

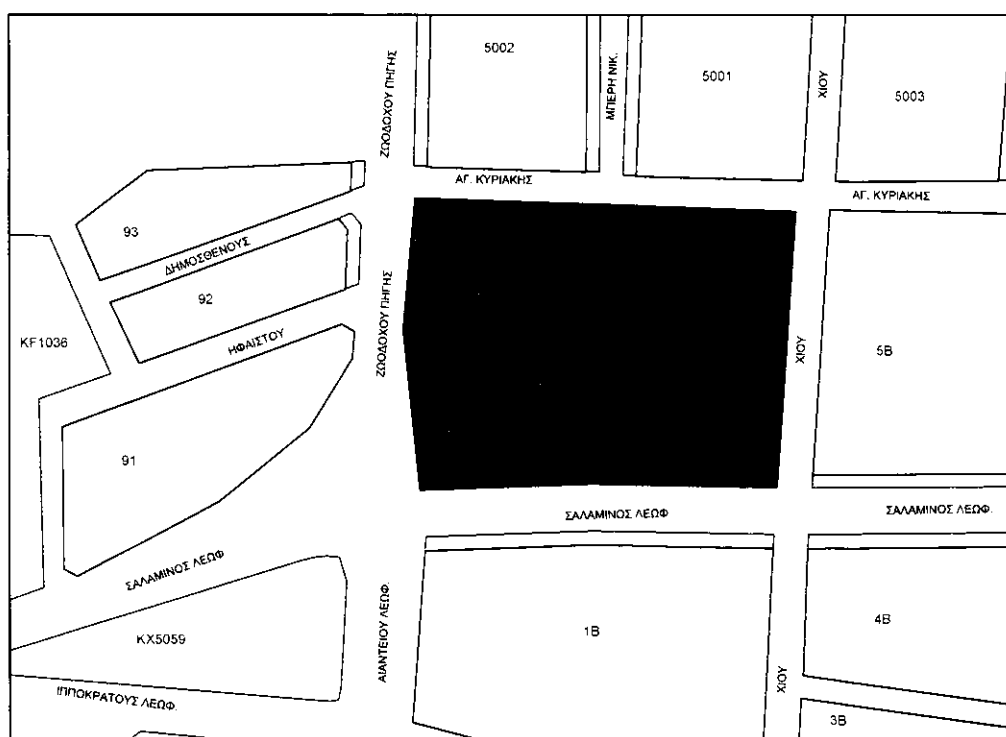
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ

ΕΡΓΟ: ΣΗΜΕΙΑΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ Γ.Π.Σ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ
ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ

ΘΕΣΗ: ΛΕΩΦ.ΣΑΛΑΜΙΝΟΣ-ΛΕΩΦ.ΖΩΟΔΟΧΟΥ ΠΗΓΗΣ-
ΟΔΟΣ ΑΓ.ΚΥΡΙΑΚΗΣ & ΟΔΟΣ ΧΙΟΥ- Ο.Τ. 2β



ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ: ΜΑΪΟΣ 2021

Συντάχθηκε	Ελέγχθηκε	Θεωρήθηκε
<p>Κ. ΑΝΑΓΝΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ - Κ. ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ο.Ε. ΟΡΙΖΟΝ Ο.Ε. ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 16 - ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Τ.Κ. 15343 ΑΦΜ: 082579480 - ΔΟΥ: ΧΟΛΑΡΓΟΥ</p> <p>Ημερομηνία 27/5/2021</p>	<p>Ημερομηνία / /</p>	<p>Ημερομηνία / /</p>

Σημειακή Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Σαλαμίνας στο Ο.Τ. 2β

Το Ο.Τ. 2β , σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156Α/01.08.2014) , ανήκει στη Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής , και περιβάλλεται από τις οδούς Σαλαμίνας , Ζωοδόχου Πηγής , Αγίας Κυριακής και Χίου.

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) ')προσδιορίσθηκαν οι χρήσεις γης .

Ειδικότερα, όσον αφορά το Ο.Τ. 2β , το οποίο ανήκει στη Πολεοδομική Ενότητα 7 καθορίσθηκε ως επιτρεπόμενη χρήση γης 'Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρική Λειτουργία Πόλης – Τοπικού Κέντρου συνοικίας - γειτονιάς' όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 4 του από 23.02.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ166Δ/1987).

