

**ΣΥΜΠΡΑΤΤΟΝΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ :**

**N. ΚΑΛΟΓΕΡΗΣ - Γ. ΒΕΡΥΚΑΚΗΣ - Ι. ΜΕΛΑΚΗ**

ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ ΤΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ : Γ. Βερυκάκης -Τοπογράφος Μηχανικός  
Δ/ση : Τζανακάκη 56 Χανιά (TK 73134) / Τηλ. : 28210 44510 – Κιν.: 6937085715  
email:gbery1@yahoo.gr

**ΠΡΟΣ:**

Δήμο Χανίων

Διεύθυνση Υπηρεσίας Δόμησης

25<sup>ης</sup> Μαρτίου 87 Σούδα

Υπ' όψιν κας Αλεξάνδρας Σπηλιωτακάρα

**ΘΕΜΑ:** Πρόταση Τροποποίησης Πολεοδομικής Μελέτης για την ολοκλήρωση της Πράξης Εφαρμογής στην Π.Ε. "Παρηγοριά" Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας Δήμου Χανίων.

Η Πολεοδομική Μελέτη στην περιοχή εγκρίθηκε με την 1320/2524/12-10-1998 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 988Δ'/08-12-1998) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας "Παρηγοριά" (Π.Ε. 12) του Δήμου Νέας Κυδωνίας (Ν. Χανίων) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε συνεχόμενη περιοχή του ίδιου Δήμου».

Η εκπόνηση της Πράξης Εφαρμογής ανατέθηκε από τον Δήμο Νέας Κυδωνίας με την υπ' αρ. πρωτ. 1517/20-03-2009 Σύμβαση.

Η Πράξη Εφαρμογής σήμερα βρίσκεται στην διαδικασία εκδίκασης ενστάσεων που υποβλήθηκαν κατά την Α' ανάρτηση των στοιχείων, πινάκων και διαγραμμάτων, του Γ' κεφαλαίου της Πράξης Εφαρμογής.

Για την ολοκλήρωση της Πράξης Εφαρμογής στην Πολεοδομική Ενότητα "Παρηγοριά" Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας Δήμου Χανίων είναι απαραίτητη η σημειακή τροποποίηση της εγκεκριμένης Πολεοδομικής Μελέτης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7 παρ. 5 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124 Α'/13-06-1997) αφού «είναι απόλυτα αναγκαίες ειδικότερες τροποποιήσεις για την διευκόλυνση και μόνο της εφαρμογής του σχεδιασμού στην περιοχή» και με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 της 27656/09-07-2017 Απόφασης Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 2106 Β'/19-07-2017).

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις αφορούν σε:

1. Το χαρακτηρισμό οδών ως πεζόδρομων.

Το υπόβαθρο το οποίο χρησιμοποιήθηκε για την σύνταξη της Πολεοδομικής Μελέτης δεν είχε την απαραίτητη λεπτομερή υψομετρική απεικόνιση (ισοϋψείς και υψόμετρα) με αποτέλεσμα ο σχεδιασμός των δρόμων να μην ακολουθεί το ανάγλυφο του εδάφους και να παρουσιάζονται, τοπικά, σημαντικές υψομετρικές διαφορές. Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι ότι κατά την μελέτη των μηκοτομών

διαπιστώθηκαν τμήματα οδών με κλίσεις μεγαλύτερες του 20% . Απαιτείται συνεπώς τμήματα των οδών αυτών να χαρακτηριστούν ως πεζόδρομοι και όπου κρίνεται αναγκαίο θα κατασκευαστεί κλίμακα (σκάλα), σύμφωνα με τα προβλεπόμενα των άρθρων 3 και 9 της 124964/1561/ 28-11-2022 Απόφασης Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΦΕΚ 6213 Β' /7-12-2022).

#### Πρόταση τροποποίησης

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω και όπως απεικονίζονται στο συνημμένο διάγραμμα μηκοτομών και διάγραμμα τροποποίησης κλίμακας 1:1000 προτείνεται ο χαρακτηρισμός των παρακάτω οδών ως πεζόδρομων:

#### 1α. Για την Οδό 23 :

Το πρόβλημα στον δρόμο αυτόν εντοπίζεται για ένα μικρό τμήμα ανάμεσα στο Ο.Τ. 1451 (εμπορικό κέντρο) και το Ο.Τ. 1452 (μεταξύ των Κ148 και Κ149).

