά της α' κατοικίας με την δημιουργία οικιστικών πυρήνων). Οι οδοί που προτείνονται να μετατραπούν σε ήπιας κυκλοφορίας με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας κοινής γνώμης, είναι οι ακόλουθοι:

- Καλλέργων

- Πεζάνου
- Αρχολέων
- Δασκαλογιάννη
- Πειραιώς

Η τακτική που ακολουθείται στον συγκοινωνιακό σχεδιασμό της περιοχής, είναι η απεξάρτηση από την χρήση ΙΧ, η αποσυμφόρηση της Παλιάς Πόλης από τον όποιο κυκλοφοριακό φόρτο και η εκτόνωση του μέσω του δικτύου των οδών ήπιας κυκλοφορίας, πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων προς το εσωτερικό των συνοικιών με σκοπό την εξυπηρέτηση των κατοίκων και προς τον σημείο διαμετακόμισης όπου μέσω των υποδομών bike share, park & ride και του mini bus που θα υπάρχει θα μπορούν να αφήνουν το αυτοκίνητο και να μετακινούνται με εναλλακτικούς τρόπους στο εσωτερικό της.

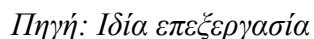
Χάρτης 27: Υφιστάμενη (χάρτης πάνω) και προτεινόμενη διάταξη οδικού δικτύου (χάρτης κάτω)



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Ο μεικτός πεζοδρόμος τύπου «Woonerf», λειτουργεί ως «συνδετήριος δεσμός» μεταξύ των οδών ήπιας κυκλοφορίας και πεζοδρόμων, καθώς θα εξασφαλίζει την παράλληλη ασφαλή μετακίνηση πεζών, ποδηλατών και αυτοκινήτων. Η οδός που προτείνεται για να μετατραπεί σε μεικτό πεζόδρομο, με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας κοινής γνώμης και του κατάλληλης διατομής (πλάτος 8m) είναι η Μινώος.

Χάρτης 28: Προτεινόμενο δίκτυο αστικών μεταφορών και κινητικότητας Παλιάς Πόλης Χανίων



Οι στρατηγικές αυτές θα συντελέσουν στην υιοθέτηση ενός βιώσιμου μοντέλου ήπιας κινητικότητας, που θα βασίζεται στις πεζές μετακινήσεις και τις μετακινήσεις με ποδήλατο, αλλά και με ΜΜΜ. Κατά αυτό τον τρόπο, θα γίνει ομαλή ενοποίηση με το σύγχρονο αστικό ιστό, προστατεύοντας όσο περισσότερο γίνεται την δομή της Παλιάς Πόλης.

Συμπεράσματα

Τα ιστορικά κέντρα αποτελούν την ταυτότητα των αστικών κέντρων, καθώς εμπεριέχουν τον αρχιτεκτονικό και ιστορικό τους πλούτο, αλλά και τις οικονομικές, πολιτιστικές και οικιστικές δραστηριότητες, δημιουργώντας κατά αυτόν τον τρόπο σχέσεις εξάρτησης με την ευρύτερη περιοχή. Επιπλέον, αποτελούν ισχυρούς πόλους τουριστικών εισροών με άμεση συνέπεια την φυσική υποβάθμιση και την αλλοίωση του χαρακτήρα τους. Ως εκ τούτου, χρήζουν πρακτικών αποκατάστασης με σκοπό να ανταπεξέλθουν στις πιέσεις που δέχονται.

Στον ευρωπαϊκό χώρο οι πιέσεις αυτές αντιμετωπίστηκαν μέσα από ολοκληρωμένες στρατηγικές επανασχεδιασμού και επανάκτησης του ιστορικού ιστού που προωθούν το πρότυπο της συμπαγούς πόλης, αναδιαρθρώνοντας το μείγμα χρήσεων γης του ιστορικού κέντρου σε πολυλειτουργικό σύστημα, διατηρώντας την πολιτιστική ταυτότητα και την αυθεντικότητα σε συνδυασμό με κατάλληλο συγκοινωνιακό σχεδιασμό. Η επιτυχημένη έκβαση των στρατηγικών αυτών βασίζεται σε μεγάλο βαθμό από τον συμμετοχικό σχεδιασμό και στην εφαρμογή των βασικών αρχών της αειφορίας. Σκοπός είναι να δημιουργηθεί ένα ιστορικό αστικό περιβάλλον ελκυστικό και βιώσιμο για όλους τους χρήστες του (κατοίκους, εργαζόμενους και επισκέπτες), προστατεύοντας παράλληλα το φυσικό, πολιτιστικό και δομημένο περιβάλλον.

Τα τελευταία χρόνια γίνονται αποσπασματικές ενέργειες με απώτερο σκοπό την ανάδειξη και την προστασία της Παλιάς Πόλης Χανίων, χωρίς να ακολουθούν μια ολοκληρωμένη στρατηγική που θα επιλύει τα πολεοδομικά, κοινωνικά (λόγω κοινωνικό – οικονομικής ύφεσης των τελευταίων χρόνων, το ιστορικό κέντρο αποτελεί αποδέκτης της κρίσης και παρακμάζει), περιβαλλοντικά και συγκοινωνιακά ζητήματα ταυτόχρονα, με αποτέλεσμα να πραγματοποιούνται αστοχίες κατά την υλοποίηση του σχεδιασμού. Ένας επιπλέον ανασταλτικός παράγοντας για την ολοκληρωμένη και συστηματική μελέτη ανάδειξης και προστασίας του συνόλου της Παλιάς Πόλης, έναντι μεμονωμένων μνημείων είναι η ελλιπής χρηματοδότηση.

Από την αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης προέκυψε ότι οι υπερκείμενες βαθμίδες σχεδιασμού δίνουν κατευθύνσεις για την ανάπτυξη μορφών αστικής ανάπτυξης έχοντας ως βασική αρχή την προστασία και διατήρηση του παλιού ιστού που αποτελεί τον πυρήνα της πολεοδομικής ενότητας Χανίων αποσκοπώντας παράλληλα στην προώθηση του ιστορικού κέντρου ως πόλο τουριστικής δραστηριότητας και στην βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης. Οι κατευθύνσεις αυτές, αποσκοπούν κυρίως στην προστασία και τουριστική αξιοποίηση της Παλιάς Πόλης, αποδίδοντας σε αυτήν χρήσεις που δεν συνεισφέρουν στην συνέχεια και στην ομοιογένεια με την ευρύτερη περιοχή, αποκόπτοντας νοητά τον ιστορικό ιστό από τον νέο, με τα αναξιοποίητα τείχη να λειτουργούν ως σύνορα μεταξύ του νέου και παλιού ιστού.

Οι κατευθύνσεις αυτές όμως, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι οι επεμβάσεις βελτίωσης πραγματοποιούνται τμηματικά, χωρίς να ακολουθούν μια κοινή πολιτική, θα μεγεθύνουν ακόμα παραπάνω τα προβλήματα και τις πιέσεις που δέχεται η Παλιά Πόλη.

Συνεπώς, στην παρούσα μελέτη προτείνεται ένα σχέδιο πολεοδομικής αναδιοργάνωσης του ιστορικού ιστού που συνοδεύεται με ένα σχέδιο κινητικότητας και προσβασιμότητας, έτσι ώστε να γίνει ανάκτηση των περιοχών κατοικίας, συνοδευόμενη από συμπληρωματικές χρήσεις γης. Επιπλέον, βασικός στόχος είναι να μετριαστεί το φαινόμενο της σταδιακής «τριτογενοποίησης» της περιοχής, ενισχύοντας τις περιοχές κατοικίας και το δίκτυο των τοπικών επιχειρήσεων, οργανώνοντας παράλληλα τον τριτογενή τομέα, έτσι ώστε να αναπτυχθεί υπό όρους και

ελεγχόμενα, χωρίς να γίνει εξάλειψη του καθώς αποτελεί βασική πηγή εισοδήματος, σε οργανωμένους υποδοχείς.

Βασική προτεραιότητα αποτελεί και η ανάδειξη και διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα και η παράλληλη ενίσχυση του καθεστώτος προστασίας ενισχύοντας τις βιώσιμες μεταφορές, μέσω της σύνδεσης των πολιτιστικών χώρων, των ανοιχτών κοινόχρηστων χώρων και σημεία ενδιαφέροντος. Η σύνδεση τους προτείνεται μέσα από ένα δίκτυο «πράσινης διαδρομής», μέσω πεζής μετακίνησης και μετακίνησης με ποδήλατο, με σκοπό να αναδειχθούν τα τοπόσημα και να χρησιμοποιηθούν ως χώροι συνάθροισης και ως σημεία θέασης και οπτικές φυγές. Η διαδρομή αυτή θα λειτουργήσει συμπληρωματικά με μια γραμμή minibuses για την βελτίωση της σύνδεσης του ιστορικού ιστού με τον σύγχρονο και όχι την αποκοπή του. Η κοινή γνώμη συμφωνεί στην βελτίωση της συγκοινωνιακής εξυπηρέτησης της περιοχής μελέτης με την ευρύτερη περιοχή και την μείωση της εξάρτησης από το ΙΧ ως μέσο μεταφοράς, ανακατευθύνοντας τον κυκλοφοριακό φόρτο εκτός του ιστορικού κέντρου, ενισχύοντας παράλληλα την ασφαλή βιώσιμη μετακίνηση εντός της περιοχής μέσα από ένα δίκτυο μεικτών και αμιγών πεζοδρόμων.

Εκτός από την βελτίωση της προσβασιμότητας της περιοχής, η αναδιάρθρωση του μοντέλου χρήσεων γης σε συνδυασμό με το νέο προτεινόμενο δίκτυο, αποσκοπεί στην κατάρριψη της εποχικότητας, έτσι ώστε να μην υπάρχουν «νεκρές ζώνες» κατά τους φθινοπωρινούς και χειμερινούς μήνες και στην συγκράτηση και ενίσχυση του μόνιμου πληθυσμού της Παλιάς Πόλης.

Τέλος, αξίζει να τονιστεί ότι ο σκοπός της παρούσας μελέτης δεν είναι να εξαλειφθεί ο τουρισμός σαν φαινόμενο, αλλά να αναπτυχθεί η Παλιά Πόλη ισόρροπα, να αποκτήσει πολυλειτουργικό χαρακτήρα χωρίς κοινωνικές ανισότητες, αρμονικά με τον σύγχρονο αστικό ιστό και να αποτελεί ένα περιβάλλον βιώσιμο προς όλους τους χρήστες της, είτε αυτοί είναι κάτοικοι, είτε επισκέπτες, διατηρώντας την μοναδική ιστορική ταυτότητα της.

Βιβλιογραφία

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- Ashworth, G.J., Tunbridge, J.E., 2000. *The Tourist-Historic City*. Routledge.
- Briel, D. von, Dolnicar, S., 2020. THE EVOLUTION OF AIRBNB REGULATION - An International Longitudinal Investigation 2008-2020. <https://doi.org/10.31235/osf.io/t4nqs>
- Colini, L., Czischke, D., Tosics, I., 2012. The Urbact Tribune Article Against Divided Cities in Europe Thematic Paper, in: URBACT.
- De Rosa, F., Di Palma, M., 2013. Historic Urban Landscape Approach and Port Cities Regeneration: Naples between Identity and Outlook. *Sustainability* 5, 4268–4287. <https://doi.org/10.3390/su5104268>
- Ertan, T., Eğercioğlu, Y., 2016. Historic City Center Urban Regeneration: Case of Malaga and Kemeraltı, Izmir. *Procedia - Soc. Behav. Sci.* 223, 601–607. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.362>
- Girardin, A., Dauge, Y., 2015. French guidelines on the revitalization of historic neighbourhoods for sustainable cities - Culture and heritage as the cornerstone for sustainable cities. *Fr. Alliance Cities Territ. Dev. PFVT*.
- Heck, I., 2011. Final version August 28, 201 106.
- <https://el.wikipedia.org/>, 2020. . Βικιπαίδεια.
- <https://www.chania.gr/dimos/de-kania/de-xaniwn.html> [WWW Document], n.d. URL <https://www.chania.gr/dimos/de-kania/de-xaniwn.html> (accessed 5.17.20).
- in.gr, 2019. «Τραντάζει» τις αγορές το Airbnb - Όλα όσα πρέπει να ξέρετε για τις πλατφόρμες [WWW Document]. in.gr. URL <https://www.in.gr/2019/12/28/economy/airbnb-oi-allages-pou-erxontai-stis-agores-2020/> (accessed 1.24.20).
- Ismagilova, G., Safiullin, L., Gafurov, I., 2015. Using Historical Heritage as a Factor in Tourism Development. *Procedia - Soc. Behav. Sci.* 188, 157–162. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2015.03.355>
- Jauhianinen, J.S., 1992. Culture as a Tool for Urban Regeneration: The Case of Upgrading the “Barrio El Raval” of Barcelona, Spain. *Built Environ.* 1978- 18, 90–99.
- Lorenzo Tripodi, Colini, L., 2012. Good practice in urban development. *Eur. Comm.* 24.
- Michailidis, T., Zaire, D.T., 2011. Historic centers, regenerated urban areas and innovative urban landscapes in Europe: how can they function as a development engine? 12.
- Mínguez, C., Jose Piñeira Mantiñán, M., Fernández-Tabales, A., 2019. (PDF) Social Vulnerability and Touristification of Historic Centers. ResearchGate.
- Permanent Delegation of Greece to UNESCO, U.W.H., 2014. Late Medieval Bastioned Fortifications in Greece [WWW Document]. UNESCO World Herit. Cent. URL <https://whc.unesco.org/en/tentativelists/5855/> (accessed 3.11.20).
- Plant, M., 2002. *Venice: Fragile City, 1797-1997*. Yale University Press.
- Pompl, W., Pompl, W.E., Lavery, P., 1993. *Tourism in Europe: Structures and Developments*. CAB International.
- Richards, G., 1996. *Cultural Tourism in Europe, Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management*.
- Riham, N., 2019. Why Should We Treasure Historic Centers? Arch2O.com. URL <https://www.arch2o.com/regeneration-historic-centers/> (accessed 3.22.19).

