ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΚΑΡΥΣΤΟΥ
Δημοτική Επιτροπή

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το υπ' αριθμ. : 44/2026 πρακτικό της συνεδρίασης της Δημοτικής Επιτροπής του Δήμου Καρύστου

Αριθμός Απόφασης **: 301/2026**
ΘΕΜΑ: « Τροποποίηση των χρήσεων γης στην επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καρύστου».

Στην Κάρυστο σήμερα, στις 23 του μηνός Νοεμβρίου του έτους 2026, ημέρα Δευτέρα και ώρα 11:00 π.μ. στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Καρύστου στην οδό Ι. Κότσικα, συνήλθε σε τακτική δια ζώσης συνεδρίαση η Δημοτική Επιτροπή του Δήμου Καρύστου, ύστερα από την υπ' αριθ. πρωτ.: 23691/19-11-2026 πρόσκληση του Προέδρου, που δημοσιεύτηκε και επιδόθηκε νόμιμα με αποδεικτικό στα μέλη, σύμφωνα με τα άρ. 139 & 142 του Ν.5314/26.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, αφού σε σύνολο επτά (7) μελών βρέθηκαν παρόντα τα παρακάτω έξι (6) μέλη:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	**ΑΠΟΝΤΕΣ**
1. ΡΑΒΙΟΛΟΣ ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	ΠΟΛΙΤΗ ΣΩΤΗΡΙΑ
2. ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	
3. ΚΑΝΕΛΛΟΥ-ΧΟΥΝΤΑΣΗ ΜΑΡΙΑ	
4. ΒΕΡΟΥΧΗ -ΛΕΜΟΝΙΑ ΜΑΡΙΑ	
5. ΜΑΝΩΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	
6. ΦΩΤΕΙΝΟΥ ΜΑΡΙΑ	

ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδριάσεως.
Τα πρακτικά τηρήθηκαν από τον υπάλληλο , Πορτολομαίο Ανδρέα.

Ο Πρόεδρος, πριν την συζήτηση των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, έθεσε υπόψη της Επιτροπής την ανάγκη συζήτησης των παρακάτω εκτάκτων θεμάτων:

1) «Τροποποίηση των χρήσεων γης στην επέκταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καρύστου», 2) «Λήψη απόφασης για την τοποθέτηση πέργκολας από τα καταστήματα της οδού Ι. Κότσικα της Καρύστου».

Στη συνέχεια ο Πρόεδρος κάλεσε το Σώμα να αποφασίσει σχετικά .

Η Δημ. Επιτροπή αφού έλαβε υπόψη της τις διατάξεις του αρ. 144 παρ. 2 του ν. 5314/26, μετά από διαλογική συζήτηση,

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ο Μ Ο Φ Ω Ν Α :

Εγκρίνουμε την συζήτηση των παραπάνω εκτάκτων θεμάτων.

Ο Πρόεδρος εισηγούμενος το **1ο έκτακτο θέμα εκτός** της ημερήσιας διάταξης έθεσε υπόψη της Δημοτικής Επιτροπής την με αρ. 23664/19-11-2026 εισήγηση σχετικά με το θέμα που έχει ως εξής:

ΘΕΜΑ: «Λήψη απόφασης για την προώθηση της σε εκκρεμότητα Πολεοδομικής Μελέτης Τροποποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καρύστου (π.δ. 22.3.1990, Δ΄ 188 και π.δ. 25.8.1993, Δ΄ 1083), κατόπιν της πρόσθετης αξιολόγησης της επάρκειας των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χώρων»

ΕΧΟΝΤΑΣ ΥΠΟΨΗ (ΣΧΕΤ.):

1. Την υπ' αρ. 71863/3102/1986 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ΄ 1162) περί έγκρισης του Γ.Π.Σ. οικισμού Καρύστου.
2. Το π.δ. της 22.3-6.4.1990 (Δ΄ 188) – Α΄ Επέκταση σχεδίου πόλεως Καρύστου.
3. Το π.δ. της 25.8-8.9.1993 (Δ΄ 1083) – Β΄ Επέκταση σχεδίου πόλεως Καρύστου.
4. Το π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (Α΄ 114).
5. Τα ισχύοντα Πολεοδομικά Πρότυπα (Δ΄ 200/2024).
6. Τις υπ' αρ. 13/1998 και 84/1999 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Καρύστου.
7. Την υπ' αρ. 179/2009 Πράξη του ΚΣΧΟΠ.
8. Το υπ' αρ. 183/2013 Πρακτικό Επεξεργασίας του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας.
9. Την υπ' αρ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/15422/1020/12.02.2024 απόφαση έγκρισης της Σ.Μ.Π.Ε. της Μελέτης Αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Καρύστου.
10. Την υπ' αρ. 219/2025 μελέτη της Υπηρεσίας του Δήμου Καρύστου για την υπηρεσία «Συμβουλευτικές υπηρεσίες για πολεοδομικές μελέτες».
11. Την υπ' αρ. 805/2025 Απόφαση Δημάρχου Καρύστου (ΑΔΑ: ΨΩ3ΡΩΕΨ-ΗΛΩ, ΑΔΑΜ: 25AWRD018271851) περί ανάθεσης της ως άνω υπηρεσίας.
12. Την υπ' αρ. πρωτ. 30566/29.12.2025 Σύμβαση Υπηρεσιών (ΑΔΑΜ: 25SYMV018275548) μεταξύ του Δήμου Καρύστου και του αναδόχου Δρ. Παναγιώτη Βουλέλλη, Πολεοδόμου – Χωροτάκτη, για την παροχή της υπηρεσίας «Συμβουλευτικές υπηρεσίες για πολεοδομικές μελέτες».
13. Τη συνάντηση εργασίας της 15/05/2026 με τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, στην οποία ο Δήμος εκπροσωπήθηκε με την τεχνική υποστήριξη του αναδόχου της ως άνω σύμβασης, και το αίτημα της Διεύθυνσης για πρόσθετη αξιολόγηση των στοιχείων της κατατεθείσας μελέτης ως προς τους Κοινόχρηστους (Κ.Χ.) και Κοινωφελείς (Κ.Φ.) Χώρους.
14. Την Τεχνική Έκθεση «Προώθηση Πολεοδομικής Μελέτης Τροποποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καρύστου» (Σεπτέμβριος 2026), με το Παράρτημα αυτής «Συμφωνία με Γ.Π.Σ. και επάρκεια των Κοινόχρηστων – Κοινωφελών Χώρων (Κ.Χ. – Κ.Φ.) οικισμού Καρύστου», που συντάχθηκε από τον ανάδοχο στο πλαίσιο της ως άνω σύμβασης.

θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

1. Αντικείμενο της εισήγησης

Αντικείμενο της παρούσας εισήγησης είναι η λήψη απόφασης από το Δημοτικό Συμβούλιο για την προώθηση της σε εκκρεμότητα Πολεοδομικής Μελέτης Τροποποίησης των χρήσεων γης σε τμήματα της περιοχής επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καρύστου (π.δ. 22.3.1990, Δ΄ 188 και π.δ. 25.8.1993, Δ΄ 1083), μετά το υπ' αρ. 183/2013 Πρακτικό Επεξεργασίας του ΣτΕ, την εκπόνηση της Μελέτης Αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. Καρύστου και την έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) αυτής, καθώς και μετά τη συμπλήρωση της τεκμηρίωσης με την πρόσθετη αξιολόγηση της συμφωνίας και της επάρκειας των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χώρων του οικισμού, την οποία ζήτησε η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ.

Η αρχική πρόταση τροποποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλεως είχε υποβληθεί από τον Δήμο Καρύστου στο αρμόδιο Υπουργείο (νυν ΥΠΕΝ). Το σχετικό εγκριτικό σχέδιο π.δ. που διαβιβάστηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας επεστράφη ως μη νομίμως προτεινόμενο, για τους λόγους που αναφέρονται στο υπ' αρ. 183/2013 Πρακτικό Επεξεργασίας.

Μετά το 2014 εκπονήθηκαν: (α) η διόρθωση / προσαρμογή της αρχικής Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης των χρήσεων γης, (β) η Μελέτη Αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. 1986 Καρύστου, η οποία δεν πρόλαβε να θεσμοθετηθεί έως την καταληκτική ημερομηνία της 31.03.2024, και (γ) η Σ.Μ.Π.Ε. της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ., η οποία εγκρίθηκε. Οι προσαρμογές που έγιναν, η εγκεκριμένη Σ.Μ.Π.Ε. και η πρόσθετη αξιολόγηση των Κ.Χ. – Κ.Φ. επιτρέπουν πλέον τη νόμιμη τεκμηρίωση της πολεοδομικής αναγκαιότητας των αιτούμενων αλλαγών χρήσεων γης στα προτεινόμενα τμήματα της επέκτασης του σχεδίου πόλεως Καρύστου και καθιστούν σκόπιμη την εκ νέου προώθηση της εκκρεμούσας στο ΥΠΕΝ προσαρμοσμένης / διορθωμένης μελέτης.

Η σχετική Τεχνική Έκθεση με το Παράρτημά της (σχετ. 14) επισυνάπτεται στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της.

2. Τεχνική υποστήριξη του Δήμου και συνεργασία με τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ

Για την επανεκκίνηση και την ολοκλήρωση της διαδικασίας, ο Δήμος Καρύστου, με την υπ' αρ. 805/2025 Απόφαση Δημάρχου (σχετ. 11) και βάσει της υπ' αρ. 219/2025 μελέτης της Υπηρεσίας (σχετ. 10), ανέθεσε στον Δρ. Παναγιώτη Βουλέλλη, Πολεοδόμο – Χωροτάκτη, την υπηρεσία «Συμβουλευτικές υπηρεσίες για πολεοδομικές μελέτες». Η σχετική σύμβαση υπεγράφη στις 29.12.2025 (αρ. πρωτ. 30566, ΑΔΑΜ: 25SYMV018275548, σχετ. 12) και έχει ως αντικείμενο αφενός τον προσδιορισμό των αναγκαίων δεδομένων του Δήμου, την επικοινωνία με τους φορείς παροχής στοιχείων, τη συλλογή και την ψηφιακή επεξεργασία τους και αφετέρου την αξιολόγηση των παρεχόμενων δεδομένων και τη διαμόρφωση οδικού χάρτη για την προτεινόμενη πολεοδομική λύση, με χρονοδιάγραμμα υλοποίησης.

Στο πλαίσιο της σύμβασης αυτής, ο Δρ. Παναγιώτης Βουλέλλης υποστήριξε τεχνικά και επιστημονικά τον Δήμο στην επικοινωνία του με το ΥΠΕΝ για την εκκρεμούσα μελέτη. Ειδικότερα, πραγματοποιήθηκε συνάντηση εργασίας με την αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομικού

Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ (σχετ. 13), κατά την οποία εξετάστηκε η πορεία της μελέτης που έχει καταθέσει ο Δήμος και οι προϋποθέσεις για την περαιτέρω προώθησή της.

Κατά τη συνάντηση, η Διεύθυνση ζήτησε να συμπληρωθεί η κατατεθείσα μελέτη με πρόσθετη αξιολόγηση των στοιχείων που αφορούν τους Κοινόχρηστους (Κ.Χ.) και Κοινωφελείς (Κ.Φ.) Χώρους του οικισμού, σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ. (απόφαση 71863/3102/1986, Δ΄ 1162) και με βάση τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας. Κατά τη νομολογία αυτή, η τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου και των χρήσεων γης του είναι επιτρεπτή μόνον εφόσον στηρίζεται σε πολεοδομικά κριτήρια, εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και δεν επιφέρει επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων και του οικιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος). Στον έλεγχο αυτό, η συμφωνία των θεσμοθετημένων Κ.Χ. – Κ.Φ. με το Γ.Π.Σ. και η επάρκειά τους συνιστούν κρίσιμο στοιχείο τεκμηρίωσης, το οποίο συνδέεται ευθέως και με την παρατήρηση του υπ' αρ. 183/2013 Πρακτικού Επεξεργασίας περί επιβάρυνσης των χρήσεων χωρίς ποσοτικούς ή άλλους περιορισμούς.

Σε ανταπόκριση του αιτήματος αυτού, ο ανάδοχος συνέταξε το Παράρτημα «Συμφωνία με Γ.Π.Σ. και επάρκεια των Κοινόχρηστων – Κοινωφελών Χώρων (Κ.Χ. – Κ.Φ.) οικισμού Καρύστου» της Τεχνικής Έκθεσης (σχετ. 14), τα πορίσματα του οποίου παρουσιάζονται στην ενότητα 7 της παρούσας.

3. Ισχύον πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής επέκτασης

Το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς του οικισμού Καρύστου, και ειδικά της περιοχής επέκτασης, διαμορφώνεται διαχρονικά από τις ακόλουθες πράξεις:

