



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

**ΑΠΟΦΑΣΗ  
ΑΡΙΘ. 22**

Της **9ης δια περιφοράς** συνεδρίασης που έγινε την **Τετάρτη 23/09/2020**, ύστερα από τη με αριθ. πρωτ 44540/18-9-2020 πρόσκληση που επιδόθηκε νόμιμα.

Ο Πρόεδρος κ. Καψοκόλης Γρηγόριος είναι παρών.

**Παρόντες:** 1) Ρέππας Παναγιώτης (Αντιπρόεδρος), 2) Βίτσας Γεώργιος, 3) Βοϊδονικόλας Ιωάννης, 4) Βουράκης Ιωσήφ, 5) Γλύκα-Χαρβαλάκου Αθηνά, 6) Καρύδης Δημήτριος, 7) Μανωλάκος Λεωνίδα, 8) Μόφορης Γρηγόριος & 9) Μπελαβίλας Νικόλαος, **τακτικά μέλη** και 1) Τουμαζάτου Γερασιμούλα – Αλεξάνδρα, **αναπληρωματικό μέλος**.

**Απόντες:** Μοραντζής Αντώνιος, **τακτικό μέλος**.

Αρχίζει η συνεδρίαση αφού η Επιτροπή, που συνήλθε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 184 του Ν.4635/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 77 παρ. 1 του Ν. 4555/2018, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και βρίσκεται σε νόμιμη απαρτία.

**ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ**

**ΘΕΜΑ :** «Λήψη απόφασης για την εξέταση ενστάσεων κατά της υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά, σχετική με την Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 63/Τ.21 του Ν. Φαλήρου, για τον καθορισμό χρήσεων σε ακίνητο επί των οδών Α. Μουράτη, Εμμανουηλίδη, Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς 64, ιδιοκτησίας "ΗΒΗ Επενδύσεων και Συμμετοχών ΑΕΕΕ"».

Η Ε.Π.Ζ. συνεδριάζει δια περιφοράς σύμφωνα με το άρθρο 184 του Ν.4635/2019 σε συνδυασμό με τις υπ' αριθ. πρωτ. 18318/13-03-20 & 40/20930/31-03-20 εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών, για συζήτηση και λήψη απόφασης στο παρακάτω θέμα.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής εξετάζει το θέμα, ύστερα από τη λήψη της υπ' αριθμ. πρωτ. 41430/4512/3-9-2020 εισήγησης της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π.- Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού – Π.Ε.Α., η οποία έχει ως εξής:

**ΠΡΟΣ: ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ**

**ΘΕΜΑ:** «Εξέταση ενστάσεων κατά της υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά, σχετική με την Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 63/Τ.21 του Ν. Φαλήρου, για τον καθορισμό χρήσεων σε ακίνητο επί των οδών Α. Μουράτη, Εμμανουηλίδη, Λεωφ. Αθηνών – Πειραιώς 64, ιδιοκτησίας «ΗΒΗ Επενδύσεων και Συμμετοχών ΑΕΕΕ»»

**ΣΧΕΤ:** 1. Η με αρ. 104/11-5-2020 Απόφαση του Δ.Σ  
2. Η υπ' αρ. πρωτ. 3835/15-6-2020 ένσταση των Νικολάου Δενάρδου και Ιωάννας Ζέρνου

3. Το από 12-6-2020 email του κ. Ευθύμιου Σκορδή  
(αρ. πρωτ. ΥΔΟΜ:3809/15-6-2020, 4773/14-7-2020, 5088/22-7-2020 & αρ. πρωτ.  
ΔΠ:28874/17-6-2020)

4. Η με αρ. πρωτ. 4512/7-7-2020 αίτηση του κ. Γεώργιου Παπαχρήστου Πολιτικού  
Μηχανικού

Παρακαλούμε για τη λήψη απόφασης επί του ως άνω θέματος, για το οποίο σας  
γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Με την υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου προτάθηκε η  
τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά, για τον καθορισμό  
των χρήσεων στο ακίνητο επί της Α. Μουράτη, Εμμανουηλίδη, Λεωφ. Αθηνών – Πειραιώς 64,  
στο Ο.Τ. 63/Τ.21, ιδιοκτησίας «ΗΒΗ Επενδύσεων και Συμμετοχών ΑΕΕΕ», ως ακολούθως:

- Διοίκηση
- Γραφεία
- Εστίαση
- Αναψυχή
- Τουριστικά καταλύματα εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές  
τουριστικές επιχειρήσεις, σύμφωνα με την παρ. (15) του άρθρου 4, του Π.Δ. 59/2018 –  
ΦΕΚ 114<sup>Α</sup>/29-6-2018
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κατοικία
- Όροι και περιορισμοί δόμησης: Σ.Δ = 2,6 Κάλυψη & Ύψος κατά ΝΟΚ
- Οι νέες κατασκευές χωροθετούνται υποχρεωτικά σε απόσταση τουλάχιστον δέκα (10)  
μέτρα από το διατηρητέο,

όπως αυτά περιγράφονται στο από Δεκεμβρίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα της Δ/σης  
Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π.- Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού – Π.Ε.Α.

Για την τήρηση της διαδικασίας τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, η  
υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και το συνοδούν τοπογραφικό  
διάγραμμα τοιχοκολλήθηκαν στο Δημοτικό Κατάστημα στις 5-6-2020, όπως προκύπτει από  
την από 5-6-2020 Έκθεση Δημοσίευσης.

Η υπ' αρ. πρωτ. 24042/3294/27-5-2020 Ανακοίνωση Δημάρχου δημοσιεύθηκε για δύο  
συνεχείς ημέρες στις εφημερίδες «Ο ΔΗΜΟΤΗΣ», «ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ», «Ο ΛΟΓΟΣ», «Η ΕΣΤΙΑ»,  
στις 4 & 5 Ιουνίου 2020.

Η υπ' αρ. πρωτ. 24043/3299/27-5-2020 Πρόσκληση Δημάρχου επιδόθηκε από Δικαστικό  
Επιμελητή στους όμορους φερόμενους ιδιοκτήτες, σύμφωνα με τον κτηματολογικό πίνακα του  
από Οκτωβρίου 2019 τοπογραφικού διαγράμματος, ο οποίος συντάχθηκε με επιμέλεια του  
Πολιτικού Μηχανικού κ. Γεωργίου Παπαχρήστου.

Κατά της υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου κατατέθηκαν :

Α) Η υπ' αρ. πρωτ. 3835/15-6-2020 ένσταση των Νικολάου Δενάρδου και Ιωάννας Ζέρνου,  
κατοίκων επί της οδού Εμμανουηλίου αρ.11, (φερόμενοι ιδιοκτήτες της με κτηματολογικό  
αριθμό (9) ιδιοκτησίας στο από Δεκεμβρίου 2019 Τοπογραφικό Διάγραμμα της Υπηρεσίας  
μας)

Β) το από 12-6-2020 email του κ. Ευθύμιου Σκορδή, κατοίκου επί της οδού Ανδρ. Μουράτη  
αρ.7, (φερόμενου ιδιοκτήτη της με κτηματολογικό αριθμό (15) ιδιοκτησίας στο από Δεκεμβρίου  
2019 Τοπογραφικό Διάγραμμα της Υπηρεσίας μας)

Σύμφωνα με την (Α) ένσταση των Νικολάου Δενάρδου και Ιωάννας Ζέρνου, συζύγου  
Νικολάου Δενάρδου, ενίστανται κατά της απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου διότι οι  
προτεινόμενες χρήσεις και συγκεκριμένα η χρήση για τουριστικά καταλύματα καθώς και για  
χώρου συναθροίσεως κοινού και πολιτιστικών εγκαταστάσεων θα διαταράξουν την ηρεμία, η  
οποία επικρατεί κατά τον παρόντα χρόνο στην περιοχή τους. Επιπλέον, ενίστανται για το λόγο  
ότι στην απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου δεν καθορίζονται αντισταθμιστικά ανταλλάγματα  
(εάν θα αποδώσει χώρο η εταιρεία από την ιδιοκτησία της για κοινή χρήση ή εάν σε κάθε

περίπτωση θα προβεί σε κάποια χορηγία προς το Δήμο Πειραιά, όπως συνηθίζεται να γίνεται, σε ανάλογες περιπτώσεις σε αναπτυσσόμενες χώρες).