Said, S.Y., Zainal, S.S.S., Thomas, M.G., Goodey, B., 2013. Sustaining old historic cities through heritage-led regeneration. Presented at the THE SUSTAINABLE CITY 2013, Putrajaya, Malaysia, pp. 267–278. <https://doi.org/10.2495/SC130231>

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Ανδριανάκης, Μ., 1997. Η παλιά πόλη των Χανίων. Αδάμ Πέργαμος, Αθήνα.
- Αραβαντινός, Α., 1997. Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου. Συμμετρία.
- Αυγερινού-Κολώνια, Σ., Τουφεγγοπούλου, Α., 2012. Ο Σχεδιασμός της Πολιτιστικής Κληρονομιάς με Όρους Βιωσιμότητας Οι Επιπτώσεις του στην Τουριστική Εικόνα και την Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου, μέσα από την εμπειρία της Κέρκυρας. URL https://www.citybranding.gr/2012/04/blog-post_25.html (accessed 10.17.20).
- Γραφείο Παλιάς Πόλης, n.d. Μελέτες Αναπλάσεων 1994 - 2013 Παλιάς Πόλης Χανίων.
- Δημητριάδης, Ε., 1992. Ιστορικός λειτουργικά οργανωμένος και κατασκευασμένος χώρος. Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών Χανίων, n.d.
- ΕΒΕ Χανίων [WWW Document], 2015. . Επιμελητήριο Χανίων. URL <http://chania-cci.gr> (accessed 2.22.21).
- Καλλιγιάς, Α., Ρωμανός, Α., 1977. Μελέτη Προστασίας και Ανάδειξης Μεσαιωνικής Πόλης Χανίων.
- Καούνη, Δ., 2009. Ανάπλαση του Μεταξουργείου: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας. ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη.
- Καραδήμου - Γερόλυμπου, Α., 2000. Παραδοσιακές αγορές. Συνολική διατήρηση και σύγχρονη αρχιτεκτονική δημιουργία. Κτίριο.
- Καραχάλης Ν., Α. από Κ., 2016. Στρατηγικές διαχείρισης της εικόνας και της προβολής των πόλεων (city branding) και πολιτιστική αναζωογόνηση. URL <https://www.citybranding.gr/2016/02/city-branding.html> (accessed 2.22.19).
- Λιονής, Μ., Παυλάκη, Α., 2015. Αναθεώρηση και επέκταση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (ΓΠΣ) δήμου Χανίων και περιαστικών δήμων Ελ. Βενιζέλου, Θερύσου και Σούδας.
- Μαμάτση, Χ., 2014. Η πολιτιστική κληρονομιά των ιστορικών κέντρων και η ένταξη τους στον σύγχρονο πολεοδομικό ιστό. Η τουριστική προοπτική. Μελέτες περίπτωσης Χανίων - Βενετίας. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας - Πολυτεχνική Σχολή, Βόλος.
- Μπόμπολος, Ν.Δ., 2006. Τα ιστορικά κέντρα των σύγχρονων πόλεων, ως υποδείγματα αειφορίας, πολιτισμού και ανάπτυξης. ΤΕΕ 7.
- Μυλωνάς, Α., 2015. Ολοκληρωμένο Σχέδιο Αστικής Ανάπτυξης (Ο.Σ.Α.Α.) Παλιάς Πόλης Χανίων. Presented at the ΕΣΠΑ 2007 - 2013 ΠΕΠ ΚΡΗΤΗΣ & ΝΗΣΩΝ ΑΙΓΑΙΟΥ 2007-2013, Δήμος Χανίων.
- Νόμοι 4446/2016 Άρθρο 111 [WWW Document], 2017. . Taxheaven. URL <https://www.taxheaven.gr/laws/view/index/law/4446/year/2016/article/111> (accessed 11.27.19).
- Πανούργας, Χ., Ζαβάντης, Δ., 2004. Πολεοδομική Ανάπλαση περιοχών κατοικίας, Μικροπολεοδομικά Στοιχεία.
- Παρασύρη, Α., 2007. Η συμβολή της παλιάς πόλης του Ρεθύμνου στην ανάπτυξή του (Μεταπτυχιακή εργασία).
- Παρθενόπουλος, Κ., Παρθενοπούλου, Σ., 2010. Μέθοδοι Προσδιορισμού – Οριοθέτησης, Ανάδειξης και Αξιοποίησης των Ιστορικών Κέντρων των Πόλεων. ΤΕΕ.
- Π.Δ. 59/ ΦΕΚ 114/Α/2018 [WWW Document], 2018. . Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας. URL https://www.geotee.gr/lnkFiles/20180702101007_4.pdf (accessed 10.7.20).

- Περιφέρεια Κρήτης, Δήμος Χανίων, 2017. Αναθεώρηση και επέκταση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) Δήμου Χανίων και των Περιστατικών Δήμων Ελ. Βενιζέλου, Θερίσου και Σούδας 1η Συμπληρωματική σύμβαση για την ένταξη της Δ.Ε. Κεραμειών Β1 ΣΤΑΔΙΟ: ΠΡΟΤΑΣΗ.
- Πέτρου, Ε., 2016. Πολιτικές και προτάσεις διαχείρισης και προστασίας ιστορικών κέντρων. Μελέτες περίπτωσης Μπολόνια – Φλωρεντία – Χανιά. (Ερευνητική εργασία). Πολυτεχνείο Κρήτης - Σχολή αρχιτεκτόνων μηχανικών.
- Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά : ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ, n.d.
- Πολεοδομικά Χαρακτηριστικά : ΔΗΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ [WWW Document], n.d. URL http://oldtown-chania.gr/?page_id=624 (accessed 10.29.20b).
- Ροδολάκης, Ν., 1997. Από την Πολεοδομία - Χωροταξία στην Περιφερειακή Ανάπτυξη. Εκδόσεις Γ. Δεδούση, Θεσσαλονίκη.
- Ρυμοτομικό Χανίων, 1901.
- Σαμπαρολάκη, Ν., 2012. Αστικές Αναπλάσεις. Η περίπτωση του Βερολίνου μετά την πτώση του τείχους.
- Στεφάνου, Ι., 1993. Επανάκτηση του ιστορικού κέντρου. Ανάπτυξη και συγκριτική αξιολόγηση των δυνατών επιλογών σήμερα. Presented at the Νέες πόλεις πάνω σε παλιές, Ελληνικό τμήμα ICOMOS- KB' ΕΠΚΑ- 4η ΕΒΑ – ΤΕΕ Τμήμα Δωδεκανήσου, pp. 45–52.
- ΤΕΕ - Τμήμα Δυτικής Κρήτης, 2009. Στρατηγικός σχεδιασμός αναβάθμισης και προστασίας της Μεσαιωνικής πόλης Χανίων – Δυνατότητα ένταξης στον κατάλογο της Παγκόσμιας πολιτιστικής Κληρονομιάς της UNESCO στην 7η Συνδιάσκεψη Περιφερειακών Νησιωτικών Τμημάτων του ΤΕΕ. ΤΕΕ – Τμήμα Δυτικής Κρήτης, Χανιά.
- Τμήμα χάρτη Αστικού Αναδασμού Παλιάς πόλης Χανίων [WWW Document], 1947. URL <http://gis.chania.gr/> (accessed 10.7.20).
- Τσιτωνάκη, Α., 2015. Ιστορική, αρχιτεκτονική τεκμηρίωση και ανάλυση με τη μέθοδο των πεπερασμένων στοιχείων του Κυκλικού (Γενοβέζικου) πύργου στην Παλιά πόλη Χανίων – Ανάγκη Διεπιστημονικής Προσέγγισης, Διπλωματική διατριβή μεταπτυχιακού διπλώματος ειδίκευσης – Κατεύθυνση: «Μηχανική και τεχνολογία υλικών και κατασκευών». Πολυτεχνείο Κρήτης.
- Υπεύθυνη φιλοξενία στην Ελλάδα | Κέντρο Βοήθειας της Airbnb [WWW Document], n.d. URL <https://www.airbnb.gr/help/article/1246/%CF%85%CF%80%CE%B5%CF%8D%CE%B8%CF%85%CE%BD%CE%B7-%CF%86%CE%B9%CE%BB%CE%BF%CE%BE%CE%B5%CE%BD%CE%AF%CE%B1-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%B5%CE%BB%CE%BB%CE%AC%CE%B4%CE%B1> (accessed 2.10.20).
- ΦΕΚ 523 Β, 1965.
- Χατζοπούλου, Α., Νικολαΐδου, Β., 1995. Αστική ανάπτυξη: Πολεοδομία - Δίκαιο - Κοινωνιολογία. ΤΕΕ, Αθήνα.

Ηλεκτρονική Βιβλιογραφία

<https://www.behance.net/gallery/9121777/Ameba>

<https://bustler.net/news/39/urban-reef-wins-robson-redux-2014-in-downtown-vancouver-canada>

<https://conceptlandscape.tumblr.com/post/68595353129/archimess-creative-bench-design>

<https://www.engoplanet.com/post/2016/07/29/how-smart-solar-benches-can-transform-our-communities>

<https://www.designboom.com/technology/solar-powered-parking-and-charging-stations/>

http://www.menthol.pl/pl/pl_100_bikepark.php

https://www.archdaily.com/467703/university-boulevard-transit-shelters-public-architecture-communication/52d4ce51e8e44e5269000078-university-boulevard-transit-shelters-public-architecture-communication-image?next_project=no

<https://www.tredjenatur.dk/en/portfolio/the-future-soelund/>

<https://www.asla.org/awards/2006/06winners/440.html>

<https://gr.pinterest.com/pin/566609196872362191/>

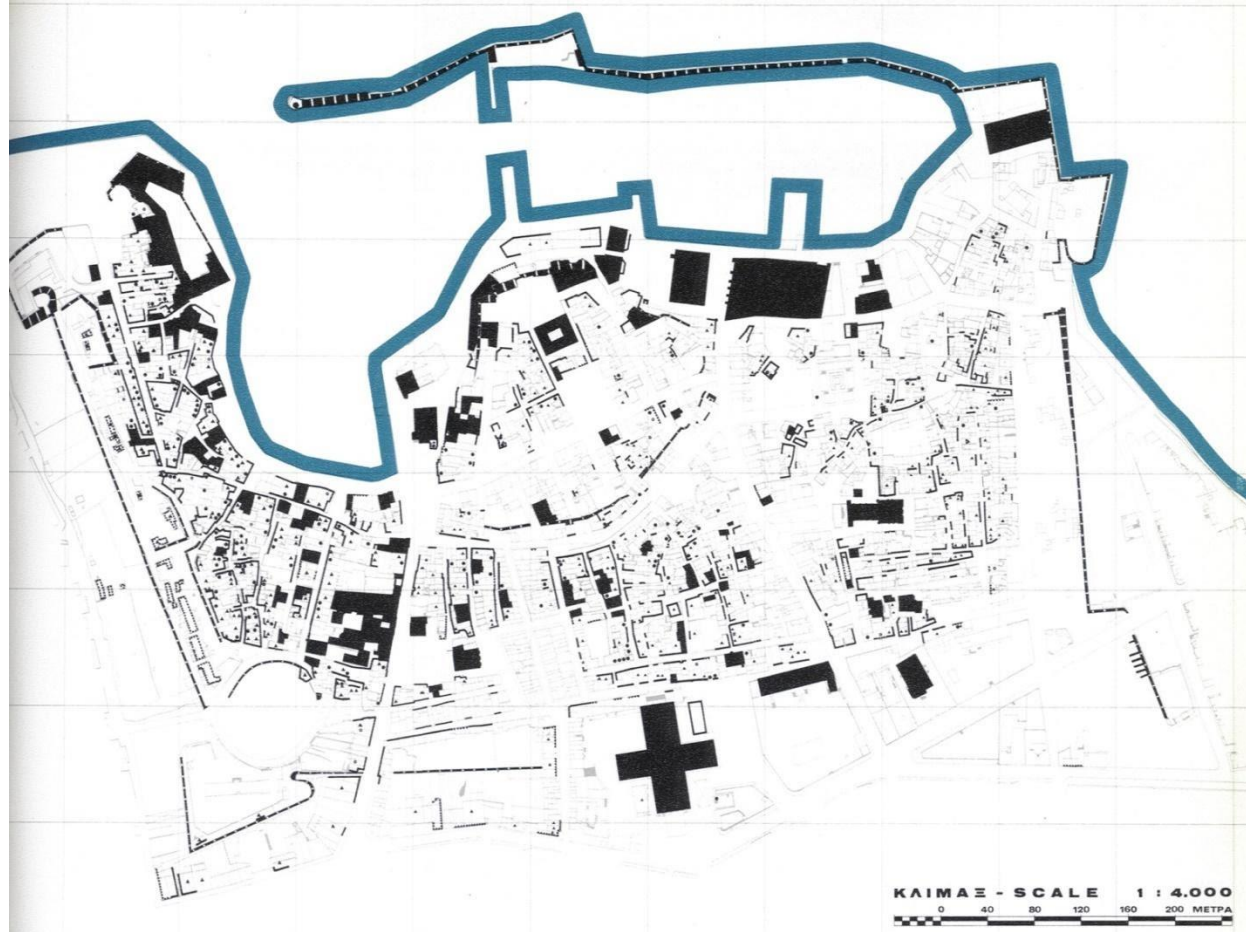
https://www.contemporist.com/noriega-street-parklet-by-matarozzi-pelsinger-design-build/?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+contemporist+%28CONTEMPORIST%29&utm_content=FeedBurner

Νομοθεσία

ΦΕΚ 3155Β/12.12.13

ΦΕΚ 1486Β/10.10.03 και Αναθεωρούμενο

ΦΕΚ 558Δ/03.08.1988, 620Δ/01.07.1992, 408Δ/27.04.1993 και 280Δ/24.03.1994



ΠΡΩΤΟΣ ΒΑΘΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
PROTECTION GRADE ONE

ΑΔΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΒΑΣΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣ ΚΑΙ ΜΟΡΦΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΔΙΑΦΥΩΜΙΣΗΣ ΓΙΑ ΝΕΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.
REHABILITATION OF THE BASIC STRUCTURE AND FORM OF THE BUILDING. RESTRICTED CONVERSION PERMITTED.

ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΜΟΡΦΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΩΝ ΟΥΡΥΣΕΩΝ.
RESTORATION OF THE VENETIAN FORTIFICATIONS.

ΔΕΥΤΕΡΟΣ ΒΑΘΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
PROTECTION GRADE TWO

ΑΔΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΗΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΜΟΡΦΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΙΑΦΥΩΜΙΣΗΣ ΓΙΑ ΝΕΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ.
REHABILITATION OF THE EXTERNAL FORM OF THE BUILDING. INTERNAL CONVERSION PERMITTED.