- **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) οικισμού Καρύστου:** εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 71863/3102/1986 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ΄ 1162/1986). Το Γ.Π.Σ., ως πρώτο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, προέβλεψε στην περιοχή επέκτασης τον καθορισμό χρήσεων «γενικής κατοικίας» και τη χωροθέτηση / οργάνωση μικτής ζώνης τουρισμού και κατοικίας στην παραλία, με αναγωγή στο τότε ισχύον π.δ. 81/1980. Σύμφωνα με το ως άνω π.δ., στο περιεχόμενο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στις περιοχές «γενικής κατοικίας» περιλαμβάνονταν ρητώς τα εμπορικά καταστήματα και τα εστιατόρια – αναψυκτήρια.
- **Α΄ Επέκταση σχεδίου πόλεως – π.δ. της 22.3-6.4.1990 (Δ΄ 188):** εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη σε τμήματα των πολεοδομικών ενοτήτων 1 και 2 του οικισμού Καρύστου. Με το ως άνω π.δ., στους Τομείς ΙΙΙ και IV καθορίστηκαν ως επιτρεπόμενες ορισμένες από τις ειδικές χρήσεις της «γενικής κατοικίας», όπως αυτές προσδιορίζονται στο άρθρο 5 του π.δ. 81/1980, εξαιρώντας ρητώς από τον Τομέα ΙΙΙ –εντός του οποίου εμπίπτει σχεδόν στο σύνολό της η περιοχή της επέκτασης– τα εμπορικά καταστήματα, τα εστιατόρια – αναψυκτήρια, τους χώρους συνάθροισης κοινού και τα κέντρα διασκέδασης – ταβέρνες.
- **Β΄ Επέκταση σχεδίου πόλεως – π.δ. της 25.8-8.9.1993 (Δ΄ 1083):** εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη τμημάτων των πολεοδομικών ενοτήτων 1 και 2 του οικισμού Καρύστου, συμπεριλαμβανομένων των Ο.Τ. 109, 110, 112, 196, 234, 235, 236, 236β και 237. Με το ως άνω π.δ., για τους οικοδομήσιμους χώρους των τμημάτων αυτών καθορίστηκαν ως επιτρεπόμενες, πάλι, ορισμένες από τις ειδικές χρήσεις της «γενικής κατοικίας», όπως αυτές προσδιορίζονται στο άρθρο 3 του π.δ. της 23.2/6.3.1987 (Δ΄ 166). Ειδικότερα, ως επιτρεπόμενες χρήσεις καθορίστηκαν μόνο οι εξής: κατοικία, ξενοδοχεία

έως 100 κλινών και ξενώνες, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, κτίρια εκπαίδευσης, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια και γήπεδα στάθμευσης, καθώς και πολιτιστικά κτίρια. Επομένως, εξαιρέθηκαν και δεν επιτρέπονται στα τμήματα αυτά της επέκτασης τα εμπορικά καταστήματα, τα εστιατόρια και τα αναψυκτήρια. Το ως άνω π.δ. δεν καθόρισε νέους ούτε τροποποίησε υφιστάμενους Κ.Χ. και Κ.Φ.

4. Πορεία προηγηθείσας διαδικασίας τροποποίησης (1998 – 2013)

Ο γενικός περιορισμός / εξαίρεση των ειδικών χρήσεων γης της «γενικής κατοικίας» του Γ.Π.Σ. 1986 (εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια και αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού και κέντρα διασκέδασης – ταβέρνες) στο 2ο επίπεδο σχεδιασμού, με τα δύο π.δ. του 1990 και του 1993 και σε εξαιρετικά μεγάλες εκτάσεις της επέκτασης, αποτέλεσε σημαντική απόκλιση από τις θεσμοθετημένες χρήσεις του Γ.Π.Σ. Αποτέλεσμα ήταν η δημιουργία προβλημάτων στην εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων της πόλης στις περιοχές αυτές, καθώς και των παραθεριστών, οι οποίοι αποτελούν σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού κατά τους θερινούς μήνες.

Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της εξειδίκευσης και του «περιορισμού» των χρήσεων, βάσει των οποίων είχε «δομικά» οργανωθεί η πόλη της Καρύστου με το αρχικό Γ.Π.Σ. 1986, εκκίνησε η εξής διαδικασία:

- **Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Καρύστου υπ' αρ. 13/1998:** απόφαση επί της αρχής περί τροποποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή επέκτασης του σχεδίου πόλεως.
- **Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Καρύστου υπ' αρ. 84/1999:** ανάθεση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης στον μελετητή Στ. Βασσάλο.
- **Διαβίβαση στο τότε Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ (νυν ΥΠΕΝ):** η εκπονηθείσα μελέτη διαβιβάστηκε αρμοδίως και, αφού τηρήθηκαν όλες οι κατά νόμο διαδικασίες (γνωμοδοτήσεις, εισηγήσεις, δημοσιότητα), το ΚΣΧΟΠ γνωμοδότησε ομόφωνα θετικά (Πράξη 179/2009). Εν συνεχεία, το σχέδιο π.δ. προωθήθηκε για επεξεργασία και γνωμοδότηση στο Συμβούλιο της Επικρατείας.

Τα βασικά, προστατευτικού χαρακτήρα, σημεία της τότε μελέτης ήταν:

- **Πρόταση 1:** χωροθέτηση ζώνης αναψυχής και τουρισμού στην πρώτη σειρά οικοδομικών τετραγώνων στο δυτικό τμήμα της επέκτασης Καρύστου, με τις επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 8 («Τουρισμός – Αναψυχή») του π.δ. 23.2.1987 (Δ΄ 166), με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης και τις εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.
- **Πρόταση 2:** στον Τομέα ΙΙΙ προτάθηκε να περιοριστούν οι εξαιρέσεις από τις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις της «γενικής κατοικίας» του άρθρου 3 του π.δ. 23.2.1987 στα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και στα πρατήρια βενζίνης.
- **Πρόταση 3:** στον Τομέα ΙV προτάθηκε αντίστοιχα να επιτρέπονται όλες οι ειδικές χρήσεις της «γενικής κατοικίας» του άρθρου 3 του π.δ. 23.2.1987 χωρίς εξαιρέσεις, όπως ακριβώς προέβλεπε το ισχύον Γ.Π.Σ. 1986.

5. Το υπ' αρ. 183/2013 Πρακτικό Επεξεργασίας του Συμβουλίου της Επικρατείας

Επί του διαβιβασθέντος εγκριτικού σχεδίου π.δ. εκδόθηκε το υπ' αρ. 183/2013 Πρακτικό Συνεδριάσεως και Γνωμοδότησης του Ε΄ Τμήματος του ΣτΕ, με θέμα: «Επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος "Τροποποίηση των χρήσεων γης στη περιοχή του δήμου Καρύστου (ν. Ευβοίας) της οποίας το ρυμοτομικό σχέδιο εγκρίθηκε με τα από 22.3.1990 (Δ΄ 188) και 25.8.1993 (Δ΄ 1083) π.δ/τα"». Με το ως άνω Πρακτικό, το Δικαστήριο αποφάνθηκε ως εξής:

(α) **Παράγραφος 6 – Πρόταση 1 – ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΝΟΜΙΜΩΣ:** το Δικαστήριο έκρινε ότι «η ρύθμιση αυτή[1], που εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του ισχύοντος ΓΠΣ και αφορά μικρό αριθμό παραλιακών οικοδομικών τετραγώνων, προτείνεται νομίμως».