Επί της ανωτέρω ένστασης σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

- Η ισχύουσα σήμερα χρήση της επίμαχης ιδιοκτησίας είναι «περίθαλψη», όπως καθορίστηκε με το ΦΕΚ 17ΑΑΠ/2015, διατηρώντας για το κτηριακό διατηρητέο συγκρότημα τις καθοριζόμενες με το ΦΕΚ 267Δ/1997 χρήσεις, οι οποίες είναι: - χώροι συνάθροισης κοινού
  - πολιτιστικές λειτουργίες
  - αναψυχή εν γένει
  - διοίκηση – γραφεία
  - κοινωνική πρόνοια, ανεξάρτητα εάν η χρήση

αυτή επιτρέπεται ή όχι στην περιοχή.

Η ένστασή τους δεν αναφέρεται σε κάποιο πολεοδομικό λόγο ή κριτήριο, αλλά στη διατάραξη της επικρατούσας σήμερα ηρεμίας της περιοχής. Εκτιμούμε ότι οι προτεινόμενες χρήσεις αποτελούν «ηπιότερες χρήσεις» από την «αναψυχή εν γένει» που επιτρέπεται στο διατηρητέο, αλλά και από την «περίθαλψη», χρήση με την οποία καθορίστηκε όλος ο χώρος της ιδιοκτησίας. Επιπλέον, οι προτεινόμενες χρήσεις είναι συμβατές τόσο με το «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας» (ΦΕΚ 156<sup>Α</sup>/2014), και το υπό έγκριση ΣΟΑΠ του Δήμου Πειραιά, όσο και με τις χρήσεις που καθορίζονται από το Γ.Π.Σ. στον άξονα της οδού Πειραιώς.

Επίσης, από τις προτεινόμενες χρήσεις, οι χρήσεις: διοίκηση, γραφεία, αναψυχή, χώροι συνάθροισης κοινού και πολιτιστικές λειτουργίες, προβλέπονται ήδη με το ΦΕΚ 267Δ/7-4-1997 για το διατηρητέο κτηριακό συγκρότημα. Η επέκτασή τους στην όλη ιδιοκτησία, αλλά και η προσθήκη των «τουριστικών καταλυμάτων» και της «κατοικίας» δεν προκαλεί επιβάρυνση στο φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον της περιοχής του κτηρίου, αλλά εξασφαλίζεται η δυνατότητα αποκατάστασης και ανάδειξης όλων των διατηρητέων κτισμάτων του βιομηχανικού συγκροτήματος, γεγονός που θα συμβάλλει στην αναβάθμιση της περιοχής, με την προσέκλυση δραστηριοτήτων που σκοπό έχουν στην αναζωογόνηση και την τόνωση της κεντρικότητας της περιοχής, σύμφωνα με την πολιτική της επανάχρησης και αναβάθμισης κτηριακών κελυφών.

Τέλος, αναφορικά με το ότι δεν καθορίζονται αντισταθμιστικά ανταλλάγματα, σας γνωρίζουμε ότι κάτι τέτοιο δεν προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία, αλλά όπως αναφέρθηκε, οι προτεινόμενες χρήσεις θα αναβαθμίσουν οικιστικά την περιοχή, γεγονός που από μόνο του αποτελεί κοινό συμφέρον, ανάγκη και ωφέλεια.

Συνεπώς οι λόγοι της ένστασης εκτιμούμε ότι είναι αβάσιμοι και απορριπτέοι.

Σύμφωνα με το (B) email του κ. Ευθύμιου Σκορδή, το οποίο δεν αποτελεί ένσταση αλλά επιστολή, ο κ. Σκορδής αναφέρει ότι η με αρ. πρωτ. 24043/3299/27-5-20 Πρόκληση του Δήμου Πειραιά δεν επιδόθηκε σε όλους τους ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας και ότι θα ήθελε να του αποσταλεί ηλεκτρονικά το τοπογραφικό διάγραμμα.

