



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ**

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της 1/2012 συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Αριθ. Απόφασης 12/2012

«Περί εξετάσεως των ενστάσεων για την τροποποίηση χρήσεως γης ρυμοτομικού σχεδίου Νεάπολης».

Στους Μολάους σήμερα στις 17 Ιανουαρίου 2012, ημέρα της εβδομάδος Τρίτη και ώρα 17,00, συνήλθε το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μονεμβασιάς σε τακτική δημόσια συνεδρίαση στην αίθουσα συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μονεμβασιάς, ύστερα από την με αριθμό 01/13-01-2012 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου, η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87).

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο είκοσι επτά (27) μελών βρέθηκαν παρόντα τα είκοσι δύο (22), δηλαδή:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Αβδούλος Σπύρος Πρόεδρος
2. Αλειφέρη Παναγιώτα
3. Βουνελάκης Γεώργιος
4. Ιατρόπουλος Δημήτριος
5. Καλογερίνης Ηλίας
6. Κουτσονικολής Χαράλαμπος
7. Λύρας Χαράλαμπος
8. Μαυρομιχάλης Κωνσταντίνος
9. Πετράκης Χρήστος
10. Πριφτάκη-Χατζηγηργορίου Παν.
11. Σουρλάς Ιωάννης
12. Σπυριδάκος Βασίλειος
13. Σταθάκης Παναγιώτης
14. Τσαφατίνου Κατερίνα
15. Μαστορόπουλος Νεκτάριος
16. Νικολινάκος Παναγιώτης
17. Παπαδάκης Γεώργιος
18. Τσάκος Πέτρος
19. Χριστάκος Σταύρος
20. Κρυπωτός Παναγιώτης
21. Μέντης Γεώργιος
22. Δημητρόπουλος Δημοσθένης

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Τσάκος Κων/νος
2. Κολλιάκος Ιωάννης
3. Μαρούσης Χαράλαμπος
4. Σουρλάς Ιωάννης
5. Μιχαλόπουλος Μιχαήλ

Η Συνεδρίαση έγινε παρόντος του Δημάρχου κ. Ηρακλή Τριχείλη.

Από τους Προέδρους των Δημοτικών Κοινοτήτων, των Τοπικών Κοινοτήτων και των εκπροσώπων των Τοπικών Κοινοτήτων, παραβρέθηκαν οι: Κοντοσταθάκος Ευθύμιος της Δ.Κ. Μολάων, Σωτήραλης Χρήστος Δ.Κ. Νεάπολης, Ψυχογιός Ιωάννης Τ.Κ. Αγγελώνας, Μάρκος Παναγιώτης Τ.Κ. Αγίου Γεωργίου, Σκάγκος Ιωάννης Τ.Κ. Αγίου Ιωάννου, Τζάκας Γεώργιος Τ.Κ. Ελαίας, Κοντάκος Ηλίας Τ.Κ. Ελίκας, Ραμάκης Κων/νος Τ.Κ. Κουλεντίων, Πολυχρονίου Γεώργιος Τ.Κ. Κυπαρισσίου, Μανίκης Κων/νος Τ.Κ. Λαμποκάμπου, Βαρβαρέσσος Γεώργιος Τ.Κ. Λαχίου, Αρτινιός Παναγιώτης Τ.Κ. Λιρών, Σκαρμούτσος Παναγιώτης Τ.Κ. Μεταμόρφωσης, Χουστάκος Δημήτριος Τ.Κ. Μονεμβασιάς, Χριστοφοράκος Παναγιώτης Τ.Κ. Νομίων, Καρούνης Μιχαήλ Τ.Κ.

Πακίων, Καλογεράκος Δημήτριος Τ.Κ. Παντανάσσης, Σαργκάνης Γεώργιος Τ.Κ. Συκέας, Κληρονόμος Κων/νος Τ.Κ. Ταλάντων, Δελήγιαννης Πέτρος Τ.Κ. Φαρακλού.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε η κα Παπαδάκη Ευγενία, υπάλληλος του Δήμου για την τήρηση των πρακτικών.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης του 12^{ου} θέματος αποχώρησε ο κ. Γεώργιος Παπαδάκης.

Κατά τη συζήτηση του θέματος αυτού, παρέστη και ο κ. Φώτης Φωτόπουλος μέλος του μελετητικού γραφείου, που συνέταξε την εν λόγω μελέτη.

Ο Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου εισηγούμενος το **12ο** θέμα της ημερήσιας διάταξης έδωσε το λόγο στον Αντιδήμαρχο κ. Κουτσονικολή, ο οποίος είπε τα εξής:

Με την αριθ. 330/2011 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, εγκρίθηκε και παρελήφθη η «Πολεοδομική Μελέτη Αναθεώρησης Σχεδίου Πόλεως Δ.Κ. Νεάπολης», η οποία στη συνέχεια αναρτήθηκε και δημοσιεύθηκε σύμφωνα με το νόμο, προκειμένου οι ενδιαφερόμενοι να ενημερωθούν και υποβάλλουν τυχόν ενστάσεις. Εντός της προβλεπόμενης δίμηνης προθεσμίας (μέχρι 03 Ιανουαρίου 2012) υποβλήθηκαν οκτώ (8) ενστάσεις, για τις οποίες διαπιστώνονται τα εξής:

1: Σχετικά με την από 15-12-2011 ένσταση της κας Ειρήνης Κωνσταντινάκου και του κ. Πολυχρόνη Παπούλια διαπιστώνονται τα εξής:

α. Σχετικά με τον υπ' αριθμόν 1 λόγο ενστάσεως, οι ενιστάμενοι εσφαλμένα παραθέτουν νομοθεσία και διαδικασίες που ισχύουν για την εκπόνηση και έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και όχι για τις αναθεωρήσεις πολεοδομικών μελετών. Αφενός μεν το πρώτο ΓΠΣ ολοκληρώθηκε το 1985, το δε δεύτερο βρίσκεται στο β1 στάδιο με χωριστή φυσικά διαδικασία. Ο δε νόμος 2508/1997 αναφέρεται στη βιώσιμη ανάπτυξη που επίσης δεν έχει σχέση με την αναθεώρηση υφιστάμενης πολεοδομικής μελέτης. Συνεπώς ότι αναφέρεται στο λόγο #1 είναι μη σχετικό με την παρούσα μελέτη.

