

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το Πρακτικό της 01ης/22-01-2016 συνεδρίασης του Τοπικού Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Δροσιάς.

ΘΕΜΑ 5^ο: Γνωμοδότηση σχετική με την εξέταση της μερικής τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Δροσιάς

Στη Δροσιά και στο Δημοτικό Κατάστημα, σήμερα την 22^α του μηνός Ιανουαρίου του έτους 2016, ημέρα Παρασκευή και ώρα 11.00 πμ το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Δροσιάς του Δήμου Διονύσου συνήλθε σε τακτική δημόσια Συνεδρίαση, ύστερα από την υπ' αριθ. πρωτ. 1052/18-01-2016 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της Δημοτικής Κοινότητας, που δημοσιεύθηκε στον Πίνακα Ανακοινώσεων της Δημοτικής Κοινότητας και επιδόθηκε σε κάθε ένα Σύμβουλο, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 3852/2010, για συζήτηση και γνωμοδότηση των παρακάτω θεμάτων της ημερήσιας δ/ξης.

Πριν από την έναρξη της Συνεδρίασης αυτής ο Πρόεδρος του Συμβουλίου της Δ.Κ.Δροσιάς είπε ότι σε σύνολο πέντε (5) μελών ήταν παρόντες πέντε (5) Σύμβουλοι της Δημοτικής Κοινότητας:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Ποτίδης Χρήστος
2. Ουσταμπασίδης Σταύρος
3. Συμεωνίδης Παναγιώτης
4. Ιατρίδου Μαργαρίτα
5. Τεχλικίδης Μιχαήλ

ΑΠΟΝΤΕΣ

ΟΥΔΕΙΣ

Στη συνεδρίαση αυτή κρατήθηκαν τα πρακτικά από τον υπάλληλο του Δήμου Διονύσου κ. Αργυρόπουλο Παναγιώτη.

Πρίν την συζήτηση του πρώτου θέματος ο Πρόεδρος κατόπιν αιτήματος και των Συμβούλων αποφάσισε όπως συζητηθεί ως πρώτο το πέμπτο (5) θέμα.

Κατόπιν τούτου εισηγούμενος στο Τοπικό Συμβούλιο το πέμπτο θέμα της ημερήσιας δ/ξης λέει τα εξής:

ΣΧΕΤΙΚΑ

- 1- Κεφ. Β άρθρο 14 έως 33 - κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γής- Ν.4269/14, ΦΕΚ 142Α/28-6-2014 και κυρίως το άρθρο 18.
- 2.- την υπ' αριθμ. 34932/Π1120/1992 απόφασης του Νομάρχη «**Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής**» (ΦΕΚ 1391/Δ' /31-12-1992).
- 3.- την Α.Π. 32336/17721/4-6-2015 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής.
- 4.- Την Προσφυγή της κας Αλίκης Πασιπουλαρίδου κατά της Υπ' αριθμ. 32336/17721/4-6-2015 απόφασης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής.

5.-Το Υπ' αριθμ. Νο 10 Πρακτικό της επιτροπής του άρθρου 152 Ν.3463/2006.

6.-Τα αιτήματα των ιδιοκτητών καταστημάτων προς ενοικίαση για λειτουργία ΚΥΕ

7.-Την Αστυνομική Διάταξη 3/1996 που αφορά μέτρα για τήρηση της κοινής ησυχίας.

8.-Το άρθρο 94 παραγ. 6 εδαφ. 28 του Ν. 3852/2010

9.-Π.Δ. 23-2/6-3-87 (ΦΕΚ 166Δ)

10.-Το με Αρ. πρωτ. 695/18-1-2016 έγγραφο του γραφείου αντιδημάρχου Τεχν. Υπηρεσιών,

11.-Η 228/2015 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, "Έγκριση Τεχνικού Προγράμματος".

Η εγκατάσταση (χωροθέτηση) και λειτουργία Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος (ΚΥΕ) στο Πολεοδομικό Κέντρο της Δημοτικής Κοινότητας Δροσιάς Δήμου Διονύσου αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που καλείται να αντιμετωπίσει σήμερα η Δημοτική αρχή μετά και την Α.Π. 32336/17721/4-6-2015 απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής σύμφωνα με την οποία με το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς που διέπει σήμερα τις χρήσεις γης της περιοχής, ήτοι κατά το άρθρο 2 της υπ'αριθμ. 34932/Π1120/1992 απόφασης του Νομάρχη **«Αναθεώρηση εγκεκριμένων ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής»** (ΦΕΚ 1391/Δ'/31-12-1992) δεν επιτρέπονται ουδόλως χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος και παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος ούτε στο πολεοδομικό Κέντρο (Άρθρο 2α,2), ούτε στην περιοχή αμιγούς κατοικίας (άρθρο 2β).

