

ΑΔΑ: ΩΩΛ4Ω1Ρ-Η2Σ

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
Α Π Ο Σ Π Α Σ Μ Α Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο Υ

Της από **27/12/2019** Τακτικής Δημόσιας Συνεδρίασης του
Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Ρόδου

Αριθ. Πρακτικού: **24/27-12-2019** Αριθ. Απόφασης: **971/2019**

Στη Ρόδο σήμερα την **27^η Δεκεμβρίου του 2019** ημέρα **Παρασκευή** και ώρα **20.30** στην Αίθουσα Συνεδριάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου του Δημαρχείου Ρόδου, συνήλθε σε **Τακτική Δημόσια Συνεδρίαση** το Δημοτικό Συμβούλιο Ρόδου, παρουσία του Δημάρχου Ρόδου κ. Αντώνη Β. Καμπουράκη.

Το Συμβούλιο συνεκλήθη με την αρ.πρωτ. **2/70671/23.12.2019** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου κ. Μιχαήλ Σοκορέλου, η οποία δημοσιεύθηκε και επιδόθηκε νόμιμα σε όλους τους Δημοτικούς Συμβούλους σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 65, 67 του Ν.3852/2010 (ΦΕΚ Α' 87/2010), όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν. 4555/19-7-2018 (ΦΕΚ Α' 133/2018) και 95 του Ν.3463/2006.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ:

	27.ΧΑΤΖΗΔΙΑΚΟΣ ΦΩΤΙΟΣ-Επικεφαλής παράταξης «ΡΟΔΟΣ ΔΥΝΑΜΗ ΠΟΛΙΤΩΝ»
1. ΒΥΡΙΝΗΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	28.ΑΦΕΝΤΟΥΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
2. ΔΡΑΚΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΣ-Αντιδήμαρχος	29.ΓΙΑΝΝΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
3. ΙΑΤΡΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	30.ΔΙΑΚΟΣΤΑΜΑΤΙΟΥ ΣΑΒΒΑΣ-Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
4.ΚΑΜΠΟΥΡΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ-Αντιδήμαρχος	
5.ΚΑΜΠΟΥΡΗΣ ΤΗΛΕΜΑΧΟΣ-Αντιδήμαρχος	31.ΚΑΖΟΥΛΗΣ ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ
6.ΚΑΡΑΜΑΡΙΤΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ- Αντιδήμαρχος	
7.ΚΑΡΑΤΑΠΑΝΗΣ ΣΑΒΒΑΣ	32.ΚΑΡΑΤΖΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ
8.ΚΑΡΙΚΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ	33.ΚΑΦΕΤΖΗΣ ΜΙΧΑΗΛ
9.ΚΙΑΧΑΓΙΑ-ΜΑΓΙΟΓΛΟΥ ΤΣΑΜΠΙΚΑ-Αντιδήμαρχος	34.ΚΟΡΩΝΑΙΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
10.ΚΟΛΙΑΔΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ	35.ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ ΜΙΧΑΗΛ
11.ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ ΑΘΗΝΟΔΩΡΟΣ	36.ΠΑΛΛΑΣ ΑΓΑΠΗΤΟΣ
12.ΜΑΝΕΤΤΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	37.ΠΟΚΚΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
13.ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ	38.ΣΤΑΥΡΗΣ ΜΙΧΑΗΛ
14.ΠΑΤΣΑΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ- Αντιδήμαρχος	
15.ΠΑΤΤΑ-ΑΠΟΣΤΟΛΙΔΗ ΕΥΔΟΚΙΑ	39.ΚΡΗΤΙΚΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-Επικεφαλής παράταξης «ΡΟΔΟΣ ΑΞΙΩΝ»

16.ΠΕΤΡΙΔΗΣ ΗΛΙΑΣ	40.ΙΩΣΗΦ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-Γραμματέας Δ.Σ.
17.ΣΕΪΤΗΣ ΜΙΧΑΗΛ	41.ΠΡΟΥΣΑΛΟΓΛΟΥ ΠΑΝΤΕΛΗΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
18.ΣΟΚΟΡΕΛΟΣ ΜΙΧΑΗΛ-Πρόεδρος Δ.Σ.	
19.ΣΠΑΝΟΣ-ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ-Αντιδήμαρχος	42.ΠΟΤΣΟΣ ΚΑΛΕΤΟΣ-Επικεφαλής παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΡΟΔΟΥ»
	43.ΤΣΟΥΡΟΥΤΗΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
20.ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ	
21.ΣΤΑΜΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ	
22.ΤΑΡΑΣΛΙΑΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-Αντιδήμαρχος	
23.ΤΡΙΑΝΤΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ-ΕΥΘΥΜΙΟΣ-Αντιδήμαρχος	
24.ΤΣΙΚΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	
25.ΦΛΟΣΚΑΚΗΣ ΝΕΚΤΑΡΙΟΣ-Αντιδήμαρχος	
26.ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ ΣΑΒΒΑΣ	

