



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Σαλαμίνα 19-10-2020

Ταχ. Διεύθυνση : Λ. Καραμανλή 1  
Τ.Κ. : 18900  
Πληροφορίες : Ν.Κόγιας  
Τηλ. : 213-2027393  
FAX : 213-2027378

ΠΡΟΣ : 1. Δ.Κ. Σαλαμίνας  
2. Ε.ΠΟΙ.ΖΩ.  
✓ 3. Δημοτικό Συμβούλιο

ΘΕΜΑ : Σημειακή Τροποποίηση Γ.Π.Σ.

ΣΧΕΤ : Η με αριθμ. Πρωτ. 14305 / 23-07-2020 αίτηση της κ. Πέππα Τριανταφυλλιάς .

Σας αποστέλλουμε την Τεχνική Έκθεση που συνέταξε ο κ. Αναγνωστόπουλος Κων/νος και αφορά την Σημειακή Τροποποίηση Γ.Π.Σ. στο Ο.Τ. 7Α' και παρακαλούμε για την λήψη απόφασης έγκρισης ή μη της σημειακής τροποποίησης .

Ο  
Αντιδήμαρχος Τεχνικών Υπηρεσιών  
& Υ.ΔΟΜ.

ΚΟΓΙΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ



1783

Δ/16η  
ΤΥ

Β.Δ

## ΑΙΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ: ΔΗΜΟ ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ  
ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Τριανταφυλλιάς Πέππα  
σύζυγος Δημητρίου  
Αγίου Νικολάου 30  
Τ.Κ. 18900 Σαλαμίνα  
τηλ. 6944548964

23/7/2020

14305

23.7.2020

## ΘΕΜΑ: «Σημειακή τροποποίηση Γ.Π.Σ.»

Είμαι ιδιοκτήτρια ακινήτου στην οδό Αγίου Νικολάου 30 στο Ο.Τ. 7Α.

Επί του ακινήτου έχει ανεγερθεί διώροφο κατάστημα με υπόγειο βάσει της 140/6-7-1995 άδειας του Πολεοδομικού Γραφείου Σαλαμίνας.

Το κατάστημα εχρησιμοποιείτο ως «ΚΑΦΕΤΕΡΙΑ-ΟΒΕΛΙΣΤΗΡΙΟ» με κανονική άδεια λειτουργίας.

Σήμερα δεν εκδίδεται νέα άδεια λειτουργίας λόγω μη επιτρεπόμενης χρήσης από το Γ.Π.Σ.

Αιτούμαι την σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ. και την αλλαγή χρήσης από «αμιγή κατοικία» σε «Γενική κατοικία».

Συνημμένα υποβάλλω φάκελο για την τεκμηρίωση της σημειακής τροποποίησης.

Σαλαμίνα 23-7-2020

Η αιτούσα

## Συνημμένα:

Τεχνική έκθεση (εις διπλούν)  
Τρία σχέδια 1:2000 (εις διπλούν)  
Φωτοτυπία άδειας οικοδομής  
Φωτοτυπία άδειας λειτουργίας



## ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

**Θέμα:** Σημειακή Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Σαλαμίνας στο Ο.Τ. 7Α'

Με την με αριθμ. 14305/23.07.2020 αίτηση Πέττα Τριανταφυλλιάς ζητήθηκε η Σημειακή Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Σαλαμίνας στο Ο.Τ. 7Α , με μετατροπή της προβλεπόμενης χρήσης γης από 'Αμιγή Κατοικία' σε 'Γενική Κατοικία' , προκειμένου το δωρόφο κτίριο που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αγίου Νικολάου και Τεύκρου , εντός του Ο.Τ. 7Α , να μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κατάστημα 'Καφετέρια – Οβελιστήριο'.

Το Ο.Τ. 7Α , σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156Α/01.08.2014) , ανήκει στη Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής , και περιβάλλεται από τις οδούς Αγίου Νικολάου , Φιλίππου , Μαραθώνος και Τεύκρου.

Με την με αριθμ. 58048/2378 Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ572Δ/1985 ' Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σαλαμίνας και των Κοινοτήτων Αμπελακίων , Σεληνίων και Αιαντείου (Ν.Αττικής) ' ) και σε συνδυασμό με την αριθμ. 33810/6890 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ1105Δ/1997 ' Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σαλαμίνας και των Κοινοτήτων Αμπελακίων , Σεληνίων και Αιαντείου (Ν.Αττικής) προσδιορίστηκαν οι χρήσεις γης .