ΤΡΙΤΟΣ ΒΑΘΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
PROTECTION GRADE THREE

ΑΔΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΕΠΕΜΒΑΣΕΩΣ ΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΤΜΗΜΑ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟ. ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ:
CONVERSION OF PART OF THE BUILDING. RESTRICTED ALTERATIONS POSSIBLE ON THE REST. PART FOR PROTECTION.

ΜΕΡΟΣ ΤΗΣ ΟΥΡΥΣ
PART OF THE ELEVATION

Ε ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ
THE ROOF

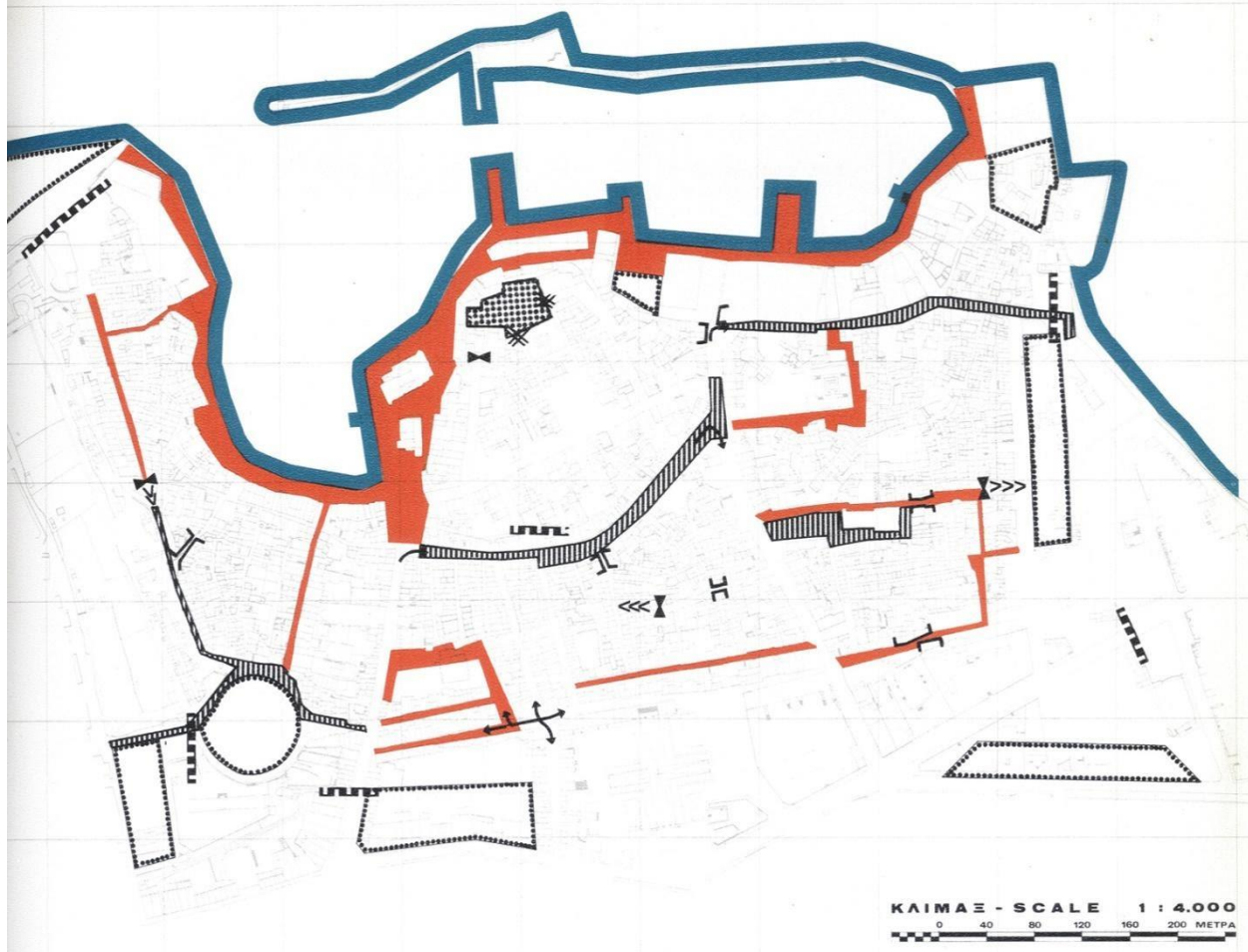
Ε ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΦΥΩΜΙΣΗ
THE INTERNAL ARRANGEMENT

ΑΣΙΟΛΟΓΑ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
IMPORTANT FORMAL ELEMENTS

ΤΕΤΑΡΤΟΣ ΒΑΘΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
PROTECTION GRADE FOUR

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗΣ ΜΕ ΕΙΔΙΚΟ ΕΛΕΓΧΟ.
BUILDING SUBJECT TO SPECIAL REGULATIONS.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΑΝΑΓΚΑΙΟΥ ΒΑΘΜΟΥ ΜΝΗΜΕΙΑΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ
APPROPRIATE GRADE OF BUILDING PROTECTION : AN EVALUATION



ΑΓΙΣΤΟΣ ΙΣ ΚΡΙΣΙΜΟ ΣΗΜΕΙΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ
BLIND ALLEY AT CRITICAL POINT

ΑΝΑΓΚΗ ΔΙΑΜΟΙΡΕΣΕ
THROUGH ROAD NECESSARY

ΣΤΕΝΟ ΤΜΗΜΑ ΔΡΟΜΟΥ, ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ Η ΑΔΥΝΑΤΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ
BOTTLENECK OBSTRUCTING VEHICULAR TRAFFIC

ΑΚΑΤΑΛΑΒΗ ΚΑΡΑΒΗ ΓΙΑ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ
BEND UNSUITABLE FOR VEHICULAR TRAFFIC

ΚΑΤΑΣΤΡΕΦΤΕΡΕΣ ΔΙΑΜΟΙΡΕΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΙΣ
ΙΣΤΟΡΙΚΕΣ ΟΥΡΥΟΡΙΕΣ, ΑΝΑΓΚΗ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ
ROAD CUTTING THROUGH THE VENETIAN
FORTIFICATIONS, NEED FOR RESTORATION



ΔΙΕΡΧΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΣΤΑΘΜΕΙΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
PROBABLE LOCATIONS OF PARKING LOTS

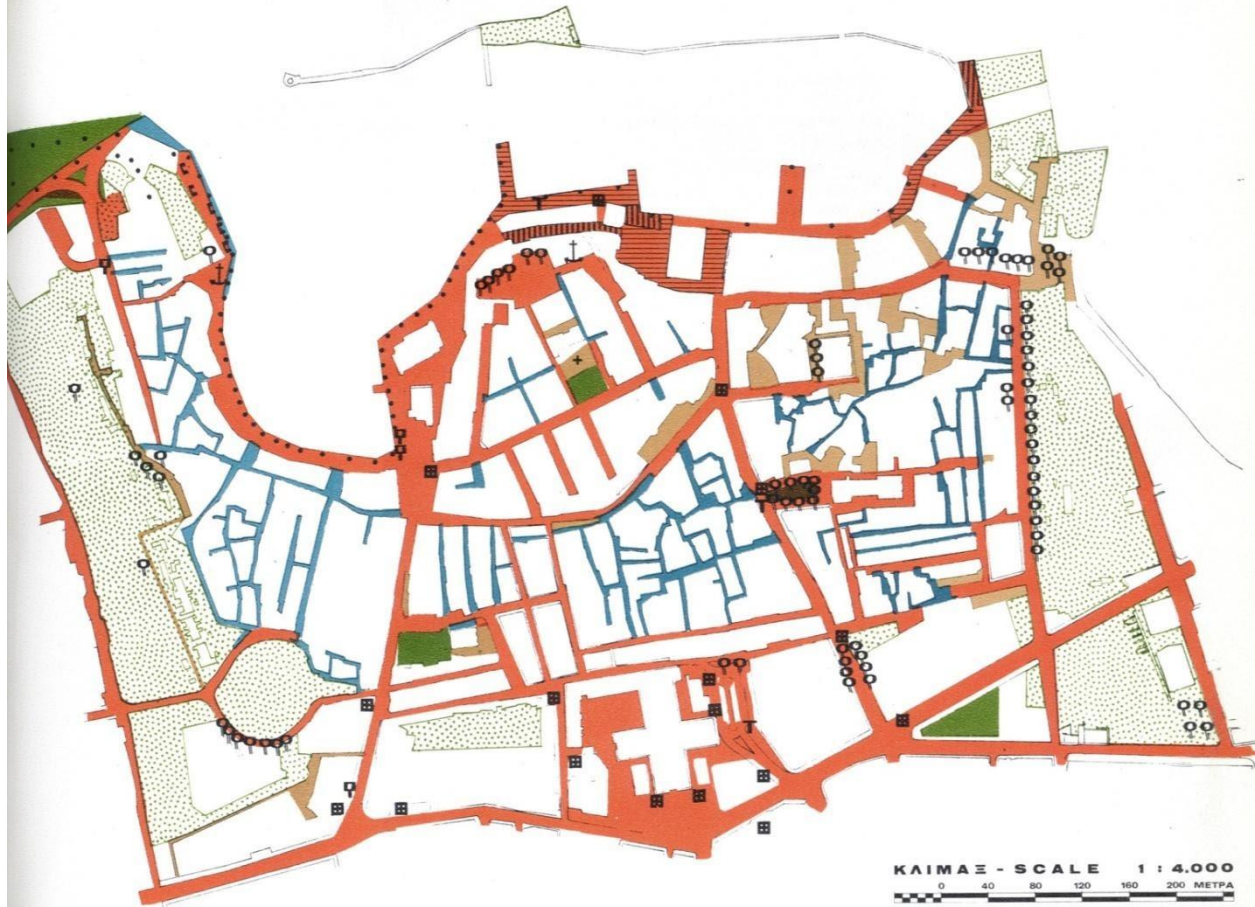
ΕΠΙΜΑΝΤΙΚΟΣ ΧΕΡΟΣ ΧΕΡΙΣ ΕΠΙΣΤΡΕΦΕΛΑΝ
INACCESSIBLE PUBLIC OPEN SPACE

ΦΑΡΜΟΣ ΣΕ ΕΛΕΥΘΕΡΟ ΔΙΟΔΟ
OBSTRUCTION TO FREE ACCESS

ΤΜΗΜΑ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΕΙΝΑΙ ΕΠΙΘΥΜΗΤΗ
Η ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΣΤΗ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ
SECTION OF NETWORK REQUIRING RESTRICTION OF VEHICULAR TRAFFIC

ΤΜΗΜΑ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΠΟΥ
ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ ΡΙΣΙΚΗ ΑΝΑΒΕΒΗ (ΔΙΑΜΟΙΡΕΣ, ΔΙΑΔΟΧΕΣ, ΕΠΙΣΤΡΕΦΕΣ)
SECTION OF TRAFFIC NETWORK REQUIRING RADICAL IMPROVEMENTS





ΚΑΙΜΑΣ - SCALE 1 : 4.000
0 40 80 120 160 200 ΜΕΤΡΑ

ΔΡΟΜΟΙ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΤΟΙ
ASPHALT ROADS
ΔΙΟΔΟΤΡΟΑ ΜΕ ΜΕΓΑΛΟΥΣ ΚΥΒΟΛΙΘΟΥΣ
LARGE COBBLESTONES
ΔΙΟΔΟΤΡΟΑ ΜΕ ΜΙΚΡΟΥΣ ΚΥΒΟΛΙΘΟΥΣ
SMALL COBBLESTONES
ΕΠΙΣΤΡΩΣΗ ΜΕ ΣΚΥΡΟΔΕΜΑ
CONCRETE ROADS
ΕΚΚΑΤΑΣΤΡΩΣΗ
EARTH ROADS



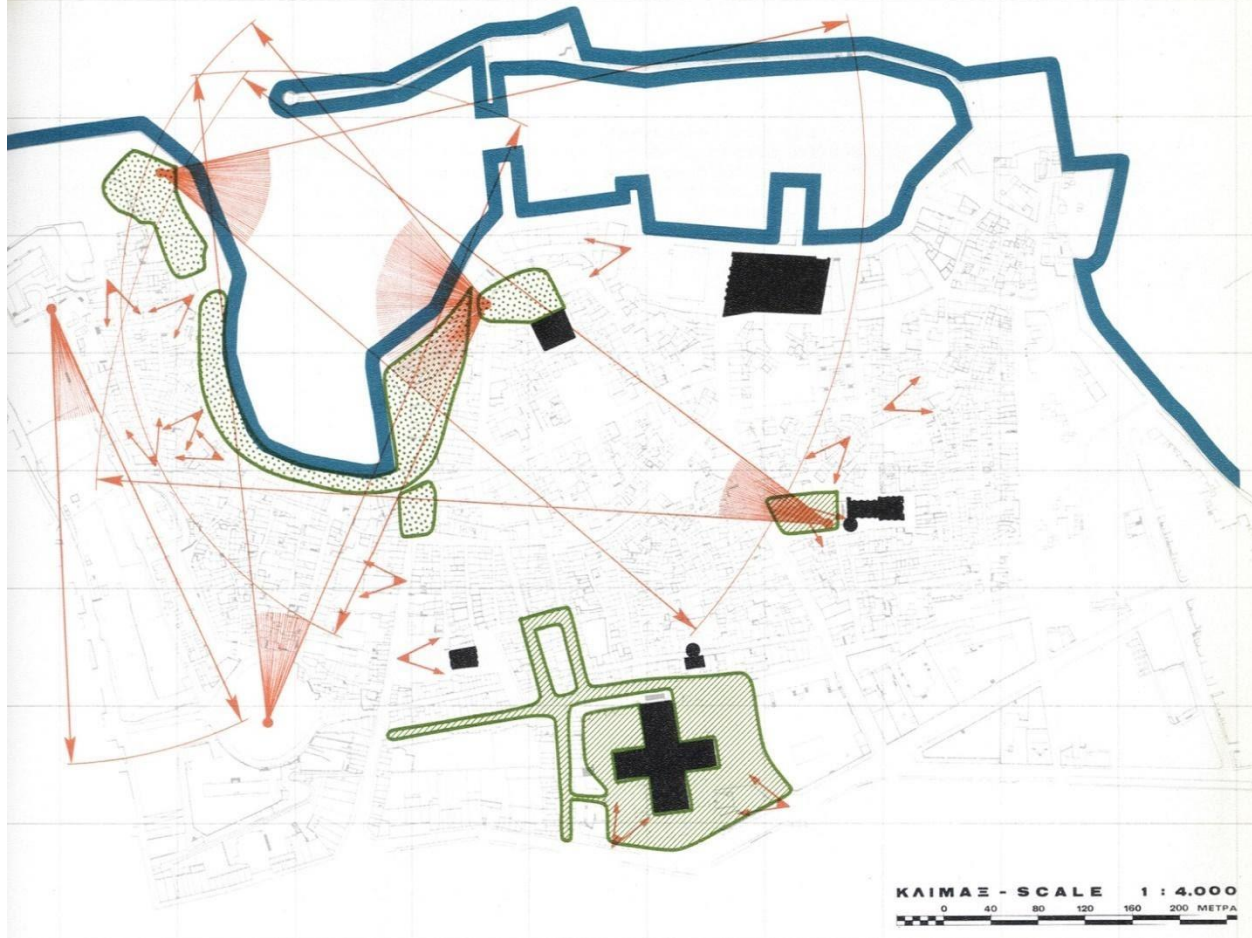
ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΟΣ ΤΩΝ ΟΥΡΥΣΙΩΝ
OPEN SPACES WITHIN THE AREA OF THE FORTIFICATIONS
ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ
LANDSCAPED OPEN SPACES
ΣΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ ΤΡΟΧΑΙΑΣ ΣΗΜΑΝΣΗΣ
TRAFFIC SIGN
ΠΕΡΙΠΤΕΡΟ
FREE-STANDING CORNER SHOP
ΦΑΝΟΣΤΑΤΗΣ
LAMP POST