ΑΠΟΝΤΕΣ:

1.ΚΑΡΙΚΗΣ ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ -Αντιδήμαρχος (δικ/νος)	4.ΖΑΝΕΤΤΟΥΛΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
2.ΣΠΥΡΟΠΟΥΛΟΣ ΣΠΥΡΙΔΩΝ (δικ/νος)	5.ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΟΥ ΜΙΧΑΗΛ (δικ/νος)
3.ΚΑΛΑΘΕΝΟΣ ΣΑΒΒΑΣ	6.ΣΑΡΙΚΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

Επίσης παρούσα στη Συνεδρίαση είναι η Γενική Γραμματέας Δήμου Ρόδου κα. Κυριακή Νικολαΐδου.

Αφού διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, καθόσον επί σαράντα εννέα (49) Δημοτικών Συμβούλων παρίστανται οι σαράντα τρεις (43), ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κ. Μιχαήλ Β. Σοκορέλος, κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης.

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. κ.Σάββας Διακοσταματίου και ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Αγαπητός Πάλλας απεχώρησαν κατά τη διάρκεια της ενημέρωσης από το Δήμαρχο κ.Αντώνη Καμπουράκη και τους κ.κ.Αντιδημάρχους, Εντεταλμένους Συμβούλους & Δημοτικούς Συμβούλους.

Θ Ε Μ Α 26ο : Έγκριση της υπ' αριθ.121/2019 απόφασης της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής που αφορά στην έγκριση της υπ' αριθ. 61/2019 απόφασης του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Ρόδου με θέμα: «Τροποποίηση των χρήσεων γης του Τομέα Γ πολεοδομικής μελέτης επέκτασης σχεδίου πόλεως Ρόδου, περιοχής Ροδοπούλας».

Ο Εντεταλμένος Δημοτικός Σύμβουλος κ. Βασίλειος Παπαοικονόμου εισηγούμενος το θέμα, έθεσε υπόψη του Σώματος την υπ' αριθ. 121/2019 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, η οποία έχει ως εξής:

Ο Πρόεδρος κ. Κωνσταντίνος Ταρασλιάς έθεσε υπόψη της Επιτροπής την υπ' αριθ. 61/2019 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Ρόδου με την οποία εισηγείται **ομόφωνα θετικά** στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Ρόδου εντός τομέα Γ της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του στην περιοχή της Ροδοπούλας (ΦΕΚ 564/Δ/98), σύμφωνα με την παρούσα εισήγηση και το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα.

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος έθεσε υπόψη των μελών της Επιτροπής την ΑΠ 1366-1367/16-10-2019 εισήγηση της Δνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού που έχει ως εξής:

Θέμα: Τροποποίηση των χρήσεων γης του Τομέα Γ πολεοδομικής μελέτης επέκτασης σχεδίου πόλεως Ρόδου, περιοχής Ροδοπούλας.

Σχετ. : 1) Η υπ' αρ. πρωτ. 1366 / 24-1-2019 αίτηση της κ. Λέγγου Αικατερίνης.
2) Η υπ' αρ. πρωτ. 1367 / 30-1-2019 αίτηση της κ. Λέγγου Μαρίας.

Έχοντας υπόψη :

1. Τις παραπάνω σχετικές αιτήσεις τροποποίησης του σχεδίου πόλεως Ρόδου ως προς τις χρήσεις γης του Τομέα Γ πολεοδομικής μελέτης επέκτασης σχεδίου πόλεως Ρόδου, περιοχής Ροδοπούλας (ΦΕΚ 564/Δ/1998).

