

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΣΑΛΑΜΙΝΑ 16-12-22

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Αρ. πρωτ.: Τ.Υ.

ΔΗΜΟΣ ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ

Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΤΟΠ. & ΠΟΛ.

✓ ΠΡΟΣ: ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ

ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Ταχ. Δ/να : ΛΕΩΦ. Κ.ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ 1

Ταχ. Κώδικα : 18900

Τηλέφωνο : 2132027388

FAX : 2132027376

πληρ. Β. ΒΙΛΛΙΩΤΗ

#### ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Με την με αρ. πρωτ. 17991/4-10-2022 αίτηση Χατζηκώστα Νικολάου του Φωτίου και Μαρούδη Ελισσάβητ του Δημητρίου ζητήθηκε η σημειακή τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) στο Ο.Τ. 193 του εγκεκριμένου Σχεδίου της Δημοτικής κοινότητας Σαλαμίνας του Δήμου Σαλαμίνας Αττικής, με αλλαγή των επιτρεπομένων χρήσεων γης από «Αμιγής κατοικία» σε «Γενική κατοικία».

Το Ο.Τ. 193, σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156Α/01.08.2014), ανήκει στη Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής, και περιβάλλεται από τις οδούς Αναπαύσεως, Αμμοχώστου και Σάμου.

Με την με αριθμ. 58048/2378 Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 572Δ/1985 ' Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σαλαμίνας και των Κοινοτήτων Αρπελακίων, Σεληνίων και Αιαντείου (Ν.Αττικής) ' ) προσδιορίσθηκαν κατ' αρχήν οι χρήσεις γης.

Για το Ο.Τ. 193, το οποίο ανήκει στη Πολεοδομική Ενότητα 8 καθορίσθηκε ως επιτρεπόμενη χρήση γης 'Κατοικία'.

Σύμφωνα με το Π.Δ. 81 (ΦΕΚ 27^/1980) άρθρο 2 'Στοιχεία Ειδικών Χρήσεων' στον όρο 'Κατοικία' περιλαμβάνονται οι ειδικές χρήσεις 'Κατοικία Αμιγής' και 'Κατοικία Γενική'. Στο άρθρο 5, του ίδιου Π.Δ. 'Γενική Κατοικία' στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης περιλαμβάνεται και η ειδική χρήση 'Εμπορικά Καταστήματα'.

Βάσει των παραπάνω, στη συμβολή των οδών Αναπαύσεως και Αμμοχώστου έχει ανεγερθεί διώροφη οικοδομή μετά υπογείου (SUPER MARKET) βάσει της υπ' αριθ. 155/1995 άδειας οικοδομής της Υπηρεσίας Πολεοδομίας Σαλαμίνας.

Η εν λόγω οικοδομή, με το από 05/03/1997 ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, εκμισθώθηκε, για 9 έτη, προς την εταιρία με την επωνυμία 'ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΟΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΝΙΚΗ'.

Στην πορεία, η παραπάνω οικοδομή, εκμισθώθηκε (επαγγελματική/εμπορική μίσθωση) από 15/09/2017 στην εταιρία με την επωνυμία 'ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ' με διάρκεια ισχύος έως 28/02/2026.

Επιπλέον, εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου 193, στην όμορη ιδιότητα, και επί της οδού Αναπαύσεως λειτουργούσε, με ημερομηνία έναρξης 14/09/1987, επιχείρηση λιανικού εμπορίου οικοδομήσιμων υλικών γενικά, ενώ σήμερα λειτουργεί επιχείρηση λιανικού εμπορίου καυσόξυλων, κάρβουνων, pellet και λοιπών δασικών προϊόντων.

Με την αριθμ. 33810/6890 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ1105Δ/1997 'Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σαλαμίνας και των Κοινοτήτων Αμπελακίων, Σεληνίων και Αιαντείου (Ν.Αττικής)' ) επαναπροσδιορίστηκαν οι χρήσεις γης.

Ειδικότερα, όσον αφορά το Ο.Τ. 193, το οποίο ανήκει στη Πολεοδομική Ενότητα 8 καθορίσθηκε ως επιτρεπόμενη χρήση γης 'Αμυγής Κατοικία'.

Νότια της περιοχής μελέτης χωροθετείται το Κοιμητήριο Σαλαμίνας η χρήση του οποίου είναι συγκρουσιακή στις όμορες χρήσεις γης, ειδικά, σε αυτήν της κατοικίας.

Χρήσεις περισσότερο συμβατές σε περιοχές που γεινιάζουν με το κοιμητήριο είναι κατά κύριο λόγο εμπορικές χρήσεις και χρήσεις καταστημάτων έτσι όπως περιγράφονται στο άρθρο 3 'Γενική Κατοικία' (ΦΕΚ114Α/2018).

Οι υλοποιημένες χρήσεις γης, στο τμήμα της οδού Αναπαύσεως (από το κοιμητήριο έως την οδό Αμμοχώστου), αλλά και στο τμήμα της οδού Αμμοχώστου (μεταξύ Αναπαύσεως και Σάρου) 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.

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 Ανοικτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημαντικά 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).

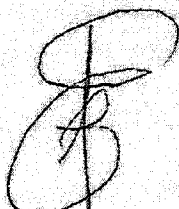
Σύμφωνα με την υπ' αρ. 107017/06 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ – ΦΕΚ 1225Β/5-9- 2006, προκειμένου να αξιολογηθεί η συμβατότητα της προτεινόμενης τμηματικής έγκρισης με το περιεχόμενο και τις κατευθύνσεις του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και με σκοπό την προστασία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος 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, και λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω

ΕΙΣΗΓΟΥΜΕΘΑ

την τροποποίηση ή μη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ως προς την σημειακή χρήση γης στο Ο.Τ. 193 με μετατροπή της προβλεπόμενης χρήσης γης από 'Αμιγή Κατοικία' σε 'Γενική Κατοικία'.

ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ

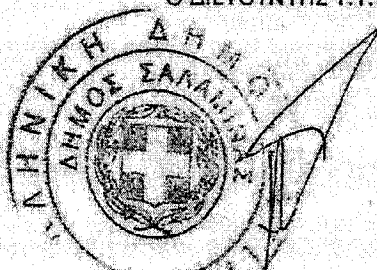


ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΒΙΛΙΩΤΗ

ΠΟΛ.ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΕ3

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ Τ.Υ.



ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΡΙΤΣΙΚΗΣ

ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΠΕ6