Το τμήμα αυτό της οδού, είναι αναγκαίο να χαρακτηριστεί ως πεζόδρομος με κλίμακα.

Η κυκλοφορία των οχημάτων από την οδό 1 προς την οδό 2, θα πραγματοποιείται ανεμπόδιστα από το υπόλοιπο τμήμα της οδού 23 δια μέσου της οδού 24.

#### 1β. Για την Οδό 56 :

Το πρόβλημα στον δρόμο αυτόν εντοπίζεται για ένα μικρό τμήμα ανάμεσα στο Ο.Τ. 1509 και το Ο.Τ. 1510 (μεταξύ των Κ243 και Κ244).

Είναι αναγκαίο να χαρακτηριστεί ως πεζόδρομος με κλίμακα, όλο το τμήμα της οδού 56 ώστε να υπάρχει συνέχεια.

Η κυκλοφορία των οχημάτων θα πραγματοποιείται ανεμπόδιστα από την οδό 1 δια μέσου των οδών 59, 62 και 54.

Επίσης ο χώρος στάθμευσης στην νότια πλευρά του Ο.Τ. 1510 και εν επαφή με τον εν δυνάμει πεζόδρομο, θα παραμείνει κοινόχρηστος χώρος αλλά με χαρακτηρισμό χώρος πρασίνου.

Ο χώρος στάθμευσης μεταφέρεται εντός του Κ.Χ. 1448 και συγκεκριμένα στην νότια πλευρά αυτού, δημιουργώντας το ΚΧ 1448Α.

#### 1γ. Για την Οδό 61 :

Το πρόβλημα στον δρόμο αυτόν εντοπίζεται για ένα μικρό τμήμα ανάμεσα στο Ο.Τ. 1503 και το Ο.Τ. 1504 (μεταξύ των Κ276 και Κ274) με κλίσεις πολύ κοντά στο επιτρεπόμενο όριο.

Είναι αναγκαίο να χαρακτηριστεί ως πεζόδρομος, όλο το τμήμα της οδού 61 με κλίμακα σε τμήμα αυτής, ώστε να έρχεται σε συνέχεια με τους πεζόδρομους 57 και 68, δυτικά και ανατολικά αυτού, καθόσον το μήκος της οδού είναι μικρό.

Η κυκλοφορία των οχημάτων θα πραγματοποιείται ανεμπόδιστα από την οδό 59 στην οδό 64 δια μέσου των οδών 60 και 62.

#### 1δ. Για την Οδό 63 :

Το πρόβλημα στον δρόμο αυτόν εντοπίζεται στον νότιο τμήμα του Ο.Τ. 1490 μεταξύ των Κ265 και Κ286.

Είναι αναγκαίο να χαρακτηριστεί ως πεζόδρομος με κλίμακα η οδός 63 για το παραπάνω τμήμα της, αλλά και για το ανατολικότερο τμήμα της (νότια του Ο.Τ. 1489) έως την οδό 70, ώστε να υπάρχει μια ομαλή συνέχεια αυτού.

Η κυκλοφορία των οχημάτων θα πραγματοποιείται ανεμπόδιστα δια μέσου των οδών 70,62,59 και υπόλοιπο τμήμα οδού 63.

1ε. Για την Οδό 88 :

Το πρόβλημα στον δρόμο αυτόν εντοπίζεται στον νότιο τμήμα του Ο.Τ. 1474 (μεταξύ των Κ347 και Κ360 για τμήμα 22,80μ πριν το τέλος της οδού).

Είναι αναγκαίο να χαρακτηριστεί ως πεζόδρομος η οδός 88 για όλο το τμήμα της νότια του Ο.Τ. 1474.

Η κυκλοφορία των οχημάτων θα πραγματοποιείται ανεμπόδιστα από την οδό 79 προς το υπόλοιπο τμήμα της οδού 88 δια μέσου της οδού 87.

1ζ. Για την Οδό 90 :

Το πρόβλημα στον δρόμο αυτόν εντοπίζεται από Χ.Θ. 0,0 έως 16,50 μεταξύ Κ368 και 366, ανάμεσα στα Ο.Τ. 1476 και 1477.