Με την παραπάνω απόφαση δεν διευκρινίζεται η τύχη των κατασκευασθέντων προ της αποφάσεως του Νομάρχη καταστημάτων μεγαλύτερων των 50 τ.μ. .

Με την απόφαση **«Πρακτικό Νο 10»** της επιτροπής του άρθρου 152 του Ν. 3463/2010 (σχετ.5), δικαιώνετε η ενάγουσα κα Αλίκη Πασιπουλαρίδου.

Πιο συγκεκριμένα στο Πολεοδομικό Κέντρο (άρθρο 2α, 2) επιτρέπονται μόνο οι χρήσεις γενικής κατοικίας, όπως αυτές προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του από 23-2-1987 Π.δ. (ΦΕΚ 166/Δ) και από αυτές ειδικότερα:

- 1.Κατοικίες,
- 2.Εμπορικά καταστήματα μέχρι 50 τ.μ.
- 3.Γραφεία, Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί,
- 4.Κτίρια Εκπαίδευσης,
- 5.Θρησκευτικοί χώροι,
- 6.Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας,
- 7.Αθλητικές Εγκαταστάσεις,
- 8.Πολιτιστικά Κέντρα.

Η διάκριση/εξειδίκευση μεταξύ των εμπορικών καταστημάτων και των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος έλαβε χώρα με το ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ166/Δ/6-3-87) **«Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης»**.

Όπου,

Τα καταστήματα παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν αποτελούν εμπορικά καταστήματα, εν αντιθέσει, οι υπηρεσίες που παρέχονται με τα εμπορικά καταστήματα είναι υγειονομικού ενδιαφέροντος, υπάγονται στους γενικούς όρους και προϋποθέσεις της

ισχύουσας υγειονομικής διάταξης και τις ειδικότερες ανά περίπτωση ισχύουσες διατάξεις

Διέπονται όμως από ιδιαίτερη νομοθεσία κατά την αδειοδότησή τους από τους δήμους βάσει:

1.ΔΙΑΔΠ/Φ.Α.2.1./34825/31-12-2013 Κ.Υ.Α. (ΦΕΚ 3403/Β/2013 Διαδικασίες ίδρυσης και λειτουργίαςτων Κ.Π.Υ,Υ,Ε.

2.ΔΙΑΔΠ/Φ.Α.2.1./31600/9-12-2013 ΚΥΑ (ΦΕΚ3106/Β/2013) Διαδικασίες Έκδοσης αδειάς ιδυσης και λειτουργίας ΚΥΕ.

3.Υ1γ/Γ.Π./οικ.9696/8-10-2012 Υγειονομικής Διάταξης (ΦΕΚ 2718/β/08-10-2012) περί υγειονομικών όρων και προϋποθέσεων λειτουργίας επιχειρήσεων τροφίμων και ποτών.

Οι Πρόεδροι της πρώην Κοινότητας, μετέπειτα Δήμος Δροσιάς, και μετέπειτα Δημοτικής κοινότητας Δροσιάς δεν λάβαμε υπόψη τις σχετικές αποφάσεις που διέκριναν τα εμπορικά καταστήματα από τα ΚΥΕ και κατά συνέπεια προβήκαμε σε λανθασμένη εφαρμογή του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 34932/Π1120/1992 απόφασης του Νομάρχη **«Αναθεώρηση εγκεκριμένων ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής»** (ΦΕΚ 1391/Δ' /31-12-1992) δίδοντας άδειες ή και προεγκρίσεις λειτουργίας Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος.