ΠΑΥΣΙΑ
BENCH
ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΘΑΛΑΜΟΣ
TELEPHONE BOX
ΠΡΟΣΚΥΝΗΤΑΡΙ
SHRINE
ΔΕΝΤΡΟ
TREE
ΑΓΥΡΤΑ
ANCHOR



ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΚΑΛΥΨΗ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ
STREET FURNITURE AND FLOOR TEXTURE OF OPEN SPACES

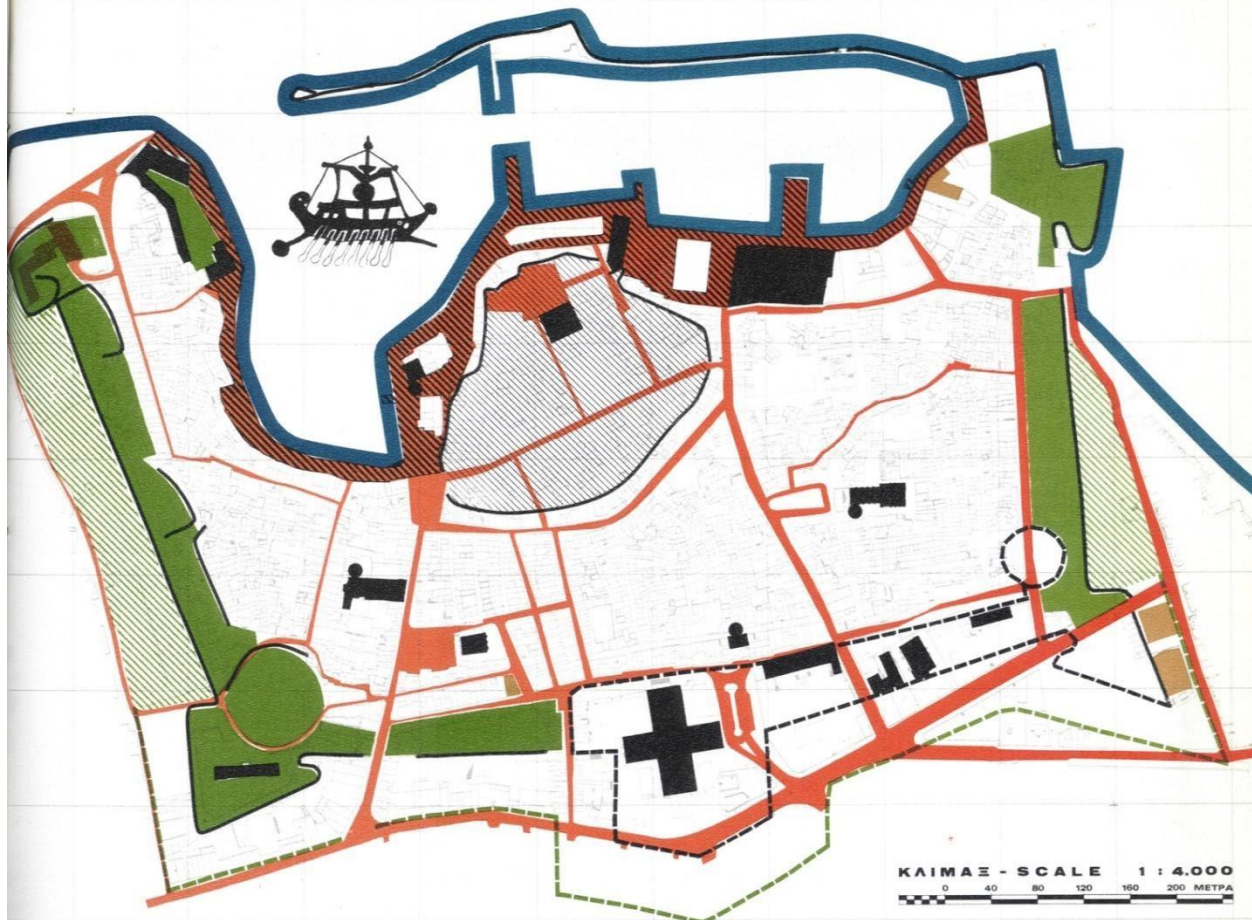


- ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΘΡΑΞ (ΛΟΓΩ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΡΦΗΣ)
PUBLIC SPACES AS FOCAL POINTS (DUE TO FORM)
- ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ - ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΘΡΑΞ (ΛΟΓΩ ΕΝΤΟΝΗΣ ΧΡΗΣΗΣ)
PUBLIC SPACES AS FOCAL POINTS (DUE TO INTENSITY OF USE)
- ΚΤΙΣΜΑΤΑ - ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΘΡΑΞ (ΛΟΓΩ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΗΣ ΜΟΡΦΗΣ Η/ΚΑΙ ΜΕΤΕΩΡΟΥΣ)
BUILDINGS AS FOCAL POINTS (BY REASON OF THEIR CHARACTERISTIC FORM AND/OR SIZE)
- ΘΕΕΣ ΜΕΛΑ ΤΗΝ ΠΟΛΗ ΚΕ ΜΕΤΑ ΑΝΤΙΚΑ ΟΡΑΣΕΩΣ
IMPORTANT VIEWS WITHIN THE TOWN
- ΓΕΝΙΚΕΣ ΘΕΕΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΩΣ ΑΠΟ ΚΡΙΣΙΜΑ ΣΗΜΕΙΑ ΟΡΑΣΕΩΣ
GENERAL TOWN VIEWS FROM IMPORTANT VIEWPOINTS





ΚΤΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΕΝΕΤΟΚΡΑΤΙΑΣ VENETIAN	
ΤΟΥΡΚΙΚΑ ΛΑΤΚΑ ΚΑΙ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ TURKISH	
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΑΤΚΑ ΚΑΙ ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ GREEK VERNACULAR OR NEOCLASSICAL	
ΕΥΧΡΟΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΕΝΑΡΜΟΝΙΖΜΕΝΑ ΜΕ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ GREEK VERNACULAR OR NEOCLASSICAL	
ΕΥΧΡΟΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΑΣΥΜΒΑΤΑ ΜΕ ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ CONTEMPORARY BUILDINGS HARMONIZING WITH THE HISTORICAL ENVIRONMENT	
ΕΠΑΛΛΑΓΙΑ ΠΥΘΜΩΝ Η/ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΑΔΑΡΕΙΑ CONTEMPORARY BUILDINGS INCOMPATIBLE WITH THE HISTORICAL ENVIRONMENT	



ΟΙ ΔΥΟ ΛΕΚΑΝΕΣ ΤΟΥ ΕΝΕΤΙΚΟΥ ΛΙΜΑΝΙΟΥ
THE TWO BASINS OF THE VENETIAN PORT

Η "ΣΑΡΑΛΙΑ"
THE WATERFRONT

ΤΟ "ΚΑΣΤΕΛΛΙ" ΜΕ ΤΙΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΕΣ ΤΟΥ ΟΥΡΥΣΕΙΣ
"CASTELLI" WITH ITS CHARACTERISTIC FORTIFICATIONS

ΤΟ ΕΝΕΤΙΚΟ ΤΕΙΧΟΣ ΤΗΣ ΠΟΛΕΩΣ (ΣΩΖΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ)
THE VENETIAN WALL (PRESERVED PARTS)

ΚΑΤΕΣΤΑΣΙΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΤΟΥ ΕΝΕΤΙΚΟΥ ΤΕΙΧΟΥΣ
DEMOLISHED PARTS OF VENETIAN WALL



Η ΤΑΞΟΣ (ΙΣΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ)
THE MOAT (PRESERVED PARTS)

Η ΤΑΞΟΣ (ΕΠΙΧΩΜΑΤΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ)
THE MOAT (COVERED PARTS)

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΜΗ ΕΝΤΑΞΙΜΕΝΑ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ Η/ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΓΚΟΥ ΤΟΥΣ
MAJOR BUILDINGS NOT HARMONISING WITH THE HISTORICAL ENVIRONMENT BECAUSE OF THEIR USE AND/OR VOLUME

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΕΝΤΑΞΙΜΕΝΑ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ
MAJOR BUILDINGS HARMONISING WITH THE HISTORICAL ENVIRONMENT

ΚΥΡΙΟ ΔΙΚΤΥΟ ΟΔΩΝ ΚΑΙ ΠΛΑΤΕΙΩΝ (ΠΕΔΗΝ ΚΑΙ ΤΡΟΧΟΦΟΡΟΙ)
MAIN NETWORK OF STREETS AND SQUARES (PEDESTRIAN AND VEHICULAR TRAFFIC)



ΚΥΡΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΣ
THE TOWN PATTERN - MAIN POINTS



ΚΑΙΜΑΣ - SCALE 1 : 4,000
0 40 80 120 160 200 ΜΕΤΡΑ

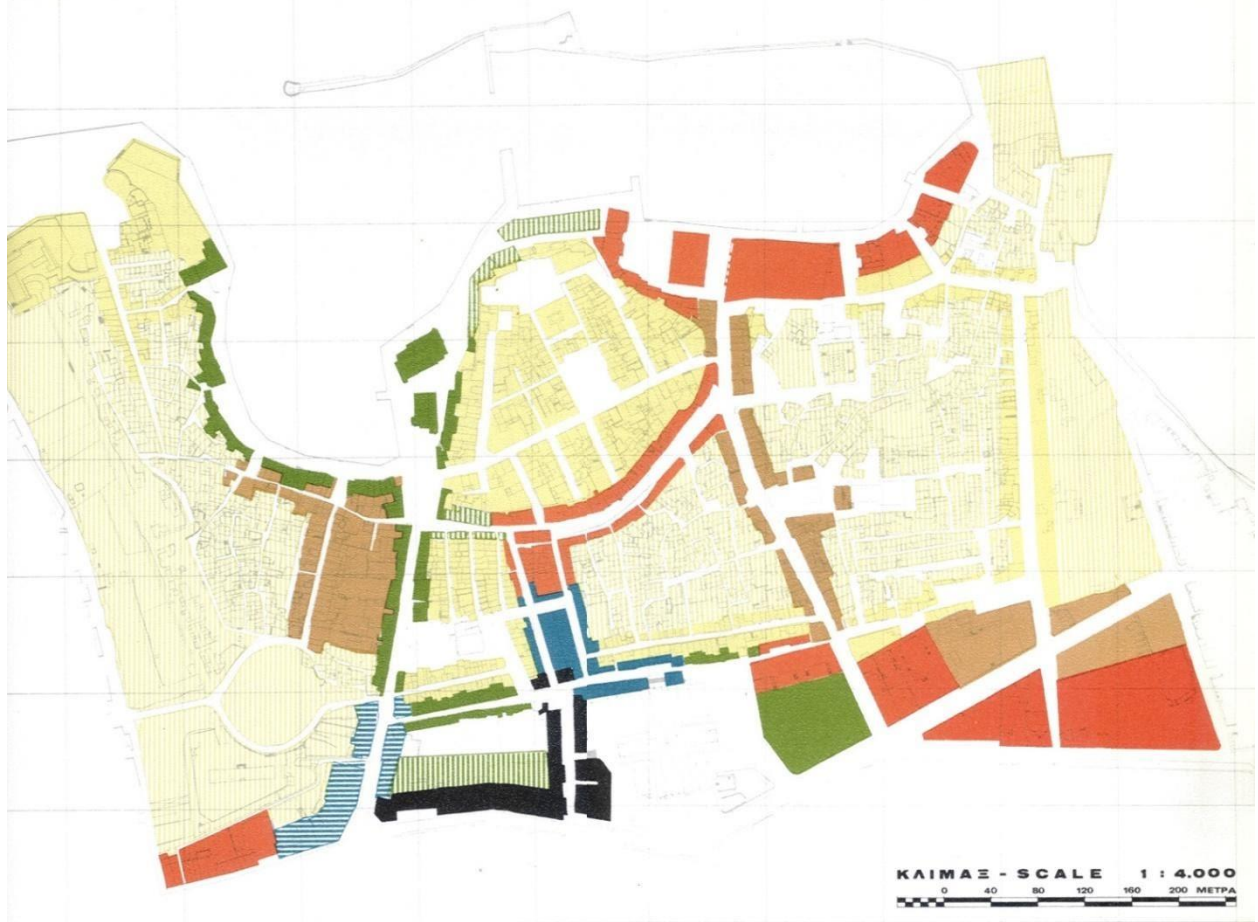
ΚΑΤΟΙΚΗΣΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΞ ΚΑΛΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
HABITABLE BUILDING IN GOOD CONDITION
ΚΑΤΟΙΚΗΣΙΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΞ ΜΕΤΡΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
HABITABLE BUILDING IN AVERAGE CONDITION
ΚΑΤΟΙΚΗΣΙΟ ΕΞ ΚΑΚΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
HABITABLE BUILDING IN BAD CONDITION
ΕΡΕΜΙΣΙΟ ΜΕ ΣΤΕΦΗ ΚΑΙ ΛΑΘΕΛΑ
DILAPIDATED BUILDING
ΕΡΕΜΙΣΙΟ ΚΟΡΠΙΣ ΣΤΕΦΗ ΚΑΙ ΛΑΘΕΛΑ
RUIN



ΔΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ - STRUCTURAL CONDITION OF BUILDINGS

ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ

A16



ΔΡΧ. ΑΝΑ Μ2
ΔΡΧ. ΠΕΡ Μ2

ΜΙΝ. 2.500
ΜΑΧ. 3.500

ΜΙΝ. 3.500
ΜΑΧ. 5.500

ΜΙΝ. 5.500
ΜΑΧ. 6.900

ΜΙΝ. 6.500
ΜΑΧ. 8.500

ΜΙΝ. 8.500
ΜΑΧ. 12.500

ΜΙΝ. 12.500
ΜΑΧ. 17.500

ΔΡΧ. ΑΝΑ Μ2
ΔΡΧ. ΠΕΡ Μ2

ΜΙΝ. 17.500
ΜΑΧ. 22.500

ΜΙΝ. 22.500
ΜΑΧ. 27.500

ΜΙΝ. 27.500
ΜΑΧ. 40.000

ΔΡΧ. ΑΝΑ Μ2
ΔΡΧ. ΠΕΡ Μ2

ΜΙΝ. 17.500
ΜΑΧ. 22.500

ΜΙΝ. 22.500
ΜΑΧ. 27.500

ΜΙΝ. 27.500
ΜΑΧ. 40.000

ΑΞΙΑ ΓΗΣ ΣΕ ΤΙΜΕΣ 1977 - LAND VALUES 1977



ΚΑΙΜΑΣ - SCALE 1 : 4.000
0 40 80 120 160 200 ΜΕΤΡΑ



ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ
VEHICULAR TRAFFIC

ΔΡΟΜΟΙ ΜΗΧΑΝΟΚΙΝΗΤΗΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ
ΧΩΡΙΣ ΔΙΣΤΡΟΦΟΝ Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ
VEHICULAR TRAFFIC ROADS/CUL-DE-SACS OR UNSURFACED

ΠΕΙΘΑΡΧΩΝ-ΠΛΑΤΕΙΕΣ
PEDESTRIAN WAYS AND PRECINCTS-SQUARES

ΔΙΑΝΟΜΕΜΕΝΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΕΩΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
OFFICIALLY DESIGNATED CAR PARKING LOTS



ΑΔΙΑΝΟΜΕΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΕΩΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ
OTHER CAR PARKING LOTS

ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΕΡΙΩΝ ΟΥΡΩΣΕΩΝ
OPEN SPACES WITHIN THE AREA OF THE FORTIFICATIONS

ΔΙΑΝΟΜΕΜΕΝΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ
PUBLIC OPEN SPACES

Η ΤΑΡΑΧΗ
THE MOAT (PRESERVED PARTS USED AS VEGETABLE GARDENS)



ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΧΩΡΩΝ · ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ — USE OF OPEN SPACES · TRAFFIC



ΒΑΤΟΙΕΙΑ
RESIDENCE

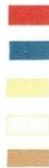
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ-ΟΙΚΟΤΕΧΝΙΑ
HANDICRAFT-COTTAGE INDUSTRY

ΔΙΑΝΗΘ ΕΜΠΟΡΙΟ
RETAIL TRADE

ΑΖΩΧΗΝ
WAREHOUSE

ΧΟΝΔΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
WHOLESALE TRADE

ΕΚΑΤΑΓΜΑΤΑ ΕΥΗΠΙΣΤΕΥΣΕΩΝ
PERSONAL SERVICES



ΤΡΑΠΕΖΕΣ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΣΤΕΤΕΣ
BANKS AND PROFESSIONAL PREMISES

ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΣΤΕΤΕΣ
SPECIAL PROFESSIONAL PREMISES

ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ
CINEMA

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
HOTEL

ΞΕΝΩΝΕΣ
INN OR PENSION

ΔΙΟΙΚΗΣΗ
ADMINISTRATION



ΕΚΚΛΗΣΙΑ
CHURCH

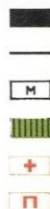
ΦΟΡΤΙΟ
CASTLE

ΜΟΥΣΕΙΟ
MUSEUM

ΣΧΟΛΕΙΟ
SCHOOL

ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ
HOSPITAL

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΡΟΝΟΙΑ
SOCIAL WELFARE



ΧΡΗΣΗ ΙΣΟΓΕΙΩΝ - USE OF GROUND FLOORS



ΚΑΙΜΑΣ - SCALE 1 : 4.000
0 40 80 120 160 200 ΜΕΤΡΑ

ΠΑΤΟΙΚΙΑ

RESIDENTIAL

ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΜΕΤΕΣ ΔΕΙΤΟΥΡΕΙΕΣ

CENTRAL BUSINESS USES

ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ

CENTRAL FOOD MARKET

ΕΙΔΙΚΕΣ ΕΜΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ

SPECIAL BUSINESS PREMISES

ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΑ

ADMINISTRATION

ΣΤΡΑΤΙΩΤΙΚΕΣ ΚΥΡΑΤΑΓΓΕΛΙΕΣ

MILITARY

ΜΟΥΣΕΙΟ

MUSEUM

ΕΞΟΧΩΝΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΟΥΠΟΙΣΙΩΝ

PRESERVED FORTIFICATIONS

ΜΝΗΜΕΙΟ ΝΕΠΙΣ ΚΑΜΑΡΙΑ ΚΡΗΝ

MONUMENT NOT IN USE

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΠΟΘΗΚΕΣ

GENERAL STORES

ΖΩΝΗ ΑΓΩΓΙΩΝ

ZONE OF THE PORT ACTIVITIES

ΕΚΚΛΗΣΙΑ

CHURCH

ΥΠΟΔΟΧΕΙΟ

HOTEL

ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΠΡΟΝΟΙΑ

HOSPITAL-SOCIAL WELFARE ACTIVITIES

ΣΧΟΛΕΙΟ

SCHOOL

ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΕΝΤΕΡΩΝ ΟΥΠΟΙΣΙΩΝ

OPEN SPACES WITHIN THE FORTIFICATIONS

ΔΙΑΠΡΟΣΦΟΡΜΟΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ

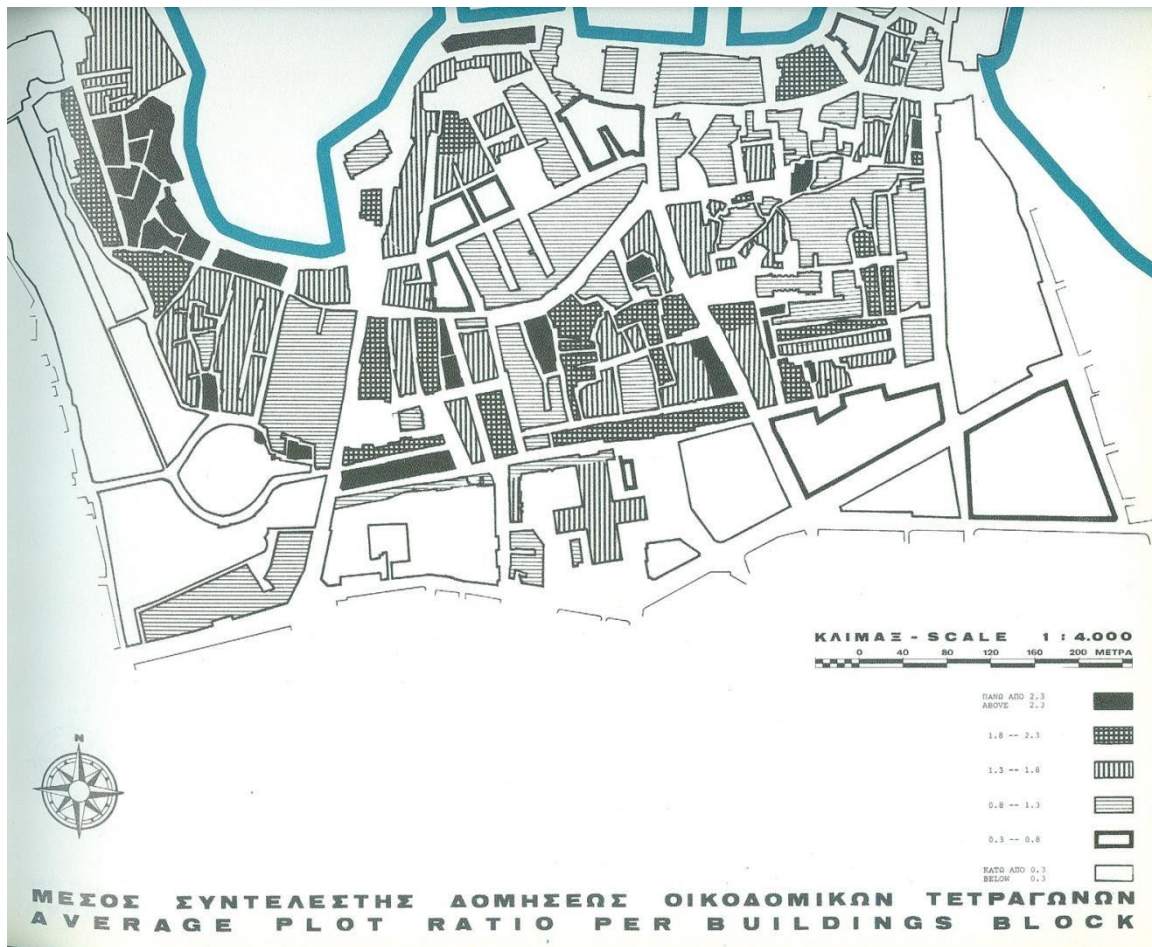
PUBLIC OPEN SPACES

ΚΥΡΙΟ ΑΙΧΥΟ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ ΤΡΟΧΟΦΟΡΩΝ

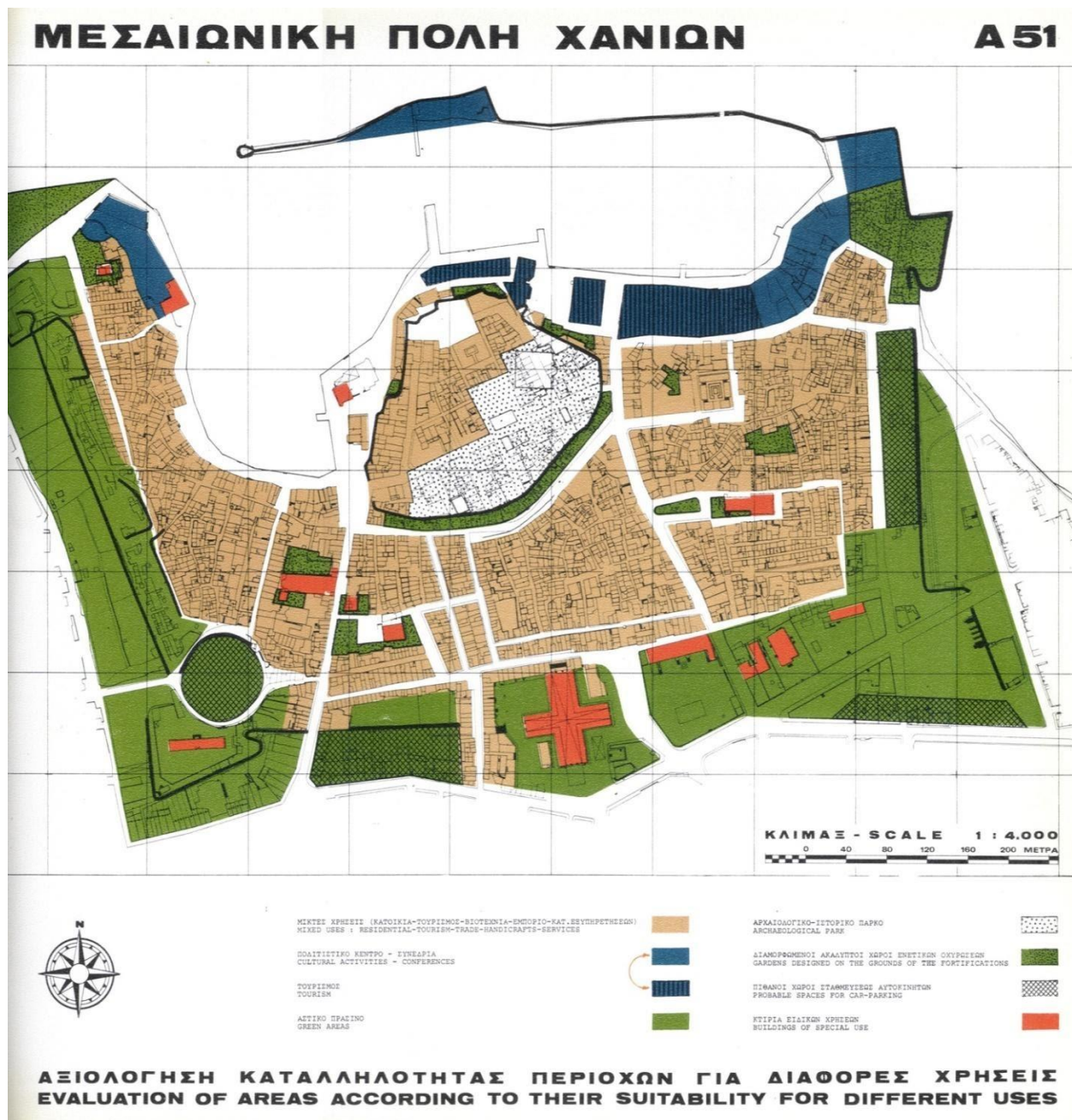
MAIN TRAFFIC ROAD NETWORK

ΧΡΗΣΕΙΣ ΕΔΑΦΟΥΣ - LAND USE









Πίνακας 13: Εκτίμηση συντελεστή δόμησης ανά ΠΕ - οικισμό

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΠΟΛΗ	ΕΚΤΑΣΗ ΠΕΔΙΟΥ	ΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΗ ΓΗ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟ	ΕΚΤΑΣΗ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΧΩΡΙΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΛΟΙΠΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΣΔ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ (Ha)	ΜΣΔ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ	ΝΕΟΣ ΜΣΔ ΤΕΛΙΚΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		ΕΚΤΑΣΗ ΠΕΔΙΟΥ	ΜΗ ΟΙΚΟΠΕΔΗ ΓΗ ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟ	ΕΚΤΑΣΗ ΠΥΚΝΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΧΩΡΙΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ	ΜΕΣΑΙΩΝΙΚΗ ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΛΟΙΠΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΚΤΑΣΗ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΥΠΟΔ	ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΜΣΔ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ (Ha)	ΜΣΔ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ	ΝΕΟΣ ΜΣΔ ΤΕΛΙΚΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