Το ισχύον στη περιοχή Γ.Π.Σ. του 'Δήμου Σαλαμίνας και των Κοινοτήτων Αμπελακίων , Σεληνίων και Αιαντείου (Ν.Αττικής)' (ΦΕΚ1105Δ/1997) προβλέπει ειδικώς στο Ο.Τ. 2β χώρο Έκπαίδευσης (σημειακά) . Οι ιδιοκτήτες επιθυμούν :

- κατάργηση της εν λόγω σημειακής χρήσης
- υπαγωγή των ιδιοκτησιών τους στο καθεστώς του περιεχομένου των χρήσεων γής έτσι όπως περιγράφονται στο άρθρο 4 του από 23.02.1987 Π.Δ. (ΦΕΚ166Δ/1987) εκτός από τη χρήση 'Έκπαίδευση'.

Για να επιτευχθεί αυτός ο σκοπός απαιτείται Σημειακή Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) στο Ο.Τ. 2β.

Σύμφωνα με το Π.Δ. 23.02.1987 'Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης' (ΦΕΚ166Δ/1987) ορίζεται:

Άρθρο 4

Περιεχόμενο Πολεοδομικού Κέντρου - Κεντρικής Λειτουργίας Πόλης -Τοπικού Κέντρου Συνοικίας - Γειτονιάς.

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενώνες , ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Γραφεία , Τράπεζες , ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί.

5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς).
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
9. Χώροι συνάθροισης κοινού.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11. Κτίρια εκπαίδευσης.
12. Θρησκευτικοί χώροι.
13. Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας.
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
15. Κτίρια , γήπεδα στάθμευσης.
16. Πρατήρια βενζίνης.
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.
19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς.

Επιπροσθέτως:

Η καταγραφή των υπαρχουσών χρήσεων γης σήμερα έδειξε τα παρακάτω:

Οι υλοποιημένες χρήσεις γης αναλυτικά :

Στο τμήμα της λεωφόρου Σαλαμίνας (μεταξύ Χίου και Ζωοδόχου Πηγής):

Διώροφο κτίριο , με χρήση κατοικία στον α' όροφο και εργαστήριο τυρόπιτας 'Ο Τάσος' στο ισόγειο , τριώροφο κτίριο με χρήση κατοικία στον α' και β' όροφο και κατάστημα τηλεπικοινωνιών WIND και άλλο εμπορικό κατάστημα στο ισόγειο , Κατοικία , αδόμητο οικόπεδο , χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Στο τμήμα της οδού Ζωοδόχου Πηγής (μεταξύ λεωφόρου Σαλαμίνας και Αγίας Κυριακής):

Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Στο τμήμα της οδού Αγίας Κυριακής (μεταξύ Ζωοδόχου Πηγής και Χίου):

Χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων , Κατοικία , αδόμητο οικόπεδο , αδόμητο οικόπεδο , Διώροφο κτίριο , με χρήση κατοικία στον α' όροφο και Σχολή κομμωτικής και Αισθητικής 'comsi comsa' στο ισόγειο.

Στο τμήμα της οδού Χίου (μεταξύ Αγίας Κυριακής και λεωφόρου Σαλαμίνας):

Διώροφο κτίριο , με χρήση κατοικία στον α' όροφο και Σχολή κομμωτικής και Αισθητικής 'comsi comsa' στο ισόγειο και άλλα δύο (2) κενά καταστήματα , Κενό κατάστημα , εγκαταστάσεις Catering Μπεγνής , Κατοικία , Διώροφο κτίριο , με χρήση κατοικία στον α' όροφο και εργαστήριο τυρόπιτας 'Ο Τάσος' στο ισόγειο.

Οι υλοποιημένες χρήσεις γης , Ο.Τ. 2β , είναι απολύτως συμβατές με αυτές που ορίζονται από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ..

Σύμφωνα με το ισχύον στη περιοχή Γ.Π.Σ. του 'Δήμου Σαλαμίνας και των Κοινοτήτων Αμπελακίων , Σεληνίων και Αιαντείου (Ν.Αττικής)' (ΦΕΚ1105Δ/1997) ο Δήμος Σαλαμίνας διαιρέθηκε σε 11 Π.Ε..

Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι στα όρια του Δήμου συμπεριλαμβάνονται και 22 οικισμοί παραθεριστικής κατοικίας (Β' Κατοικίας).

Σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας – Αττικής (ΦΕΚ 156Α/01.08.2014) , για τη Χωρική Ενότητα Νησιωτικής Αττικής προωθείται η **ισόρροπη χωρική κατανομή** κοινωνικών υποδομών εκπαίδευσης και υγείας.

Οι κοινωνικές υποδομές στο Δήμο Σαλαμίνας αναπτύχθηκαν **ανισοβαρώς** ως προς την έκτασή τους αλλά και ως προς την χωροθέτησή τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η συνολική έκταση και η χωροθέτηση των χώρων της εκπαίδευσης. Ενώ η συνολική έκταση σε χώρους εκπαίδευσης είναι επαρκής , η χωροθέτησή τους είναι κυρίως κεντροβαρική. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη μη τήρηση εφαρμογής των πολεοδομικών σταθεροτύπων έτσι όπως αυτά ορίζονται και περιγράφονται στο ΦΕΚ 285Δ/2004.

Συγκεκριμένα για την εκπαίδευση ισχύει:

Νηπιαγωγείο:

Χωροθετείται απαραίτητα μέσα στα όρια της Π.Ε. με βασικό κριτήριο χωροθέτησης την ακτίνα εξυπηρέτησης (μέγιστη ακτίνα 400 μ. , πεζή προσέλευση).

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα νηπιαγωγείου αποτελεί μαθητικό δυναμικό 20-30 μαθητών.

Το ποσοστό πληθυσμού που αποτελεί χρήστες του νηπιαγωγείου εκτιμάται σε 2%.

Η επιφάνεια γηπέδων ανά χρήστη είναι κατά κανόνα της τάξεως 15-24 τ.μ./χρήστη

Δημοτικό Σχολείο:

Χωροθετείται απαραίτητα μέσα στα όρια της Π.Ε. με βασικό κριτήριο χωροθέτησης την ακτίνα εξυπηρέτησης (μέγιστη ακτίνα 800 μ. , πεζή προσέλευση).

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα Δημοτικού Σχολείου , όπου το μαθητικό δυναμικό το επιτρέπει , είναι το 6θέσιο Δημοτικό Σχολείο με μαθητικό δυναμικό 180 μαθητές (30μαθητές ανά τάξη).

Το δυναμικό των 180 μαθητών , αντιστοιχεί σε πληθυσμό 1800 κατοίκων.

Το ποσοστό πληθυσμού που αποτελεί χρήστες του Δημοτικού Σχολείου εκτιμάται σε 10%.

Απαραίτητη επιφάνεια ανά χρήστη κατά κανόνα κυμαίνεται σε 7-11 τ.μ./χρήστη

Γυμνάσιο - Λύκειο:

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα Γυμνασίου αποτελεί 105 μαθητών (3 τμήματα των 35 μαθητών).

Το δυναμικό των 105 μαθητών , σύμφωνα με πληθυσμιακά στατιστικά στοιχεία αντιστοιχεί σε πληθυσμό 2100 κατοίκων.

Το ποσοστό πληθυσμού που αποτελεί χρήστες Γυμνασίου εκτιμάται σε 5%.

Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα Λυκείου αποτελεί 105 μαθητών (3 τμήματα των 35 μαθητών).

Το δυναμικό των 105 μαθητών , σύμφωνα με πληθυσμιακά στατιστικά στοιχεία αντιστοιχεί σε πληθυσμό 2700 κατοίκων.

Το ποσοστό πληθυσμού που αποτελεί χρήστες Λυκείου εκτιμάται σε 4%.

Απαραίτητη επιφάνεια ανά χρήστη κατά κανόνα κυμαίνεται σε 7-11 τ.μ./χρήστη

Η **κεντροβαρική χωροθέτηση** των χώρων εκπαίδευσης στον κεντρικό οικισμό της Σαλαμίνας έχει ως αποτέλεσμα την έλλειψη τέτοιων χώρων σε άλλες πολεοδομικές ενότητες. Απόρροια τούτου είναι η μη τήρηση της ακτίνας εξυπηρέτησης. Έτσι , οι διανοόμενες από το μαθητικό δυναμικό αποστάσεις δεν είναι συμβατές με τις περιγραφόμενες στο ΦΕΚ 285Δ/2004.