Ειδικότερα όμως, ο Δήμος ακολούθησε όχι μόνο τις προβλεπόμενες από το νόμο διαδικασίες γνωστοποίησης της μελέτης αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως της Δ.Κ. Νεάπολης, αλλά προχώρησε παραπέρα: α) οργάνωσε ανοικτή παρουσίαση της μελέτης στους δημότες σε κεντρικό ξενοδοχείο της πόλης, προτού καν έλθει το θέμα αυτό σε δημοτικό συμβούλιο και β) στο Δ.Σ. προσκάλεσε τους μελετητές οι οποίοι παραστάθηκαν δι' εκπροσώπου τους και απάντησαν σε όλες τις ερωτήσεις τόσο των Δημοτικών Συμβούλων όσο και των πολιτών.

Τις παραπάνω ενέργειες είναι πρακτικά αδύνατον να μην τις γνώριζαν οι ενιστάμενοι, καθώς ο ένας εξ αυτών εργάζεται στον Δήμο.

β. Το αν επιβαρύνεται το φυσικό και δομημένο περιβάλλον κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι ανά οικοδομικό τετράγωνο ή ανά κατοικία. Στη σελίδα 54 της μελέτης γράφει τα ακόλουθα:

«Οι αλλαγές στις χρήσεις γης δεν είναι δυσμενέστερες για το φυσικό περιβάλλον με την έννοια ότι:

- επιτρέπονται τόσο από το εγκεκριμένο (ισχύον) ΓΠΣ και προβλέπονται από το νέο, και οι υφιστάμενες χρήσεις γης υπάρχουν ήδη, δηλαδή δεν προβλέπονται τροποποιήσεις σε χρήσεις γης για να δημιουργηθούν μελλοντικές δραστηριότητες. Αυτό το θέμα θα λυθεί με την εφαρμογή του νέου ΓΠΣ. Κάτι τέτοιο θα ερχόταν σε αντίθεση με το άρθρο 29 παράγραφος 4 του νόμου 2831/2000.
- Ελαφρύνονται οι υφιστάμενες χρήσεις γης, απομακρύνοντας τη βιοτεχνία χαμηλής όχλησης και το χονδρεμπόριο από το κέντρο της πόλης, στο οποίο υπάρχουν οι περισσότερες κατοικίες σήμερα.
- Ανακατανέμεται η εμπορική χρήση, εξορθολογίζοντας τις πολεοδομικές μελέτες, προσθέτοντας στο παραλιακό μέτωπο και εκατέρωθεν του κεντρικού δρόμου (Ακτή Βοιών) όπου χρειάζεται λόγω της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής και αφαιρώντας τις χρήσεις της βιοτεχνίας και του χονδρεμπορίου από περιοχές αμιγούς κατοικίας.»

Συνεπώς η αιτιολόγηση για τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον είναι σαφέστατη και δεν έχει το ίδιο νόημα με τις απομονωμένες φράσεις που αναφέρονται στο κείμενο της ένστασης των ενιστάμενων.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ (που αναφέρεται συγκεκριμένα στη μελέτη και που αόριστα επικαλούνται οι ενιστάμενοι) επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το

λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Τέλος, σε κάθε περίπτωση, το νέο ΓΠΣ που βρίσκεται στη β1 φάση, όρισε ήδη από το 2008 την περιοχή του ακινήτου ως «Πολεοδομικό Κέντρο», χρήση που επιτρέπει περισσότερες δραστηριότητες απ' ότι η γενική κατοικία. Συνεπώς έχει ήδη δρομολογηθεί εδώ και 4 χρόνια η αλλαγή αυτή, γεγονός που σημαίνει ότι οι ενιστάμενοι είχαν λάβει ήδη γνώση των αλλαγών πολύ πριν εκδοθεί η οικοδομική τους άδεια και κατά συνέπεια οποιαδήποτε ένστασή τους θα έπρεπε να απευθύνεται προς το νέο ΓΠΣ και όχι προς την αναθεώρηση αυτή που δρα ως μεταβατικό στάδιο.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, η ένσταση αυτή θα πρέπει να απορριφθεί στο σύνολό της ως αβάσιμη.

2: Ο ενιστάμενος κος Βαρβαρέσος Χαράλαμπος είναι ιδιοκτήτης ακινήτου στο Ο.Τ. 35 (επέκταση Βαρκά) της ΔΚ Νεάπολης. Το οικοδομικό αυτό τετράγωνο με βάση το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο μετατρέπεται σε Πολεοδομικό Κέντρο και Γενική Κατοικία. Εξάλλου με το υφιστάμενο γενικό πολεοδομικό σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως Γενική Κατοικία. Συνεπώς τόσο ο παλαιότερος όσο και ο νεότερος σχεδιασμός είναι αυτός της Γενικής Κατοικίας.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Μετά από 25 έτη όπως συνομολογεί ο ενιστάμενος, είναι απόλυτα λογικό να έχουν αλλάξει πολλά κριτήρια (πληθυσμιακά, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές απασχολήσεις, κλπ) ώστε να επιβάλλεται η αναθεώρηση των χρήσεων γης. Το αν αυτές είναι ευμενέστερες ή δυσμενέστερες προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον αυτό κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι σε επίπεδο οικοδομικών τετραγώνων ή ιδιοκτησιών, έχοντας ως γνώμονα πάντα το δημόσιο όφελος και την ευημερία των πολιτών.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, συνάγεται ότι οι προωθούμενη αλλαγή στο ΟΤ 35 είναι συμβατή τόσο με το ισχύον όσο και με το νέο (στάδιο β1) γενικό πολεοδομικό σχέδιο και σε επίπεδο πόλης δεν είναι δυσμενέστερη προς το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

Συνεπώς η ένσταση αυτή πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμη.

3: Οι ενιστάμενοι κος Δαβλάντης Φώτιος και κα Δημοπούλου Ελένη είναι ιδιοκτήτες ακινήτου στο Ο.Τ. 35 (επέκταση Βαρκά) της ΔΚ Νεάπολης. Το οικοδομικό αυτό τετράγωνο με βάση το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο μετατρέπεται σε Πολεοδομικό Κέντρο και Γενική Κατοικία. Εξάλλου με το υφιστάμενο γενικό πολεοδομικό σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως Γενική Κατοικία. Συνεπώς τόσο ο παλαιότερος όσο και ο νεότερος σχεδιασμός είναι αυτός της Γενικής Κατοικίας.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Μετά από 25 έτη όπως συνομολογούν οι ενιστάμενοι, είναι απόλυτα λογικό να έχουν αλλάξει πολλά κριτήρια (πληθυσμιακά, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές απασχολήσεις, κλπ) ώστε να επιβάλλεται η αναθεώρηση των χρήσεων γης. Το αν αυτές είναι ευμενέστερες ή δυσμενέστερες προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον αυτό κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι σε επίπεδο οικοδομικών τετραγώνων ή ιδιοκτησιών, έχοντας ως γνώμονα πάντα το δημόσιο όφελος και την ευημερία των πολιτών.

Τα άλλα θέματα με το Παλαιόκαστρο και με την παλαιότερη μελέτη είναι παντελώς άσχετα και ασύνδετα με την παρούσα πολεοδομική μελέτη και ως εκ τούτου αγνοούνται στην παρούσα εισήγηση.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, συνάγεται ότι οι προωθούμενη αλλαγή στο ΟΤ 35 είναι συμβατή τόσο με το ισχύον όσο και με το νέο (στάδιο β1) γενικό πολεοδομικό σχέδιο και σε επίπεδο πόλης δεν είναι δυσμενέστερη προς το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

Συνεπώς η ένσταση αυτή πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμη.

4: Εξέταση προσφυγής του κ. Αντώνη Τάντουλου κατά της υπ' αριθμόν 330/2011 ΑΔΣ του Δήμου Μονεμβασίας Ν. Λακωνίας «Περί αναθεώρησης της πολεοδομικής μελέτης σχεδίου πόλεως Δ.Κ. Νεάπολης».

Καταρχήν, όπως διαπιστώθηκε μετά από επιτόπια αυτοψία στην εν λόγω θέση, δεν πρόκειται για χωριστή οντότητα, αλλά για τμήμα ενός μεγαλύτερου οικοδομικού τετραγώνου. Αυτό προκύπτει εκτός των άλλων και από τα σχέδια πόλης, στα οποία δεν απεικονίζεται πεζόδρομος αλλά στοά. Συνεπώς, οι χρήσεις γης που ισχύουν για το ευρύτερο οικοδομικό τετράγωνο, θα ισχύουν και για το μικρό αυτό τμήμα και με το σκεπτικό αυτό προφανώς δεν υπάρχει καμία επιβάρυνση στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον καθώς στη ουσία δεν πρόκειται για αλλαγή αλλά για ερμηνεία - διευκρίνιση.

Επιπρόσθετα, κατά την παρουσίαση του θέματος αυτού στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ και συγκεκριμένα στην προϊσταμένη αυτού κα Αμαλία Κουδούνη, η τελευταία συντάχθηκε με την άποψη αυτή, ότι δηλαδή δεν μπορεί το τμήμα αυτό να θεωρηθεί χωριστό οικοδομικό τετράγωνο καθότι οι στοές δεν δημιουργούν οικοδομικά τετράγωνα.

Στην ίδια διαπίστωση καταλήγει και η πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως Νεάπολης, καθώς στη σελίδα 58 αναφέρει ότι: «Με βάση τα προαναφερόμενα, είναι σαφές ότι το Ο.Τ. που φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια δεν μπορεί να αποτελεί χωριστή πολεοδομική ενότητα, καθώς οι οδοί που φαίνονται είναι αδύνατον να υλοποιηθούν.»

Είναι πρόδηλο ότι η ένσταση αυτή ***θα πρέπει να απορριφθεί*** καθώς η περιοχή στην οποία αναφέρεται παραμένει με την ίδια χρήση γης (γράμμα Β) και το «οικοδομικό τετράγωνο» αυτό δεν είναι χωριστή οντότητα αλλά ανήκει στο μεγαλύτερο οικοδομικό τετράγωνο.

5: Ο ενιστάμενος κος Αλεξανδράκης Δημήτριος, έχει 2 κατοικίες εκ των οποίων μία βρίσκεται επί της Ακτής Βοιών και η χρήση γης δεν αλλάζει (συνεπώς δεν υφίσταται λόγος ένστασης επ' αυτής) και μία δεύτερη που βρίσκεται στην περιοχή Βαρκά στο Ο.Τ. 31 σύμφωνα με την μελέτη αναθεώρησης της υφιστάμενης πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης.

Εφόσον ο ενιστάμενος προέβη σε ερμηνεία του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής, σίγουρα θα πρέπει να διαπιστώσει και να συμφωνεί με τα ακόλουθα όσον αφορά το Ο.Τ. 31:

Α) Το υφιστάμενο εγκεκριμένο και ισχύον ΓΠΣ ορίζει την περιοχή αυτή ως περιοχή Γενικής Κατοικίας και

Β) Το νέο ΓΠΣ ήδη από το 2006 ανηρτημένο και σήμερα ευρισκόμενο στη β1 φάση ορίζει τη θέση αυτή ως περιοχή Γενικής Κατοικίας.