2. Το **Τοπογραφικό Διάγραμμα** το οποίο συντάχθηκε από τον ιδιώτη αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό κ. Σαραντόπουλο Δημήτρη και την ιδιώτη αρχιτέκτονα μηχανικό κ. Χαπίπη Χρυσούλα, στο οποίο εμφανίζεται:

α) το σύνολο του Τομέα Γ της πολεοδομικής μελέτης περιοχής Ροδοπούλας, εντός του οποίου ανήκουν και οι ιδιοκτησίες των αιτούντων.

β) η τροποποίηση του Τομέα Γ σε Τομέα Γ' με αντίστοιχη τροποποίηση των όρων δόμησης και των χρήσεων γης που ισχύουν στην εν λόγω περιοχή.

3. Τα **κτηματολογικά διαγράμματα** και τα **πιστοποιητικά ιδιοκτησίας** των εμπλεκόμενων κτηματολογικών μερίδων οι οποίες εμπίπτουν εντός του Τομέα Γ της Πολεοδομικής Μελέτης Ροδοπούλας:

Μερίδα 900^{512/1} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 79, Φάκελος 8450

Μερίδα 900^{515/3} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 76, Φάκελος 8447

Μερίδα 900^{515/4} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 77, Φάκελος 8448

Μερίδα 900^{515/6} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 74, Φάκελος 8445

Μερίδα 900^{517/1} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 98 Φάκελος 8468

Μερίδα 900^{518/1} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 32, Φάκελος 8398

Μερίδα 900^{518/2} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 26, Φάκελος 8392

Μερίδα 900^{518/4} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 28, Φάκελος 8394

Μερίδα 900^{518/5} γαιών Ρόδου, Τόμος 104, Φύλλο 29, Φάκελος 8395

4. Την Τεχνική - Αιτιολογική έκθεση, η οποία συντάχθηκε από την ιδιωτή αρχιτέκτονα μηχανικό κ. Χαπίπη Χρυσούλα, στην οποία αιτιολογείται η ανάγκη της αιτούμενης τροποποίησης, η οποία μεταξύ άλλων αναφέρει ότι:

« Η παρούσα τεχνική έκθεση αφορά στην αιτιολόγηση της τροποποίησης σχεδίου πόλεως Ρόδου περιοχή "Ροδοπούλα" και συγκεκριμένα στην κατάργηση του ειδικού όρου δόμησης που προβλέπει υποχρεωτική δημιουργία καταστημάτων στο ισόγειο των κτιρίων του τομέα Γ.

Σύμφωνα με το α' σχετικό στα Ο.Τ. του τομέα Γ οι γενικοί όροι δόμησης είναι οι εξής:

- Σ.Δ. 0,6
- Αρτιότητα 300 τ.μ.
- Ελάχιστο πρόσωπο 12 μ.
- Μέγιστη κάλυψη 50%
- Μέγιστο ύψος 10,50 μ.

Το άρθρο 3 του παραπάνω σχετικού αναφέρει μεταξύ άλλων: ".....Ειδικά στους χώρους με χαρακτηριστικό στοιχείο (Κ) και πέραν των επιτρεπόμενων παραπάνω χρήσεων, επιβάλλεται στο ισόγειο των κτισμάτων αμιγής χρήση καταστημάτων."

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. ΙΙγ του παραπάνω σχετικού επιπλέον των ανωτέρω καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής: Στον τομέα Γ είναι υποχρεωτική η επαφή με τα πλάγια όρια του οικοπέδου, μόνο για το ισόγειο του κτιρίου, όπου είναι υποχρεωτική η δημιουργία καταστημάτων, ενώ για τους ορόφους ισχύει ότι και στον τομέα Α.