Με βάση την απογραφή του 2011, ο οικισμός της Σαλαμίνας έχει 29408 μόνιμους κατοίκους Σύμφωνα με το ερευνητικό πρόγραμμα 'επεξεργασία πληθυσμιακών – δημογραφικών στοιχείων και προβλέψεων για τη αττική με στόχο το 2020' του Πανεπιστημίου Πειραιά για λογαριασμό του ΟΡΣΑ , προβλέπεται ότι ο πληθυσμός θα ανέλθει στους **30238** κατοίκους για το έτος 2021.

Έτσι , με βάση την παραπάνω εκτίμηση του πληθυσμού για το 2021 και τα πολεοδομικά σταθερότυπα (τ.μ. ανά χρήστη , βιώσιμο μέγεθος μονάδας ,δυναμικότητα εξυπηρετούμενου πληθυσμού και μέγιστη ακτίνα εξυπηρέτησης) προκύπτει :

Εκπαίδευση					
	Νηπιαγωγείο	Δημοτικό Σχολείο	Γυμνάσιο	Λύκειο	Σύνολο
	2% πληθυσμού & 20τ.μ./χρήστη BM/20-30 MA/400μ	10% πληθυσμού & 9τ.μ./χρήστη BM/60/180 MA/800μ	5% πληθυσμού & 9τ.μ./χρήστη BM/105/2100κ MA/1500μ	4% πληθυσμού & 9τ.μ./χρήστη BM/105/2700κ MA/1500μ	
Σύνολο υφιστάμενων (στρ)	5	22,9	14	23	64,9
Θεωρητική έκταση (στρ)	12,1	27,21	13,61	10,88	63,8
Νέες ανάγκες (στρ)	+7,1	+4,31	-0,39	-12,12	-1,1

Αυτό που συμπεραίνουμε λοιπόν από τον παραπάνω πίνακα είναι ότι οι υφιστάμενες υποδομές για την εκπαίδευση καλύπτουν τις απαιτούμενες ανάγκες. Πρέπει να δοθεί **έμφαση** όμως στη χωροθέτησή τους , αφού σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ είναι συγκεντρωμένες στον κεντρικό οικισμό της Σαλαμίνας.

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 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 κρίνεται σκόπιμο να γίνει τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ως προς την σημειακή χρήση γης στο Ο.Τ. 2β.

Υπογραμμίζεται ότι η κατάργηση της χρήσης 'Εκπαίδευση' από το Ο.Τ.2β δεν θα επηρεάσει τις ανάγκες του Δήμου σε επίπεδο κοινωνικών δομών εκπαίδευσης , **αλλά , αντιθέτως ,** συνεκτιμώντας και τις **ακτίνες εξυπηρέτησης ,** θα συμβάλλει στην **ισόρροπη χωρική κατανομή** τους εξομαλύνοντας έτσι την **ανισοβαρή ανάπτυξη** τους σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ..

Άλλωστε , σύμφωνα με τη μελέτη «Πολεοδομικός Σχεδιασμός και Οργάνωση Χρήσεων και

Παρεμβάσεων Δήμου Σαλαμίνας (Μελέτη ΣΧΟΟΑΠ στα όρια του νέου Δήμου και αναθεώρηση υφιστάμενου Γ.Π.Σ.)» για το Ο.Τ. 2β της Π.Ε.7 προτείνεται η χρήση **Πολεοδομικό Κέντρο Δήμου** και έχει αφαιρεθεί η **σημειακή χρήση 'Εκπαίδευση'**.

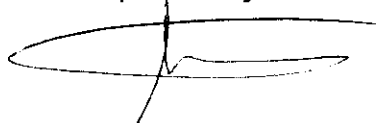
Προτείνεται, από τις επιτρεπόμενες χρήσεις του Άρθρου 4 'Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς' (ΦΕΚ114Α/2018), να επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
- 4.1. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7. Διοίκηση
8. Περίθαλψη
9. Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά Κέντρα
10. Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
11. Γραφεία / Κέντρα Έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
12. Εστίαση
13. Αναψυκτήρια
14. Αναψυχή-Κέντρα Διασκέδασης
15. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- 16.1 Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3.5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
20. Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
22. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.

Αθήνα 27.05.2021

Για την ΟΡΙΖΩΝ Ο.Ε.

Ο Εκπρόσωπος



ΚΑΝΑΓΑ ΑΝΤΩΝΙΟΣ Κ. ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ
& ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Ο.Ε.

ΟΡΙΖΩΝ Ο.Ε.

ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ 16 - ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ Τ.Κ. 15343
ΑΦΜ: 082579480 - ΔΟΥ: ΧΟΛΑΡΓΟΥ