Ειδικότερα, όσον αφορά το Ο.Τ. 7Α , το οποίο ανήκει στη Πολεοδομική Ενότητα 2 καθορίστηκε ως επιτρεπόμενη χρήση γης 'Αμιγής Κατοικία'.

Οι υλοποιημένες χρήσεις γης , στο τμήμα της Αγίου Νικολάου (μεταξύ Τεύκρου και Φιλίππου) , αν και δεν είναι συμβατές με αυτές που ορίζονται από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. , είναι επιτρεπτές ως προϋπάρχουσες χρήσεις και δραστηριότητες , νομίμως υφιστάμενες , οι οποίες δεν επιτρέπονται εφεξής από τις διατάξεις του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ. , μπορούν όμως να διατηρούνται και να εκσυγχρονίζονται χωρίς χρονικό περιορισμό , σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 26 του νόμου 2831/2000 (ΦΕΚ 140Α/2000) Τροποποίηση των διατάξεων του νόμου 1577/1985 Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός και άλλες πολεοδομικές διατάξεις.

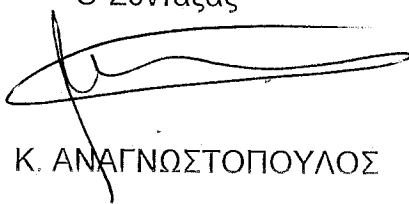
Επίπροσθέτως , στο παραλιακό μέτωπο της ακτής Καραϊσκάκη και της οδού Αγίου Νικολάου έχουν αναπτυχθεί χρήσεις καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Για το λόγο αυτό , αλλά και για τη τόνωση της τοπικής οικονομίας , την καταπολέμηση της ανεργίας και την ανάπτυξη του τουρισμού , εγκρίθηκε μερική τροποποίηση του ΓΠΣ Σαλαμίνας στα Ο.Τ. 1,2,3,4,5 και 6 στην ακτή Καραϊσκάκη και στα Ο.Τ. 15Α και 17Α στην οδό Αγίου Νικολάου με βάση την 41619/05.09.2014 απόφαση ΥΠΕΚΑ (ΦΕΚ 302ΑΑΠ/17.09.2014).

Με τις διατάξεις της παρ. 13β, του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» προβλέπεται: «τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Άνοικτης Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997» Σύμφωνα με την παρ. 7γ του άρθρου 4 του ν. 2508/97 είναι δυνατή η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, μόνο προκειμένου να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή αναπλάσεων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής, καθώς και προκειμένου αυτό να εναρμονισθεί προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις εγκεκριμένων κατά τα άρθ.6 έως και αρθ.8 του ν. 2742/99, Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ή και κατά τα άρθρ.11 και αρθ.12 του ν.2742/99 Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και Σχεδίων και Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ). Σύμφωνα με την υπ' αρ. 107017/06 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ – ΦΕΚ 1225Β/5-9- 2006, προκειμένου να αξιολογηθεί η συμβατότητα της προτεινόμενης τμηματικής έγκρισης με το περιεχόμενο και τις κατευθύνσεις του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και με σκοπό την προστασία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που ενδέχεται να έχει επιπτώσεις, πριν από την έγκριση της Σημειακής Τροποποίησης από το ΥΠΕΝ, η πρόταση υποβάλλεται σε διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου προκειμένου η αρμόδια αρχή να κρίνει εάν το εν λόγω σχέδιο έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και πρέπει κατά συνέπεια να υποβληθεί σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.)

Στο πλαίσιο αυτό λοιπόν , κρίνεται σκόπιμο να γίνει τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ως προς την χρήση γης στο Ο.Τ. 7Α , και συγκεκριμένα , στο **διώροφο κατάστημα με υπόγειο** , στη συμβολή των οδών Αγίου Νικολάου 30 και Τεύκρου , από 'Αμιγή Κατοικία' σε 'Γενική Κατοικία' σύμφωνα και με την υποβληθείσα μελέτη.

Σαλαμίνα 14-10-2020

Ο Συντάξας



Κ. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ

**Κ.ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ-Κ. ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ**

**& ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ**

**"ΟΡΙΖΩΝ Ο.Ε"**

**ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 16 ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ**

**ΑΦΜ: 082579480 ΔΟΥ:ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ**