Στο Ο.Τ. 518 που εμπίπτει εντός του τομέα Γ και οι υφιστάμενες οικοδομές στη συγκεκριμένη περιοχή δεν φαίνεται να έχουν χρήση καταστημάτων στο ισόγειό τους. Το ίδιο συμβαίνει και στην ευρύτερη περιοχή όπου υπάρχει σχεδόν αποκλειστικά χρήση κατοικίας. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 166/87Δ άρθρο 3 καθώς και στο νεότερο Π.Δ. 59/2018 σε περιοχή με χρήση γενικής κατοικίας επιτρέπεται η χρήση εμπορικών καταστημάτων. Η επιβολή της χρήσης καταστημάτων στο ισόγειο των κτιρίων του τομέα Γ δεν είναι απαραίτητη σύμφωνα με τα προηγούμενα και θεωρείται ότι καταπατεί τα άρθρο 17 του Συντάγματος περί προστασίας της ιδιοκτησίας (Σύμφωνα με τις Αποφάσεις 3521 - 2/1992, στις οποίες Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικράτειας, αποφάνθηκε ότι «η προστασία της ιδιοκτησίας που προκύπτει από το άρθρο 17 του Συντάγματος, δεν καλύπτει μόνο την απλή ύπαρξη αυτής, αλλά, κατά κανόνα, εγγυάται αυτήν ως νομικό θεσμό με το κατά περιουσιακό δίκαιο περιεχόμενό του, δηλαδή προστασία αυτή περιλαμβάνει επίσης την **ανεμπόδιση και κατ' αποκλειστικότητα χρήση** και κάρπωση του πράγματος και, κατ' επέκταση, προκειμένου περί αστικού αγροτικού ακινήτου, και το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να το προφυλάσσει από παρεμβάσεις τρίτων, με τη γύρωθεν περιφραγή του που αποτελεί υλική ενέργεια συνδεδεμένη, κατά τη φύση του πράγματος, άρρηκτα με την έννοια της ιδιοκτησίας και μάλιστα με την εξουσία της χρήσης του κατ' αποκλειστικότητα»)

Πιθανότατα η πρόθεση του νομοθέτη ήταν να δημιουργηθεί ένα 'εμπορικό' τετράγωνο απέναντι από τον προβλεπόμενο χώρο πλατείας. Η πολεοδομική εξέλιξη όμως της περιοχής δεν συνέβαλε στην πραγματοποίηση ενός τέτοιου 'επιβεβλημένου' όρου μέσα σε περιοχή γενικής κατοικίας.

Σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν και λαμβάνοντας υπόψη την οικιστική ανάπτυξη στην περιοχή όπως εξελίχθηκε μέχρι τώρα, δεν τίθεται θέμα αλλαγής των ισχυόντων όρων δόμησης (αύξηση Σ.Δ. , κάλυψης ή ύψους) και το παρόν αίτημα είναι η χρήση να παραμείνει αυτή της γενικής κατοικίας (μέσα στην οποία περιλαμβάνεται και η εμπορική χρήση) και να παραμείνει στη διακριτική ευχέρεια κάθε ιδιοκτήτη να διαθέσει την ιδιοκτησία του όπως αυτός επιθυμεί- είτε ως κατοικία είτε ως κατάστημα. Με την ελάχιστη δυνατή τροποποίηση του σχεδίου πόλεως καλύπτονται οι ανάγκες των περιοίκων τόσο των υφιστάμενων όσο και των μελλοντικών. Αιτούμαστε την αλλαγή της διατύπωσης του άρθρου 3 του α' σχετικού σε: ".....Ειδικά στους χώρους με χαρακτηριστικό στοιχείο (Κ) και πέραν

των επιτρεπόμενων παραπάνω χρήσεων, δύναται στο ισόγειο των κτισμάτων να πραγματοποιηθεί αμιγής χρήση καταστημάτων.»

5. Την **φωτογραφική αποτύπωση** της υφιστάμενης κατάστασης, καθώς και το αντίστοιχο απόσπασμα Google όπου αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση.

6. Τις διατάξεις:

α) Του **Ν.Δ./τος** της **17-7-1923** (ΦΕΚ 228/Α/16-08-1923) όπως ισχύει σήμερα, με θέμα «Περί σχεδίων πόλεων κωμών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομών αυτών»

β) του **Β.Δ./τος** της **16-1-1973**, (ΦΕΚ 28 / Δ / 1-2-1973) περί τροποποίησης και επεκτάσεως του ρυμοτομικού σχεδίου και καθορισμού των όρων και περιορισμών των οικοπέδων αυτού.

γ) της **Υ.Α.** της **25-6-1973** (ΦΕΚ 217/ Δ /10-8-1973) περί κυρώσεως τριάντα έξι (36) τοπογραφικών φύλλων εφαρμογής του σχεδίου ρυμοτομίας Ρόδου Ν. Δωδεκανήσου.

δ) Του **Ν.1337/1983** με θέμα «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων. Οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», όπως ισχύει σήμερα.

ε) του **Ν. 1577/85** (ΦΕΚ 210/Α/18-12-85) « Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» για όσες διατάξεις του εξακολουθούν να ισχύουν μετά την εφαρμογή του Ν.Ο.Κ.