Τα εν λόγω από ετών λειτουργούντα καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος στη Δημοτική Κοινότητα Δροσιάς σύμφωνα με τα ανωτέρω θεωρούνται πλέον ως μη έννομα λειτουργούντα αφού τα Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος δεν θεωρούνται εμπορικά βάσει του ΠΔ/23-2-87 (ΦΕΚ166/Δ/6-3-87) **«Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» και δεν επιτρέπονται ουδόλως καταστήματα χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος και παροχής υπηρεσιών υγειονομικού ενδιαφέροντος.**

Επί πλέον στο παραπάνω σχετικό καθορίζεται και το εμβαδόν των καταστημάτων μέχρι τα 50 τ.μ.

Στο άρθρο 6 του ΦΕΚ 1391/1992 (σχετ. 2) οι οικοδομικές άδειες που είχαν κατατεθεί μέχρι την 30-8-1990 εκδίδονται κανονικά ως προς τους όρους δόμησης και όχι ως προς τις χρήσεις γης.

Καταστήματα κατασκευασθέντα μεγαλύτερα των 50 τ.μ. προ της αναθεώρησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Κοιν. Δροσιάς δεν διευκρινίζεται εάν είναι δυνατόν να λάβουν άδεια λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος.

Με το άρθρο 18 του Ν.4269/2014 στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπονται οι εξής χρήσεις:

- 1.Κατοικίες
- 2.Εμπορικά καταστήματα
- 3.Γραφεία , Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί,
- 4.Κτίρια Εκπαίδευσης ,
- 5.Θρησκευτικοί χώροι,
- 6.Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας,
- 7.Αθλητικές Εγκαταστάσεις,
- 8.Πολιτιστικά Κέντρα.
- 9.Διοίκηση
- 10.Περίθαλψη
- 11.Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής.
- 12.Μπαρ. Κέντρα διασκέδασης.
- 13.Ξενοδοχεία.
- 14.Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

Με την **Παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 4315/14 ΦΕΚ - 269Α/24-12-2014 ορίζεται ότι:**

Η επιτρεπόμενη επιφάνεια σε εμπορικά καταστήματα, καταστήματα τροφίμων σε περιοχές με χρήση Γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του από 23-2-1987 Π.Δ. (Δ 166) υπολογίζεται, σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης και περιορισμούς των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και ρυμοτομικών σχεδίων.

Ήδη στο Τεχνικό Πρόγραμμα και Προϋπολογισμό υπό έγκριση έχει συμπεριληφθεί ειδικό κονδύλι 15.000 € στον Κ.Α. 30.7412.0027 «Μελέτη για τη σύνταξη Προεδρικού Διατάγματος τοκτοποιητικού της Δ.Κ. Δροσιάς», για νομική επεξεργασία και τακτοποίηση του ανωτέρω θέματος.

Κατόπιν των ανωτέρω προτείνω όπως γνωμοδοτήσουμε σχετικά με:

1. Την μερική τροποποίηση:

α. του **εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δημοτικής Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής**, (ΦΕΚ 1391/Δ'/31-12-1992) του άρθρου 2α, και εναρμόνιση αυτού σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν.4269/2014

β. την μη εφαρμογή του καθορισμού των 50 τ.μ. για καταστήματα που υπάγονται στις διατάξεις του προγενέστερου πολεοδομικού καθεστώτος δηλαδή σ' αυτές που ίσχυαν πριν της δημοσιεύσεως της υπ' αριθμ. **34932/Π1120/1992** απόφασης του Νομάρχη «**Αναθεώρηση εγκεκριμένων ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής**» (ΦΕΚ 1391/Δ'/31-12-1992) λαμβάνοντας υπόψη και την απόφαση «Πρακτικό Νο 10» της επιτροπής του άρθρου 152 Ν.3463/2006 κατόπιν προσφυγής δημότη μας.

γ. Την αλλαγή των τετρ. μέτρων των καταστημάτων από 50 σε 75 τ.μ. βάσει την **Παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 4315/14 ΦΕΚ -269Α/24-12-2014 ορίζεται ότι:**

Η επιτρεπόμενη επιφάνεια σε εμπορικά καταστήματα και καταστήματα τροφίμων σε περιοχές με χρήση Γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του από 23-2-1987 Π.Δ. (Δ 166) υπολογίζεται, σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης και περιορισμούς των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και ρυμοτομικών σχεδίων.

2. Την εξέταση ή μη της τακτοποίησης:

α) της οδού Αρχιεπισκόπου Χρυσάνθου και

β) της Λ. Δροσιάς-Σταμάτας από την την δεξιά πλευρά της, (της Δ.Ε. Δροσιάς), {των υπ' αριθμ. Ο.Τ.13,16,17,39,43,44,61,59 με πρόσωπο επί της συμβολής Λ. Σταμάτας και Λ. Ροδοπόλεως, καθώς και των Ο.Τ. 12-14 επί της Λ. Μαραθώνος}, ως προς τις χρήσεις γης "Εμπορικού Κέντρου" στο ήδη υφιστάμενο πολεοδομικό κέντρο.

Σε κάθε περίπτωση, πραγματοσύνη θα καθορίσει την ακριβή προσέγγιση στην αιτούμενη τροποποίηση, προκειμένου αυτή να είναι νομικά ισχυρή.

3. Την αποστολή της απόφασης αυτής στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής για έκδοση Κανονιστικής Απόφασης

Κατόπιν διαλογικής συζήτησης και συμπλήρωσης ορισμένων τροποποιήσεων που έγιναν δεκτές από τον Πρόεδρο, το Τοπικό Συμβούλιο

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ο Μ Ο Φ Ω Ν Α

Και γνωμοδοτεί υπέρ:

1. Της τροποποίησης:

α. του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δημοτικής Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής, (ΦΕΚ 1391/Δ'/31-12-1992) του άρθρου 2α, και εναρμόνιση αυτού σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν.4269/2014.

β. Την άρση του περιορισμού των 50 τ.μ. για καταστήματα που υπάγονται στις διατάξεις του προγενέστερου πολεοδομικού καθεστώτος δηλαδή σ' αυτές που ίσχυαν πριν της δημοσίευσης της υπ' αριθμ. 34932/Π1120/1992 απόφασης του Νομάρχη. «Αναθεώρηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Δροσιάς Ν. Αττικής» (ΦΕΚ 1391/Δ'/31-12-1992), δηλαδή ότι έχει κατασκευασθεί προ του 1992, ως προς τους όρους δόμησης, να ισχύσει και για τις επιτρεπόμενες χρήσεις.

γ. Την αλλαγή των τετρ. μέτρων των καταστημάτων από 50 σε 100 τ.μ. βάσει της Παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 4315/14 ΦΕΚ-269Α/24-12-2014 όπου ορίζεται ότι:

Η επιτρεπόμενη επιφάνεια σε εμπορικά καταστήματα και καταστήματα τροφίμων σε περιοχές με χρήση Γενικής κατοικίας του άρθρου 3 του από 23-2-1987 Π.Δ. (Δ 166) υπολογίζεται, σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες όρους δόμησης και περιορισμούς των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και ρυμοτομικών σχεδίων.

2. Της εξέτασης της τακτοποίησης του Π.Κ. Δροσιάς:

α) την ένταξη της οδού Αρχιεπισκόπου Χρυσάνθου στο Πολεοδομικό Κέντρο και

β) την ένταξη στο ήδη υφιστάμενο πολεοδομικό κέντρο των οικοπέδων της Δημοτικής Κοινότητας Δροσιάς με πρόσωπο την Λεωφ. Δροσιάς-Σταμάτας και συγκεκριμένα των υπ' αριθμ. Ο.Τ. 13,16,17,39,43,44,61 και Ο.Τ. 59 που έχει πρόσωπο και στην Λεωφ. Δροσιάς-Σταμάτας και στην Λεωφ. Ροδοπόλεως, καθώς και των Ο.Τ. 12-14 επί της Λεωφ. Μαραθώνος, ως προς τις χρήσεις γης "Εμπορικού Κέντρου".

Σε κάθε περίπτωση, πραγματογνωμοσύνη θα καθορίσει την ακριβή προσέγγιση στην αιτούμενη τροποποίηση, προκειμένου αυτή να είναι νομικά ισχυρή.

3. Την αποστολή της απόφασης αυτής στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής για τα περαιτέρω.

Η απόφαση αυτή πήρε αυξ. αριθ. 01/2016

Το παρών πρακτικό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΠΟΤΙΔΗΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΟΥΣΤΑΜΠΑΣΙΔΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ
ΣΥΜΕΩΝΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΙΑΤΡΙΔΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
ΤΕΧΛΙΚΙΔΗΣ ΜΙΧΑΗΛ

Ακριβές απόσπασμα
Ο Πρόεδρος του Τοπικού Συμβουλίου