(β) **Παράγραφος 7 – Πρόταση 2 – ΔΕΝ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΝΟΜΙΜΩΣ:** το Δικαστήριο έκρινε ότι «με την προτεινόμενη ρύθμιση σε όλα αδιακρίτως τα Ο.Τ. του τομέα ΙΙΙ επιτρέπεται το σύνολο των προβλεπομένων στο άρθρο 3 του π.δ. της 23.2-6.3.1987 χρήσεων [με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης και ορισμένα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής οχλήσεως], επιτρέπονται δηλαδή και οι ανωτέρω απαγορευόμενες στο παρελθόν χρήσεις. Η ανωτέρω ουσιώδης επιβάρυνση των χρήσεων σε μια εκτεταμένη περιοχή, που αποτελεί περιοχή επεκτάσεως του παλαιού σχεδίου, χωρίς μάλιστα ποσοτικούς ή άλλους περιορισμούς, δεν προτείνεται νομίμως». Το Δικαστήριο επεσήμανε περαιτέρω ότι ο τουριστικός και παραθεριστικός χαρακτήρας της Καρύστου ήταν ήδη γνωστός κατά την έκδοση των διαταγμάτων του 1990 και 1993, τα οποία επέλεξαν την απαγόρευση των συγκεκριμένων χρήσεων.

Μετά την ανωτέρω κρίση περί μη νομιμότητας της πρότασης, ο Δήμος προέβη αφενός στην αναπροσαρμογή της αρχικής μελέτης αναθεώρησης των χρήσεων γης της περιοχής επέκτασης, ενώ παράλληλα, μέσω της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, χρηματοδοτήθηκε και ανατέθηκε η Μελέτη Αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. Καρύστου του 1986, η οποία εκπονήθηκε με βάση τις διατάξεις του ν. 2508/1997.

6. Μελέτη Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Καρύστου και Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.)

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Καρύστου εκπονήθηκε κατά τις διατάξεις του ν. 2508/1997 και, παρότι προχώρησε έως και το τελικό Στάδιο Β2 της μελέτης, τελικώς δεν πρόλαβε να θεσμοθετηθεί εντός της καταληκτικής μεταβατικής ημερομηνίας της 31.03.2024 (άρθρο 5 παρ. 5α του π.δ. 90/2018). Εγκρίθηκε όμως η Σ.Μ.Π.Ε. της Πρότασης της Μελέτης του Γ.Π.Σ., με την υπ' αρ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/15422/1020/12.02.2024 απόφαση, με την οποία εγκρίθηκαν περιβαλλοντικά οι προτεινόμενες ρυθμίσεις του Γ.Π.Σ.

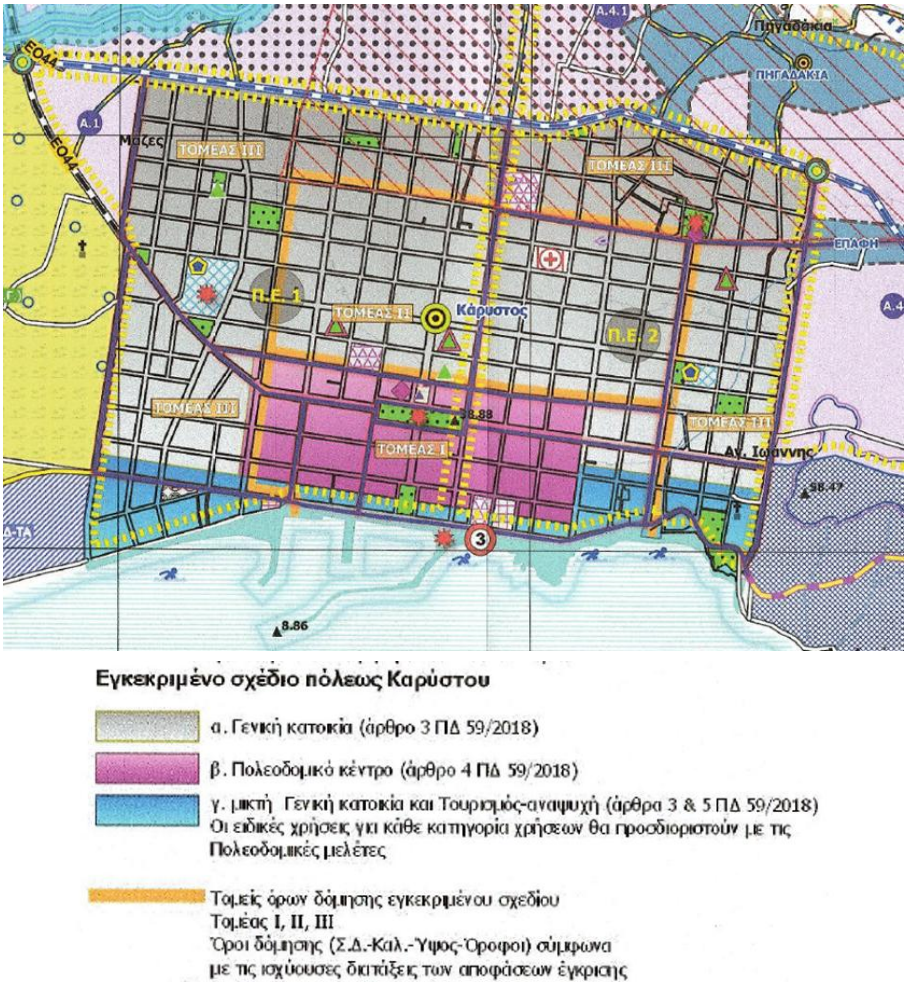
Βάσει της ως άνω μελέτης (Στάδιο Β2 Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Καρύστου) διατηρούνται οι προβλέψεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ. του οικισμού Καρύστου, με μοναδικές διαφοροποιήσεις:

(α) την τροποποίηση των ορίων της κεντρικής περιοχής, εντός της οποίας επιτρέπονται χρήσεις γης Κεντρικών Λειτουργιών (άρθρο 4 του π.δ. 59/2018)·

[1] Αφορά την τροποποίηση των χρήσεων γης στα παραλιακά οικοδομικά τετράγωνα του Τομέα ΙΙΙ, για τα οποία ορίζονται χρήσεις Τουρισμού – Αναψυχής.

(β) την ίδρυση παραλιακής ζώνης μικτής χρήσης (Γενική Κατοικία και Τουρισμός – Αναψυχή, άρθρα 3 και 5 του π.δ. 59/2018) σε όλο το παράκτιο μέτωπο του οικισμού.

Επομένως, για την περιοχή της επέκτασης του οικισμού της Καρύστου, όπως φαίνεται και στην Εικόνα 1, η ως άνω μελέτη αποδέχεται και υιοθετεί την κατεύθυνση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. περί χρήσεων γης Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του π.δ. 59/2018) χωρίς εξαιρέσεις. Επιπροσθέτως, σημειώνεται ρητώς ότι οι ειδικές χρήσεις, για κάθε κατηγορία χρήσεων, θα προσδιοριστούν με τις πολεοδομικές μελέτες που θα εκπονηθούν.