ζ) του **Π.Δ./τος** **23-02-1987** (ΦΕΚ 166/Δ/06-03-1987), με θέμα «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

η) της **Υ.Α.** **2736/197/26-1-87**, (ΦΕΚ 193/Δ/11-3-87) «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου οικισμού Ρόδου Ν. Δωδ/σου.»

θ) της **Εγκ. ΔΤΕ/δ/43511/161/55/88**, «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις, ρυμοτομικών σχεδίων.»

ι) του **Ν. 2508/1997** (ΦΕΚ 124/Α/13-6-1997) με θέμα : «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις»

κ) της υπ' αριθ. **178/27-6-1998** απόφασης **Γ.Γ.Π.** (ΦΕΚ 564/Δ/30-7-98) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του πόλεως Ρόδου περιοχή «Ροδοπούλα»

λ) του **Ν. 2831/00**, ΦΕΚ140/Α/13-6-00, «Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/85 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις»

μ) της **Εγκ. 32737 / 8697 / 84 / 00** «Αρμοδιότητες πολεοδομικού σχεδιασμού Άρθρον-29 του Ν-2831/00»

ν) του **Ν. 3044 / 02**, (ΦΕΚ 197/Α/27-8-02) «Άσκηση αρμοδιοτήτων Πολεοδομικού Σχεδιασμού», άρθρο 10

ξ) της υπ' αριθ. απόφαση **Νομάρχη** ΧΟΠ/ 2645/24-5-04, «Κύρωσης της πράξης εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης Ροδοπούλας. »

ο) του **Ν.3852/10**, ΦΕΚ (87/Α/7-6-10), «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης»

π) του **Ν. 4067/2012** (ΦΕΚ 79/Α/09-04-2012), με θέμα «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός»

ρ) του **Ν. 4315/14** (ΦΕΚ 269/Α/24-12-14) «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα - Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις»

σ) Του **Ν.4495/2017** (ΦΕΚ 167/Α/3-11-2017), «Έλεγχος και προστασία Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες Διατάξεις»

6. Τους όρους δόμησης εντός της πολεοδομικής μελέτης περιοχής Ροδοπούλας (ΦΕΚ 564/Δ/98), **σύμφωνα με το άρθρο 3 και 4**, οι οποίοι καθορίζονται ως εξής:

Σε όλα τα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής μελέτης, επιτρέπονται χρήσεις γενικής κατοικίας, σύμφωνα με το Αρθ-3 του ΠΔ/6-3-87 (ΦΕΚ-166/Δ/87). Ειδικά στους χώρους με χαρακτηριστικό στοιχείο (Κ) και πέραν των επιτρεπομένων παραπάνω χρήσεων, επιβάλλεται στο ισόγειο των κτισμάτων αμιγής χρήση καταστημάτων.

ΑΡΘΡΟΝ-4

Στα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής επέκτασης καθορίζονται:

I. Ένας τομέας ΣΔ και τρεις τομείς λοιπών όρων δόμησης ως ακολούθως:

α. Τομείς ΣΔ.

Τομέας I ΣΔ 0,6

β. Τομείς λοιπών όρων δόμησης

Τομέας Α

- Αρτιότητα 300 τετραγωνικά μέτρα

- Ελάχιστο Πρόσωπο 12 μέτρα.

- Μέγιστη Κάλυψη 40%

- Μέγιστο Ύψος 10,50 μέτρα

Τομέας Β

- Αρτιότητα 400 τετραγωνικά μέτρα

- Ελάχιστο Πρόσωπο 14 μέτρα.

- Μέγιστη Κάλυψη 40 %

- Μέγιστο Ύψος 10,50 μέτρα

Τομέας Γ

- Αρτιότητα 300 τετραγωνικά μέτρα

- Ελάχιστο Πρόσωπο 12 μέτρα

- Μέγιστη Κάλυψη 50 %

- Μέγιστο Ύψος 10,50 μέτρα

II. Επιπλέον των ανωτέρω καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

α. Στον Τομέα Α και για οικοπέδα μικρότερα των 400 τμ, επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου σε ένα από τα δύο πλάγια όρια του οικοπέδου και απαγορεύεται η επαφή στα πίσω όρια.

β. Στον Τομέα Β απαγορεύεται η επαφή σε όλα τα όρια του οικοπέδου.

