



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

**ΑΠΟΦΑΣΗ
ΑΡΙΘ. 05**

Της 2ης συνεδρίασης που έγινε την 7/2/2018 ύστερα από τη με αριθ. πρωτ. 6017/2-02-2018 πρόσκληση που επιδόθηκε νόμιμα.

Ο Πρόεδρος κ. Ιωάννης Μελάς είναι παρών.

Παρόντες είναι οι κ.κ. Αστεριάδη Καλλιόπη, Βεντούρης Ανδρέας, Ζηλάκου Χαραλαμπία, Σαλπέας Ηλίας, Σδρένιας Χρήστος (ο οποίος αποχώρησε μετά τη ψήφιση του 2^{ου} θέματος) & Σιγαλάκος Κυριάκος, **τακτικά μέλη** και Γκερλές Δημήτριος, **αναπληρωματικό μέλος**.

Απόντες είναι οι κ.κ. Καλαμακιώτης Νικόλαος, Μαστρονικόλας Ιωάννης, Ρέππας Παναγιώτης & Σταθάκη Μαρία, **τακτικά μέλη**.

Στη συνεδρίαση παρίσταται η κα Βλάμου Ξανθίπη, ως εκπρόσωπος της Νομικής Υπηρεσίας. Αρχίζει η συνεδρίαση αφού η Επιτροπή βρίσκεται σε νόμιμη απαρτία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 παρ. 1 του Ν. 3852/10.

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΘΕΜΑ 2^ο : «Λήψη απόφασης για τη σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά σε περιοχή χρήσης γης «Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης» με τον καθορισμό του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Δημ. Γούναρη αρ. 45 και Φωκίωνος, σε «Κτίριο Περίθαλψης», σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13β του άρθρου 7 του Ν.4447/2016 »

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής εξετάζει το πιο πάνω θέμα, ύστερα από τη λήψη της υπ' αριθ. πρωτ. 61302/12578/19-12-2017 εισήγησης Δημάρχου (Δ/νση Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π.-Τμ. Γεν. Σχεδιασμού – Π.Ε.Α.), που αναλυτικά έχει ως εξής:

ΠΡΟΣ: Επιτροπή Ποιότητας Ζωής

ΘΕΜΑ: «Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά σε περιοχή χρήσης γης «Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης» με τον καθορισμό του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Δημ. Γούναρη αρ. 45 και Φωκίωνος, σε «Κτίριο Περίθαλψης», σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13β, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016»

- ΣΧΕΤ:** 1. Η με αρ. πρωτ. 10629/26-10-17 αίτηση της «ΜΙΤΩΣΗ ΜΟΝ/ΠΗ ΕΠΕ» Κέντρο εξ/κής Γονιμοποίησης
2. Η με αρ. πρωτ. 11374/15-11-17 αίτηση της «ΜΙΤΩΣΗ ΜΟΝ/ΠΗ ΕΠΕ» Κέντρο εξ/κής Γονιμοποίησης

Σας διαβιβάζουμε για λήψη Απόφασης το ως άνω θέμα που αφορά στη Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά, σε περιοχή

χρήσης γης «Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης» με τον καθορισμό του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Δημ. Γούναρη αρ. 45 και Φωκίωνος, σε «Κτίριο Περίθαλψης», σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13β, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016.

Για το εν λόγω θέμα σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Με τις ανωτέρω σχετικές αιτήσεις ζητήθηκε η σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά σε κτίριο που βρίσκεται επί των οδών Δημ. Γούναρη αρ. 45 και Φωκίωνος, εντός του Ο.Τ. 90/Τ.25, ιδιοκτησίας της Εταιρείας με την επωνυμία «ΜΙΤΩΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.» ΚΕΝΤΡΟ ΕΞΩΣΩΜΑΤΙΚΗΣ ΓΟΝΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ, με τον καθορισμό της χρήσης του ως «Κτίριο Περίθαλψης».

Το Ο.Τ. 90/Τ.25, στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, περικλείεται από τις οδούς Δημ. Γούναρη – Φωκίωνος – Αλιπέδου και βρίσκεται εντός της περιοχής του Δήμου Πειραιά που έχει χαρακτηριστεί ως Ιστορικό Κέντρο με το ΦΕΚ 410Δ/1982. Εντός του ακινήτου επί της οδού Δημ. Γούναρη 45 και Φωκίωνος υφίσταται διώροφη οικοδομή, η οποία έχει κηρυχτεί διατηρητέο κτίσμα με την υπ' αρ. 21745/1214/16-3-1987 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ-ΦΕΚ 420Δ/15-5-1987.

Σύμφωνα με ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά – ΦΕΚ 79Δ/1988 – η επιτρεπόμενη χρήση γης για την περιοχή είναι «Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης». Το περιεχόμενο της αναφερόμενης χρήσης καθορίζεται στο άρθρο 4 του από 23-2-87 Π.Δ. – ΦΕΚ 166Δ/6-3-1987, όπως ισχύει, και περιλαμβάνει:

1. κατοικία
2. ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
3. εμπορικά καταστήματα
4. γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
5. διοίκηση
6. εστιατόρια
7. αναψυκτήρια
8. κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
9. χώροι συνάθροισης κοινού
10. πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
11. κτίρια εκπαίδευσης
12. θρησκευτικοί χώροι
13. **κτίρια κοινωνικής πρόνοιας**
14. επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
15. κτίρια, γήπεδα στάθμευσης
16. πρατήρια βενζίνης
17. αθλητικές εγκαταστάσεις
18. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα
19. εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
20. διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών – ψυχαγωγικών παιγνίων

Σύμφωνα με τις ανωτέρω σχετικές αιτήσεις της «ΜΙΤΩΣΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ» Κέντρο εξωσωματικής Γονιμοποίησης, στο εν λόγω ακίνητο ιδιοκτησίας τους, προτείνεται να λειτουργήσει ιδιωτική κλινική δυναμικότητας 20 κλινών.

Στην περιοχή επιτρέπονται κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, όμως δεδομένου ότι οι κλινικές ανήκουν στα κτίρια περίθαλψης, (σύμφωνα με την πολεοδομική λειτουργία τους), η οποία δεν αναφέρεται στις προβλεπόμενες χρήσεις της κατηγορίας «κεντρικές λειτουργίες πόλης» που αναφέρονται ανωτέρω, απαιτείται η σημειακή τροποποίηση του ΓΠΣ, επί των ορίων της ιδιοκτησίας του κηρυγμένου ως διατηρητέου κτίσματος, με μετατροπή της προβλεπόμενης χρήσης γης από «Κεντρικές λειτουργίες πόλης» σε «Κτίριο Περίθαλψης», σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13β, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016. Συγκεκριμένα ζητείται χρήση ως ιδιωτική κλινική δυναμικότητας 20 κλινών.

Με τις διατάξεις της παρ. 13β, του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός - Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» προβλέπεται: «*τα ισχύοντα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης δύνανται να τροποποιούνται σημειακά με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του ν. 2508/1997*»

Σύμφωνα με την παρ. 7γ του άρθρου 4 του ν. 2508/97 είναι δυνατή η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, μόνο προκειμένου να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή αναπλάσεων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής, καθώς και προκειμένου αυτό να εναρμονισθεί προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις εγκεκριμένων κατά τα άρθ.6 έως και αρθ.8 του ν. 2742/99, Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ή και κατά τα άρθρ.11 και αρθ.12 του ν.2742/99 Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και Σχεδίων και Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ).

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 107017/06 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ – ΦΕΚ 1225Β/5-9-2006, προκειμένου να αξιολογηθεί η συμβατότητα της προτεινόμενης τμηματικής έγκρισης με το περιεχόμενο και τις κατευθύνσεις του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και με σκοπό την προστασία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος που ενδέχεται να έχει επιπτώσεις, πριν από την έγκριση της Σημειακής Τροποποίησης από το ΥΠΕΝ, η πρόταση υποβάλλεται σε διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου προκειμένου η αρμόδια αρχή να κρίνει εάν το εν λόγω σχέδιο έχει σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον και πρέπει κατά συνέπεια να υποβληθεί σε Στρατηγική Περιβαλλοντική Εκτίμηση (Σ.Π.Ε.)

Στη συγκεκριμένη περίπτωση εκτιμούμε ότι η σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ. με τον καθορισμό του διατηρητέου κτιρίου στη συμβολή των οδών Δημ. Γούναρη 45 και Φωκίωνος, ως «κτίριο περίθαλψης», αφορά στον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης και θεωρείται εξαιρετική πολεοδομική ανάγκη που δεν μπορεί να καλυφθεί στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. μιας και η προβλεπόμενη χρήση γης σήμερα, δεν επιτρέπει την εγκατάσταση και λειτουργία του κτιρίου περίθαλψης. Επιπλέον αφορά στην κάλυψη οικιστικών αναγκών, την τόνωση της οικονομίας σε τοπικό επίπεδο και εκτιμούμε ότι είναι συμβατή με τον ισχύοντα πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής.

Επίσης με την πρόταση χρήσης του διατηρητέου κτιρίου ως ιδιωτική κλινική, προτείνεται εξίσου και η λειτουργική του ανάκτηση, η συντήρηση και ανακαίνισή του μέσα από νέα χρήση ώστε να εξασφαλίζεται η αρχιτεκτονική μας κληρονομιά από τη φθορά του χρόνου, αλλά και η ποιοτική βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος από τα διατηρητέα μνημεία.

Με την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση, εφόσον δεν υπάρχει ασυμβατότητα με τις ισχύουσες χρήσεις γης, - το οποίο θα αξιολογηθεί σε επόμενο στάδιο από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΝ - εκτιμούμε ότι:

Α. Οι κεντρικές λειτουργίες πόλης μπορούν να ενσωματώσουν υπηρεσίες υγείας, διότι συνιστούν θετική συμβολή στο κοινωνικό σύνολο και δεν αντιστρατεύονται τις ήδη περιγραφόμενες και αποδιδόμενες σε αυτές δραστηριότητες.

Β. Εξασφαλίζεται η λειτουργική επαναχρησιμοποίηση υπάρχοντος κτιρίου και ειδικότερα αναδεικνύεται ανακαινισμένο διατηρητέο κτίσμα, διαφυλάττοντας κατά αυτόν τον τρόπο την αρχιτεκτονική και πολιτιστική κληρονομιά.

Γ. Δεν επιβαρύνεται το κεντρικό τμήμα της πόλης, δεδομένου του μικρού μεγέθους της μονάδας και του ειδικού αντικειμένου που δεν προκαλούν διαδικασίες μαζικής συμμετοχής.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, θεωρούμε ότι η πρόταση σημειακής τροποποίησης Γ.Π.Σ. του Δήμου Πειραιά σε περιοχή «κεντρικές λειτουργίες πόλης» με τον καθορισμό του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Δημ. Γούναρη 45 και Φωκίωνος σε «κτίριο περίθαλψης», δεν επιβαρύνει την ομαλή λειτουργία του κέντρου, δεν αντιστρατεύεται τις αρχές και τη φιλοσοφία του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ. και επιτρέπει την ανάπτυξη μιας υγειονομικής μονάδας καθορισμένης από τις προδιαγραφές του ειδικού νομικού πλαισίου υλοποίησής της.

Κατόπιν των ανωτέρω προτείνουμε τη Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά σε περιοχή χρήσης γης «Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης» με τον καθορισμό του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Δημ. Γούναρη αρ. 45 και Φωκίωνος, σε «Κτίριο Περίθαλψης», σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13β, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016.

Υπενθυμίζεται η νομοθεσία του άρθρου 172 του Ν. 3852/2010.

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΜΩΡΑΛΗΣ

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού συμβουλευτήκε τις σχετικές διατάξεις του Ν.3852/10, άρθρο 73 «περί αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής», το άρθρο 7 παρ. 13β του Ν. 4447/2016 καθώς και το άρθρο 172 του Ν. 3852/2010.

Αφού είδε τις με αρ. πρωτ. 10629/26-10-17, 11374/15-11-17 & 4786/30-1-18 αιτήσεις της «ΜΙΤΩΣΗ ΜΟΝ/ΠΗ ΕΠΕ» Κέντρο Εξ/κής Γονιμοποίησης, σχετική τεχνική μελέτη, το υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΕΦ.Α.Δ.ΑΤΤΙΚΗΣ 492441/326032/13284/7-12-17 έγγραφο της Εφορείας Αρχαιοτήτων Δυτικής Αττικής, Πειραιώς & Νήσων καθώς και τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα.

Αφού άκουσε την αρμόδια υπάλληλο του Τμήματος Γεν. Σχεδιασμού – Π.Ε.Α. της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π. κα Αλατζά Ειρήνη, η οποία ενημέρωσε την Επιτροπή σύμφωνα με την εισήγησή τους. Στη συνέχεια απάντησε σε ερωτήματα που προέκυψαν κατά τη συζήτηση του θέματος, και συγκεκριμένα τόνισε ότι η απόφαση που θα ληφθεί από το Δημοτικό Συμβούλιο θα είναι γνωμοδοτική και θα διαβιβαστεί στο αρμόδιο Υπουργείο, η καταλληλότητα του κτιρίου ως κτιρίου περίθαλψης κρίνεται από την Περιφέρεια και το Υπουργείο και ότι σύμφωνα με το νόμο ο περιορισμός που βάζει σε απόσταση είναι μόνο από Γραφεία Τελετών- Νεκροταφεία- Οχλούσα βιομηχανία.

Ο φερόμενος ως υπεύθυνος της εταιρείας κ. Αρκουλής Θεοδόσης, ενημέρωσε την Επιτροπή, ότι διατηρεί Κέντρο Εξωσωματικής Γονιμοποίησης στο Πειραιά εδώ και 30 χρόνια, και ότι επιθυμία του είναι η δημιουργία μιας μικρής γυναικολογικής κλινικής η οποία θα έχει άμεση σύνδεση με το Κέντρο για λόγους ασφαλείας των ασθενών. Τόνισε ακόμη ότι μια τέτοια κλινική θα δώσει νέο αέρα στο χώρο της νοσηλείας και μια τεχνολογική υπεροχή σε σχέση με της Αθήνας.

Η κα Ειρήνη Μητροπούλου πολιτικός μηχ/κός της εταιρείας, δήλωσε ότι σχετικά με την καταλληλότητα του κτιρίου έχουν ετοιμάσει μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπως τους ζήτησε το Υπουργείο και έχουν την θετική απάντηση της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας που είναι απαραίτητη για τη μελέτη.

Αφού άκουσε την νομική εκπρόσωπο του Δήμου μας κα Ξανθίπη Βλάμου, η οποία γνωμοδότησε ως εξής: Κατά την άποψη μου επειδή η απόφαση που εκδίδεται δεν είναι κανονιστική ως εκ τούτου δεν απαιτείται εκ του νόμου η απόφαση της δημοτικής κοινότητας, αλλά γνωμοδότηση. Σε κάθε περίπτωση όμως εάν το θέμα παραπεμφθεί χωρίς εισήγηση της Επιτροπής στο Δημοτικό Συμβούλιο, η σχετική απόφασή σας θα πρέπει να είναι αιτιολογημένη σύμφωνα με το άρθρο 73 του Ν. 3852/2010.

Ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ του Προέδρου και των μελών, κατά την οποία

ο Πρόεδρος ανέφερε ότι η επένδυση αυτή θα βοηθήσει την περιοχή αλλά επειδή κατά την άποψή του αλλάζει ο χαρακτήρας της περιοχής και επηρεάζονται κάποια πράγματα καλό θα ήταν να υπάρχουν αποφάσεις από όλες τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες δηλ. τη Β' Δημοτική Κοινότητα, την Επιτροπή Ποιότητας Ζωής και το Δημοτικό Συμβούλιο για να μην υπάρχουν κενά στη διαδικασία.

Στη συνέχεια τόνισε ότι: 1) Επιθυμεί τη γνώμη της Κοινότητας για ένα τόσο σοβαρό θέμα και 2) επειδή μπορεί να περιορίζονται κάποιες χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή (π.χ. συνεργεία, γκαράζ) , πρότεινε να παραπεμφθεί το θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 73 παρ. 4 του Ν.3852/2010, ως ιδιαίτερης σημασίας γιατί αλλάζει σημειακά το Πολεοδομικό σχέδιο και ο χαρακτήρας της περιοχής και η οποία πρόταση έγινε ομόφωνα αποδεκτή από τα μέλη.

Τέλος, συμπλήρωσε ότι καλό θα ήταν στο ενδιάμεσο να υπάρχει και η απόφαση της Κοινότητας έτσι ώστε να υπάρχει ένας πλήρης φάκελος και να ξανασυζητηθεί το θέμα στο Δ.Σ. , διότι εκεί θα ληφθεί και η οριστική απόφαση.

Αποφασίζει ομόφωνα

Παραπέμπει σύμφωνα με το άρθρο 73 παρ. 4 του Ν. 3852/2010 στο Δημοτικό Συμβούλιο το θέμα: «Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά σε περιοχή χρήσης γης «Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης» με τον καθορισμό του διατηρητέου κτιρίου επί των οδών Δημ. Γούναρη αρ. 45 και Φωκίωνος, σε «Κτίριο Περίθαλψης», σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 13β του άρθρου 7 του Ν.4447/2016», σύμφωνα με την εισήγηση του Προέδρου.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΜΕΛΑΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΣΤΕΡΙΑΔΗ ΚΑΛΛΙΟΠΗ

ΒΕΝΤΟΥΡΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ

ΖΗΛΑΚΟΥ ΧΑΡΑΛΑΜΠΙΑ

ΣΑΛΠΕΑΣ ΗΛΙΑΣ

ΣΔΡΕΝΙΑΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

ΣΙΓΓΑΛΑΚΟΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ

ΓΚΕΡΛΕΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