Εικόνα 1: Απόσπασμα Χάρτη Π.3.1 «Πολεοδομική οργάνωση, ζώνες κινήτρων, γενικές αστικές υποδομές»

Πηγή: Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Καρύστου (Στάδιο Β2 – Πρόταση)

Συνεπώς, η περιβαλλοντικά εγκεκριμένη –μέσω της Σ.Μ.Π.Ε.– μελέτη του Σταδίου Β2 του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Καρύστου τεκμηριώνει αυτοτελώς, και μάλιστα με πράξη του ίδιου του ΥΠΕΝ, την αναγκαιότητα εναρμόνισης των χρήσεων γης στην περιοχή επέκτασης προς την κατηγορία της Γενικής Κατοικίας του άρθρου 3 του π.δ. 59/2018, χωρίς καταρχάς εξαιρέσεις, καθώς και τη συμβατότητα της πρότασης τροποποίησης με τον υπερκείμενο σχεδιασμό.

7. Πρόσθετη αξιολόγηση: συμφωνία με το Γ.Π.Σ. και επάρκεια των Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χώρων

Η πρόσθετη αξιολόγηση που ζήτησε η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ περιλαμβάνεται στο Παράρτημα της Τεχνικής Έκθεσης (σχετ. 14). Με αυτήν ελέγχεται αν οι Κ.Χ. – Κ.Φ. των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων του οικισμού Καρύστου (α) είναι σύμφωνοι με

τις προβλέψεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και (β) επαρκούν για την εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών. Η μεθοδολογία περιλαμβάνει την καταγραφή των προβλέψεων του Γ.Π.Σ. (πληθυσμιακό μέγεθος, πολεοδομικές ενότητες, διατηρούμενοι, νέοι ή μεταφερόμενοι χώροι, ανάγκες σε γη ανά κατηγορία), την καταγραφή και εμβαδομέτρηση των Κ.Χ. – Κ.Φ. των ρυμοτομικών σχεδίων, την αντιστοίχιση κάθε πρόβλεψης του Γ.Π.Σ. με τον χώρο που την υλοποιεί και, τέλος, τον έλεγχο επάρκειας σε γη ανά κατηγορία.

Το Γ.Π.Σ. οργανώνει τον οικισμό για 7.500 μόνιμους κατοίκους και 14.000 κατοίκους κατά τη θερινή περίοδο, σε δύο πολεοδομικές ενότητες, και εκτιμά συνολική ανάγκη 80.100 τ.μ. γης για κοινωνική υποδομή σε έξι κατηγορίες (Διοίκηση, Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο, Πολιτισμός, Δημοτικά – Νηπιαγωγεία, Γυμνάσια – Λύκεια, Αθλητισμός). Ο έλεγχος πραγματοποιήθηκε με βάση τον πληθυσμό-στόχο του Γ.Π.Σ., ο οποίος υπερβαίνει κατά 40% περίπου τον σημερινό μόνιμο πληθυσμό (5.362 κάτοικοι, απογραφή 2021), ώστε να λαμβάνονται υπόψη αυξημένες πληθυσμιακές ανάγκες σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση.

Στον οικισμό καταγράφονται 34 χώροι κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών, συνολικής επιφάνειας 88.397 τ.μ.: 14 χώροι του παλαιού σχεδίου (32.941 τ.μ.), 19 χώροι της περιοχής επέκτασης, όπως καθορίστηκαν με το π.δ. της 22.3.1990 (55.070 τ.μ., ήτοι 62% του συνόλου), και ο υφιστάμενος, μη θεσμοθετημένος ως κοινωφελής χώρος, πυροσβεστικός σταθμός (386 τ.μ.), ο οποίος παρουσιάζεται διακριτά. Το π.δ. της 25.8.1993 δεν καθόρισε νέους ούτε τροποποίησε υφιστάμενους Κ.Χ. – Κ.Φ. και, συνεπώς, δεν μεταβάλλει τα μεγέθη του ελέγχου.

Ως προς τη συμφωνία με το Γ.Π.Σ., από την αντιστοίχιση προκύπτει ότι οι Κ.Χ. – Κ.Φ. των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων υλοποιούν το σύνολο των προβλέψεων του Γ.Π.Σ. ως προς το είδος, την πολεοδομική ενότητα και τη θέση τους, τόσο για τους διατηρούμενους χώρους (Δημαρχείο, κεντρική πλατεία, δημοτικό σχολείο και νηπιαγωγείο της ΠΕ 1, νοσοκομείο, γηροκομείο, πνευματικό κέντρο, γήπεδο) όσο και για τους νέους ή μεταφερόμενους (παιδικοί σταθμοί, νηπιαγωγεία, δημοτικό σχολείο της ΠΕ 2, Γυμνάσιο – Λύκειο, ΚΑΠΗ, χώρος πρασίνου στη θέση του νεκροταφείου, σταθμός λεωφορείων – φορτηγών). Επιπλέον, το ρυμοτομικό σχέδιο της επέκτασης καθορίζει πρόσθετους χώρους πρασίνου, πλατείες και παιδικές χαρές, κλειστό γυμναστήριο, χώρο πολιτιστικών λειτουργιών και χώρο ιερού ναού, οι οποίοι ενισχύουν την εξυπηρέτηση των πολεοδομικών ενοτήτων.

Ως προς την επάρκεια σε γη, τρεις κατηγορίες υπερκαλύπτουν τις ανάγκες του Γ.Π.Σ.: Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο (+10.237 τ.μ.), Πολιτισμός (+662 τ.μ.) και Δημοτικά – Νηπιαγωγεία (+1.891 τ.μ.). Για τις υπόλοιπες τρεις κατηγορίες, η αξιολόγηση καταλήγει στα εξής:

(α) **Διοίκηση:** η ανάγκη των 11.500 τ.μ. του Γ.Π.Σ. προκύπτει από πολύ υψηλά σταθερότυπα (1,0 τ.μ./κάτοικο για τη διοίκηση επαρχίας και 0,5 τ.μ./κάτοικο για το δημοτικό κατάστημα), που δεν ανταποκρίνονται στον ρόλο της Καρύστου ως έδρας δήμου. Με τα ισχύοντα Πολεοδομικά Πρότυπα (Δ΄ 200/2024), τα οποία ορίζουν κλίμακα από 0,1 έως 1,0 τ.μ./χρήστη, και με πρότυπο 0,3 τ.μ./χρήστη, η απαιτούμενη επιφάνεια για τους 7.500 κατοίκους ανέρχεται σε 2.250 τ.μ. και καλύπτεται πλήρως από τους υφιστάμενους χώρους (3.511 τ.μ., πλεόνασμα 1.261 τ.μ.), ακόμη και χωρίς τον μη θεσμοθετημένο πυροσβεστικό σταθμό (3.125 τ.μ., πλεόνασμα 875 τ.μ.).