Είναι αναγκαίο να χαρακτηριστεί ως πεζόδρομος όλη η οδός 90 με κλίμακα σε τμήμα αυτής.

Η κυκλοφορία των οχημάτων θα πραγματοποιείται ανεμπόδιστα από τις οδούς 79,86,91,88 και 87.

Με την τροποποίηση αυτή:

- Αντιμετωπίζεται η αδυναμία υλοποίησης των προβλεπόμενων οδών του σχεδίου πόλεως οι οποίες λόγω αναπόφευκτων κλίσεων εκτός προδιαγραφών (>20%), δεν μπορούν να αποτελέσουν οδούς διέλευσης οχημάτων, χωρίς ωστόσο να παρεμποδίζεται ο εγκεκριμένος από την πολεοδομική μελέτη κυκλοφοριακός σχεδιασμός.
- Οι κοινόχρηστοι χώροι δεν απομειώνονται ή καταργούνται.
- Δεν μετακινούνται ρυμοτομικές γραμμές.
- Δεν επηρεάζονται ιδιοκτησίες και η αρτιότητα αυτών. Οποιοσδήποτε τακτοποιήσεις αποτελούν αντικείμενο της υπό εκπόνησης Πράξης Εφαρμογής.
- Δεν παρακωλύεται η κυκλοφορία των οχημάτων και δεν δημιουργείται τοπικό κυκλοφοριακό πρόβλημα.

Οι πεζόδρομοι:

- Προβλέπονται στην Πολεοδομική μελέτη Δ.Ε. Νέας Κυδωνίας του Δήμου Χανίων, που εγκρίθηκε με την 1320/2524/12-10-1998 Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης (ΦΕΚ 988Δ'/08-12-1998) και αποτελούν κοινόχρηστο χώρο του σχεδίου πόλεως.
- Δεν εμπίπτουν σε τμήμα του σχεδίου πόλης που να έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακό.
- Βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 500 μέτρων από την ακτή.
- Βρίσκονται εκτός αρχαιολογικού χώρου, εκτός Ζ.Ο.Ε., εκτός Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., εκτός περιοχών δικτύου NATURA 2000, εκτός παραμεθόριας περιοχής Ν. Χανίων (V Μεραρχίας Στρατού), εκτός των επιτηρούμενων ζωνών Ναυτικών Οχυρών Σούδας και Δρεπάνου, εκτός της περιοχής ελέγχου 115 Π.Μ.

2. Το χαρακτηρισμό υφιστάμενης οδού (καταργούμενης από την Πολεοδομική Μελέτη) ως πεζόδρομο.

Θα πρέπει να διατηρηθεί ως πεζόδρομος, η υφιστάμενη οδός εντός του Ο.Τ. 1431 διότι εξυπηρετεί τυφλή, άρτια ιδιοκτησία με οικία, όπως προβλέπεται στο άρθρο 3 παρ. 4 του Ν.690/48 .

Με την διατήρηση της εν λόγω οδού ως πεζόδρομο, δημιουργούνται δύο Ο.Τ. τα 1431 και 1431Α, ενώ ο κοινόχρηστος χώρος του σχεδίου πόλεως αυξάνεται κατά το τμήμα (Τ8,Τ9,...,Τ14,Τ1,Τ16,...,Τ21,Τ15,Τ8) εμβαδού 560,82 τ.μ., όπως αυτό παρουσιάζεται στο συνημμένο σχέδιο τροποποίησης. Το πλάτος του πεζόδρομου είναι σταθερού πλάτους 4,00 μέτρων ανατολικά και κυμαινόμενου πλάτους στην νότια και δυτική πλευρά του, προσαρμοσμένο στην υφιστάμενη κατάσταση.

3. Μετακίνηση της Ρυμοτομικής Γραμμής βορειοδυτικά του Ο.Τ.1431.

Στο πλαίσιο της παραπάνω τροποποίησης μετακινούνται οι ρυμοτομικές γραμμές βορειότερα και δυτικότερα στην βορειοδυτική πλευρά του Ο.Τ. 1431 κατά τρόπο που αυτές να μην ρυμοτομούν διάροφο κτίσμα και να μην δημιουργούν θέμα στατικότητας αυτού.

Η μετακίνηση αυτή καταργεί τμήμα κοινόχρηστου χώρου βόρεια και δυτικά του Ο.Τ. 1431 υπό στοιχεία (Τ6,Τ7,Τ8,Τ14,Τ15,Τ6καταργούμενο,Τ6) εμβαδού 30,87 τμ. ενώ δημιουργεί τμήματα κοινόχρηστου χώρου α) ανατολικά του Ο.Τ. 1042 υπό στοιχεία (Τ2τροποποιημένο,Τ2καταργούμενο,Τ3',Τ2τροποποιημένο) εμβαδού 5,99 τμ. και β) νότια των Ο.Τ. 1443 και ΚΧ 1443 Α υπό στοιχεία (Τ9,Τ2καταργούμενο,Τ1, Τ2τροποποιημένο,Τ8,Τ9) εμβαδού 6,79τμ. όπως αυτά παρουσιάζονται στο συνημμένο σχέδιο τροποποίησης.

4. Μετακίνηση της Ρυμοτομικής - Οικοδομικής Γραμμής βόρεια του Ο.Τ.1042.

Μετακινείται η ρυμοτομική – οικοδομική γραμμή βορειότερα του Ο.Τ. 1042 κατά τρόπο που αυτή να μην ρυμοτομεί διάροφο κτίσμα και να μην δημιουργεί θέμα στατικότητας αυτού. Η νέα ρυμοτομική – οικοδομική γραμμή εφάπτεται στο κτίσμα.

Η μείωση αυτή του πλάτους της οδού καταργεί τμήμα κοινόχρηστου χώρου υπό στοιχεία (Τ10,Τ11,Τ1τροποποιημένο,Τ12,Τ1καταργούμενο,Τ10) εμβαδού 20,21 τμ., όπως αυτό παρουσιάζεται στο συνημμένο σχέδιο τροποποίησης.

Η απομείωση αυτή κοινόχρηστου χώρου υπερκαλύπτεται από την δημιουργία του πεζόδρομου εντός του Ο.Τ. 1431 (πρόταση τροποποίησης α/α 2).

5. Μετακίνηση της Ρυμοτομικής - Οικοδομικής Γραμμής βόρεια του Ο.Τ.1425.

Μετακινείται η ρυμοτομική – οικοδομική γραμμή βορειότερα του Ο.Τ. 1425 με μείωση του πλάτους του πεζόδρομου από 6,00 μ. σε 5,00μ., ώστε αυτή να μην ρυμοτομεί τριώροφο κτίσμα και να μην δημιουργούν θέμα στατικότητας αυτού.

Η μείωση αυτή του πλάτους του πεζόδρομου καταργεί τμήμα κοινόχρηστου χώρου υπό στοιχεία (Τ8τροποποιημένο, Τ1τροποποιημένο, Τ2τροποποιημένο, Τ2καταργούμενο, Τ1καταργούμενο, Τ8καταργούμενο, Τ8τροποποιημένο) εμβαδού 51,37 τμ., όπως αυτό παρουσιάζεται στο συνημμένο σχέδιο τροποποίησης.

Η απομείωση αυτή κοινόχρηστου χώρου υπερκαλύπτεται από την δημιουργία του πεζόδρομου εντός του Ο.Τ. 1431 (πρόταση τροποποίησης α/α 2).

6. Μετακίνηση της Ρυμοτομικής - Οικοδομικής Γραμμής ανατολικά του Ο.Τ.1449.

Μετακινείται η ρυμοτομική – οικοδομική γραμμή ανατολικότερα του Ο.Τ. 1449 κατά τρόπο που αυτή να μην ρυμοτομεί ισόγειο κτίσμα και να μην δημιουργεί θέμα στατικότητας αυτού. Η νέα ρυμοτομική – οικοδομική γραμμή εφάπτεται στο κτίσμα.

Η μείωση αυτή του πλάτους της οδού (οδός Ξυλούρη) καταργεί τμήμα κοινόχρηστου χώρου υπό στοιχεία (T1τροποποιημένο, T7, T6, T1καταργούμενο, T1τροποποιημένο) εμβαδού 34,43 τμ., όπως αυτό παρουσιάζεται στο συνημμένο σχέδιο τροποποίησης. Η απομείωση αυτή κοινόχρηστου χώρου υπερκαλύπτεται από την δημιουργία του πεζόδρομου εντός του Ο.Τ. 1431 (πρόταση τροποποίησης α/α 2).