Επί της ανωτέρω επιστολής σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

- όπως αναφέρθηκε, για την τήρηση της διαδικασίας τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, η Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και το συνοδεύον τοπογραφικό διάγραμμα τοιχοκολλήθηκαν στο Δημοτικό Κατάστημα, η Ανακοίνωση δημοσιεύθηκε σε εφημερίδες (τοπικές και αθηναϊκές) για δύο συνεχείς ημέρες, και η Πρόσκληση επιδόθηκε με δικαστικό επιμελητή, σύμφωνα με τον κτηματολογικό πίνακα, τη σύνταξη του οποίου επιμελήθηκε ο Πολιτικός Μηχανικός κ. Γεωργίου Παπαχρήστου. Στις πολυκατοικίες επιδόθηκε στους διαχειριστές προκειμένου να λάβουν γνώση οι ένοικοί της.

- Αναφορικά με την ηλεκτρονική αποστολή του τοπογραφικού διαγράμματος σας γνωρίζουμε ότι με το από 12-6-2020 email μας, αποστείλαμε στον κ. Ευθύμιο Σκορδά τόσο την υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, όσο και το από Δεκεμβρίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει. Κατά αυτών δεν κατατέθηκε ένστασή του.

Κατόπιν των ανωτέρω, προτείνουμε την απόρριψη των ενστάσεων κατά της υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου.

Τέλος υπενθυμίζεται η σχετική νομοθεσία του άρθρου 172 του Ν. 3852/10.

**Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ**  
**ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΜΩΡΑΛΗΣ**

**Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής αφού συμβουλευτήκε τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/10 «περί αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής» καθώς και το άρθρο 172 του Ν. 3852/10.**

Αφού είδε τη υπ' αρ. 4/19-2-2020 προηγούμενη απόφασή της καθώς και την υπ' αρ. 104/11-5-2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά.

Αφού είδε τον φάκελο με τα σχετικά δικ/κά, τις σχετικές ενστάσεις καθώς και το από Δεκεμβρίου 2019 Τοπογραφικό διάγραμμα.

**Το τακτικό μέλος της Ε.Π.Ζ κ. Βίτσας Γεώργιος δήλωσε τα εξής:** «Ψηφίζω να γίνει δεκτή η πρώτη ένσταση, με πρόθεση να γίνει καλόπιστη διαπραγματεύση ανάμεσα στον ιδιοκτήτη και τον Δήμο για ανταποδοτικά οφέλη, πάντα προς το συμφέρον της πόλης».

**Το τακτικό μέλος της Ε.Π.Ζ κ. Μπελαβίλας Νικόλαος δήλωσε τα εξής:** «Με βάση την εισήγηση και τα δεδομένα για την αλλαγή χρήσης στο διατηρητέο ακίνητο της "ΗΒΗ" στην οδό Πειραιώς, όπως αναπτύχθηκαν και στη σχετική συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πειραιά, προτείνω να γίνει δεκτή η πρώτη των ενστάσεων, με αρ. πρωτ. 3835/15-6-2020 ένσταση των Νικολάου Δενάρδου και Ιωάννας Ζέρνου, κατοίκων επί της οδού Εμμανουηλίου αρ.11.

Παρότι, όντως σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία δεν απαιτείται ούτε υποχρεούται ο Δήμος να διαπραγματευτεί με τους ιδιοκτήτες του ακινήτου αντισταθμιστικά οφέλη, όπως μείωση του ύψους ή διάθεση χώρων για κοινωφελείς σκοπούς κλπ, αυτό είναι δόκιμο, νόμιμο και αποτελεί πάγια ευρωπαϊκή τακτική της αυτοδιοίκησης. Ανάλογες ανταποδώσεις έχουν διαπραγματευτεί παλαιότερα με επιτυχία οι δήμοι Ρέντη και Δραπετσώνας σε περιπτώσεις σημαντικών επενδύσεων κτιρίων εμπορίου και κατοικίας εξασφαλίζοντας χώρους για τους δημότες. Για τους λόγους αυτούς ψηφίζω να γίνει δεκτή η πρώτη εκ των ενστάσεων προκειμένου ο Δήμος Πειραιά να διαπραγματευτεί τα πιο πάνω».