			(H a)	ΔΟΧΕ Α (Hα)	(Hα)		- ΣΤ ΙΚ Ο Υ Υ Π ΟΔ Ο- ΧΕ Α (H α)	ΟΧ ΕΑ (Hα)	ΥΠ ΟΔ ΟΧ ΕΑ		Τ Α Σ Η Σ	ΥΠ ΟΔΟ ΧΕΑ	
			(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	(7)		(9)		(1 1)	
								2 + 3 + 4 + 6	*0.8+5* 6)/(7- 3)			[(7- 3)* 8)+ (9* 1 0) 1 / (7 - 3 + 9)	
	(*)	ΠΕ-1 Παλαι ά Πόλη	1 , 4 0	3 7 , 3	0,0	0 , 0 0	0 , 0 0	3 7 , 3				1 , 4 0	ΤΑΦΡ ΟΙ
		ΠΕ-2 Νέα Χώρα	1 , 4 2	7 4 , 1	0,0	0 , 0 0	0 , 0 1	7 4 , 1				1 , 4 2	
		ΠΕ-3 Κέντρο	2 , 0 4	8 3 , 7	0,0	0 , 0 0	0 , 0 7	8 3 , 7				2 , 0 4	ΣΤΑΔ ΙΟ, ΔΗΜ. ΚΗΠ ΟΣ
		ΠΕ-4 Κουμ- Καπί	1 , 6 0	3 1 , 6	0,0	0 , 0 0	0 , 0 6	3 1 , 6				1 , 6 0	
		ΠΕ-5 Αμπερι ά	1 , 0 3	5 4 , 5	0,0	0 , 0 0	0 , 0 5	5 4 , 5				1 , 0 3	ΡΕΜΑ
		ΠΕ-6 Χαλέπ α	0 , 8 5	1 0 4, 0	0,0	0 , 0 0	1 6 , 5	1 2 , 5		5 , 9		0 , 8 2	ΥΠΟ ΕΚΠΟ ΝΗΣΗ ΠΜ
		ΠΕ-7	0	4	0,0	0	3	4				0	ΕΝΤΟ

		Καλυκ άς	, 8 0	1 9		, 0	, 8 0	, 7 6	5 6				, 8 0	Σ ΓΠΣ
		ΠΕ-8 Αγ. Ιωάννη ς	0 9 3	5 0 7	4,3	0 0 0	0 8 0	0 0 0	5 5 0				0 9 3	ΣΤΡΑ ΤΟΠΕ ΔΟ
		ΠΕ-9 Δικαστ ήρια	1 0 9	3 4 6	0,0	0 0 0	0 8 0	0 0 6	3 4 6				1 0 9	
		ΠΕ-10 Αγ. Λουκά ς	0 9 1	2 8 0	0,0	0 0 0	0 8 0	0 0 0	2 8 0				0 9 1	
		ΠΕ-11 Παχιαν ά	0 8 5	5 4 9	0,0	0 0 0	0 8 0	0 0 9	5 4 9				0 8 5	μείωσ η λόγω ΣτΕ
		ΠΕ- 12Α Παρηγ οριά	0 6 0	1 8 2	2,4	0 0 0	0 6 0	0 0 6	2 0 6				0 6 0	ΖΩΝΗ ΠΡΑΣ ΙΝΟΥ
		ΠΕ-13 Νέα Οριακ ή	0 6 2	3 7 9	0,0	0 0 0	0 6 0	2 0 9	3 9 9				0 6 2	B1 (ENT ΟΣ ΓΠΣ)
		ΠΕ-14 Κουμπ ές (Μ, Ν)	0 8 0	7 2 2	0,0	0 0 5	0 7 5	0 0 2	7 2 2				0 8 0	
		ΠΕ-15 Πασακ άκι	0 6 0	3 5 9	0,0	0 0 0	0 6 0	3 6 5	3 9 5		2 5 6		0 6 0	B3 (ENT ΟΣ ΓΠΣ)
		ΠΕ-16 Κόκ. Μετόχι	0 6 2	3 9 9	0,0	0 0 0	0 6 0	0 0 9	3 9 9		4 9		0 6 1	
		ΠΕ-17 Χρυσό πηγή	0 6 4	1 5 9	0,0	0 0 0	0 6 0	8 7 6	2 4 6		1 3 2		0 6 2	B4, B5 (ENT ΟΣ ΓΠΣ)
		ΠΕ-18 Λενταρ ιανά	0 8 3	3 7 1	0,0	0 0 0	0 8 0	0 0 1	3 7 1				0 8 3	
		ΠΕ-19 Μοντε βάρδια	0 6 2	4 4 2	0,0	0 0 0	0 6 0	0 0 2	4 4 2		2 1 6		0 6 1	
		ΠΕ-20	0	2	0,0	0	0	0	2				0	

		Προφ. Ηλίας	, 9 6 5 8		, 9 0 6 0	, 9 0 5				, 6 8	
		ΠΕ-21 Μοντε β./Κάρ μηλος	0 0 , , 0 0	0,0	0 0 , , 0 6 0 0	3 3 9 9 , , 5 5				0 6 , 0 0	ΥΠΟ ΕΚΠΟ ΝΗΣΗ ΠΜ
		ΠΕ-22 Κουμπ ελή	0 2 , 0 6 , 0 2	0,0	0 0 , , 0 6 0 0	0 2 , 0 0 , 2				0 6 , 0 0	
		NEA ΠΕ	0 , 0	0,0	0 , 0	0 0 , , 0 0		7 3 , 9		0 8 , 0 0	
		ΣΥΝΟΛΟ ΧΑΝΙΩΝ	9 4 6, 2	6,7	0 , 0	7 1 4 . , 0 0 2 , 9				0 0 , 0 0	

		ο ι κ																
		1	2	3	4	5	6	7	9	11	12	13	14	15	16	17	18	
				2 - Ε Χ	3* (1- 4)		7 + 8							5* 12 *1 3	5* 12 12/1 000 0)* (1- 4)	0*1 2/ 10 00 0)* (1 - 4) + 4	14/ 3	1 / 3
		ΠΕ-1 Παλαιά Πόλη	2.413	373	292	0,32	203	1,40	70	0	146	080	2381	2.976	48%	80	65	
		ΠΕ-2 Νέα Χώρα	7.939	741	741	0,31	511	1,42	45	0	200	080	8179	10.224	53%	110	107	
		ΠΕ-3 Κέντρο	7.362	837	771	0,25	578	2,04	55	0	223	090	11.590	12.878	52%	150	88	
		ΠΕ-4 Κουμ- Καπί	5.694	316	316	0,33	212	1,60	40	0	232	080	3932	4.915	58%	124	180	
		ΠΕ-5 Αμπε- ριά	4.032	545	487	0,22	380	1,03	50	0	149	070	3956	5.652	41%	81	74	
		ΠΕ-6 Χαλέ- πα	4.361	126	122	0,27	892	0,82	50	0	124	070	752	11.074	41%	63	35	
		ΠΕ-7 Καλυκ- άς	1.205	456	456	0,30	319	0,80	50	0	124	070	260	3.228	53%	50	26	
		ΠΕ-8 Αγ. Ιωάν- νης	3.875	550	458	0,26	339	0,93	50	0	137	070	353	4.647	42%	71	70	
		ΠΕ-	2.	3	3	0	2	1,	4	0	1	0	3	4.	4	88	8	

		9 Δικαστήρια	96 4	4 , 6	4 , 6	2 4	6 , 3	0 9	5	2 4	6 6	7 0	0 6 0	37 1	0 4 %	6	
		ΠΕ-10 Αγ. Λουκάς	2. 34 5	2 8 0	2 8 0	0 , 2 4	2 1 3	0, 9 1	5 0	0 , 2 4	1 3 5	0 , 7 0	2 0 6	2. 86 6	4 0 %	72	8 4
		ΠΕ-11 Παχιανή	3. 88 0	5 4 , 9	5 4 , 9	0 , 2 8	3 9 , 5	0, 8 5	5 0	0 , 2 4	1 2 8	0 , 7 0	3 5 3 9	5. 05 6	4 3 %	64	7 1
		ΠΕ-12Α Παρηγοριά	65 9	2 0 , 6	1 8 , 3	0 , 3 4	1 2 , 0	0, 6 0	5 0	0 , 2 4	9 7 0	0 , 7 0	8 1 4	1. 16 2	4 4 %	45	3 2
		ΠΕ-13 Νέα Οριανή	1. 78 4	3 9 , 9	3 9 , 3	0 , 3 2	2 7 , 1	0, 6 2	5 0	0 , 2 4	9 9 0	0 , 7 0	1 8 8 0	2. 68 6	4 3 %	47	4 5
		ΠΕ-14 Κουμπέδες (Μ, Ν)	3. 88 5	7 2 , 2	7 2 , 3	0 , 3 1	4 9 , 8	0, 8 0	5 0	0 , 2 4	1 2 2	0 , 7 0	4 2 6 2	6. 08 8	4 4 %	59	5 4
		ΠΕ-15 Πασακάκι	1. 38 3	6 5 , 1	6 5 , 1	0 , 3 1	4 4 , 9	0, 6 0	5 0	0 , 2 4	9 3 7 0	0 , 7 0	2 9 1 6	4. 16 5	4 4 %	45	2 1
		ΠΕ-16 Κόκ. Μετόχι	1. 50 6	4 4 , 8	4 4 , 8	0 , 3 1	3 0 , 9	0, 6 1	5 0	0 , 2 4	9 8 0	0 , 7 0	2 1 3 1	3. 04 4	4 2 %	48	3 4
		ΠΕ-17 Χρυσόπηγή	55 6	3 7 , 8	3 7 , 8	0 , 3 4	2 4 , 9	0, 6 2	5 0	0 , 2 4	9 9 0	0 , 7 0	1 7 2 5	2. 46 4	4 4 %	46	1 5
		ΠΕ-18 Λενταριανή	2. 41 8	3 7 , 1	3 7 , 1	0 , 3 4	2 4 , 5	0, 8 3	5 0	0 , 2 4	1 2 6	0 , 6 0	1 8 5 6	3. 09 3	4 7 %	50	6 5
		ΠΕ-19 Μοντεβάρδια	1. 04 5	6 5 , 8	6 5 , 8	0 , 2 7	4 8 , 0	0, 6 1	5 0	0 , 2 4	7 9 0	0 , 6 0	2 2 6 1	3. 76 8	5 1 %	34	1 6
		ΠΕ-20 Προφ. Ηλιάς	82 6	2 9 , 5	2 9 , 5	0 , 3 0	2 0 , 6	0, 6 8	5 0	0 , 2 4	9 3 0	0 , 7 0	1 3 4 5	1. 92 2	5 0 %	46	2 8
		Π Ε - 2 Α	10	3 9 , 5	3 9 , 5	0 , 3 3	2 6 , 5	0, 6 0	5 0	0 , 2 4	9 7 0	0 , 6 0	1 5 3 5	2. 55 8	4 3 %	39	0
		ΠΕ-	11	2 2	2	0	1	0,	5	0	9	0	8	1.	4	41	6

		22 Κου μπελ ή	4	0 , 2	0 , 2	, 9	2 , 4	4 , 0	6 , 0	0	, 2	7 , 4	, 6	3 3	38 8	0 %		
		N E A Π E	0	7 3 , 9	7 3 , 9	0 , 2 8	5 3 , 2	0, 8 , 0	5 0	0 , 2 4	1 2 2	0 , 7 0	4 , 5 5 1	6, 50 2	4 2 %	62	0	
		ΣΥΝ ΟΛΟ ΧΑΝΙ ΩΝ	60 .2 56	1, 1 7 2, 0	1, 1 3 6 4	0 , 2 9	8 0 , 4	1, 0 0		0 , 2 4	1 3 2	0 , 7 3	7 8, 0 1 6	106 .72 8	4 5 %	69	5 1	

Πίνακας 15: Εκτίμηση Προγραμματικού Πληθυσμού και συνολικό ισοζύγιο

Χωρικές Ενότητες		Πολυεδομικές Ενότητες		Εκτίμηση Πληθυσμού 2031 *	Εκτίμηση Χωρητικότητα	Ισοζύγιο / Απομείνους Χωρητικό - τητα	Αναλογία κενών Β κατοικιών προς κύριες κατοικούμενες	Εκτίμηση εποχιακού πληθυσμού 2031	Εκτίμηση Κλίνες ξενοδοχείων καταλυμάτων προς πληθυσμό 2031	Αναλογία κλινών καταλυμάτων προς πληθυσμό 2031	τελεστής β	/ Απομείνους Χωρητικότητα (Μόνη μου και Εποχιακού)
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						3-2		2x5		7 / 2	5 + 8	4-(6*2/3)-(7*2/3)
ΔΕΧΑΝΕΝΙΖΕ	ΔΚΧΑΝΙΩΝ(*)	ΠΕ-1 Παλαιά Πόλη	2.41 3	72.4 74	2.3 81	5.5 42	0,14	10. 146	7 . 1 0 0	0 , 1 0	0 , 2 4	-6.013
		ΠΕ-2 Νέα Χώρα	7.93 9		8.1 79							
		ΠΕ-3 Κέντρο	7.36 2		11.5 90							
		ΠΕ-4 Κουμ-Καπί	5.69 4		3.9 32							
		ΠΕ-5 Αμπεριά	4.03 2		3.9 56							
		ΠΕ-6 Χαλέπα	4.36 1		7.7 52							
		ΠΕ-7 Καλυκάς	1.20 5		2.2 60							
		ΠΕ-8 Αγ. Ιωάννης	3.87 5		3.2 53							
		ΠΕ-9	2.96		3.0							

Λ Ο Υ , Δ Ε Ε Ρ Ι Σ Ο Υ	Δικαστή ρια	4		60							
	ΠΕ-10 Αγ. Λουκάς	2.34 5		2.0 06							
	ΠΕ-11 Παχιανά	3.88 0		3.5 39							
	ΠΕ-12Α Παρηγορ ιά	659		8 1 4							
	ΠΕ-13 Νέα Οριακή	1.78 4		1.8 80							
	ΠΕ-14 Κουμπές (Μ, Ν)	3.88 5		4.2 62							
	ΠΕ-15 Πασακά κι	1.38 3		2.9 16							
	ΠΕ-16 Κόκ. Μετόχι	1.50 6		2.1 31							
	ΠΕ-17 Χρυσοπ ηγή	556		1.7 25							
	ΠΕ-18 Λενταρι ανά	2.41 8		1.8 56							
	ΠΕ-19 Μοντεβά ρδια	1.04 5		2.2 61							
	ΠΕ-20 Προφ. Ηλίας	826		1.3 45							
	ΠΕ-21 Μοντεβ./ Κάρμηλ ος	10		1.5 35							
	ΠΕ-22 Κουμπελ ή	114		8 3 3							
	ΝΕΑ ΠΕ	0		4.5 51							
	ΣΥΝΟΛ Ο ΧΑΝΙΩ Ν	60.2 56	72.4 74	78.0 16	5.542	0,14	10.1 46	7 · 1 0 0	0 , 1 0 0	0 , 2 4	-6.013