(β) **Αθλητισμός:** η ανάγκη του Γ.Π.Σ. (28.000 τ.μ.) έχει υπολογιστεί για 15.000 χρήστες, δηλαδή λαμβάνοντας ουσιαστικά υπόψη και τον θερινό πληθυσμό. Οι αθλητικοί χώροι της περιοχής επέκτασης ανέρχονται σε 19.296 τ.μ. και, μαζί με τους αθλητικούς χώρους των σχολικών μονάδων (5.000 τ.μ.), που προσμετρώνται λόγω της παράλληλης χρήσης την οποία προβλέπουν τα Πολεοδομικά Πρότυπα, σε 24.296 τ.μ. (87% της ανάγκης). Το υπόλοιπο των 3.704 τ.μ. καλύπτεται με Ευέλικτους Χώρους Αθλοπαιδιών (Ευ.Χ.Α.), οι οποίοι μπορούν να χωροθετηθούν στους θεσμοθετημένους ελεύθερους χώρους – αστικό πράσινο, χωρίς μεταβολή της ισχύουσας χρήσης τους· η κατηγορία αυτή διατηρεί και μετά τη διάθεση αυτή πλεόνασμα 6.533 τ.μ.

(γ) **Γυμνάσια – Λύκεια:** ο Χώρος Λυκείου – Γυμνασίου της περιοχής επέκτασης (8.642 τ.μ.) υπολείπεται κατά 358 τ.μ. (4%) της ανάγκης του Γ.Π.Σ. (9.000 τ.μ.), η οποία έχει υπολογιστεί για τον πληθυσμό-στόχο των 7.500 κατοίκων. Η απόκλιση κρίνεται αμελητέα, ενώ με βάση τον σημερινό μόνιμο πληθυσμό οι αντίστοιχες ανάγκες καλύπτονται πλήρως.

Για την Περίθαλψη και την Πρόνοια, για τις οποίες το Γ.Π.Σ. δεν προσδιορίζει ανάγκη σε γη, οι προβλέψεις του υλοποιούνται ως προς το είδος και τη θέση των χώρων. Ο Πίνακας 1 συνοψίζει τον έλεγχο επάρκειας.

Πίνακας 1: Έλεγχος επάρκειας σε γη των Κ.Χ. – Κ.Φ. ανά κατηγορία

Κατηγορία	Βάση υπολογισμού	Ανάγκη (τ.μ.)	Διαθέσιμη γη (τ.μ.)	Ευ.Χ.Α. (τ.μ.)	Τελική διαφορά (τ.μ.)	Κάλυψη
Διοίκηση	Π.Π. 2024	2.250	3.511	—	+1.261	156%
Ελεύθεροι χώροι – Αστικό πράσινο	Γ.Π.Σ.	19.600	29.837	−3.704	+6.533	133%
Πολιτισμός	Γ.Π.Σ.	4.000	4.662	—	+662	117%
Δημοτικά – Νηπιαγωγεία	Γ.Π.Σ.	8.000	9.891	—	+1.891	124%
Γυμνάσια – Λύκεια	Γ.Π.Σ.	9.000	8.642	—	−358	96%
Αθλητισμός	Γ.Π.Σ.	28.000	24.296	+3.704	0	100%

Πηγή: Τεχνική Έκθεση – Παράρτημα (Πίνακας 10). Π.Π. 2024: Πολεοδομικά Πρότυπα (Δ΄ 200/2024).

Συνεπώς, οι θεσμοθετημένοι Κ.Χ. – Κ.Φ. των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της Καρύστου είναι σύμφωνοι με τις προβλέψεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και επαρκούν για την εξυπηρέτηση των σχετικών αναγκών, χωρίς να απαιτείται η θεσμοθέτηση νέων χώρων. Η προτεινόμενη τροποποίηση των χρήσεων γης εντάσσεται, επομένως, σε πολεοδομικό ιστό με επαρκή κοινωνική υποδομή.

8. Νέα πρόταση τροποποίησης – Λόγοι επιβεβλημένου χαρακτήρα

Η νέα πρόταση τροποποίησης συντάσσεται σε ευθεία συνέχεια της απορριπτικής κρίσης του ΣτΕ (Πρακτικό 183/2013) και αποσκοπεί στην πλήρη συμμόρφωση προς τις παρατηρήσεις αυτού, ενσωματώνοντας ταυτόχρονα τα νεότερα δεδομένα της ισχύουσας νομοθεσίας (π.δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης») και τις σύγχρονες χωρικές, οικιστικές και αναπτυξιακές συνθήκες της πόλης. Η αναγκαιότητα της προτεινόμενης ρύθμισης τεκμηριώνεται από τους ακόλουθους λόγους:

(α) **Μεταβληθείσες δημογραφικές και αναπτυξιακές συνθήκες:** μετά την έκδοση των διαταγμάτων του 1990 και 1993, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ., η Κάρυστος παρουσιάζει θετικό ρυθμό μεταβολής πληθυσμού τις τελευταίες δεκαετίες, σε σύγκριση με τα υπερκείμενα γεωγραφικά – διοικητικά επίπεδα. Ειδικότερα, ο μόνιμος πληθυσμός της πόλης ανήλθε από 4.674 κατοίκους το 1991 σε 4.902 το 2001, 5.112 το 2011 και 5.362 το 2021 (αύξηση περίπου 15% την τελευταία τριακονταετία). Στον μόνιμο πληθυσμό προστίθεται ο εποχιακός (τουρίστες και κάτοικοι β΄ κατοικίας), ο οποίος αυξάνει σημαντικά τον συνολικό πληθυσμό εξυπηρέτησης της πόλης και δημιουργεί αυξημένες ανάγκες για βασικές, καθημερινές και τοπικού χαρακτήρα εξυπηρετήσεις, που δεν μπορούν να καλυφθούν με τις προβλέψεις του πολεοδομικού σχεδιασμού των αρχών της δεκαετίας του 1990. Τα στοιχεία της τουριστικής δραστηριότητας της περιοχής εμφανίζουν σαφή ανοδική πορεία, ενώ στον όρμο Καρύστου υφίσταται εκτεταμένη παραθεριστική β΄ κατοικία.

(β) **Αναντιστοιχία θεσμοθετημένων χρήσεων και υφιστάμενης κατάστασης:** στην περιοχή της επέκτασης του σχεδίου πόλεως, η πραγματική εξέλιξη και κατανομή των χρήσεων γης δεν ακολούθησε το μοντέλο των διαταγμάτων του 1990 και 1993. Αντιθέτως, διαπιστώνονται πιέσεις για την ανάπτυξη εμπορικών και συναφών χρήσεων κατά μήκος του άξονα της οδού Ελλήνων Αμερικής και στην περιοχή νοτίως αυτού, στο δυτικό τμήμα της επέκτασης, αλλά και σε χωρικά εντοπισμένους μικρούς θύλακες στα βόρεια και ανατολικά, όπως αποτυπώνεται στην καταγραφή των υφιστάμενων χρήσεων γης της νέας πρότασης τροποποίησης.

(γ) **Συμμόρφωση προς τις παρατηρήσεις του ΣτΕ:** η νέα πρόταση εισάγει χωρικούς και ποσοτικούς περιορισμούς και διαφοροποιείται κατά περιοχές, αίροντας έτσι την αιτία της προηγούμενης απορριπτικής κρίσης (καθολική και χωρίς περιορισμούς διεύρυνση χρήσεων σε εκτεταμένη περιοχή). Ειδικότερα, προτείνεται τροποποίηση των χρήσεων γης στα Ο.Τ. εκατέρωθεν της οδού Ελλήνων Αμερικής και νοτίως αυτής, στο δυτικό τμήμα της επέκτασης, καθώς και σε μεμονωμένα Ο.Τ. βορείως και ανατολικά, στα οποία χωροθετούνται οι πλέον οχλούσες χρήσεις της γενικής κατοικίας, και όχι σε όλα ανεξαιρέτως τα Ο.Τ. του Τομέα ΙΙΙ, όπως πρότεινε η προηγούμενη μελέτη. Η νέα ρύθμιση διαρθρώνεται σε τρεις διακριτές υποκατηγορίες γενικής κατοικίας (Γ, ΓΚ και ΓΚ1), με κλιμάκωση των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων και μεγεθών δόμησης, καθώς και σε μία μικτή κατηγορία τουρισμού – κατοικίας (ΤΑ), σύμφωνα με τα άρθρα 3 και 5 του π.δ. 59/2018. Οι κατηγορίες αυτές καθορίζονται χωρικά με βάση την υφιστάμενη κατάσταση, τα λειτουργικά χαρακτηριστικά των επιμέρους τμημάτων της περιοχής και τις σημερινές πολεοδομικές ανάγκες (βλ. περ. α΄ και β΄) και συνοδεύονται από ειδικούς περιορισμούς και ποσοτικά μεγέθη ανά υποκατηγορία.

(δ) **Συμβατότητα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του 1986:** το Γ.Π.Σ. προέβλεψε ρητώς τη «διατήρηση της σημερινής μορφής γενικής κατοικίας» χωρίς εξαιρέσεις, η οποία – διαχρονικά, υπό το π.δ. 81/1980, το π.δ. 23.02.1987 και το νεότερο π.δ. 59/2018– περιλαμβάνει ως επιτρεπόμενες χρήσεις τα εμπορικά καταστήματα και τα εστιατόρια – αναψυκτήρια. Συνεπώς, η ένταξή τους στις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής επέκτασης δεν αντιβαίνει, αλλά εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ.

(ε) **Συμβατότητα με το Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Καρύστου (Στάδιο Β2 με εγκεκριμένη Σ.Μ.Π.Ε.):** το Γ.Π.Σ., για το εσωτερικό τμήμα της περιοχής επέκτασης, αποδέχεται και υιοθετεί την κατεύθυνση του ισχύοντος Γ.Π.Σ. του οικισμού Καρύστου για χρήσεις Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του π.δ. 59/2018) χωρίς εξαιρέσεις, με τις ειδικές χρήσεις να εξειδικεύονται από την ειδικότερη πολεοδομική μελέτη που θα ακολουθήσει, καθιστώντας την προτεινόμενη τροποποίηση πλήρως συμβατή.

(στ) **Αποφυγή πολεοδομικής επιβάρυνσης όμορων περιοχών:** η μη πρόβλεψη χρήσεων εμπορικών καταστημάτων και εστιατορίων – αναψυκτηρίων στην περιοχή επέκτασης οδηγεί σε μετατόπιση των λειτουργιών αυτών σε γειτνιάζουσες περιοχές, όπως η κεντρική περιοχή του οικισμού, οι οποίες επιβαρύνονται δυσανάλογα με τα βάρη που η λειτουργία αυτή συνεπάγεται.

(ζ) **Αντιστοίχιση με το π.δ. 59/2018:** το π.δ. του 1990 καθόρισε χρήσεις γης βάσει του π.δ. 81/1980, ενώ το π.δ. του 1993 βάσει του π.δ. 23.2.1987. Με την προτεινόμενη ρύθμιση εξομοιώνονται οι προβλέψεις των δύο διαταγμάτων στο πλαίσιο του ισχύοντος σήμερα π.δ. 59/2018, αίροντας την ασυμβατότητα μεταξύ τους. Σημειώνεται ότι στο ισχύον π.δ. χρήσεων γης, ακόμη και στις περιοχές «Αμιγούς Κατοικίας» (άρθρο 2), έχει θεσμοθετηθεί ως επιτρεπόμενη η χρήση εμπορικών καταστημάτων μικρής κλίμακας (έως 150 τ.μ. ανά οικόπεδο). Πολλώ δε μάλλον, σε περιοχές «Γενικής Κατοικίας» (άρθρο 3), η ένταξη των ως άνω χρήσεων αποτελεί επιβεβλημένη πρόβλεψη.

(η) **Επάρκεια κοινωνικής υποδομής – αμετάβλητο ισοζύγιο Κ.Χ. – Κ.Φ. και όρων δόμησης:** όπως αναλύεται στην ενότητα 7, οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι του οικισμού, εκ των οποίων περίπου 55.000 τ.μ. (62%) βρίσκονται στην περιοχή επέκτασης, υλοποιούν τις προβλέψεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ. ως προς το είδος, τη θέση και την κατανομή τους ανά πολεοδομική ενότητα και επαρκούν σε γη για τον πληθυσμό-στόχο του Γ.Π.Σ. (7.500 μόνιμοι κάτοικοι). Εξάλλου, η προτεινόμενη τροποποίηση διατηρεί στο σύνολό τους τους θεσμοθετημένους Κ.Χ. – Κ.Φ., όπως έχουν καθοριστεί με το π.δ. της 22.3.1990 (Δ΄ 188) και το π.δ. της 25.8.1993 (Δ΄ 1083), καθώς και το ισχύον καθεστώς όρων δόμησης. Η τροποποίηση αφορά, επομένως, αποκλειστικά το είδος των επιτρεπόμενων ειδικών χρήσεων στους οικοδομήσιμους χώρους. Δεν αυξάνει την οικιστική πυκνότητα ή την πληθυσμιακή χωρητικότητα της περιοχής και, ως εκ τούτου, δεν δημιουργεί πρόσθετη ζήτηση κοινωνικής υποδομής, η οποία σε κάθε περίπτωση καλύπτεται από το τεκμηριωμένο περιθώριο επάρκειας.

9. Σύνοψη

Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η προτεινόμενη τροποποίηση των χρήσεων γης:

(α) εδράζεται σε πολεοδομικούς λόγους και οδηγεί σε βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, υπό την έννοια ότι εξυπηρετεί τη λειτουργικότητα του οικισμού και σέβεται την κύρια λειτουργία του (εν προκειμένω τον τουριστικό – παραθεριστικό χαρακτήρα), χωρίς να επιρρίπτει τα βάρη της σε όμορες περιοχές (π.χ. κεντρικό τμήμα του οικισμού),

(β) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. του 1986,

(γ) εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Καρύστου (Στάδιο Β2) με εγκεκριμένη Σ.Μ.Π.Ε.,

(δ) συμμορφώνεται προς τις παρατηρήσεις του υπ' αρ. 183/2013 Πρακτικού του ΣτΕ,

(ε) ενσωματώνει τα νεότερα δεδομένα του π.δ. 59/2018,

(στ) εντάσσεται σε οικισμό του οποίου οι θεσμοθετημένοι Κοινόχρηστοι και Κοινωφελείς Χώροι των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων είναι σύμφωνοι με τις προβλέψεις του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και επαρκούν για την εξυπηρέτηση του πληθυσμού-στόχου αυτού (7.500 μόνιμοι κάτοικοι, έναντι 5.362 σήμερα), χωρίς να απαιτείται η χωροθέτηση νέων χώρων, και

(ζ) διατηρεί στο σύνολό τους τους θεσμοθετημένους Κ.Χ. – Κ.Φ. της περιοχής επέκτασης, χωρίς καμία μεταβολή ως προς τη θέση, την έκταση, τα όρια ή τη χρήση τους, καθώς και το ισχύον καθεστώς όρων δόμησης, με αποτέλεσμα το ισοζύγιο των Κ.Χ. – Κ.Φ. να παραμένει αμετάβλητο και να μην επέρχεται αύξηση της οικιστικής χωρητικότητας της περιοχής ούτε πρόσθετη ζήτηση για κοινωνικές υποδομές.

10. Πρόταση προς το Δημοτικό Συμβούλιο

Κατόπιν των ανωτέρω, εισηγούμαστε όπως το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίσει:

1. Την αποδοχή της Τεχνικής Έκθεσης «Προώθηση Πολεοδομικής Μελέτης Τροποποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καρύστου» (Σεπτέμβριος 2026) και του Παραρτήματος αυτής «Συμφωνία με Γ.Π.Σ. και επάρκεια των Κοινόχρηστων – Κοινωφελών Χώρων (Κ.Χ. – Κ.Φ.) οικισμού Καρύστου», που συντάχθηκαν από τον Δρ. Παναγιώτη Βουλέλλη, Πολεοδόμο – Χωροτάκτη, στο πλαίσιο της υπ' αρ. πρωτ. 30566/29.12.2025 σύμβασης (ΑΔΑΜ: 25SYMV018275548), καθώς και της πολεοδομικής τεκμηρίωσης που περιλαμβάνεται σε αυτά.
2. Την υποβολή της ως άνω Τεχνικής Έκθεσης με το Παράρτημά της στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, ως συμπληρωματικού στοιχείου του φακέλου της μελέτης και σε ανταπόκριση του αιτήματός της για πρόσθετη αξιολόγηση των στοιχείων που αφορούν τους Κοινόχρηστους και Κοινωφελείς Χώρους σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ. και τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.
3. Την υποβολή αιτήματος του Δήμου Καρύστου προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ για την ενημέρωση επί της διαδικασίας εξέτασης και την προώθηση της εκκρεμούσας, προσαρμοσμένης / διορθωμένης Πολεοδομικής Μελέτης Τροποποίησης των χρήσεων γης στα Ο.Τ. των Τομέων ΙΙΙ και IV της περιοχής των π.δ. της 22.3-6.4.1990 (Δ΄ 188) και της 25.8-8.9.1993 (Δ΄ 1083), που αφορούν την επέκταση του οικισμού της Καρύστου, με συμπλήρωση του φακέλου της μελέτης και με την υπ' αρ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/15422/1020/12.02.2024 απόφαση έγκρισης της Σ.Μ.Π.Ε. της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ., με στόχο την ολοκλήρωση της επεξεργασίας, τη γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Υ.Π.Ο.Θ.Α. και τη διαβίβαση της νέας – προσαρμοσμένης πρότασης τροποποίησης για την ολοκλήρωση της διαδικασίας θεσμοθέτησής της.

Ο Πρόεδρος κάλεσε τα μέλη της Δημ. Επιτροπής να αποφασίσουν σχετικά.

.....

Η Δημοτική Επιτροπή αφού άκουσε την εισήγηση του Προέδρου και έλαβε υπόψη της τις διατάξεις του αρ. 138 του ν. 5314/26, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ομόφωνα:

Εγκρίνουμε και εισηγούμαστε στο Δημοτικό Συμβούλιο:

1. Την αποδοχή της Τεχνικής Έκθεσης «**Προώθηση Πολεοδομικής Μελέτης Τροποποίησης των χρήσεων γης στην περιοχή επέκτασης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως Καρύστου**» (Σεπτέμβριος 2026) και του Παραρτήματος αυτής «Συμφωνία με Γ.Π.Σ. και επάρκεια των Κοινόχρηστων – Κοινωφελών Χώρων (Κ.Χ. – Κ.Φ.) οικισμού Καρύστου», που συντάχθηκαν από τον Δρ. **Παναγιώτη Βουλέλλη**, Πολεοδόμο – Χωροτάκτη, στο πλαίσιο της υπ' αρ. πρωτ. 30566/29.12.2025 σύμβασης (ΑΔΑΜ: 25SYMV018275548), καθώς και της πολεοδομικής τεκμηρίωσης που περιλαμβάνεται σε αυτά, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.
2. Την υποβολή της ως άνω Τεχνικής Έκθεσης με το Παράρτημά της στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, ως συμπληρωματικού στοιχείου του φακέλου της μελέτης και σε ανταπόκριση του αιτήματός της για πρόσθετη αξιολόγηση των στοιχείων που αφορούν τους Κοινόχρηστους και Κοινωφελείς Χώρους σύμφωνα με το ισχύον Γ.Π.Σ. και τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας.
3. Την υποβολή αιτήματος του Δήμου Καρύστου προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ για την ενημέρωση επί της διαδικασίας εξέτασης και την προώθηση της εκκρεμούσας, προσαρμοσμένης / διορθωμένης Πολεοδομικής Μελέτης Τροποποίησης των χρήσεων γης στα Ο.Τ. των Τομέων ΙΙΙ και ΙV της περιοχής των π.δ. της 22.3-6.4.1990 (Δ΄ 188) και της 25.8-8.9.1993 (Δ΄ 1083), που αφορούν την επέκταση του οικισμού της Καρύστου, με συμπλήρωση του φακέλου της μελέτης και με την υπ' αρ. πρωτ. οικ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/15422/1020/12.02.2024 απόφαση έγκρισης της Σ.Μ.Π.Ε. της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ., με στόχο την ολοκλήρωση της επεξεργασίας, τη γνωμοδότηση του ΚΕ.Σ.Υ.Π.Ο.Θ.Α. και τη διαβίβαση της νέας – προσαρμοσμένης πρότασης τροποποίησης για την ολοκλήρωση της διαδικασίας θεσμοθέτησής της.

Η απόφαση αυτή πήρε αύξοντα αριθμό **: 301/2026**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
Ραβιόλος Ελευθέριος	Οικονόμου Γεώργιος Κανέλλου – Χουντάση Μαρία Βερούχη –Λεμονιά Μαρία Μανώλης Ιωάννης Φωτεινού Μαρία

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Πρόεδρος της Δημοτικής Επιτροπής

Ραβιόλος Ελευθέριος