Συνεπώς, χωροταξικά ποτέ δεν υπήρξε αμφιβολία για το που βρίσκονται οι περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας.

Πολεοδομικά όμως, το εν λόγω ΟΤ εμφανίζεται ως περιοχή στην οποία επιτρέπονται κατοικίες και καταστήματα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών, όμως αυτό μπορεί να αλλάξει με αναθεώρηση των πολεοδομικών μελετών.

Σε κάθε περίπτωση – και αυτό ισχύει γενικότερα και όχι για την περίπτωση του ακινήτου της προαναφερόμενης ένστασης – οι χρήσεις γης δύνανται να αναθεωρούνται και δεν παραμένουν σταθερές επ' αόριστον, δεδομένου ότι κανένα από τα χαρακτηριστικά μιας πόλης δεν παραμένει σταθερό στο χρόνο (πληθυσμός, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές δραστηριότητες, κλπ). Όπως και στην περίπτωση των επεκτάσεων Βαρκά, οι συνθήκες από το 1985 που έγιναν οι μελέτες μέχρι το 2005 άλλαξαν σημαντικά και από τότε γίνονται συνεχείς προσπάθειες για την αναθεώρηση των πολεοδομικών σχεδίων. Στις προσπάθειες αυτές εντάσσονται το νέο ΓΠΣ και η παρούσα ενδιάμεση (μεταβατική) μελέτη.

Ο μοναδικός λόγος ένστασης που προβάλλεται από τον ενιστάμενο είναι ότι θα μειωθεί η αξία του εμπορικού του καταστήματος καθώς θα μπορούν να ανοίγουν εμπορικά καταστήματα και σε άλλους χώρους και ότι αγόρασε ακίνητο για να κατοικεί σε περιοχή αμιγούς κατοικίας, παρόλο που γνώριζε ότι σύμφωνα με τα ΓΠΣ (ισχύον και νεότερο που δεν έχει ισχύσει ακόμα) εκεί γινόταν χωροθέτηση γενικής κατοικίας.

Ο λόγος αυτός πρέπει να απορριφθεί ως απαράδεκτος καθώς έρχεται σε αντίθεση με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, τους ειδικούς πολεοδομικούς λόγους που περιγράφονται στην μελέτη αναθεώρησης της πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης και με το γενικότερο σχέδιο ανάπτυξης και ευημερίας των πολιτών και της πόλεως.

6: Οι ενιστάμενοι κος Σαραντίτης Νικόλαος και κα Κουντούρη Ανδριάντα έχουν στην ιδιοκτησία τους δυο κατοικίες σε ζώνη μη αμιγούς κατοικίας, η οποία δεν μεταβάλλεται με την παρούσα τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στις ιδιοκτησίες των ενιστάμενων δεν αλλάζουν. Η αιτίασή τους ότι δυνητικά μπορεί να μειωθεί η αξία των εμπορικών τους καταστημάτων επειδή θα αυξηθούν οι χώροι στους οποίους μπορούν να ιδρυθούν και να λειτουργήσουν εμπορικά καταστήματα είναι αόριστη, ατεκμηρίωτη, αστήρικτη και ενάντια στο δημόσιο όφελος και συμφέρον.

Με την γενικότερη επανεκκίνηση της οικονομίας της πόλης που θα λάβει χώρα λόγω της αναδιάταξης των εμπορικών δραστηριοτήτων και τη δημιουργία ζώνης εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, το πιθανότερο είναι να αυξηθεί η αξία των καταστημάτων τους παρά να μειωθεί. **Επομένως, η ένσταση αυτή πρέπει να απορριφθεί ως αόριστη.**

7: Οι ενιστάμενοι κος Αθανάσιος Αναγνωστόπουλος και κος Χαράλαμπος Μειμέτης έχουν στην ιδιοκτησία τους μία επιχείρηση σε ζώνη μη αμιγούς κατοικίας, η οποία δεν μεταβάλλεται με την παρούσα τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης.

Η χρήση γης που ισχύει για την ιδιοκτησία των ενιστάμενων δεν αλλάζει. Η αιτίασή τους ότι δυνητικά μπορεί να μειωθεί η αξία του εμπορικού τους καταστήματος επειδή θα αυξηθούν οι χώροι στους οποίους μπορούν να ιδρυθούν και να λειτουργήσουν εμπορικά καταστήματα είναι αόριστη, ατεκμηρίωτη, αστήρικτη και ενάντια στο δημόσιο όφελος και συμφέρον.

Με την γενικότερη επανεκκίνηση της οικονομίας της πόλης που θα λάβει χώρα λόγω της αναδιάταξης των εμπορικών δραστηριοτήτων και τη δημιουργία ζώνης εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, το πιθανότερο είναι να αυξηθεί η αξία του καταστήματός τους παρά να μειωθεί. **Επομένως, η ένσταση αυτή πρέπει να απορριφθεί ως αόριστη.**