γ. Στον τομέα Γ είναι υποχρεωτική η επαφή με τα πλάγια όρια του οικοπέδου, μόνο για το ισόγειο του κτιρίου, όπου είναι υποχρεωτική η δημιουργία καταστημάτων, ενώ για τους ορόφους ισχύει ότι και στον τομέα Α.

7. Την πρόταση τροποποίησης σύμφωνα με την οποία ζητείται:

α) η τροποποίηση του άρθρου 3 , όσον αφορά στα οικοδομικά τετράγωνα με χαρακτηριστικό στοιχείο (Κ) όπου επιβάλλεται στο ισόγειο των κτισμάτων αμιγής χρήση καταστημάτων και

β) η κατάργηση της παραγράφου II-γ , που αφορά στην υποχρεωτική δημιουργία καταστημάτων στο ισόγειο του κτιρίου και την υποχρεωτική επαφή με τα πλάγια όρια του οικοπέδου μόνο για το ισόγειο.

Γ) Προτείνεται η χωροθέτηση γενικής κατοικίας και στο σύνολο του Τομέα Γ, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΠΔ/τος της 6-3-87 (ΦΕΚ 166/Δ/87), το οποίο λήφθηκε υπόψη κατά τη σύνταξη της πολεοδομικής μελέτης, με την προϋπόθεση ότι για οικοπέδα μικρότερα των 400 τμ, επιτρέπεται η επαφή του κτιρίου σε ένα από τα δύο πλάγια όρια του οικοπέδου και απαγορεύεται η επαφή στα πίσω όρια.

9. Το γεγονός ότι η δέσμευση της χρήσης του ισόγειου των κτιρίων για καταστήματα, δημιουργεί προβλήματα στους ιδιοκτήτες, αφού η δόμηση των ορόφων δεν επαρκεί για να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες. Παράλληλα δεν εμφανίζεται η ανάγκη ανάπτυξης εμπορικών χρήσεων στην περιοχή, αφού οι

κάτοικοι εξυπηρετούνται από τα πολυκαταστήματα και τις υπεραγορές της ευρύτερη περιοχής. Συνεπώς κατά την άποψη της υπηρεσίας μας, δεν είναι απαραίτητη η υποχρεωτική δημιουργία καταστημάτων στο ισόγειο των κτιρίων. Εξάλλου η χωροθέτηση της χρήσης γενικής κατοικίας στο σύνολο του τομέα Γ, επιτρέπει τη δημιουργία καταστημάτων, στις περιπτώσεις που αποτελούν βούληση του ιδιοκτήτη, χωρίς να τα επιβάλλουν δημιουργώντας κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα στους πολίτες.

10. Το γεγονός ότι, η περιοχή της εντοπισμένης τροποποίησης, όπως περιγράφηκε παραπάνω, **εντάσσεται εντός της Πολεοδομικής Μελέτης Επέκτασης-Αναθεώρησης σχεδίου πόλεως Ρόδου περιοχή «Ροδοπούλα» (ΦΕΚ 562/Δ/30-7-98)**, και υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 1337/83. Η πράξη εφαρμογής κυρώθηκε με την υπ' αριθμό ΧΟΠ 5015/14-10-08 απόφαση Νομάρχη Δωδ/σου και στη συνέχεια μεταγράφηκε στο Κτηματολόγιο Ρόδου. Επισημαίνουμε ότι με την παραπάνω τροποποίηση του σχεδίου πόλεως δεν θα υπάρξει ανάγκη διορθωτικής πράξης της κυρωμένης πράξης εφαρμογής στην συγκεκριμένη περιοχή.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω θεωρούμε ότι η πρόταση τροποποίησης έχει λάβει υπόψη τα πολεοδομικά κριτήρια τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα με τις οδηγίες και τις προδιαγραφές της Εγκυκλίου ΔΤΕ/δ/43511/161/55/88 και των διατάξεων του Ν. 4315/14. Με την προτεινόμενη τροποποίηση δεν απομειώνονται και δεν καταργούνται οι κοινόχρηστοι χώροι, δεν τροποποιεί του υφιστάμενους όρους δόμησης και δεν επηρεάζει την αρτιότητα και την οικοδομησιμότητα των ακινήτων. Συνεπώς κατά την άποψη μας η συγκεκριμένη πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Ρόδου, είναι επιτρεπτή, αφού πηγάζει από την κοινή ανάγκη και την κοινωνική ωφέλεια σε συνδυασμό με την βελτίωση των πολεοδομικών συνθηκών της πόλης και το σεβασμό στην ιδιοκτησία και στο περιβάλλον.

Επισημαίνουμε ότι με την υπ' αριθ.ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ43/141641/84634/8925/3555/ 11-7-2014 (ΦΕΚ 245/ΑΑΠ/31-7-14) υπάρχει « Έγκριση αναοριοθέτησης του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου πόλης Ρόδου, Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου » και συνεπώς για την έγκριση της συγκεκριμένης τροποποίησης απαιτείται Προεδρικό Διάταγμα.

Κατόπιν των παραπάνω το παρόν αποστέλλεται στο Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Ρόδου, για την γνωμοδότηση τους, όσον αφορά στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Ρόδου εντός τομέα Γ της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του στην περιοχή της Ροδοπούλας (ΦΕΚ 564/Δ/98), σύμφωνα με την παρούσα εισήγηση και το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα. Στη συνέχεια η απόφαση τους θα διαβιβαστεί στην Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, η οποία θα εισηγηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο για το συγκεκριμένο θέμα.

Στη συνέχεια έλαβε το λόγο η Μηχανικός της Δνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού κ. Σωτηράκη η οποία ανέλυσε προφορικά όσα αναγράφονται στην παραπάνω εισήγηση, και απάντησε στις διευκρινιστικές ερωτήσεις των μελών της Επιτροπής.

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΠΑΠΑΟΙΚΟΝΟΜΟΥ (Μέλος): Είναι λογική η τροποποίηση που προτείνει η Υπηρεσία γιατί όταν έγινε το σχέδιο πόλεως προέβλεπε την δημιουργία κάποιων εμπορικών περιοχών για να εξυπηρετούνται οι κάτοικοι της περιοχής. Τώρα υπάρχουν τα σουπερμάρκετ τα οποία πλέον εξυπηρετούν το σύνολο των κατοίκων, οπότε δεν υφίσταται λόγος δημιουργίας των εμπορικών αυτών κέντρων. Εξ άλλου δίνουμε τη δυνατότητα στον ιδιοκτήτη του ακινήτου να

επιλέξει αν θα προτιμήσει στην οικοδομή που θα κατασκευάσει να έχει κατάστημα ή να είναι αποκλειστικά κατοικία. Οπότε πιστεύω πως είναι λογική η τροποποίηση.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής μετά τα ανωτέρω, και έχοντας υπόψη τις διατάξεις του άρθρου. 73 του Ν.3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87 Α'/07-06-2010) περί Αρμοδιοτήτων Επιτροπής Ποιότητας Ζωής.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ομόφωνα

Εγκρίνει την υπ' αριθ. 61/2019 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Ρόδου και εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Ρόδου εντός τομέα Γ της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του στην περιοχή της Ροδοπούλας, σύμφωνα με την εισήγηση της Δνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και το σχεδιάγραμμα που τη συνοδεύει.



Στη συνέχεια ο Πρόεδρος του Δ.Σ. κ.Μ.Σοκορέλος, κάλεσε το Σώμα να αποφασίσει σχετικά.

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη του:

- Την ανωτέρω απόφαση της Ε.Π.Ζ.,
- Τις διατάξεις του άρθρου 67 παρ.7 του Ν.3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 74 του Ν.4555/19-7-2018 (ΦΕΚ Α' 133/2018) και των άρθρων 79 & 93 του Ν.3463/2006
- Με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών του Σώματος ήτοι:
Παρόντες: Σαράντα ένας (41)
Απόντες: Δύο (2)
«Υπέρ» ψήφισαν και οι σαράντα ένας (41)

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ομόφωνα

Εγκρίνει την υπ' αριθ. 121/2019 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής που αφορά στην τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Ρόδου εντός τομέα Γ της πολεοδομικής μελέτης επέκτασης του στην περιοχή της Ροδοπούλας, όπως αυτή αναλυτικά περιγράφεται στην εισήγηση της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και φαίνεται στο σχεδιάγραμμα που επισυνάπτεται στην παρούσα απόφαση, σύμφωνα και με την υπ' αριθ.61/2019 απόφαση του Συμβουλίου της Δημοτικής Κοινότητας Ρόδου.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

ΜΙΧΑΗΛ Β.ΣΟΚΟΡΕΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ.ΙΩΣΗΦ