Πηγή : (Περιφέρεια Κρήτης, Δήμος Χανίων, 2017)

Πίνακας 16: Κατανομή Πληθυσμού ανά ΠΕ - Οικισμό

Χωρικές Ενότητες		Πολεοδομικές Ενότητες		Εκτίμηση Χωρητικότητας
			1	2
ΔΕ ΧΑΝΙΩΝ, ΔΕ ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΥ, ΔΕ ΘΕΡΙΣΟΥ	ΔΚ ΧΑΝΙΩΝ (*)	ΠΕ-1 Παλαιά Πόλη	2.413	2.381
		ΠΕ-2 Νέα Χώρα	7.939	8.179
		ΠΕ-3 Κέντρο	7.362	11.590
		ΠΕ-4 Κουμ-Καπί	5.694	3.932
		ΠΕ-5 Αμπεριά	4.032	3.956
		ΠΕ-6 Χαλέπα	4.361	7.752
		ΠΕ-7 Καλνκάς	1.205	2.260
		ΠΕ-8 Αγ. Ιωάννης	3.875	3.253
		ΠΕ-9 Δικαστήρια	2.964	3.060
		ΠΕ-10 Αγ. Λουκάς	2.345	2.006
		ΠΕ-11 Παχιανά	3.880	3.539
		ΠΕ-12Α Παρηγοριά	659	814
		ΠΕ-13 Νέα Οριακή	1.784	1.880
		ΠΕ-14 Κουμπές (Μ, Ν)	3.885	4.262
		ΠΕ-15 Πασακάκι	1.383	2.916
		ΠΕ-16 Κόκ. Μετόχι	1.506	2.131
		ΠΕ-17 Χρυσοπηγή	556	1.725
		ΠΕ-18 Λενταριανά	2.418	1.856
		ΠΕ-19 Μοντεβάρδια	1.045	2.261
		ΠΕ-20 Προφ. Ηλίας	826	1.345
		ΠΕ-21 Μοντεβ./Κάρμηλος	10	1.535
		ΠΕ-22 Κουμπελή	114	833
		ΝΕΑ ΠΕ	0	4.551
		ΣΥΝΟΛΟ ΧΑΝΙΩΝ	60.256	78.016

Πηγή : (Περιφέρεια Κρήτης, Δήμος Χανίων, 2017)

Πίνακας 17: Ανάγκες σε κοινωνική υποδομή ΠΕ1 Παλαιάς Πόλης

α/α	ΧΡΗΣΤΕΣ/ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΠΑΥΘΗΣΜΟΣ ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		ΣΤΑΘΕΡΟ-ΤΥΠΟ ΓΗΣ	ΑΠΟΔΕΚΤΗ ΓΗ		ΑΝΑΓΚΕΣ ΣΕ ΓΗ		ΙΣΟΖΥΓΙΟ		ΠΡΟΤΑΣΗ			ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
		κάτοικοι	χρήστες		ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΘΕΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΘΕΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΘΕΣΕΙΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΘΕΣΕΙΣ	ΜΟΝΑΔΕΣ	
1	ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ													
1.	Παιδικές Χαρές (0,1 - 1 στρ.)			0,25			0,60		-0,60		0,60		2	Προτείνεται να προστεθούν δύο παιδικές χαρές.
1.	Πλατείες (1 - 5			0,5			1,19		-1,19		1,20		1	Προτείνεται να

2	στρ.)												χωροθετηθεί μία πλατεία.
1.3	Πάρκα (5 -15 στρ.)		1,5			3,57		-3,57					Στην ΠΕ1 βρίσκονται οι Τάφροι της Παλαιάς Πόλης (100,24 στρ.) οι οποίοι με την κατάλληλη διαμόρφωση μπορούν να υπερκαλύψουν τις ελλείψεις των κεντρικών περιοχών της πόλης σε Πάρκα
1.4	Πάρκο Πόλης (> 15 στρ.)		5,5	100,24		13,10		87,14					
2	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		0,1			0,24		-0,24					Οι ανάγκες σε πολιτιστικές εγκαταστάσεις εξυπηρετούνται από τη γειτονική ΠΕ 3.
3	ΣΧΟΛΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ												
3.1	Νηπιαγωγεία	48	0,4	6,71	4	0,95	2	3,61	2				
3.2	Δημοτικά	238	0,9		24	2,14	8		16				
3.3	Γυμνάσια	119	0,45			1,07	3	-1,93	-3				Οι ανάγκες σε Γυμνάσια και
3.4	Λύκεια	95	0,36			0,86	3		-3				Λύκεια καλύπτονται από τις γειτονικές ΠΕ 2 και 3.
3.5	Πανεπιστήμιο		-										
4	ΠΡΟΝΟΙΑ												
4.1	Βρεφ/κοί-Παιδικοί Σταθμοί	24	0,2	0,10		0,48		-0,37		0,50		1	Προτείνεται η χωροθέτηση μίας μονάδας βρεφονηπιακού σταθμού.
4.2	Λοιπές εγκαταστάσεις Πρόνοιας												
5	ΥΓΕΙΑ			2,59									
6	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		5,5			13,10		-13,10					Η ανάγκη εξυπηρετείται στις Τάφρους της ΠΕ1, μετά από κατάλληλη διαμόρφωση και σε συνδυασμό με χώρους πρασίνου.

Πηγή : (Περιφέρεια Κρήτης, Δήμος Χανίων, 2017)

Ερωτηματολόγιο με σκοπό την πολεοδομική αναδιαμόρφωση του ιστορικού κέντρου Χανίων

* Απαιτείται



Χρήσεις γης

1. Θεωρείτε ότι η Παλιά Πόλη Χανίων χαρακτηρίζεται ως τόπος : *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Κατοικίας
- ☐ Εμπορίου
- ☐ Πολιτιστικών δραστηριοτήτων
- ☐ Αναψυχής και διασκέδασης
- ☐ Μείξη των παραπάνω

2. Θεωρείτε ότι οι χρήσεις εμπορίου και αναψυχής υπερτερούν εις βάρος της κατοικίας; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

3. Ποιες από τις παρακάτω χρήσεις χρειάζονται στην Παλιά Πόλη; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Εκπαίδευση
- ☐ Ψυχαγωγία
- ☐ Υγεία
- ☐ Κατοικία
- ☐ Υπηρεσίες

Άλλο: ☐ _____

4. Θεωρείτε πως στην Παλιά Πόλη υπάρχει πρόβλημα στέγασης; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

Αστική Κινητικότητα

5. Ποιο μέσο χρησιμοποιείτε για τις καθημερινές σας μετακινήσεις προς την Παλιά Πόλη; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Αυτοκίνητο
☐ Λεωφορείο
☐ Ποδήλατο
☐ Πεζή μετακίνηση

Άλλο: ☐ _____

6. Ποια είναι η συχνότητα των μετακινήσεων σας προς την Παλιά Πόλη; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Καθημερινά
☐ Συχνά
☐ Μερικές φορές
☐ Σπάνια
☐ Ποτέ

7. Ποια περίοδο επισκέπτεστε συχνότερα την Παλιά Πόλη; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Άνοιξη
☐ Καλοκαίρι
☐ Φθινόπωρο
☐ Χειμώνα
☐ Όλα τα παραπάνω

8. Για ποιους σκοπούς μετακινείστε προς την Παλιά Πόλη; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Κατοικία
- ☐ Εργασία
- ☐ Αγορές
- ☐ Εκπαίδευση
- ☐ Επαγγελματικές υποθέσεις
- ☐ Προσωπικές υποθέσεις
- ☐ Αναψυχή/Διασκέδαση
- ☐ Πολιτισμό
- ☐ Αθλητισμό

9. Ποιες ελλείψεις διαπιστώνεται στις κυκλοφοριακές υποδομές;

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Χώροι στάθμευσης
- ☐ Ελλείψεις υποδομών για ποδήλατο
- ☐ Ελλείψεις σε σήμανση για τα οχήματα και τους πεζούς
- ☐ Έλλειψη επαρκούς σχεδιασμού για πεζούς και ΑΜΕΑ
- ☐ Εξάρτηση από ΙΧ, ελλιπή εξυπηρέτηση από ΜΜΜ

10. Πιστεύετε ότι πρέπει να περιοριστεί η διέλευση αυτοκινήτων στην παλιά πόλη;

*

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

11. Χρησιμοποιείτε το ποδήλατο για τις μετακινήσεις σας στην Παλιά Πόλη; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

12. Αν ναι, για:

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

☐ Όλες τις καθημερινές αναγκαίες μετακινήσεις

☐ Βόλτες αναψυχής - διασκέδασης

☐ Άθληση - Προπόνηση

Άλλο: ☐ _____

13. Πιστεύετε ότι υπάρχουν κατάλληλες υποδομές για ασφαλείς μετακινήσεις με ποδήλατο; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

14. Ποια οδό της Παλιάς Πόλης θα προτείνετε για πεζοδρόμηση; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

☐ Σαρπηδόνα

☐ Ριανού

☐ Λίθινων

☐ Σκορδιλών

☐ Παρ. Καρνεβάρου

☐ Κατρέ

☐ Σήφακα

☐ Επιμενίδου

☐ Σαρπάκη

Άλλο: ☐ _____

15. Ποια οδό της Παλιάς Πόλης θα προτείνετε για μετατροπή σε μεικτό πεζόδρομο; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Μινώος
- ☐ Ανδρογαίων
- ☐ Μιχαήλ Αφεντουλιέφ
- ☐ Καρνεβάρο
- ☐ Καραολή και Δημητρίου
- ☐ Πόρτου
- ☐ Εμμανουήλ Μπαλαντίνου
- ☐ Χάληδων
- ☐ Πειραιώς

Άλλο: ☐ _____

16. Ποια οδό θα προτείνετε για μετατροπή σε ήπιας κυκλοφορίας για ασφαλές και άνετο περπάτημα προς την Παλιά Πόλη; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Δευκαλίωνος
- ☐ Επιμενίδου
- ☐ Σήφακα
- ☐ Πεζανού
- ☐ Δασκαλογιάννη
- ☐ Μουσούρων
- ☐ Σαρπάκη
- ☐ Εμμανουήλ Μπαλαντίνου
- ☐ Πειραιώς

Άλλο: ☐ _____

Δημόσιοι ανοικτοί χώροι

17. Πιστεύετε πως επαρκούν οι δημόσιοι χώροι στην Παλιά Πόλη; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
- ☐ Όχι

18. Βαθμός ικανοποίησης από αστικές υποδομές και εξοπλισμό *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

	1	2	3	4	5	
Καθόλου	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Πολύ

19. Τι θεωρείτε ότι χρειάζεται η Παλιά Πόλη; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Αναδιαμόρφωση ακάλυπτων κοινόχρηστων χώρων - πάρκα, πλατείες
- ☐ Δημιουργία χώρων πρασίνου
- ☐ Αναβάθμιση αστικών υποδομών (στέγαστρα, φωτισμός, καθιστικά κλπ)
- ☐ Σύνδεση χώρων πολιτιστικού ενδιαφέροντος και μνημείων, με σκοπό την ανάδειξη, αξιοποίηση και βελτίωση προσβασιμότητας
- ☐ Ανάδειξη τοπόσημων και χρήση τους ως χώρους συνάθροισης και ως σημεία θέασης και οπτικές φυγές

Άλλο: ☐ _____

20. Ποιοι χώροι στην Παλιά Πόλη αποτελούν κατά την γνώμη σας χώρους αναφοράς; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

- ☐ Αρχαιολογικό Μουσείο Χανίων
- ☐ Ναυτικό Μουσείο
- ☐ Δημοτική Πινακοθήκη Χανίων
- ☐ Μεγάλο Αρσενάλι - ΚΑΜ
- ☐ Φρούριο Φιρκά
- ☐ Αιγυπτιακός Φάρος
- ☐ Προμαχώνες
- ☐ Τούρκικο Χαμάμ
- ☐ Μιναρές
- ☐ Ενετικά Νεώρια
- ☐ Μητρόπολη Χανίων
- ☐ Καθολική εκκλησία Χανίων
- ☐ Γιαλί Τζαμισί
- ☐ Θέατρο Δυτικής Τάφρου
- ☐ Μαχαιράδικα
- ☐ Στιβανάδικα
- ☐ Εβραϊκή Συναγωγή
- ☐ Θέατρο Ανατολικής Τάφρου
- ☐ Ενετικά Τείχη
- ☐ Βυζαντινά Τείχη
- ☐ Αρχαιολογικός χώρος Καστέλι
- ☐ Κτίριο Μεραρχίας
- ☐ Δημοτική Αγορά

Άλλο: ☐ _____

Ιστορικότητα

21. Θεωρείτε πως η ιστορικότητα της περιοχής μπορεί να συμβάλει στην επισκεψιμότητα της περιοχής; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
- ☐ Όχι

22. Πιστεύετε πως έχουν αναδειχθεί κατάλληλα οι ιστορικοί χώροι; *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

☐ Ναι

☐ Όχι

Αξιολόγηση προβλημάτων περιοχής

23. Ποιο θεωρείτε ότι είναι το μεγαλύτερο πρόβλημα της περιοχής; *

Επιλέξτε όλα όσα ισχύουν.