8: Η ενιστάμενη κα Ευγενία Παπαγεωργίου – Αρώνη εμφανίζεται ιδιοκτήτρια ακινήτου σε θέση Αμιγούς Κατοικίας. Με βάση το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο η θέση αυτή μετατρέπεται σε Πολεοδομικό Κέντρο και Γενική Κατοικία. Εξάλλου με το υφιστάμενο γενικό πολεοδομικό σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως Γενική Κατοικία. Συνεπώς τόσο ο παλαιότερος όσο και ο νεότερος σχεδιασμός είναι αυτός της Γενικής Κατοικίας.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Μετά από 25 έτη όπως συνομολογεί η ενιστάμενη, είναι απόλυτα λογικό να έχουν αλλάξει πολλά κριτήρια (πληθυσμιακά, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές απασχολήσεις, κλπ) ώστε να επιβάλλεται η αναθεώρηση των χρήσεων γης. Το αν αυτές είναι ευμενέστερες ή δυσμενέστερες προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον αυτό κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι σε επίπεδο οικοδομικών τετραγώνων ή ιδιοκτησιών, έχοντας ως γνώμονα πάντα το δημόσιο όφελος και την ευημερία των πολιτών.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, συνάγεται ότι οι προωθούμενη αλλαγή στη θέση της ιδιοκτησίας της ενισταμένης είναι συμβατή τόσο με το ισχύον όσο και με το νέο (στάδιο β1) γενικό πολεοδομικό σχέδιο και σε επίπεδο πόλης δεν είναι δυσμενέστερη προς το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

Συνεπώς η ένσταση αυτή πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμη.

Κατόπιν των ανωτέρω το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη τα ανωτέρω, το περιεχόμενο του σχετικού φακέλου, τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010 και μετά από διαλογική συζήτηση:

Αποφασίζει

Και με τη θετική ψήφο του προέδρου της Δημοτικής Κοινότητας Νεάπολης κ. Σωτήραλη Χρήστου.

Απορρίπτει τις ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά της Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης Σχεδίου Πόλεως Δ.Κ. Νεάπολης, την οποία ενέκρινε και αποδέχθηκε το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μονεμβασιάς, με την αριθ. 330/2011 απόφασή του και ειδικότερα:

1: Η από 15-12-2011 ένσταση Ειρήνης Κωνσταντινάκου του Στέφανου και Πολυχρόνη Παπούλια του Αθανασίου **απορρίπτεται στο σύνολό της ως αβάσιμη**, για τους εξής λόγους:

α. Σχετικά με τον υπ' αριθ. 1 λόγο ενστάσεως, οι ενιστάμενοι εσφαλμένα παραθέτουν νομοθεσία και διαδικασίες που ισχύουν για την εκπόνηση και έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και όχι για τις αναθεωρήσεις πολεοδομικών μελετών. Αφενός μεν το πρώτο ΓΠΣ ολοκληρώθηκε το 1985, το δε δεύτερο βρίσκεται στο β1 στάδιο με χωριστή φυσικά διαδικασία. Ο δε νόμος 2508/1997 αναφέρεται στη βιώσιμη ανάπτυξη που επίσης δεν έχει σχέση με την αναθεώρηση υφιστάμενης πολεοδομικής μελέτης. Συνεπώς ότι αναφέρεται στο λόγο #1 είναι μη σχετικό με την παρούσα μελέτη.

Ειδικότερα όμως, ο Δήμος ακολούθησε όχι μόνο τις προβλεπόμενες από το νόμο διαδικασίες γνωστοποίησης της μελέτης αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως της Δ.Κ. Νεάπολης, αλλά προχώρησε παραπέρα: α) οργάνωσε ανοικτή παρουσίαση της μελέτης στους δημότες σε κεντρικό ξενοδοχείο της πόλης, προτού καν έλθει το θέμα αυτό σε δημοτικό συμβούλιο και β) στο Δ.Σ. προσκάλεσε τους μελετητές, οι οποίοι παραστάθηκαν δι' εκπροσώπου τους και απάντησαν σε όλες τις ερωτήσεις τόσο των Δημοτικών Συμβούλων όσο και των πολιτών.

Τις παραπάνω ενέργειες είναι πρακτικά αδύνατον να μην τις γνώριζαν οι ενιστάμενοι, καθώς ο ένας εξ αυτών εργάζεται στο Δήμο.

β. Το αν επιβαρύνεται το φυσικό και δομημένο περιβάλλον κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι ανά οικοδομικό τετράγωνο ή ανά κατοικία. Στη σελίδα 54 της μελέτης γράφει τα ακόλουθα:

«Οι αλλαγές στις χρήσεις γης δεν είναι δυσμενέστερες για το φυσικό περιβάλλον με την έννοια ότι:

- επιτρέπονται τόσο από το εγκεκριμένο (ισχύον) ΓΠΣ και προβλέπονται από το νέο και οι υφιστάμενες χρήσεις γης υπάρχουν ήδη, δηλαδή δεν προβλέπονται τροποποιήσεις σε χρήσεις γης για να δημιουργηθούν μελλοντικές δραστηριότητες. Αυτό το θέμα θα λυθεί με την εφαρμογή του νέου ΓΠΣ. Κάτι τέτοιο θα ερχόταν σε αντίθεση με το άρθρο 29 παράγραφος 4 του νόμου 2831/2000.
- Ελαφρύνονται οι υφιστάμενες χρήσεις γης, απομακρύνοντας τη βιοτεχνία χαμηλής όχλησης και το χονδρεμπόριο από το κέντρο της πόλης, στο οποίο υπάρχουν οι περισσότερες κατοικίες σήμερα.
- Ανακατανέμεται η εμπορική χρήση, εξορθολογίζοντας τις πολεοδομικές μελέτες, προσθέτοντας στο παραλιακό μέτωπο και εκατέρωθεν του κεντρικού δρόμου (Ακτή Βοιών) όπου χρειάζεται λόγω της τουριστικής ανάπτυξης της περιοχής και αφαιρώντας τις χρήσεις της βιοτεχνίας και του χονδρεμπορίου από περιοχές αμιγούς κατοικίας.»