7. Μετακίνηση της Ρυμοτομικής Γραμμής βορειότερα του Ο.Τ.1477.

Μετακινείται η ρυμοτομική γραμμή βορειότερα του Ο.Τ. 1477 με μείωση του πλάτους του χώρου στάθμευσης, Κ.Χ.1447Α, κατά 1,23μ κατά τρόπο που αυτή να μην ρυμοτομεί δύο υφιστάμενα κτίσματα και να μην δημιουργεί θέμα στατικότητας αυτών.

Η μείωση αυτή του πλάτους του χώρου στάθμευσης καταργεί τμήμα κοινόχρηστου χώρου υπό στοιχεία (T4τροποποιημένο, T3τροποποιημένο, T3καταργούμενο, T4καταργούμενο, T4τροποποιημένο) εμβαδού 127,85 τμ., όπως αυτό παρουσιάζεται στο συνημμένο σχέδιο τροποποίησης.

Η απομείωση αυτή κοινόχρηστου χώρου υπερκαλύπτεται από την δημιουργία του πεζόδρομου εντός του Ο.Τ. 1431 (πρόταση τροποποίησης α/α 2).

8. Μετακίνηση των Ρυμοτομικών Γραμμών ανατολικά του Ο.Τ. 1476.

Μετακινούνται οι ρυμοτομικές γραμμές κατά 0,50μ. ανατολικότερα του Ο.Τ. 1476, με μείωση του πεζόδρομου από 6,00μ. σε 5,50 μ., έτσι ώστε να αποφευχθεί η ρυμοτόμηση φέροντος δομικού στοιχείου διώροφου κτίσματος.

Η μείωση αυτή του πλάτους του πεζόδρομου καταργεί τμήματα κοινόχρηστου χώρου υπό στοιχεία (T2καταργούμενο, T2τροποποιημένο, T3τροποποιημένο, T3καταργούμενο, T2καταργούμενο) εμβαδού 29,77τμ. όπως αυτά παρουσιάζονται στο συνημμένο σχέδιο τροποποίησης.

Η απομείωση αυτή κοινόχρηστου χώρου υπερκαλύπτεται από την δημιουργία του πεζόδρομου εντός του Ο.Τ. 1431 (πρόταση τροποποίησης α/α 2).

Με τις τροποποιήσεις αυτές :

- Το ισοζύγιο δημιουργούμενων – καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων είναι θετικό, αυξάνεται δηλαδή ο κοινόχρηστος χώρος του σχεδίου πόλεως κατά 279,10τμ. (δημιουργούμενο τμήμα  $560,82+5,99+6,79=573,60$ τμ. καταργούμενο τμήμα  $51,37+30,87+20,21+34,43+127,85+29,77= 294,50$  τμ.)
- Αντιμετωπίζεται η αδυναμία πρόσβασης ιδιοκτησίας με εγκεκριμένη οδό.
- Παύουν να ρυμοτομούνται υφιστάμενα κτίσματα.
- Δεν επηρεάζονται όρια ιδιοκτησιών και η αρτιότητα αυτών. Οποιοσδήποτε τακτοποιήσεις αποτελούν αντικείμενο της υπό εκπόνησης Πράξης Εφαρμογής.
- Δεν παρακωλύεται η κυκλοφορία των οχημάτων και δεν δημιουργείται τοπικό κυκλοφοριακό πρόβλημα.

Οι προτάσεις τροποποίησης:

- Δεν εμπίπτουν σε τμήμα του σχεδίου πόλης που να έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακό.
- Βρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 500 μέτρων από την ακτή.
- Βρίσκονται εκτός αρχαιολογικού χώρου, εκτός Ζ.Ο.Ε., εκτός Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., . εκτός περιοχών δικτύου NATURA 2000, εκτός παραμεθόριας περιοχής Ν. Χανίων (V Μεραρχίας Στρατού), εκτός των επιτηρούμενων ζωνών Ναυτικών Οχυρών Σούδας και Δρεπάνου, εκτός της περιοχής ελέγχου 115 Π.Μ.

Χανιά Απρίλιος 2026

Ο κοινός εκπρόσωπος

Γεώργιος Βερυκάκης  
Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός

