

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ

ΑΘΗΝΑ : 10.6.2020
ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΗ : 5^η
ΠΡΑΞΗ : 40
ΠΡΟΕΔΡΟΣ : Ε. Μπακογιάννης
ΠΑΡΟΝΤΑ ΜΕΛΗ : Ν. Μουκαζής, Θ. Γαλάνη, Θ. Ψυχογιός, Α. Σκάρλα, Π. Βουλέλλης Ν. Τριανταφυλλόπουλος

ΘΕΜΑ : Έγκριση Πολεοδομικής μελέτης τμήματος των πολεοδομικών ενοτήτων «Βαρειά-Ακρωτήρι», «Βίγλας» και «Ταξιαρχών» της ΔΕ Μυτιλήνης του Δ. Μυτιλήνης και επικύρωση καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων.

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

Παρευρέθηκαν ο Αντιδήμαρχος Μυτιλήνης κ. Τζιμής Ευστρ., η κα Αναγνώστου Μαρ. Προϊσταμένη της Υπηρεσίας Δόμησης Μυτιλήνης και η κα Γιαλού Μυρ. υπάλληλος της Υπηρεσίας Δόμησης Μυτιλήνης.

Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη την από 28.2.2020 εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, τα υπομνήματα με αρ.πρ. ΚΕΣΥΠΟΘΑ 51/21.4.2020 και 63/28.5.2020 του κ. Μούρα Μιχ. και άκουσε τους παρευρισκόμενους, γνωμοδότησε, ομόφωνα, για :

1. Την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης τμήματος των πολεοδομικών ενοτήτων «Βαρειά-Ακρωτήρι», «Βίγλας» και «Ταξιαρχών» της ΔΕ Μυτιλήνης του Δ. Μυτιλήνης, με
 - α) την έγκριση κοινοχρήστων , κοινωφελών χώρων και πεζοδρόμων και Οικοδομήσιμων Χώρων
 - β) τον καθορισμό προκηπίων με πλάτη : 3 μ., 4μ., 5 μ., 6 μ. και 7 μ.όπως οι παραπάνω ρυθμίσεις φαίνονται στα οκτώ (8) διαγράμματα, κλίμακας 1:1000 που συνοδεύουν την παρούσα.
2. Την έγκριση του Πολεοδομικού Κανονισμού των περιοχών των οποίων εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο της παρ. 1, με τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης και συγκεκριμένα:

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων της περιοχής γίνεται με τις διατάξεις του ισχύοντος σήμερα Π.Δ/γματος 59 περί κατηγοριών και περιεχόμενο χρήσεων γης (ΦΕΚ 114 Α/29.6.2018), ως εξής:

1. Στα οικοδομικά τετράγωνα ή στα τμήματα οικοδομικών τετραγώνων που χαρακτηρίζονται στα διαγράμματα με το στοιχείο Κ, επιτρέπονται οι χρήσεις πολεοδομικού κέντρου σύμφωνα με το άρθρο 4 του 59 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 114 Α/29.6.2018).
2. Στους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπεται η χρήση «Γενικής κατοικίας», όπως ορίζεται στο αρθ. 3 του 59 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 114 Α/29.6.2018), εκτός των χρήσεων Περίθαλψης και των χρήσεων με αρίθμηση 16.1. έως και 21 και 27 έως 46. Επιτρέπονται ειδικότερα:
 - α) κατοικία
 - β) κοινωνική πρόνοια
 - γ) εκπαίδευση

- δ) μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις
- ε) θρησκευτικοί χώροι
- στ) πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ζ) Διοίκηση τοπικής κλίμακας
- η) εμπορικά καταστήματα και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, εκτός από υπεραγορές και πολυκαταστήματα
- θ) γραφεία, κέντρα έρευνας, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο γραφεία και Κέντρα Έρευνας.
- ι) εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- κ) αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- λ) τουριστικά καταλύματα μέχρι εκατό (100) κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- μ) κτίρια – γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων
- μ) επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

Επί πλέον τίθεται οι κάτωθι περιορισμοί :

- Από τα εμπορικά καταστήματα επιτρέπονται μόνο αυτά που εξυπηρετούν καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

- Από τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης σύμφωνα με το ΦΕΚ 1087/Β'/2003 επιτρέπονται μόνο:

Από Βιομηχανία Τροφίμων & Ποτών :

Παραγωγή ζαχαρωτών προϊόντων από φρούτα και λαχανικά. Εξαιρείται ο καθαρισμός & επεξεργασία σταφίδας.

Παρασκευή παγωτών.

Αρτοποιία - παραγωγή νωπών ειδών ζαχαροπλαστικής.

Παραγωγή φρυγανιών και μπισκότων παραγωγή διατηρημένων ειδών ζαχαροπλαστικής.

Παραγωγή κακάο, σοκολάτας και ζαχαρωτών.

Παραγωγή μακαρονιών, λαζανιών, κουσκούς και παρόμοιων αλευρωδών προϊόντων.

Από μη μεταλλικά ορυκτά (προϊόντα γυαλιού) :

Κατασκευή κεραμικών ειδών οικιακής χρήσης και κεραμικών διακοσμητικών ειδών.

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο οικισμός που προϋφίσταται του 1923 αποτελεί τον Τομέα Ι και η περιοχή επέκτασης αποτελεί τον Τομέα ΙΙ, με τους εξής όρους δόμησης:

ΤΟΜΕΑΣ Ι (οικισμός προ του '23 και τμήμα των ιδιοκτησιών έως 2000 τ.μ. που τέμνονται από το όριο του οικισμού προ του '23) :

Αρτιότητα :

Ελάχιστο εμβαδόν : Δύο χιλιάδες τετρ. μέτρα (2.000,00 τ.μ.).

Ελάχιστο πρόσωπο : 20,00 μ.

Παρέκκλιση :

α) Τα προϋφιστάμενα της ημερομηνίας δημοσίευσης (13.3.1981) του από 2.3.'81 (ΦΕΚ 138/Δ/'81) Π.Δ/τος [μεταξύ 25.7.1979 και 13.3.1981], εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν 300,00 τ.μ.

β) Τα προϋφιστάμενα της ημερομηνίας δημοσίευσης (25.7.1979) του από 19.7.'79 (ΦΕΚ 401/Δ/'79) Π.Δ/τος [μεταξύ 2.7.1968 και 25.7.1979], εφόσον έχουν ελάχιστο εμβαδόν 150,00 τ.μ.

γ) Τα προϋφιστάμενα της ημερομηνίας δημοσίευσης (2.7.1968) του από 15.6.'68 (ΦΕΚ 111/Δ/'68) Π.Δ/τος [ως έχουν].

ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ (ΠΕΡΙΟΧΗ ΕΠΕΚΤΑΣΗΣ) :

Αρτιότητα : Ελάχιστο εμβαδόν : 2.000,00 τ.μ.

Ελάχιστο πρόσωπο : 20,00 μ.

Παρεκκλίσεις : α) Τα δημιουργούμενα από την πράξη εφαρμογής εφόσον έχουν ελάχ. πρόσωπο 15,00 μ. και ελάχ. εμβαδόν 800 τ.μ.

ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΔΥΟ ΤΟΜΕΙΣ

Κάλυψη : 40% .

Κάλυψη για τα κατά παρέκκλιση επιφάνειας 300–800 τ.μ.: 50 % .

Κάλυψη για τα κατά παρέκκλιση οικοπέδα μικρότερα των 300 τ.μ. : 60 %

Συντ. Δόμησης : Κλιμακωτός ως ακολούθως :

Για οικοπέδα με εμβαδόν 0 - 100 τ.μ. : 1,2

επόμενα 100 τ.μ.(101 - 200 τ.μ.) : 0,9 και μέγιστη 160 τ.μ. δόμησης.

επόμενα 100 τ.μ.(201 - 300 τ.μ.) : 0,6 και μέγιστη 240 τ.μ. δόμησης.

επόμενα 500 τ.μ.(301 - 800 τ.μ.) : 0,3

για τμήματα μεγαλύτερα των 800 τ.μ. (801 και πάνω) : 0,05 και μέχρι συνολικά 450 τ.μ. δόμησης.

Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει για κτήρια αμιγώς άλλων χρήσεων εκτός κατοικίας, οι οποίες είναι επιτρεπόμενες με το παρόν.

Για τουριστικές εγκαταστάσεις συντ. δόμησης : 0,5.

Για κοινωφελείς χώρους συντ. δόμησης : 0,8.

Μέγιστο ύψος : 7,50 μ. + 1,50 μ. υποχρεωτική στέγη με κλίση έως 30%. Δύναται να εγκριθεί στέγη με κλίση έως 40 % μετά από έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

Επιβάλλεται η εξασφάλιση θέσεων στάθμευσης ως ακολούθως :

Τουριστικά καταλύματα : 1 θέση ανά 10 κλίνες.

Εστίαση - Αναψυχή : 1 θέση ανά 60,00 τ.μ.

Κατοικίες και λοιπές χρήσεις : 1 θέση ανά 100,00 τ.μ.

Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS)

Στους χώρους που χαρακτηρίζονται σαν χώροι Στάθμευσης, επιτρέπονται μόνο υπαίθριες διαμορφώσεις σε συνδυασμό με δενδροφυτεύσεις.

Στους Κ.Φ. Αθλητισμού, επιτρέπεται η κατασκευή κτηριακών εγκαταστάσεων (Γυμναστηρίων, αποδυτηρίων, χώρων υγιεινής, βοηθητικών εγκαταστάσεων κλπ.) που εξυπηρετούν τη χρήση αθλητισμού. Η συνολική επιφάνεια των κτιρίων δε δύναται να υπερβαίνει το 15% της επιφάνειας του γηπέδου, το δε μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος αυτών ορίζεται σε 4,00 μ. . Πάνω από το μέγιστο ύψος επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με μέγιστο ύψος 2.00 μ..

Κατά τα λοιπά ισχύει ο ΝΟΚ.

3. Την εκδίκαση των ενστάσεων κατά το σκεπτικό της 28. 3. 2012 εισήγησης της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και των 54/9.04.2012 και 70/02.05.2012 γνωμοδοτήσεων του ΚΕΣΥΠΟΘΑ , όπως φαίνεται στον συνημμένο πίνακα. Γίνονται δεκτά επίσης, τα υπομνήματα και ενστάσεις του κου Μούρα για τους λόγους που αναφέρονται στην εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.
4. Την έγκριση πολεοδομικής προμελέτης για τις Π.Ε. Δ2 Βαρειά-Ακρωτηρι , ΠΕ Δ3 Ταξιόρχες και ΠΕ Δ5 Βίγλα, σε κλ. 1:5000.
5. Την επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών των ρεμάτων.

6. Κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι προϋποθέσεις που τίθενται με το υπ' αριθ. 41715 /29.10.2008 έγγραφο της Δ/νσης Ο.Κ.Κ. του ΥΠΕΧΩΔΕ, με το οποίο εγκρίθηκε η Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας και ειδικότερα στις περιοχές με την ένδειξη ΚΠ1 και ΚΠ2 προ της έκδοση οικοδομικής άδειας απαιτείται η εκπόνηση ειδικής γεωτεχνικής έρευνας-μελέτης για την πρόταση θεμελίωσης.
7. Την προώθηση του θέματος για έγκριση με την έκδοση Προεδρικού Διατάγματος, κατά το σκεπτικό της παρούσας.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

Ε. ΜΠΑΚΟΓΙΑΝΝΗΣ

Χ. ΚΑΣΑΠΗ