Συνεπώς η αιτιολόγηση για τις επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον είναι σαφέστατη και δεν έχει το ίδιο νόημα με τις απομονωμένες φράσεις που αναφέρονται στο κείμενο της ένστασης των ενιστάμενων.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ (που αναφέρεται συγκεκριμένα στη μελέτη και που αόριστα επικαλούνται οι ενιστάμενοι), επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Τέλος, σε κάθε περίπτωση, το νέο ΓΠΣ που βρίσκεται στη β1 φάση, όρισε ήδη από το 2008 την περιοχή του ακινήτου ως «Πολεοδομικό Κέντρο», χρήση που επιτρέπει περισσότερες δραστηριότητες απ' ότι η γενική κατοικία. Συνεπώς έχει ήδη δρομολογηθεί εδώ και 4 χρόνια η αλλαγή αυτή, γεγονός που σημαίνει ότι οι ενιστάμενοι είχαν λάβει ήδη γνώση των αλλαγών, πολύ πριν εκδοθεί η οικοδομική τους άδεια και κατά συνέπεια οποιαδήποτε ένστασή τους θα

έπρεπε να απευθύνεται προς το νέο ΓΠΣ και όχι προς την αναθεώρηση αυτή που δρα ως μεταβατικό στάδιο.

2: Η από 20/12/2011 ένσταση Βαρβαρέσου Χαράλαμπου του Αθανασίου, **απορρίπτεται ως αβάσιμη**, για τους εξής λόγους:

Ο ενιστάμενος κος Βαρβαρέσος Χαράλαμπος είναι ιδιοκτήτης ακινήτου στο Ο.Τ. 35 (επέκταση Βαρκά) της Δ.Κ. Νεάπολης. Το οικοδομικό αυτό τετράγωνο με βάση το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο μετατρέπεται σε Πολεοδομικό Κέντρο και Γενική Κατοικία. Εξάλλου με το υφιστάμενο γενικό πολεοδομικό σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως Γενική Κατοικία. Συνεπώς τόσο ο παλαιότερος όσο και ο νεότερος σχεδιασμός είναι αυτός της Γενικής Κατοικίας.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Μετά από 25 έτη όπως συνομολογεί ο ενιστάμενος, είναι απόλυτα λογικό να έχουν αλλάξει πολλά κριτήρια (πληθυσμιακά, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές απασχολήσεις, κλπ) ώστε να επιβάλλεται η αναθεώρηση των χρήσεων γης. Το αν αυτές είναι ευμενέστερες ή δυσμενέστερες προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον αυτό κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι σε επίπεδο οικοδομικών τετραγώνων ή ιδιοκτησιών, έχοντας ως γνώμονα πάντα το δημόσιο όφελος και την ευημερία των πολιτών.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, συνάγεται ότι οι προωθούμενη αλλαγή στο ΟΤ 35 είναι συμβατή τόσο με το ισχύον όσο και με το νέο (στάδιο β1) γενικό πολεοδομικό σχέδιο και σε επίπεδο πόλης δεν είναι δυσμενέστερη προς το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

3: Η από 20/12/2011 ένσταση των Δαβλάντη Φωτίου του Μιχαήλ και Δημοπούλου Ελένης του Πέτρου **απορρίπτεται ως αβάσιμη**, για τους εξής λόγους:

Οι ενιστάμενοι κος Δαβλάντης Φώτιος και κα Δημοπούλου Ελένη είναι ιδιοκτήτες ακινήτου στο Ο.Τ. 35 (επέκταση Βαρκά) της ΔΚ Νεάπολης. Το οικοδομικό αυτό τετράγωνο με βάση το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο μετατρέπεται σε Πολεοδομικό Κέντρο και Γενική Κατοικία. Εξάλλου με το υφιστάμενο γενικό πολεοδομικό σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως Γενική Κατοικία. Συνεπώς τόσο ο παλαιότερος όσο και ο νεότερος σχεδιασμός είναι αυτός της Γενικής Κατοικίας.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Μετά από 25 έτη όπως συνομολογούν οι ενιστάμενοι, είναι απόλυτα λογικό να έχουν αλλάξει πολλά κριτήρια (πληθυσμιακά, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές απασχολήσεις, κλπ) ώστε να επιβάλλεται η αναθεώρηση των χρήσεων γης. Το αν αυτές είναι ευμενέστερες ή δυσμενέστερες προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον, αυτό κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι σε επίπεδο οικοδομικών τετραγώνων ή ιδιοκτησιών, έχοντας ως γνώμονα πάντα το δημόσιο όφελος και την ευημερία των πολιτών.

Τα άλλα θέματα με το Παλαιόκαστρο και με την παλαιότερη μελέτη είναι παντελώς άσχετα και ασύνδετα με την παρούσα πολεοδομική μελέτη και ως εκ τούτου αγνοούνται στην παρούσα εισήγηση.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, συνάγεται ότι οι προωθούμενη αλλαγή στο ΟΤ 35 είναι συμβατή τόσο με το ισχύον, όσο και με το νέο (στάδιο β1) γενικό πολεοδομικό σχέδιο και σε επίπεδο πόλης δεν είναι δυσμενέστερη προς το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

4: Η από 20/12/2011 ένσταση Αντώνη Ι. Τάντουλου **απορρίπτεται** για τους εξής λόγους:

Καταρχήν, όπως διαπιστώθηκε μετά από επιτόπια αυτοψία στην εν λόγω θέση, δεν πρόκειται για χωριστή οντότητα, αλλά για τμήμα ενός μεγαλύτερου οικοδομικού τετραγώνου. Αυτό προκύπτει εκτός των άλλων και από τα σχέδια πόλης, στα οποία δεν απεικονίζεται πεζόδρομος αλλά στοά. Συνεπώς, οι χρήσεις γης που ισχύουν για το ευρύτερο οικοδομικό

τετράγωνο, θα ισχύουν και για το μικρό αυτό τμήμα και με το σκεπτικό αυτό προφανώς δεν υπάρχει καμία επιβάρυνση στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον καθώς στη ουσία δεν πρόκειται για αλλαγή αλλά για ερμηνεία - διευκρίνιση.

Επιπρόσθετα, κατά την παρουσίαση του θέματος αυτού στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ και συγκεκριμένα στην προϊσταμένη αυτού κα Αμαλία Κουδούνη, η τελευταία συντάχθηκε με την άποψη αυτή, ότι δηλαδή δεν μπορεί το τμήμα αυτό να θεωρηθεί χωριστό οικοδομικό τετράγωνο καθότι οι στοές δεν δημιουργούν οικοδομικά τετράγωνα.

Στην ίδια διαπίστωση καταλήγει και η πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως Νεάπολης, καθώς στη σελίδα 58 αναφέρει ότι: «Με βάση τα προαναφερόμενα, είναι σαφές ότι το Ο.Τ. που φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια δεν μπορεί να αποτελεί χωριστή πολεοδομική ενότητα, καθώς οι οδοί που φαίνονται είναι αδύνατον να υλοποιηθούν.»

Είναι πρόδηλο ότι η ένσταση αυτή απορρίπτεται, καθώς η περιοχή στην οποία αναφέρεται παραμένει με την ίδια χρήση γης (γράμμα Β) και το «οικοδομικό τετράγωνο» αυτό δεν είναι χωριστή οντότητα, αλλά ανήκει στο μεγαλύτερο οικοδομικό τετράγωνο.

5: Η από 23/12/2011 Δημητρίου Παναγιώτη Αλεξανδράκη **απορρίπτεται ως απαράδεκτη**, για τους εξής λόγους:

Ο ενιστάμενος κος Αλεξανδράκης Δημήτριος, έχει 2 κατοικίες εκ των οποίων μία βρίσκεται επί της Ακτής Βοιών και η χρήση γης δεν αλλάζει (συνεπώς δεν υφίσταται λόγος ένστασης επ' αυτής) και μία δεύτερη που βρίσκεται στην περιοχή Βαρκά στο Ο.Τ. 31, σύμφωνα με τη μελέτη αναθεώρησης της υφιστάμενης πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης.

Εφόσον ο ενιστάμενος προέβη σε ερμηνεία του πολεοδομικού καθεστώτος της περιοχής, σίγουρα θα πρέπει να διαπίστωσε και να συμφωνεί με τα ακόλουθα όσον αφορά το Ο.Τ. 31:

α) Το υφιστάμενο εγκεκριμένο και ισχύον ΓΠΣ ορίζει την περιοχή αυτή ως περιοχή Γενικής Κατοικίας και

β) Το νέο ΓΠΣ ήδη από το 2006 ανηρτημένο και σήμερα ευρισκόμενο στη β1 φάση ορίζει τη θέση αυτή ως περιοχή Γενικής Κατοικίας.

Συνεπώς, **χωροταξικά ποτέ δεν υπήρξε αμφιβολία** για το που βρίσκονται οι περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας.

Πολεοδομικά όμως, το εν λόγω ΟΤ εμφανίζεται ως περιοχή στην οποία επιτρέπονται κατοικίες και καταστήματα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών, όμως αυτό μπορεί να αλλάξει με αναθεώρηση των πολεοδομικών μελετών.

Σε κάθε περίπτωση – και αυτό ισχύει γενικότερα και όχι για την περίπτωση του ακινήτου της προαναφερόμενης ένστασης – οι χρήσεις γης δύνανται να αναθεωρούνται και δεν παραμένουν σταθερές επ' αόριστον, δεδομένου ότι κανένα από τα χαρακτηριστικά μιας πόλης δεν παραμένει σταθερό στο χρόνο (πληθυσμός, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές δραστηριότητες, κλπ). Όπως και στην περίπτωση των επεκτάσεων Βαρκά, οι συνθήκες από το 1985 που έγιναν οι μελέτες μέχρι το 2005 άλλαξαν σημαντικά και από τότε γίνονται συνεχείς προσπάθειες για την αναθεώρηση των πολεοδομικών σχεδίων. Στις προσπάθειες αυτές εντάσσονται το νέο ΓΠΣ και η παρούσα ενδιάμεση (μεταβατική) μελέτη.

Ο μοναδικός λόγος ένστασης που προβάλλεται από τον ενιστάμενο είναι ότι θα μειωθεί η αξία του εμπορικού του καταστήματος, καθώς θα μπορούν να ανοίγουν εμπορικά καταστήματα και σε άλλους χώρους και ότι αγόρασε ακίνητο για να κατοικεί σε περιοχή αμιγούς κατοικίας, παρόλο που γνώριζε ότι σύμφωνα με τα ΓΠΣ (ισχύον και νεότερο που δεν έχει ισχύσει ακόμα) εκεί γινόταν χωροθέτηση γενικής κατοικίας.

Ο λόγος αυτός απορρίπτεται ως απαράδεκτος, καθώς έρχεται σε αντίθεση με τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια, τους ειδικούς πολεοδομικούς λόγους που περιγράφονται στην μελέτη αναθεώρησης της πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης και με το γενικότερο σχέδιο ανάπτυξης και ευημερίας των πολιτών και της πόλεως.

6: Η από 27/12/2011 ένσταση Νικολάου Γεωργίου Σαραντίτη και Ανδριάνας Αθανασίου Κουντούρη, **απορρίπτεται ως αόριστη**, για τους εξής λόγους:

Οι ενιστάμενοι κος Σαραντίτης Νικόλαος και κα Κουντούρη Ανδριάντα έχουν στην ιδιοκτησία τους δυο κατοικίες σε ζώνη μη αμιγούς κατοικίας, η οποία δεν μεταβάλλεται με την παρούσα τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης.

Οι χρήσεις γης που ισχύουν στις ιδιοκτησίες των ενιστάμενων δεν αλλάζουν. Η αιτίασή τους ότι δυνητικά μπορεί να μειωθεί η αξία των εμπορικών τους καταστημάτων επειδή θα αυξηθούν οι χώροι στους οποίους μπορούν να ιδρυθούν και να λειτουργήσουν εμπορικά καταστήματα είναι αόριστη, ατεκμηρίωτη, αστήρικτη και ενάντια στο δημόσιο όφελος και συμφέρον.

Με τη γενικότερη επανεκκίνηση της οικονομίας της πόλης που θα λάβει χώρα λόγω της αναδιάταξης των εμπορικών δραστηριοτήτων και τη δημιουργία ζώνης εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, το πιθανότερο είναι να αυξηθεί η αξία των καταστημάτων τους παρά να μειωθεί.

Ζ: Η από 29/12/2011 ένσταση του Αθανασίου Δημητρίου Αναγνωστόπουλου και Χαράλαμπος Δαμιανού Μειμέτη, **απορρίπτεται ως αόριστη**, για τους εξής λόγους:

Οι ενιστάμενοι Αθανάσιος Αναγνωστόπουλος και Χαράλαμπος Μειμέτης έχουν στην ιδιοκτησία τους μία επιχείρηση σε ζώνη μη αμιγούς κατοικίας, η οποία δεν μεταβάλλεται με την παρούσα τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης της Δ.Κ. Νεάπολης.

Η χρήση γης που ισχύει για την ιδιοκτησία των ενιστάμενων δεν αλλάζει. Η αιτίασή τους ότι δυνητικά μπορεί να μειωθεί η αξία του εμπορικού τους καταστήματος επειδή θα αυξηθούν οι χώροι στους οποίους μπορούν να ιδρυθούν και να λειτουργήσουν εμπορικά καταστήματα είναι αόριστη, ατεκμηρίωτη, αστήρικτη και ενάντια στο δημόσιο όφελος και συμφέρον.

Με τη γενικότερη επανεκκίνηση της οικονομίας της πόλης που θα λάβει χώρα λόγω της αναδιάταξης των εμπορικών δραστηριοτήτων και τη δημιουργία ζώνης εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, το πιθανότερο είναι να αυξηθεί η αξία του καταστήματός τους παρά να μειωθεί.

8: Η από 27/12/2011 Ευγενίας Παπαγεωργίου Αρώνη συζύγου Ιωάννου, **απορρίπτεται ως αβάσιμη**, για τους εξής λόγους:

Η ενιστάμενη κα Ευγενία Παπαγεωργίου Αρώνη εμφανίζεται ιδιοκτήτρια ακινήτου σε θέση Αμιγούς Κατοικίας. Με βάση το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο η θέση αυτή μετατρέπεται σε Πολεοδομικό Κέντρο και Γενική Κατοικία. Εξάλλου με το υφιστάμενο γενικό πολεοδομικό σχέδιο έχει χαρακτηριστεί ως Γενική Κατοικία. Συνεπώς τόσο ο παλαιότερος όσο και ο νεότερος σχεδιασμός είναι αυτός της Γενικής Κατοικίας.

Επειδή ακριβώς η νομολογία του ΣτΕ επιβάλλει τη χρήση των πολεοδομικών κριτηρίων, για το λόγο αυτό, η απόφαση του Δ.Σ. στηρίζεται στην πολεοδομική μελέτη που εκπονήθηκε για την κάλυψη των αναγκών της πόλης και όχι για την εξέταση μεμονωμένων συμφερόντων που πιθανώς να αντιτίθενται με το γενικότερο καλό και την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη και ευημερία της.

Μετά από 25 έτη όπως συνομολογεί η ενιστάμενη, είναι απόλυτα λογικό να έχουν αλλάξει πολλά κριτήρια (πληθυσμιακά, ηλικιακή κατανομή, εργασιακές και πολιτιστικές απασχολήσεις, κλπ) ώστε να επιβάλλεται η αναθεώρηση των χρήσεων γης. Το αν αυτές είναι ευμενέστερες ή δυσμενέστερες προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον αυτό κρίνεται σε επίπεδο πόλης και όχι σε επίπεδο οικοδομικών τετραγώνων ή ιδιοκτησιών, έχοντας ως γνώμονα πάντα το δημόσιο όφελος και την ευημερία των πολιτών.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, συνάγεται ότι οι προωθούμενη αλλαγή στη θέση της ιδιοκτησίας της ενισταμένης είναι συμβατή τόσο με το ισχύον, όσο και με το νέο (στάδιο β1) γενικό πολεοδομικό σχέδιο και σε επίπεδο πόλης δεν είναι δυσμενέστερη προς το φυσικό ή δομημένο περιβάλλον.

Οι κ.κ. Σταύρος Χριστάκος και Παναγιώτης Νικολινάκος ψήφισαν λευκό.

Η Απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό 12/2012.

Αφού συντάχθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται όπως πιο κάτω.

Ο Πρόεδρος
Αβδούλος Σπύρος

Ο Γραμματέας
Μέντης Γεώργιος

Τα Μέλη
Αλειφέρη Παναγιώτα
Βουελάκης Γεώργιος

Ο Πρόεδρος της Δ.Κ.
Νεάπολης
Σωτήραλης Χρήστος

Ακριβές Απόσπασμα
Η Ειδική Γραμματέας

Παπαδάκη Ευγενία

Ιατρόπουλος Δημήτριος
Καλογερίνης Ηλίας
Κουτσονικολής Χαράλαμπος
Λύρας Χαράλαμπος
Μαυρομιχάλης Κων/νος
Πετράκης Χρήστος
Πριφτάκη-Χ΄'γρηγορίου Παν.
Σπυριδάκος Βασίλειος
Σταθάκης Παναγιώτης
Τσαφατίνου Κατερίνα
Μαστορόπουλος Νεκτάριος
Νικολινάκος Παναγιώτης
Τσάκος Πέτρος
Χριστάκος Σταύρος
Κρυπωτός Παναγιώτης
Δημητρόπουλος Δημοσθένης