☐ Δυσκολία προσβασιμότητας κατά τους χειμερινούς μήνες

☐ Υπερ-επισκεψιμότητα κατά τους θερινούς μήνες

☐ Εποχικότητα λειτουργίας καταστημάτων

☐ Υπερίσχυση τουριστικών υποδομών έναντι χρήσεων που απευθύνονται σε κατοίκους (κατοικία, γραφεία, υπηρεσίες, διοικητικές λειτουργίες, τοπικά καταστήματα)

☐ Κακής ποιότητας υποδομές - πεζοδρόμια, πλακόστρωτο, δρόμοι, φωτισμός, παγκάκια

☐ Έλλειψη ανοικτών χώρων συνάθροισης κοινού - πλατείες - πάρκα - χώροι πρασίνου

☐ Απουσία ενιαίου δικτύου ποδηλατοδρόμου

☐ Έλλειψη χώρων στάθμευσης - παράνομη στάθμευση

☐ Εμπόδια στην μετακίνηση ατόμων με αναπηρία και ατόμων με παιδικό καροτσάκι

☐ Αυτοκίνητα σταθμευμένα πάνω στα πεζοδρόμια

☐ Το πεζοδρόμιο διακόπτεται συχνά από εμπόδια και δεν έχει επαρκές πλάτος

☐ Χαμηλή ποιότητα κτιριακού αποθέματος / κατασκευής

☐ Ηχητική όχληση από χρήσεις αναψυχής

☐ Λειτουργία μόνο των παραθαλάσσιων καταστημάτων καθ'όλη την διάρκεια του χρόνου - ερήμωση περιοχής

☐ Υποβάθμιση μνημείων

☐ Δυσκολία εύρεση στέγης για τους κατοίκους

☐ Αύξηση των τιμών ακινήτων

Άλλο: ☐ _____

Προφίλ ερωτώμενου/-ης

24. Φύλο *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.☐ Γυναίκα☐ Άντρας

25. Ηλικία *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.☐ 16-24☐ 25-34☐ 35-49☐ 50-64☐ 65+

26. Απασχόληση *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.☐ Ιδ. υπάλληλος☐ Δημ. υπάλληλος☐ Ελ. επαγγελματίας☐ Άνεργος☐ Φοιτητής/τρια☐ Μαθητής/τρια☐ Συνταξιούχος☐ Οικιακά☐ Άλλο: _____

27. Μόνιμος τόπος διαμονής *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Παλιά Πόλη
- ☐ Χανιά εκτός Παλιάς Πόλης
- ☐ Άλλο: _____

28. Είστε άτομο με αναπηρία (ΑμεΑ); *

Να επισημαίνεται μόνο μία έλλειψη.

- ☐ Ναι
- ☐ Όχι
- ☐ Μερική αναπηρία
- ☐ Προτιμώ να μην απαντήσω

Αυτό το περιεχόμενο δεν έχει δημιουργηθεί και δεν έχει εγκριθεί από την Google.

Google Φόρμες

Πίνακας 18: Τουριστικές υποδομές/ Ξενοδοχεία και δυναμικό σε κλίνες

Όνομα επιχ/σης	ΔΥΝΑΜΙΚΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΛΙΑ ΠΟΛΗ ΧΑΝΙΩΝ	Κλίνες
Harismari Cozy Hotel	Καλλίνικου Σαρπάκη 42	14
Kriti Hotel	Νικ. Φωκά & Κύπρου	20
Hotel Filoxenia	Δωδεκανήσου 36	21
Hotel Amphora	Παρ. Θεοτοκόπουλου 20	18
Porto Antico	Ζαμπελίου 24 & Κουντουριώτου 17	24
Doge Traditional Hotel	Κονδυλάκη 14-16	22
Monastery Boutique Hotel	Αγίου Μάρκου 18, Χανιά	18
Σουίτες Πανδώρα	Λιθινών 27-29, Χανιά	22
Ionas Hotel	Καλλίνικου Σαρπάκη & Σόρμπολου	21
Palazzo Duca	Δούκα 27 - 29, Χανιά Π	20
Fatma Boutique Hotel	Σκουφών 9, Παλιό Λιμάνι	15
Belmondo Hotel	Ζαμπελίου 10	22
Ifigenia Luxury Suites	Αντ.Γάμπα 23 πάροδος Αγγέλου	12
Nikolas Rooms	πλατεία Αθηναγόρα (μητρόπολη)	18
Vranas Studios	πλατεία Αθηναγόρα & Αγίων Δέκα	20
Porto Del Colombo Traditional Boutique Hotel	Θεοφάνους & Μουσών	25
Nostos Hotel	Ζαμπελίου 42-46	20
Dorothy's Dream	Λιθινών 51, Χανιά Πόλη,	18
Erietta Suites	Ακτή Κουντουριώτη 44, Παλιά Πόλη,	12
Lucia Hotel	Ακτή Κουντουριώτη	20
Splanzia Boutique Hotel	Δασκαλογιάννη 20	22
Myron House	4η πάροδος Καλλινικου Σαρπάκη 77,	5
Palazzo Hotel	Θεοτοκοπούλου 54, Χανιά	26
Vilelmine	Μπέτολο 32	11
Pension Eva	Θεοφάνους & Ζαμπελίου	20
Casa Delfino Hotel & Spa	Θεοφάνους 9	18
Mme Bassia	Μπέτολο 45-51, Χανιά	15
Madonna Studios	Αντ. Γάμπα 33	15
Palazzo di Pietro	Άγιοι Δέκα 13	12
Silde Studios & Apartments	Γάμπα 31 (Θεοτοκοπούλου)	12
EPATΩ	Λιθινών 17	12
Ανέμη Σουίτες	Καλλινίκου Σαρπάκη 41	8
Ifigenia Rooms	Αντ. Γάμπα 23 πάροδος Αγγέλου	42
Ontas Traditional Hotel	Επιμενίδου & Ικάρου	10
Ifigenia Luxury Rooms & Maisonettes	Αντωνίου Γάμπα 21	10
Bozzali	Σήφακα & Γαβαλάδων 5,	20
Diporto	Μπέτολο 41	25
Hera Studios	Θεοτοκοπούλου 58	10
Kasteli Studios	Κανεβάρω 39,	22
Odyssey House	Μελχισεδέκ 37	6
Ξενοδοχείο Έλενα	1η Πάροδος Θεοτοκοπούλου 14	17
Ελεονώρα	Χανιά	8
Neli Studios	Εισοδίων 21 - 23	35
Anemones Rooms	Θεοφάνους 5	16
Ξενοδοχείο Μορφέας	Οδός Εισοδίων 13 - 15	16
Krinio's Studios	Ζαμπελίου 33	12

Lito Rooms	Επίσκοπον Δωρόθεου 18	16
El Greco Hotel	Θεοτοκοπούλου 47-49	50
Maro Rooms	Β' Πάροδος Πόρτου 5	12
Dorotheou House	Δοροθέου Επισκόπου 13	7
La Maison Ottomane	Πάροδος Κανεβάρο 32	10
Captain Vasilis Hotel	1η πάροδος Θεοτοκοπούλου 12	
Pension Kasteli	Κανεβάρω 39	18
Rooms 47	Καντανολέοντος 47	12
Chania' Rooms	Kondilaki 29-31	28
Δωμάτια Κυδωνία	Χαλιδών 20	12
Hotel Contessa	Θεοφάνους 15	14
Η Φωλιά του Μορφέα	Οδός Ζαμπελίου 47	
Amphitriti	31-33 Λιθίνων	
Antica Casa Apartments	Αγγέλου 12	
Boutique Hotel Fortino	Ραδαμάνθους 10	14
Casa Del Porto	Σουμερλί 1	10
Archontiko Evgenia Studios	1η Πάροδος Θεοτοκοπούλου 19	12
Argo Beach	Ακτή Μιαούλη 1 & Δωδεκανήσου	
Earini Rooms And Apts	Χάληδων 27	
Talos Rooms	Θεοτοκοπούλου 26	
Neli Studios	Εισοδίων 21 - 23	35
Angelika Studios	Αγίων Δέκα 22-24	8
Imeros	Ζαμπελίου 6	13
Porto Veneziano	ακτή Ενώσεως	
Narkissos	Κονδυλάκη 15	
Alcanea Boutique Hotel	Αγγέλου 2	
Casa Veneta	Θεοτοκοπούλου 55-57	22
Ambassadors Residence	Τουμπαζή 12-30	18
Anatolia Charming Hotel	Ψαρομηλίκων 1	13
Lidra Rooms	Καλλινίκου Σαρπάκη 3	9
Stoa Rooms	Λίθινων 5	
Ξενοδοχείο Υδραμών	Εισοδίων 58	
Pia Rooms	Χάληδων 5	15
Hanim Lounge & Studios	Αγίων Δέκα 19	18
Serenissima	Σκουφών 4	17
Kores Boutique Houses	Δούκα 11	8
Maro Rooms	Β' Πάροδος Πόρτου 5	
Katerina Traditional Rooms	Σκουφών 14-16	
Irene Maisonettes	Σκαλίδι 86	9
Ενετικό	Ζαμπελίου 57	10
Room Honeymoon	Ζαμπελίου 85	4
Σμαράγδι Ενοικ. Δωμάτια	Θεοτοκοπούλου 19	10
Caza Latina	Θεοτοκοπούλου 20,	
Casa Leone Boutique Hotel	1η Πάροδος Θεοτοκοπούλου 18	
Διαμερίσματα Αναστασία	Θεοτοκοπούλου 21	10
Fagotto Rooms	Αγγέλου 18	8
Villa Milli	Ρίτζου 8	4
Irene Hotel	Μιχαήλ Αποστολίδη 9	50

Πηγή: booking.com

Πίνακας 19: Σταθερότυπα υπολογισμού ΦΤΙ

Δείκτης	Υπολογισμός
Ημερήσια χωρητικότητα οικισμού	Μέγιστη Χωρητικότητα: P /1 Μέσος όρος Χωρητικότητας: P/1,5 Ελάχιστη Χωρητικότητα: P /2
Δείκτης Τουριστικής Λειτουργίας (περιοχή ανά μονάδα και αριθμό εξυπηρετούμενων τουριστών)	$\Delta.T.A. = (B/P) * 100$
Δείκτης τουριστικής πυκνότητας	$\Delta.T.Π. = (B * 100 / (P * S))$
Δείκτης τουριστικής έντασης (κλίνες ανά τουριστική περιοχή προς τον τοπικό πληθυσμό)	$\Delta.T.E. = B/P$
Δείκτης ανεκτού τουριστικού πληθυσμού ($\Delta A T \Pi$)	$\Delta A T \Pi = (A T \alpha / P)$
Δείκτης τουριστικής συγκέντρωσης ($\Delta T \Sigma$) Δείκτης Κλίνες / Ha	$\Delta K = \text{Κλίνες} / \text{Ha}$
Δείκτης τουριστικής πίεσης ($\Delta T \Pi \Pi$)	$\Delta T \Pi \Pi = A T \alpha / P$ ή $\Delta T \Pi \Pi = \text{Τουρίστες/τ. χλμ}$

Πηγή: Λαγός και Διακομιχάλης, 2011, Pearce, 1987

Όπου:

B= σύνολο κλινών

P= πληθυσμός περιοχής

S= επιφάνεια (έκταση σε τετραγωνικά. χιλιόμετρα) της περιοχής

A= αφίξεις τουριστών

AΤα= αριθμός τουριστών ανά ημέρα αιχμής

Πίνακας 12: Ανάλυση σκοπών μετακίνησης προς Παλιά Πόλη

Για ποιους σκοπούς μετακινείστε προς την Παλιά Πόλη;	
Αγορές	0,20%
Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση	5,40%

Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	5,60%
Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,60%
Αγορές, Εκπαίδευση, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Αγορές, Εκπαίδευση, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Αγορές, Εκπαίδευση, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	1,00%
Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,60%
Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%
Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,60%
Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	1,40%
Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,60%
Αγορές, Πολιτισμό	0,20%
Αγορές, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	3,40%
Αγορές, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	1,00%
Αγορές, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,80%
Αθλητισμό	0,20%
Αναψυχή/Διασκέδαση	28,40%
Αναψυχή/Διασκέδαση, Αθλητισμό	1,60%
Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	11,00%
Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	1,80%
Εκπαίδευση	0,20%
Εκπαίδευση, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Εκπαίδευση, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%

Εκπαίδευση, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Εκπαίδευση, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%
Επαγγελματικές υποθέσεις	0,20%
Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	1,00%
Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	1,60%
Επαγγελματικές υποθέσεις, Πολιτισμό	0,20%
Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις	0,20%
Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	1,40%
Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,80%
Εργασία	2,60%
Εργασία, Αγορές, Αθλητισμό	0,20%
Εργασία, Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Εργασία, Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,60%
Εργασία, Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%
Εργασία, Αγορές, Εκπαίδευση	0,20%
Εργασία, Αγορές, Εκπαίδευση, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Εργασία, Αγορές, Εκπαίδευση, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,40%
Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,80%
Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις	0,20%
Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,60%
Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις	0,20%

Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	
Εργασία, Αγορές, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Εργασία, Αγορές, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%
Εργασία, Αναψυχή/Διασκέδαση	2,00%
Εργασία, Αναψυχή/Διασκέδαση, Αθλητισμό	0,20%
Εργασία, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,80%
Εργασία, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,40%
Εργασία, Εκπαίδευση, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Εργασία, Εκπαίδευση, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις	0,20%
Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αθλητισμό	0,20%
Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	1,00%
Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις, Πολιτισμό	0,20%
Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις	0,20%
Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,60%
Εργασία, Προσωπικές υποθέσεις	0,20%
Εργασία, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,40%
Κατοικία	1,40%
Κατοικία, Αγορές	0,20%
Κατοικία, Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Κατοικία, Αγορές, Αναψυχή/Διασκέδαση, Αθλητισμό	0,20%
Κατοικία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%

Κατοικία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Κατοικία, Αγορές, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Αναψυχή/Διασκέδαση	1,00%
Κατοικία, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,60%
Κατοικία, Εκπαίδευση, Προσωπικές υποθέσεις	0,20%
Κατοικία, Επαγγελματικές υποθέσεις	0,20%
Κατοικία, Εργασία	0,60%
Κατοικία, Εργασία, Αγορές, Εκπαίδευση	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Αγορές, Εκπαίδευση, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Αγορές, Εκπαίδευση, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Αγορές, Εκπαίδευση, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Αγορές, Επαγγελματικές υποθέσεις, Προσωπικές υποθέσεις, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Αναψυχή/Διασκέδαση	0,40%
Κατοικία, Εργασία, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,40%
Κατοικία, Εργασία, Εκπαίδευση, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Εργασία, Επαγγελματικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	0,20%
Κατοικία, Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%
Πολιτισμό	0,60%

Προσωπικές υποθέσεις	0,80%
Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση	1,80%
Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό	2,40%
Προσωπικές υποθέσεις, Αναψυχή/Διασκέδαση, Πολιτισμό, Αθλητισμό	0,20%
Προσωπικές υποθέσεις, Πολιτισμό	0,20%
Γενικό σύνολο	100,00%

Πηγή: Ιδία επεξεργασία