

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ
1^η ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΔΗΜΟΥ ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ

ΑΡΙΘΜ. ΑΠΟΦ. 1/2023

Έκφραση σύμφωνης γνώμης στην σημειακή τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο Ο.Τ. 193 του εγκεκριμένου σχεδίου Δήμου Σαλαμίνας, κατόπιν αιτήσεως του κ.κ. Χατζηκώστα Νικολάου και Μαρούδη Ελισσάβετ.

Στη Σαλαμίνα και στο Δημοτικό Κατάστημα σήμερα στις **10** του μηνός **Φεβρουαρίου** του έτους...**2023** ημέρα της εβδομάδας **ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ** συνήλθε σε **ΤΑΚΤΙΚΗ διαζώσης** Συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Σαλαμίνας, και ώρα 10.00π.μ., ύστερα από την υπ' αριθμ. **2906/6-2-2023** πρόσκληση του Προέδρου αυτής κ. Παναγόπουλου Γεώργιου, που γνωστοποιήθηκε σε όλα τα μέλη της, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 παρ. 6 του Ν.3852/10, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 77 του Ν. 4555/2018 και την υπ' αριθμ. 374/30-5-2022 εγκύκλιο του ΥΠ.ΕΣ. Πριν την έναρξη της διαζώσης Συνεδρίασης, ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι από τα εννέα (9) τακτικά μέλη της Ε.Π.Ζ. συμμετείχαν οι εξής:

ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ

Παναγόπουλος Γεώργιος (Πρόεδρος)
 Κόγιας Νικόλαος
 Καπαραλιώτης Χαράλ.
 Διολέττης Παντελεήμων
 Νάννος Σωτήριος
 Σκιαθίτης Ιωάννης

ΑΠΟΝΤΑ ΜΕΛΗ

Ελευσινιώτης Δημήτριος
 Τσαβαρής Ιωάννης
 Παπαμιχαήλ- Διγενάκη Κ.

Αρχίζει η Συνεδρίαση και ο Πρόεδρος αυτής κ. Παναγόπουλος Γεώργιος, Δήμαρχος Σαλαμίνας εισηγείται το θέμα που αφορά : **Έκφραση σύμφωνης γνώμης στην σημειακή τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου στο Ο.Τ. 193 του εγκεκριμένου σχεδίου Δήμου Σαλαμίνας, κατόπιν αιτήσεως του κ.κ. Χατζηκώστα Νικολάου και Μαρούδη Ελισσάβετ.**

Στη συνέχεια υποβάλλει υπόψη των μελών της, τον φάκελο της υπόθεσης την υπ' αριθμ. 17991/4-10-2022 αίτηση των κ.κ. Χατζηκώστα Νικολάου και Μαρούδη Ελισσάβετ, την Τεχνική Έκθεση της εταιρείας «Ορίζον Ο.Ε.» μαζί με τα τοπογραφικά διαγράμματα καθώς και την εισήγηση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου στην οποία αναφέρονται τα εξής :

Εισήγηση

Με την με αρ. πρωτ. 17991/4-10-2022 αίτηση Χατζηκώστα Νικολάου του Φωτίου και Μαρούδη Ελισσάβετ 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 αριθμ. 580048/2378 Απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ572Δ/1985 Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Σαλαμίνας και των Κοινοτήτων Αμπελακίων, 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^Α /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' αριθμ. 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 Τετράγωνου 193, στην όμορη ιδιοκτησία, 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) επαναπροσδιορίσθηκαν οι χρήσεις γης.

Ειδικότερα, όσον αφορά το Ο.Τ. 193, το οποίο ανήκει στη Πολεοδομική Ενότητα 8 καθορίσθηκε ως επιτρεπόμενη χρήση γης **“Αμιγής 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 γειτνιάζουν με το κοιμητήριο είναι κατά κύριο λόγο εμπορικές χρήσεις και χρήσεις καταστημάτων έτσι όπως περιγράφονται στο άρθρο 3 Ένικη 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 Σάμου) αν και δεν είναι συμβατές με αυτές που ορίζονται από εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. , είναι επιτρεπές 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 140^Α/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 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 αυτά να εναρμονισθεί προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις εγκεκριμένων κατά τα άρθ.6 έως και άρθ.8 του ν. 2742/99, Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ή και κατά τα άρθρ. 11 και άρθ. 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'.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού έλαβε υπόψη της, τα ανωτέρω

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1.- Εκφράζει την σύμφωνη γνώμη στην τροποποίηση 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', κατόπιν αιτήσεως του κ.κ. Χατζηκώστα Νικολάου και Μαρούδη Ελισσάβετ.

2.- Εισάγει το θέμα προς έγκριση στο Δημοτικό Συμβούλιο, σύμφωνα με το άρθρο 73 παρ. β' εδ. Ι του Ν. 3852/2010.

Έτσι συντάχθηκε και υπογράφηκε.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Νάννος Σωτήριος

Διολέτης Παντελεήμων

Σκιαθίτης Ιωάννης

Κόγιας Νικόλαος

Καπαραλιώτης Χαράλαμπος

Ακριβές Αντίγραφο

Σαλαμίνα 13-02-2023

Ο Δήμαρχος Σαλαμίνας

ΠΑΝΑΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