**Το τακτικό μέλος της Ε.Π.Ζ κ. Μόφορης Γρηγόριος δήλωσε τα εξής:** «Όσον αφορά το θέμα με το οικόπεδο "ΗΒΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕΕΕ", το έχουμε καταψηφίσει και στο Δημοτικό Συμβούλιο, την Ποιότητα Ζωής και την Κοινότητα.

Προτείνουμε, το οικόπεδο να αγοραστεί από τον Δήμο Πειραιά και μετέπειτα να δοθεί στο Πειραικό λαό, για δημιουργία παιδικών σταθμών, γηπέδων, πολιτιστικών κέντρων και άλλων συναφών δραστηριοτήτων. Να αποζημιωθεί κανονικά ο ιδιοκτήτης.

Να λάβουμε επίσης υπόψη, ότι η οδός Πειραιώς είναι προστατευόμενη βιομηχανική-βιοτεχνική περιοχή. Με το σκεπτικό αυτό, υποστηρίζουμε τις ενστάσεις των κατοίκων, αν και το περιεχόμενο αυτών, δεν μας καλύπτει απόλυτα. Ο Δήμος Πειραιά έχει ελάχιστους ελεύθερους χώρους.

Ζητάμε να ληφθούν υπόψη οι ενστάσεις των κατοίκων και να μην δοθεί ο χώρος του οικοπέδου στα μεγάλα συμφέροντα, χωρίς το παραμικρό όφελος για τους δημότες της περιοχής. Για τους παραπάνω λόγους η ψήφος μας είναι θετική».

Αφού είδε τα email με τις τοποθετήσεις του Προέδρου και των μελών, οι οποίοι δήλωσαν ότι ψηφίζουν υπέρ της απόρριψης των ενστάσεων κατά της υπ' αρ. 104/11-5-2020 απόφασης του Δ.Σ. σύμφωνα με την εισήγηση της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π. – Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού – Π.Ε.Α., πλην των κ.κ. Βίτσα Γεωργίου, Μπελαβίλα Νικολάου & Μόφορη Γρηγόριου, οι οποίοι δήλωσαν ότι ψηφίζουν υπέρ της αποδοχής των ενστάσεων κατά της υπ' αρ. 104/11-5-2020 απόφασης του Δ.Σ., για τους λόγους που αναφέρονται στις ανωτέρω τοποθετήσεις τους.

#### **Αποφασίζει κατά πλειοψηφία**

Προτείνει την απόρριψη των ενστάσεων κατά της υπ' αρ. 104/11-5-2020 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά, σχετική με την Τροποποίηση του εγκεκριμένου

ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 63/Τ.21 του Ν. Φαλήρου, για τον καθορισμό χρήσεων σε ακίνητο επί των οδών Α. Μουράτη, Εμμανουηλίδη, Λεωφ. Αθηνών - Πειραιώς 64, ιδιοκτησίας "ΗΒΗ Επενδύσεων και Συμμετοχών ΑΕΕΕ", σύμφωνα με το από Δεκεμβρίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα και την με αρ. πρωτ. 41430/4512/3-9-2020 εισήγηση της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π.- Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού – Π.Ε.Α.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΚΑΨΟΚΟΛΗΣ Π. ΓΡΗΓ.**

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ**

**ΡΕΠΠΑΣ ΠΑΝ.**

**ΤΑ ΜΕΛΗ**

**ΒΙΤΣΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

**ΒΟΪΔΟΝΙΚΟΛΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**

**ΒΟΥΡΑΚΗΣ ΙΩΣΗΦ**

**ΓΛΥΚΑ-ΧΑΡΒΑΛΑΚΟΥ ΑΘΗΝΑ**

**ΚΑΡΥΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ**

**ΜΑΝΩΛΑΚΟΣ ΛΕΩΝΙΔΑΣ**

**ΜΟΦΟΡΗΣ ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ**

**ΜΠΕΛΑΒΙΛΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**

**ΤΟΥΜΑΖΑΤΟΥ ΓΕΡΑΣΙΜΟΥΛΑ-  
ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ**