

Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α

Από το πρακτικό της αριθμ. 18/2018
Τακτικής Συνεδρίασεως της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του Δήμου Θέρμης
Αριθμ. Απόφασης 44/2018

Π Ε Ρ Ι Λ Η Ψ Η

Εξειδίκευση χρήσεων γης σε περιοχές αμιγούς κατοικίας της παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987 (166 Δ)

Στη Θέρμη και στο Δημοτικό Κατάστημα Θέρμης, σήμερα την 23η Νοεμβρίου 2018 ημέρα της εβδομάδας Παρασκευή και ώρα 13:00 μ.μ. συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Θέρμης μετά από την αριθμ. 42807/19-11-2018 έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της Επιτροπής που επιδόθηκε σε καθένα Σύμβουλο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87/τεύχος Α'/2010) περί «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Πρόγραμμα Καλλικράτης» και αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει η νόμιμη απαρτία, γιατί σε σύνολο 9 μελών βρέθηκαν παρόντα 5 μέλη, ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. Σαμαράς Σωκράτης, πρόεδρος	1. Ζελιλίδης Δαμιανός
2. Γκιζάρης Στέργιος	2. Μίχου – Κουγιάμη Σουλτάνα
3.Κουγιουμτζίδης Σταύρος	3. Χρυσόχου Παύλος
4. Σαραφιανός Χρήστος	4.Ιωσηφίδης Ιωάννης
5. Σφονδύλας Δημήτριος	

Στη συνεδρίαση παρέστη και η υπάλληλος του Δήμου, Καλαφάτη Μαρία, για την τήρηση των πρακτικών. (σύμφωνα με την αριθμ. πρωτ : 2405/45243/12-12-2017 Απόφαση Δημάρχου Θέρμης).

Ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη και εισηγούμενος το παραπάνω θέμα της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη της Επιτροπής την από 6.8.2018 εισήγηση του Γραφείου Δημάρχου, σχετικά με την εξειδίκευση χρήσεων γης σε περιοχές αμιγούς κατοικίας της παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987 (166 Δ) κατά την οποία:

“Α. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του π.δ. της 23.2.1987 (166 Δ), στις περιοχές που έχουν καθοριστεί ως περιοχές «αμιγούς κατοικίας» επιτρέπονται οι χρήσεις γης:

«3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κ.λπ.).».

Η παραπάνω διάταξη αναφέρει **ενδεικτικά** παραδείγματα, και **όχι περιοριστικά**, των εμπορικών καταστημάτων που επιτρέπεται να λειτουργούν σε αστικές περιοχές αμιγούς κατοικίας.

Β. Με έγγραφά της η αρμόδια **Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού** της Γενικής Διεύθυνσης Πολεοδομίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας **έχει**

εξειδικεύσει τα εμπορικά καταστήματα, συμπεριλαμβανομένων και των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος που επιτρέπονται στις περιοχές αμιγούς κατοικίας ως εξής:

Αριθμός πρωτοκόλλου και θέμα εγγράφου	Εξειδίκευση χρήσεων γης «αμιγούς κατοικίας» του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ)
<p>2781/21.1.2005 έγγραφο με θέμα «Καταστήματα καθημερινών αναγκών στην αμιγή κατοικία» και 36706/24.7.2012 έγγραφο με θέμα «Επιτρεπόμενες χρήσεις γης στην αμιγή κατοικία»</p>	<ul style="list-style-type: none"> - παντοπωλείο - φαρμακείο - βιβλιοχαρτοπωλείο/χαρτοπωλείο - κρεοπωλείο - κατάστημα ψιλικών - πρατήριο γάλακτος, γαλακτοπωλείο - πρατήριο άρτου & ειδών ζαχαροπλαστικής (χωρίς παρασκευαστήριο και χωρίς χρήση τραπεζοκαθισμάτων) <p><u>Δεν επιτρέπονται:</u> υπεραγορές, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα</p>
<p>51860/7.10.2013 έγγραφο με θέμα «Σχετικά με επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε περιοχές αμιγούς κατοικίας (κλινικές μικρών ζώων)»</p>	<p><u>Δεν επιτρέπονται:</u> κλινικές μικρών ζώων</p>
<p>50666/23.11.2015 έγγραφο με θέμα «Σχετικά με τα Καταστήματα Υγειονομικού Ενδιαφέροντος (ΚΥΕ) και τις αρμοδιότητες των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ για τις άδειες ΚΥΕ στις περιοχές αμιγούς κατοικίας»</p>	<p><u>Επιτρέπονται</u> καταστήματα που εξυπηρετούν <u>στοιχειώδεις καταναλωτικές ανάγκες</u> των κατοίκων της περιοχής και <u>όχι εν γένει ανάγκες που δεν είναι απολύτως απαραίτητες για τη διαβίωσή τους</u></p> <p><u>Δεν επιτρέπονται:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος που διαθέτουν παρασκευαστήριο και τραπεζοκαθίσματα - καφενεία - πιτσαρίες

Ωστόσο και στα παραπάνω έγγραφα οι παρατιθέμενες κατηγορίες καταστημάτων είναι **ενδεικτικές**, και **όχι περιοριστικές**, αφού αναφέρονται μετά τη λέξη «όπως».

Το πρόβλημα δημιουργείται στις περιπτώσεις που η αιτούμενη χρήση γης δεν περιλαμβάνεται στις αναφερόμενες στο π.δ. και στα έγγραφα του Υπουργείου κατηγορίες, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι τα εγκεκριμένα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια Δημοτικής Ενότητας Θέρμης, οικισμού Βασιλικών και Δήμου Μίκρας, σε σχέση με το περιεχόμενο της αμιγούς κατοικίας αναφέρουν (χωρίς να εξειδικεύουν), αντίστοιχα:

- α. ΓΠΣ Δημοτικής Ενότητας Θέρμης** (ΥΑ 66266/29.11.2013, ΦΕΚ 451 ΑΑΠ): «6. Τον καθορισμό περιοχών αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 2 του από 23.2.87 π.δ/τος (Δ' 166/1987) όπως ισχύει, για το σύνολο των οικισμών ...».
- β. ΓΠΣ οικισμού Βασιλικών της κοινότητας Βασιλικών** (ΥΑ 95263/6290/29.10.1991, ΦΕΚ 863 Δ): «Τον καθορισμό περιοχών αμιγούς κατοικίας στο μεγαλύτερο μέρος του οικισμού με επιτρεπόμενες σ' αυτές χρήσεις όπως προσδιορίζονται στο άρθρο 2 του από 23.2.1987 Πρ. Δ/τος (Δ' 166)».
- γ. ΓΠΣ οικισμών Δήμου Μίκρας** (ΥΑ 24517/18.6.2003, ΦΕΚ 137 Δ): «Τον καθορισμό περιοχών αμιγούς και γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζονται από τα άρθρα 2 και 3 αντίστοιχα του από 23.2.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166)».

Γ. Τον Οκτώβριο του 2007, η τότε ΚΕΔΚΕ, σε συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών και την ΕΕΤΑΑ, εξέδωσε τον «**Οδηγό Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος**», ο οποίος αναφέρει τα ακόλουθα συναφή με το εξεταζόμενο θέμα:

- α.** Από τις επιτρεπόμενες χρήσεις στις περιοχές αμιγούς κατοικίας του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987, μπορεί να τεθεί ζήτημα ως προς την έννοια των καταστημάτων

που εξυπηρετούν τις «καθημερινές ανάγκες» των κατοίκων της περιοχής, επειδή η ενδεικτική αναφορά της διάταξης σε 3 κατηγορίες καταστημάτων (παντοπωλείο, φαρμακείο και χαρτοπωλείο) δεν καλύπτει όλα τα καταστήματα που τις εξυπηρετούν.

- β.** Η έννοια της «καθημερινής ανάγκης» είναι μια αόριστη νομική έννοια, η εξειδίκευση της οποίας επαφίεται στη διοίκηση, η οποία αποκτά έτσι μια μορφή διακριτικής ευχέρειας, όχι όμως με την έννοια της επιλογής ανάμεσα από περισσότερες εξίσου νόμιμες λύσεις. Η κρίση λοιπόν περί του αν ένα κατάστημα εξυπηρετεί ή όχι τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων, ανήκει στο Δήμο (ΥΠΕΣΔΔΑ 4644/29.3.1996).
- γ.** Είναι δυνατή η με κανονιστική απόφαση ρύθμιση του ζητήματος, οπότε, κατά τον προέλεγχο θα ερευνάται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες και τη Δημαρχιακή Επιτροπή η συμφωνία του υπό ίδρυση καταστήματος με την κανονιστική απόφαση. Πάντως, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως «καθημερινής ανάγκης», ένα κατάστημα το οποίο επιτρέπεται μόνο σε άλλου είδους χρήσεις (π.χ. εστιατόριο, το οποίο επιτρέπεται στην περιοχή της γενικής κατοικίας και όχι της αμιγούς).

Δ. ΕΙΣΗΓΗΣΗ

Λαμβάνοντας υπόψη:

- α.** τις διατάξεις των άρθρων 83 και 84 του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α), όπως αντικαταστάθηκαν με τα άρθρα 84 και 86 του ν. 4555/2018 (ΦΕΚ 133 Α),
- β.** τις διατάξεις του άρθρου 79 παρ. 1 (α2) και (στ) του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114 Α),
- γ.** τις διατάξεις του άρθρου 75 παρ. Ι (γ) περ. 8 του ν. 3463/2006 (ΦΕΚ 114 Α),
- δ.** το άρθρο 2 του π.δ. της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ), και
- ε.** το γεγονός ότι πρέπει να εξειδικευτούν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης του άρθρου 2 του π.δ. της 23.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ), προκειμένου να μην υπάρχει υποκειμενική κρίση κατά τη διαδικασία αδειοδότησης των εμπορικών καταστημάτων,

Εισηγούμαστε τα ακόλουθα:

Στις περιοχές των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων Δημοτικής Ενότητας Θέρμης (ΥΑ 66266/29.11.2013, ΦΕΚ 451 ΑΑΠ), οικισμού Βασιλικών της κοινότητας Βασιλικών (ΥΑ 95263/6290/29.10.1991, ΦΕΚ 863 Δ) και οικισμών του Δήμου Μίκρας (ΥΑ 24517/18.6.2003, ΦΕΚ 137 Δ) που χαρακτηρίζονται ως περιοχές με χρήση «αμιγή κατοικία» του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ), επιτρέπεται η λειτουργία όλων των εμπορικών καταστημάτων εμβαδού μέχρι 100 τ.μ., **πλην:**

- α.** των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος που διαθέτουν παρασκευαστήριο και τραπεζοκαθίσματα, και
- β.** των υπεραγορών, των πολυκαταστημάτων και των εμπορικών κέντρων.

Παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε σχετικά και να διαβιβάσετε τις αποφάσεις σας προς την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, η οποία θα εισηγηθεί προς το Δημοτικό Συμβούλιο την έκδοση Κανονιστικής Απόφασης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73 του ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α).

Οι Δημοτικές Κοινότητες με τις υπ' αριθμ.: Θέρμης 32/2018 , Ν. Ραιδεστού 14/2018, Ν. Ρυσίου 13/2018, Ταγαράδων 11/2018, Βασιλικών 16/2018, Τριλόφου 15/2018, Πλαγιαρίου 19/2018, και Καρδίας 11/2018, γνωμοδότησαν ομόφωνα θετικά προς την εισήγηση του Γραφείου Δημάρχου, σχετικά με την εξειδίκευση χρήσεων γης σε περιοχές αμιγούς κατοικίας της παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987 (166 Δ).

Έπειτα ο Πρόεδρος κάλεσε την Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά.

Η Επιτροπή μετά από διαλογική συζήτηση , αφού άκουσε την εισήγηση του Προέδρου, την εισήγηση του γραφείου Δημάρχου, τις αποφάσεις των Δημοτικών Κοινοτήτων, και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/10 άρθρο 73 παρ. 1Α «περί αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής»

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Γνωμοδοτεί θετικά για την εξειδίκευση χρήσεων γης σε περιοχές αμιγούς κατοικίας της παρ. 3 του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987 (166 Δ) ως εξής:

Στις περιοχές των εγκεκριμένων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων Δημοτικής Ενότητας Θέρμης (ΥΑ 66266/29.11.2013, ΦΕΚ 451 ΑΑΠ), οικισμού Βασιλικών της κοινότητας Βασιλικών (ΥΑ 95263/6290/29.10.1991, ΦΕΚ 863 Δ) και οικισμών του Δήμου Μίκρας (ΥΑ 24517/18.6.2003, ΦΕΚ 137 Δ) που χαρακτηρίζονται ως περιοχές με χρήση «αμιγή κατοικία» του άρθρου 2 του π.δ. της 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ), επιτρέπεται η λειτουργία όλων των εμπορικών καταστημάτων εμβαδού μέχρι 100 τ.μ., **πλην:**

- α.** των καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος που διαθέτουν παρασκευαστήριο και τραπέζοκαθίσματα, και
- β.** των υπεραγορών, των πολυκαταστημάτων και των εμπορικών κέντρων.

Η απόφαση αυτή πήρε α/α: **44/2018**

Αφού συντάχθηκε το παραπάνω πρακτικό υπογράφεται ως κατωτέρω

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ακριβές απόσπασμα
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ της ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ

ΣΑΜΑΡΑΣ ΣΩΚΡΑΤΗΣ