



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ



**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ** από τα πρακτικά  
της **24<sup>ης</sup>/28-6-2023** Συνεδρίασης  
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

**Αριθ. 366**

Το Δημοτικό Συμβούλιο Πειραιά συνεδρίασε, σήμερα Τετάρτη 28-6-2023 και ώρα 17:00, με φυσική παρουσία στην αίθουσα των συνεδριάσεων του Δημαρχείου (Πλατεία Κοραή), μετά από τη με αρ. πρωτ. 39843/23-6-2023 πρόσκληση του Προέδρου του Δ.Σ., σύμφωνα με το άρθρο 67 του Ν. 3852/10 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 του Ν. 5043/23 (ΦΕΚ 91/τ.Α' /2023).

Κατά τη συνεδρίαση αυτή ο Πρόεδρος διαπίστωσε ότι σε σύνολο 49 Δημοτικών Συμβούλων ήσαν:

**Παρόντες 34**

1) Παναγιώτης Αβραμίδης, 2) Μιχαήλ Αγρανιώτης, 3) Χρήστος Αγραπίδης, 4) Ασπασία Αλιγιζάκη, 5) Δημήτριος Αράπης, 6) Αλέξανδρος Αργουδέλης, 7) Ιωσήφ Βουράκης, 8) Παναγιώτης Βουτυράκος, 9) Δημήτριος Γκερλές, 10) Αθηνά Γλύκα-Χαρβαλάκου, 11) Αθανάσιος Διαβολάκης, 12) Ευαγγελία Δρίτσα-Αποστόλου, 13) Ανδριάννα Ζαρακέλη, 14) Χαραλαμπία Ζηλάκου, 15) Αντωνία Καρακατσάνη, 16) Δημήτριος Καρύδης, 17) Ιωάννης Κατσαφάδος, 18) Γρηγόριος Καυκοκόλης, 19) Αλέξανδρος Κοτέας, 20) Ιωάννης Λαζόπουλος, 21) Αναστασία Λεωτσάκου, 22) Λεωνίδας Μανωλάκος, 23) Διαμάντω Μανωλάκου, 24) Χαρουτιούν Μαρκαριάν, 25) Σταυρούλα Μελά, 26) Αντώνιος Μοραντζής, 27) Γρηγόριος Μόφορης, 28) Κυριακή Μπουρδάκου, 29) Ειρήνη Νταϊφά, 30) Παναγιώτης Ρέππας, 31) Κυριάκος Σιγαλάκος, 32) Μαρία Σταθάκη, 33) Αλέξανδρος Τζεφεράκος & 34) Γερασιμούλα Τουμαζάτου.

**Απόντες:** 1) Παναγιώτης Αναστασάκος, 2) Γεώργιος Βίτσας, 3) Δημήτριος Βλαχάκος, 4) Νικόλαος Βλαχάκος, 5) Ιωάννης Βοϊδονικόλας, 6) Ελευθέριος Βρουβάκης, 7) Γρηγόριος Δεμέστιχας, 8) Πασχαλίνα Καλαγιά-Καραμαλάκου, 9) Παναγιώτης Καλογερόγιαννης, 10) Αλέξανδρος Καμαράτος, 11) Σταύρος Κοσκωτάς, 12) Κυριάκος Μανωλάκος, 13) Ευάγγελος Μαρινάκης, 14) Νικόλαος Μπελαβίλας, & 15) Αντώνιος Νικοπολίδης.

Από τους Προέδρους των Συμβουλίων των Δημοτικών Κοινοτήτων.

**Παρόν:** 1) Χαράλαμπος Λιακόσταυρος.

**Απόντες:** 1) Νικήτας Γκόλφης, 2) Αλέξανδρος Νανόπουλος, 3) Αναστάσιος Πούλος & 4) Λεωνίδας Μελάς.

**Πρόεδρος** ο κ. Παναγιώτης Ι. Αβραμίδης.

**Γραμματέας** η κα Ευαγγελία Δρίτσα-Αποστόλου.

Προσήλθε ο **Δήμαρχος** κ. Ιωάννης Π. Μώραλης.

Ειδικός Γραμματέας ο Προϊστάμενος του Τμήματος Δ.Σ. κ. Αναστάσιος Ματθαίου.

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

**ΘΕΜΑ 7:** Τροποποίηση της υπ' αρ. 06/18-01-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά που αφορά στην Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 204/Τ.25 που περικλείεται από τις οδούς Μεθώνης – Φωκίωνος – Παπαστράτου – Χαϊδαρίου, κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-06-2022.

Κατά την ψήφιση του θέματος είχαν αποχωρήσει οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Αθαν. Διαβολάκης & Ιωάν. Λαζόπουλος.

Το Δημοτικό Συμβούλιο συζητάει το πιο πάνω θέμα για τη λήψη απόφασης, μετά από το με αρ. 40928/2023 έγγραφο της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής με το οποίο μας διαβιβάζει τη με αρ. 78/2023 απόφασή της.

Το θέμα συζητείται νόμιμα γιατί είναι γραμμένο στην ημερήσια διάταξη.

Το Δ.Σ. αφού έλαβε υπόψη του τη με αρ. 78/2023 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής η οποία έχει ως εξής:

ΘΕΜΑ ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

ΘΕΜΑ 3ο: «Λήψη απόφασης για έγκριση ή μη Τροποποίηση της υπ' αρ. 06/18-01-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά που αφορά στην Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 204/Τ.25 που περικλείεται από τις οδούς Μεθώνης – Φωκίωνος – Παπαστράτου – Χαϊδαρίου, κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-06-2022»

Η Επιτροπή εξετάζει το ως άνω θέμα, ύστερα από τη λήψη της υπ' αριθμ. 15/22-06-2023 απόφασης της Ε' Δημοτικής Κοινότητας που διαβιβάστηκε αρμοδίως με το αρ. πρωτ. 40001/23-06-2023 έγγραφο (Γραφείο Δημάρχου).

Αφού είδε την με αρ. 15/22-06-2023 απόφαση της Ε' Δημοτικής Κοινότητας σύμφωνα με την οποία: Εγκρίνει την τροποποίηση της υπ' αρ. 06/18-01-2023 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά που αφορά στην τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά στο Ο.Τ. 204/Τ.25 που περικλείεται από τις οδούς Μεθώνης – Φωκίωνος – Παπαστράτου – Χαϊδαρίου, κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου - ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022.

Αφού η επιτροπή είδε όλα τα σχετικά δικαιολογητικά καθώς και τη με αριθμ. πρωτ. 4419/21-06-2023 εισήγηση της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π.-Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού-Π.Ε.Α, που έχει ως εξής:

ΘΕΜΑ:«Τροποποίηση της υπ' αρ. 6/18-1-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά που αφορά στην Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 204/Τ.25 που περικλείεται από τις οδούς Μεθώνης – Φωκίωνος – Παπαστράτου – Χαϊδαρίου, κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-06-2022»

ΣΧΕΤ: 1. Η με αρ. 6/18-1-2023 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πειραιά

2. Το με αρ. πρωτ. 660413/30-5-2023 έγγραφο της Περιφέρειας Αττικής (αρ. πρωτ.

ΥΔΟΜ: 4172/13-6-2023)

3. Το με αρ. Πρωτ. 148/23-5-2023 έγγραφο του Υπουργείου Δικαιοσύνης και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (αρ. πρωτ. Δ.Π.:33889/1-6-2023, αρ. πρωτ. ΥΔΟΜ: 3908/1-6-2023)

4. Το από 14-6-2022 Π.Δ. – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022

Για το ανωτέρω θέμα σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

**ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Με την ανωτέρω (1) σχετική απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Πειραιά, προτάθηκε η έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Πειραιά, στο Ο.Τ. 204/Τ.25 για:

- Α) τη δημιουργία των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 & Ο.Τ. 204/Τ.25
- Β) την έγκριση πεζόδρομου υπό στοιχία (Τ1'-Τ2'-Τ4-Τ5-Τ1') πλάτους 3,00 μ. μεταξύ των Ο.Τ. 204<sup>Α</sup> και 204 του τομέα 25
- Γ) το χαρακτηρισμό του Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 ως «κοινόχρηστος χώρος – πλατεία»
- Δ) το χαρακτηρισμό τμήματος του Ο.Τ. 204/Τ.25 ως «χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων» και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης
- Ε) τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης για το οικοδομήσιμο τμήμα του Ο.Τ. 204/Τ.25, κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022, όπως αποτυπώνονται στο από Δεκεμβρίου 2022 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500, της υπηρεσίας μας.

Μετά την τήρηση της διαδικασίας, ο φάκελος του θέματος «τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ.204/Τ.25» διαβιβάστηκε στην Περιφέρεια Αττικής με το υπ' αρ. πρωτ. οικ. 2003/21-3-2023 έγγραφο (συν.1) της υπηρεσίας μας.

Η Περιφέρεια Αττικής μετά από έλεγχο τόσο της διαδικασίας όσο και των σχετικών διατάξεων με τις οποίες συνιστάται να προωθηθεί η εξειδίκευση και εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου στο Ο.Τ. 204/Τ.25, διαβίβασε το φάκελο στη Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού, της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, με το ανωτέρω (2) σχετικό έγγραφο, λόγω αρμοδιότητας.

Συγκεκριμένα, εκτιμάται ότι για την εφαρμογή και εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Ε.Π.Σ. για το σύνολο της περιοχής και ειδικότερα για το Ο.Τ. 204, απαιτείται η εκπόνηση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4447/2016 και όχι η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, την οποία είχε προτείνει ο Δήμος Πειραιά με την υπ' αρ. 6/2023 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου.

Η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, η οποία περιλαμβάνει τόσο το ρυμοτομικό σχέδιο όσο και την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής, γίνεται με Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από γνώμη του οικείου Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ).

Παράλληλα, με το ανωτέρω (3) σχετικό έγγραφο του Υπουργείου Δικαιοσύνης & και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, γίνεται γνωστό ότι στον οικοδομήσιμο χώρο του Ο.Τ. 204/Τ.25 πρόκειται να ανεγερθεί το νέο Δικαστικό Μέγαρο Πειραιά. Καθώς πρόκειται για κτίριο κοινής ωφέλειας, επιβάλλεται ο καθορισμός του οικοδομήσιμου χώρου με τη χρήση «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ». Επίσης, σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στο (3) σχετικό, εξεδόθη το από 8-2-2023 Πρακτικό περί της καταλληλότητας αγοράς του ακινήτου για την μεταστέγαση των Δικαστηρίων-Δικαστικών Υπηρεσιών του Πειραιά και βασικός χρηματοδότης του ως άνω έργου είναι το Ευρωπαϊκό Ταμείο Ανάκαμψης. Το προς ανέγερση ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ θα έχει συνολική επιφάνεια 36.095,02 τ.μ.

Σε συνέχεια των ανωτέρω προτείνεται η τροποποίηση της υπ' αρ. υπ' αρ. 6/18-1-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά, ως ακολούθως:

«Έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στο Ο.Τ. 204/Τ.25 του Δήμου Πειραιά που περικλείεται από τις οδούς Μεθώνης – Φωκίωνος – Παπαστράτου – Χαϊδαρίου, κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 4447/2016, όπως ισχύει, τον καθορισμό οικοδομήσιμου χώρου με κοινωφελή χρήση “ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ” και την έγκριση πεζοδρόμου»

**ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ**

Προς εφαρμογή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, συντάσσεται Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής (Ρ.Σ.Ε.), το οποίο περιλαμβάνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο και την Πράξη Εφαρμογής, με το οποίο εξειδικεύονται, σε κλίμακα πόλης ή τμημάτων αυτών οι ρυθμίσεις των Ειδικών Πολεοδομικών

Σχεδίων περί χρήσεων γης και όρων δόμησης και καθορίζονται επακριβώς οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι, για το σύνολο των περιοχών των Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή και για τμήμα αυτών, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 4447/2016, όπως ισχύει.

Τα ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής καταρτίζονται για το σύνολο των περιοχών του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή και για τμήμα αυτών, το οποίο πρέπει πάντως να αποτελεί πολεοδομική ενότητα, όπως αυτή καθορίζεται στο οικείο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή υποενότητα πολεοδομικής ενότητας, προκειμένου να εξυπηρετηθούν κοινωφελείς σκοποί.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, καθώς στον οικοδομήσιμο χώρο πρόκειται να ανεγερθεί κοινωφελές κτίριο «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ», το ρυμοτομικό σχέδιο εφαρμογής καταρτίζεται μόνο για το Ο.Τ. 204/Τ.25.

Η πρόταση για την ανέγερση του «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟΥ ΜΕΓΑΡΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ» απορρέει τόσο, από το πάγιο αίτημα του Δικαστικού κόσμου και φορέων της πόλης που ήταν η μεταφορά των Δικαστηρίων σε ένα κατάλληλο κτίριο, που να στεγάζονται όλες οι Δικαστικές υπηρεσίες, όσο και από τον στρατηγικό στόχο του Δήμου για την αναπτυξιακή και χωρική πολιτική του, που προσδιορίζονται με την οικονομική ανάπτυξη και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων δραστηριοτήτων, ώστε να διατηρηθεί ο ρόλος του κέντρου του Πειραιά ως κέντρο επιτελικών και διοικητικών υπηρεσιών.

Τα Δικαστήρια του Πειραιά στεγάζονται από το έτος 1987 στο κτίριο της συμβολής των οδών Σκουζέ και Φίλωνος.

Σημειώνουμε ότι για τις ανάγκες των Δικαστηρίων Πειραιά είχε χαρακτηριστεί κατά τα έτη 1968 και 1974 (ΦΕΚ 39Δ/1968 & ΦΕΚ 151Δ/1974) ο χώρος μεταξύ των οδών Ηρ. Πολυτεχνείου – Φιλελλήνων – Κολοκοτρώνη – Σκουζέ ως «χώρος για την ανέγερση Δικαστικού Μεγάρου», που όμως με το ΦΕΚ 441Δ/1987 καταργήθηκε και ο χώρος μετατράπηκε κατά τμήματα σε οικοδομικό, αρχαιολογικό και πρασίνου.

Με το άρθρο 19 του Ν.3226/04, τμήμα του Ο.Τ.63 του Δήμου Πειραιά επί των οδών Αθηνών – Πειραιώς, Κατσουλάκου, και Μουράτη καθορίστηκε ως χώρος ανέγερσης «Δικαστικού Μεγάρου Πειραιώς». Με το άρθρο 63 του Ν. 4647/19 ο ανωτέρω καθορισμός καταργήθηκε.

Τέλος, με το από 4-11-2019 Π.Δ. – ΦΕΚ 684Δ/19-11-2019 εγκρίθηκε η μετατροπή του περιγράμματος δόμησης στο Ο.Τ. 69/Τ.26 του Δήμου Πειραιά, που περικλείεται από τις οδούς Κολοκοτρώνη – Βασ. Γεωργίου – Ηρώων Πολυτεχνείου – Δραγάση, και ο καθορισμός του χώρου ως «Χώρος για την ανέγερση Δικαστικού Μεγάρου», όμως δεν ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες.

Στον Πειραιά, αν και είναι ένας από τους δύο πυρήνες κέντρου της Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας, δεν χωροθετούνται επαρκώς μείζονος σημασίας φορείς της κεντρικής διοίκησης. Με γνώμονα τα ανωτέρω προέκυψε η ανάγκη της μετεγκατάστασης των Δικαστηρίων από το κτίριο της συμβολής των οδών Σκουζέ και Φίλωνος και κατ'επέκταση η ανάγκη καθορισμού νέου χώρου με τη χρήση «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ». Με τον τρόπο αυτό αυξάνεται το κύρος της Πόλης του Πειραιά, η λειτουργικότητα της συνολικής μητροπολιτικής περιοχής και επιπλέον τα Δικαστήρια Πειραιά θα στεγαστούν σε κτίριο, το οποίο μπορεί να καλύψει τις ανάγκες και τις προδιαγραφές που απαιτούνται για ένα κτίριο χώρου συνάθροισης κοινού.

Με την Απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης, με την οποία εγκρίνεται το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, κυρώνεται και η οικεία Πράξη Εφαρμογής, όπου απαιτείται, η οποία συντάσσεται ταυτόχρονα και σε άμεση συσχέτιση με το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, σύμφωνα με όσα ορίζονται στα άρθρα 8 και 9 και Ν. 1337/83.

Καθώς η περιοχή στην οποία εντάσσεται το Ο.Τ. 204/Τ.25, εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 19-11-1892 Β.Δ.– ΦΕΚ 412/21-11-1892, δεν απαιτείται η σύνταξη Πράξης Εφαρμογής, καθώς δεν οφείλονται εισφορές σε γη και χρήμα.

Σύμφωνα με την παρ. ε, του άρθρου 10 του Ν. 4759/20, όπως ισχύει, η έγκριση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλης κατά τις διατάξεις του Ν.Δ./17-7-23 (ΦΕΚ 228/Α/23).

## **ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ – ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ**

Το Ο.Τ. 204/Τ.25 του Δήμου Πειραιά που περικλείεται από τις οδούς Μεθώνης – Φωκίωνος – Παπαστάρτου – Χαϊδαρίου, σύμφωνα με το κατατεθέν τοπογραφικό διάγραμμα (το από Δεκεμβρίου 2022, υπό κλίμακα 1:200 τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο υπογράφεται από την εταιρεία «ΑΣΠΑ-KST Α.Ε.» και φέρει συνυπογράφες του κ. Σπυρίδωνα Τσαγκαράτου (ψηφιακή) και του τοπογράφου Μηχανικού κ. Δημήτρη Αθανασόπουλου) περιλαμβάνει:

α) ένα ενιαίο ακίνητο υπό στοιχεία (1-2-3-4-5-1) με ΚΑΕΚ: 051162022001, ιδιοκτησίας της εταιρείας HUB 204 Μ.Α.Ε. συνολικής επιφάνειας 17.050,14 τ.μ. Περιήλθε στην ιδιοκτησία της εταιρείας με αγορά από την εταιρεία «ΠΑΠΑΣΤΡΑΤΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΙΓΑΡΕΤΤΩΝ» το έτος 2020 και

β) οικοπεδικό τμήμα υπό στοιχεία (3-4-Τ2-Τ3-3) επιφάνειας 87,75 τ.μ., το οποίο αποτελεί σήμερα μέρος του πεζοδρομίου επί της οδού Μεθώνης, όμως σύμφωνα με την εγκεκριμένη ρυμοτομία είναι τμήμα του Ο.Τ.204/Τ.25.

Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο η επιφάνεια του ακινήτου ανέρχεται σε 17.076,00 τ.μ.

Εντός του Ο.Τ. στο βόρειο τμήμα του διέρχεται όριο απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ, το οποίο έχει καθοριστεί εκατέρωθεν της οδού Μεθώνης, πλην όμως η απαλλοτρίωση δεν ολοκληρώθηκε.

Εντός του Ο.Τ. 204/Τ.25 υπάρχουν 2 κύρια κτίσματα και 2 μικρότερα συνοδά.

Στη συμβολή των οδών Χαϊδαρίου και Παπαστράτου βρίσκεται διώροφο κτίριο πρώην γραφείων κλωστοϋφαντουργίας ιδιοκτησίας Δημ. Δασκαλάκη, επιφάνειας 282,53 τ.μ. με υπόγειο, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο σύμφωνα με την υπ' αρ. ΥΠΠΟ /ΔΙΛΑΠ/Γ/1168/26308 Απόφαση – ΦΕΚ 473Β/1994. Στη συνέχεια αυτού και κατά μήκος της οδού Χαϊδαρίου εκτείνεται μονώροφη λαμαρινοσκεπής αποθήκη επιφάνειας 3.911,38 τ.μ.

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ - ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑ

Σύμφωνα με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αγίου Διονυσίου Πειραιά – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022, το Ο.Τ. 204/Τ.25 καθορίζεται με χρήσεις: - αστικό πράσινο – ελεύθερος χώρος

- αθλητισμός
- πολεοδομικό Κέντρο 1



**Εικόνα 1: Απόσπασμα ΕΠΣ – ΦΕΚ 423Δ/2022**

Επίσης, σύμφωνα με τους καθοριζόμενους από το Ε.Π.Σ. όρους δόμησης, το Ο.Τ. 204/Τ.25 ανήκει στον τομέα IVβ, όπου: Σ.Δ. = 2,00

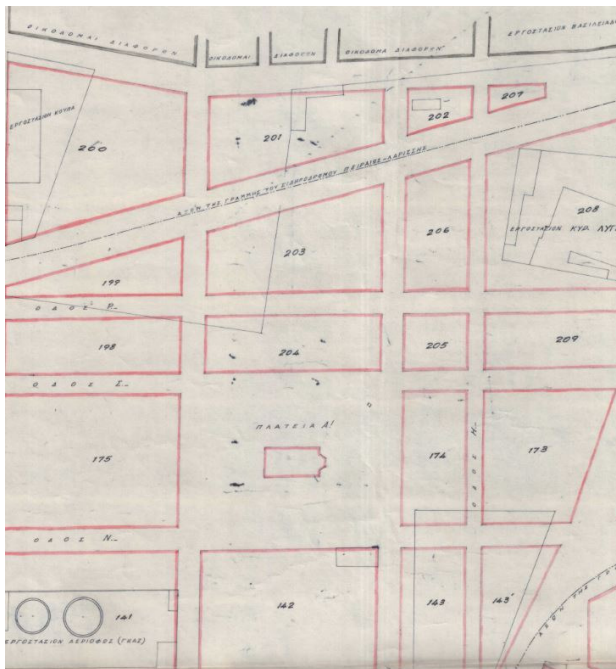
Ποσοστό κάλυψης ως ΝΟΚ, όπως ισχύει

Ύψος: σε συνάρτηση με το Σ.Δ. ως ΝΟΚ, όπως ισχύει.

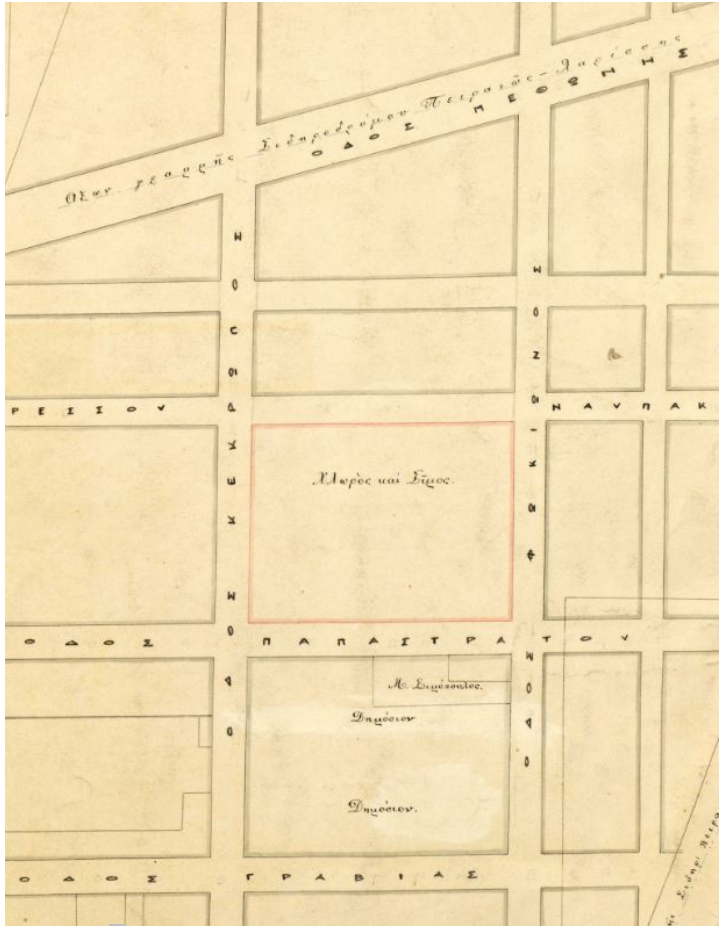


**Εικόνα 2:** απόσπασμα τομέων όρων δόμησης ΕΠΣ

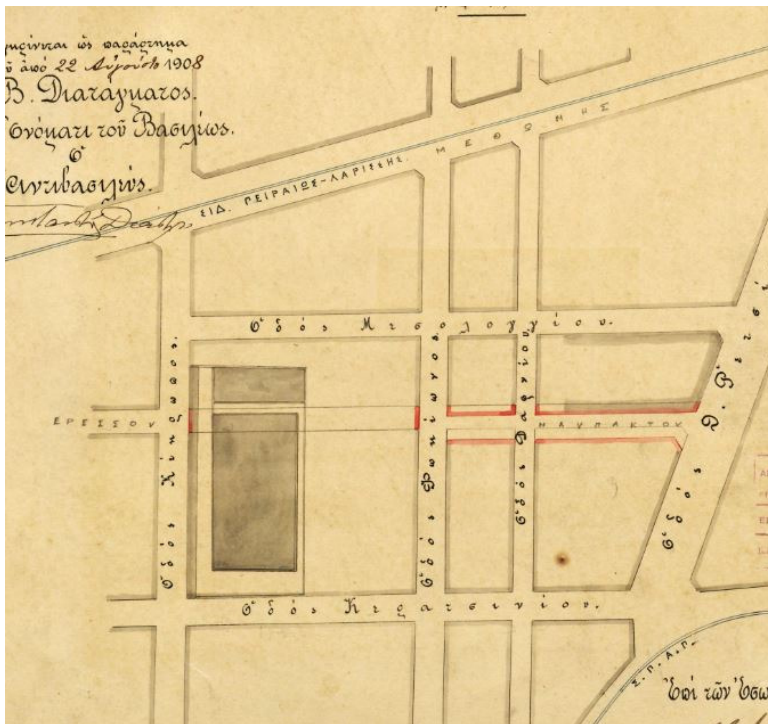
- Η περιοχή στην οποία ανήκει η υπό εξέταση ιδιοκτησία εντάχθηκε στο σχέδιο με το από 19-11-1892 Β.Δ.- ΦΕΚ 412/21-11-1892, σύμφωνα με το οποίο, ο χώρος του σημερινού Ο.Τ.204/Τ.25 καταλάμβανε δύο Ο.Τ και ευρύ κοινόχρηστο χώρο  
Ισχύουν οι ακόλουθες τροποποιήσεις:
- Το από 27-5-1893 Β.Δ. - ΦΕΚ 98/29-5-1893, σύμφωνα με το οποίο ο ευρύς κοινόχρηστος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομικό τετράγωνο
- Το από 22-8-1908 Β.Δ. - ΦΕΚ 226/28-8-1908, με το οποίο τμήμα της οδού Ερεσσού καταργείται
- Η από 7-6-1926 Απόφαση - ΦΕΚ 55/1924, με την οποία προσδιορίζεται το πλάτος της οδού Μεθώνης σε 20,00 μ.
- Το από 17-3-1936 Β.Δ. - ΦΕΚ 172/21-4-1936, με το οποίο τμήμα της οδού Ερεσσού καταργείται, και δημιουργείται ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, όπως φαίνεται στις ακόλουθες εικόνες.



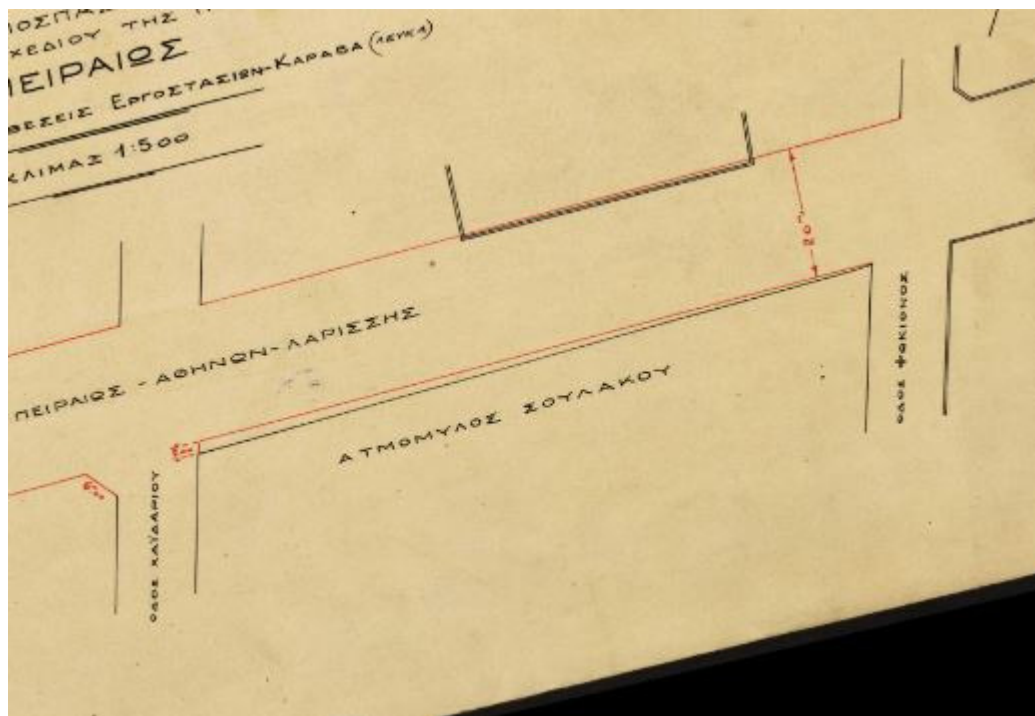
**Εικόνα 3:** απόσπασμα ΦΕΚ 412/1892



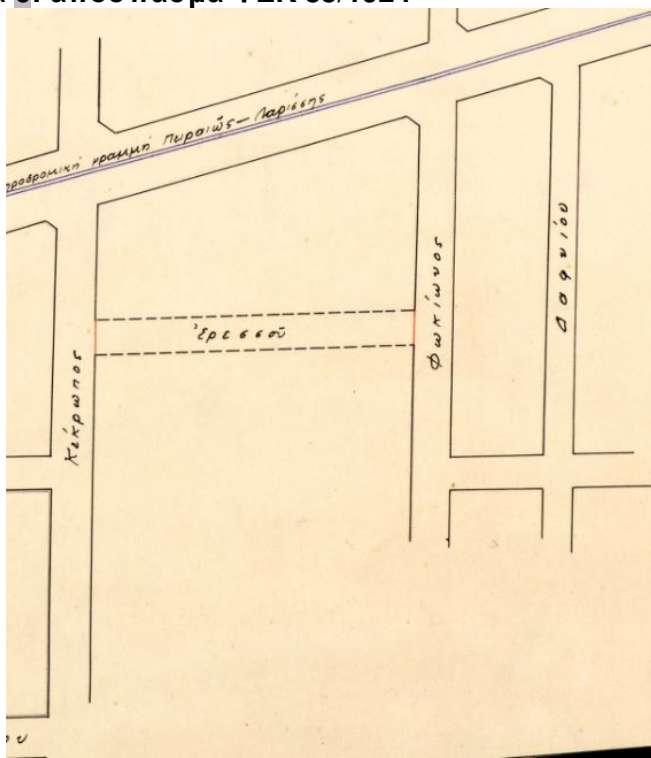
Εικόνα 4: απόσπασμα ΦΕΚ 98/1893



Εικόνα 5: απόσπασμα ΦΕΚ 226/1908



Εικόνα 6: απόσπασμα ΦΕΚ 55/1924



Εικόνα 7: απόσπασμα ΦΕΚ 172/1936

### ΠΡΟΤΑΣΗ

Σύμφωνα με το από Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα της υπηρεσίας μας, κλίμακας 1:500, η υπό εξέταση ιδιοκτησία προσδιορίζεται ως ακολούθως:

Πρόκειται για ακίνητο υπό στοιχεία 1-2-3-4-5-1 συνολικής επιφάνειας 17.050,14 τ.μ. το οποίο καταλαμβάνει σχεδόν ολόκληρο το Ο.Τ.204/Τ.25 του Δήμου Πειραιά που περικλείεται από τις οδούς Μεθώνης – Φωκίωνος – Παπαστράτου – Χαϊδαρίου.



Εντός του ακινήτου, στο βόρειο τμήμα του, με πρόσωπο επί της οδού Μεθώνης έχει καθορισθεί όριο απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ, το οποίο καταλαμβάνει από το ακίνητο επιφάνεια 668,20 τ.μ., πλην όμως η απαλλοτρίωση δεν ολοκληρώθηκε.

Σύμφωνα με το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022, στο Ο.Τ. 204/Τ.25 ορίζονται τρεις διαφορετικές χρήσεις γης: ελεύθερος χώρος – αστικό πράσινο, αθλητικές εγκαταστάσεις και πολεοδομικό κέντρο Ι.

Προκειμένου το ρυμοτομικό σχέδιο να συμβαδίζει με τον υπερκείμενο σχεδιασμό, αλλά και να εξειδικευτούν σε κλίμακα πόλης οι ρυθμίσεις του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και να καθορισθούν επακριβώς οι κοινόχρηστοι, και κοινωφελείς οικοδομήσιμοι χώροι, προτείνεται το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής, ως ακολούθως:

**Α.** Κατά την εφαρμογή των οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών προέκυψε στο βόρειο τμήμα του αρχικού Ο.Τ.204/Τ.25 και κατά μήκος του προσώπου του επί της οδού Μεθώνης ασυμφωνία μεταξύ υφιστάμενης και εγκεκριμένης οικοδομικής γραμμής.

Πρόκειται για το τμήμα υπό στοιχεία (3-4-Τ2-Τ3-3) επιφάνειας 87,75 τ.μ. το οποίο σύμφωνα με την εγκεκριμένη ρυμοτομία βρίσκονται εντός του Ο.Τ., όμως δεν αποτελεί ιδιοκτησία της εταιρείας HUB Μ.Α.Ε. Στην πραγματικότητα αποτελεί τμήμα του πεζοδρομίου. Προκειμένου να αρθεί αυτή η ασυμφωνία, αλλά και οι οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές των όμορων οικοδομικών τετραγώνων να είναι κατ' επέκταση, προτείνεται η διατήρηση της ρυμοτομικής γραμμής ως έχει καθοριστεί από την εγκεκριμένη ρυμοτομία, με την από 7-6-1926 τροποποίηση - ΦΕΚ 55/1924.

**Β.** Προτείνεται το Ο.Τ. 204/Τ.25 να διαχωριστεί σε δύο επιμέρους οικοδομικά τετράγωνα, με τη μεσολάβηση ενός πεζοδρομίου μικρού πλάτους, τριών μέτρων. Δημιουργούνται έτσι το Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 με κορυφές (Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Τ1) και το Ο.Τ. 204/Τ.25 με κορυφές (Τ1'-Τ2'-Τ3'-Τ4'-Τ5'-Τ6-Τ1').

Με την ανωτέρω πρόταση, ο πεζόδρομος υπό στοιχεία (Τ1'-Τ2'-Τ4-Τ5-Τ1') και επιφάνειας 298,75 τ.μ. αποχαρακτηρίζεται από οικοδομήσιμος χώρος και καθορίζεται ως κοινόχρηστος χώρος οδού.

Συγκεκριμένα προτείνεται το νέο Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 υπό στοιχεία (Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Τ1) που περικλείεται από τις οδούς Χαϊδαρίου – Μεθώνης – Φωκίωνος – πεζόδρομος και έχει επιφάνεια 2.995,41 τ.μ. να αποχαρακτηριστεί από οικοδομήσιμο χώρο, όπως ορίζεται από την εγκεκριμένη ρυμοτομία (ΦΕΚ 98/1893) και να χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστος χώρος – πλατεία. Σημειώνουμε ότι στην ανωτέρω επιφάνεια συμπεριλαμβάνεται τμήμα της ζώνης απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ συνολικής επιφάνειας 755,95 τ.μ. από την οποία η επιφάνεια των 668,20 τ.μ. φαίνεται να ανήκει στο ακίνητο της εταιρείας HUB Μ.Α.Ε. και η υπόλοιπη επιφάνεια των 87,75 τ.μ. στο Δήμο Πειραιά, ως κοινόχρηστος χώρος οδού (πεζοδρόμιο).

Τυχόν περιορισμοί από το καθορισμένο όριο απαλλοτρίωσης του ΟΣΕ, συνεχίζουν να ισχύουν.

Προτείνεται το υπόλοιπο τμήμα του Ο.Τ.204/Τ.25 υπό στοιχεία (Τ1'-Τ2'-Τ3'-Τ4'-Τ5'-Τ6-Τ1') που περικλείεται από τις οδούς Χαϊδαρίου – πεζόδρομος – Φωκίωνος – Παπαστράτου και έχει επιφάνεια 13.843,72 τ.μ. να αποτελείται από δύο χρήσεις οι οποίες χωρίζονται με αξονική γραμμή.

α) προτείνεται ο χαρακτηρισμός του χώρου υπό στοιχεία (Τ1'-Τ2'-Τ3'-Τ6-Τ1') και επιφάνειας 1.493,59 τ.μ. ως χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων.

Για τις ανάγκες του αθλητικού χώρου προτείνονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης:

Σ.Δ. = 2, 00

ΚΑΛΥΨΗ = 40%

ΥΨΟΣ = 10,00 μ.

β) το νότιο τμήμα του Ο.Τ. 204/Τ.25 υπό στοιχεία (Τ3'-Τ4'-Τ5'-Τ6-Τ3') και επιφάνειας 12.350,14 τ.μ. παραμένει οικοδομήσιμος χώρος όπως είχε καθοριστεί με το από 27-5-1893 Β.Δ. - ΦΕΚ 98/29-5-1893. Προτείνεται ο καθορισμός του με χρήση «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ» και όρους δόμησης, όπως έχουν θεσπιστεί από το Ε.Π.Σ. Αγίου Διονυσίου.

Συγκεκριμένα προτείνεται: Σ.Δ. = 2,00

Ποσοστό κάλυψης: ως ΝΟΚ, όπως ισχύει

Μέγιστο ύψος ως ΝΟΚ, όπως ισχύει, σε συνάρτηση με το Σ.Δ.

Σημειώνουμε ότι το μέγιστο ύψος για το Σ.Δ.=2,00 φτάνει στα 22,75 μ.

Με τη συγκεκριμένη πρόταση του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής μειώνονται οι οικοδομήσιμοι χώροι από τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών, κατά συνολική επιφάνεια: 4.700,00 τ.μ. 2.907,66 τ.μ. (ιδιοκτησία HUB Μ.Α.Ε. η οποία μετατρέπεται σε κοινόχρηστο χώρο – πλατεία) 87,75 τ.μ. (χώρος υφιστάμενου πεζοδρομίου, ο οποίος περιλαμβάνεται στον κοινόχρηστο χώρο - πλατεία) 298,75 τ.μ. (ιδιοκτησία HUB Μ.Α.Ε. η οποία μετατρέπεται σε κοινόχρηστο χώρο – πεζόδρομο) 1.493,59 τ.μ. (ιδιοκτησία HUB Μ.Α.Ε. η οποία μετατρέπεται σε αθλητικό χώρο)

Η πρόταση καλύπτει πρωτίστως την κοινή ανάγκη και ωφέλεια, δεν υπαγορεύεται από ιδιωτικό συμφέρον και εφαρμόζει τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022. Επίσης, αποβλέπει στην αύξηση των κοινόχρηστων & αθλητικών χώρων και στην ανάπτυξη και αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος.

Με το προτεινόμενο Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής επιβάλλεται ρυμοτομική απαλλοτρίωση, για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων- αθλητικών χώρων, για την οποία δεν επιβαρύνεται ο προϋπολογισμός του Δήμου, καθώς οι χώροι αυτοί θα παραχωρηθούν στο Δήμο Πειραιά με συμβολαιογραφική πράξη.

Σε συνέχεια των ανωτέρω προτείνεται, το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής στην περιοχή του Ε.Π.Σ. Αγίου Διονυσίου, στο Ο.Τ. 204/Τ.25 του Δήμου Πειραιά, για:

- Α) τη δημιουργία των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 & Ο.Τ. 204/Τ.25
  - Β) την έγκριση πεζόδρομο υπό στοιχεία (Τ1'-Τ2'-Τ4-Τ5-Τ1') πλάτους 3,00 μ. μεταξύ των Ο.Τ. 204<sup>Α</sup> και 204 του τομέα 25
  - Γ) το χαρακτηρισμό του Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 ως «κοινόχρηστος χώρος – πλατεία»
  - Δ) το χαρακτηρισμό τμήματος του Ο.Τ. 204/Τ.25 ως «χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων» και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης
  - Ε) το χαρακτηρισμό του υπόλοιπου τμήματος του Ο.Τ. 204/Τ.25 ως «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ» και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης
- κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022, όπως αποτυπώνονται στο από Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 της υπηρεσίας μας.

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

Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ & ΜΕ ΕΙΔΙΚΗ ΕΝΤΟΛΗ  
Ο ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ  
ΥΠ. ΔΟΜΗΣΗΣ & Γ.Σ.Π. και Δ/ΝΣΗΣ ΑΡΧ/ΚΟΥ & Λ.Τ.Ε.  
ΔΗΜ. ΑΡΑΠΗΣ

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού συμβουλευτήκε τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. 87 Α'/07-06-2010) όπως αυτές αντικαταστάθηκαν και προστέθηκαν με τις διατάξεις, του άρθρου 94 παρ. β του Ν. 4685/2020, της παρ. 3 του άρθρου 40 του Ν. 4735/2020, του άρθρου 83 του Ν. 4795/2021, του άρθρου 100 του Ν. 4876/2021, της παρ. 18 του άρθρου 5 του Ν. 4623/2019, την εγκύκλιο του ΥΠ.ΕΣ. 374 (Α.Π.:39135/30-05-2022) περί αρμοδιοτήτων της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, καθώς και το άρθρο 172 του Ν. 3852/2010. Ακολούθησε διαλογική συζήτηση μεταξύ του Προέδρου και των μελών, κατά τη διάρκεια της οποίας αφού εξέτασαν το σχετικό φάκελο με τα δικαιολογητικά και λαμβάνοντας υπόψη την απόφαση της Ε' Κοινότητας, αποφάσισαν να εισηγηθούν το εν λόγω θέμα στο Δημοτικό Συμβούλιο.

Αποφασίζει ομόφωνα

Εγκρίνει την τροποποίηση της υπ' αρ. 06/18-01-2023 Απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά ως ακολούθως:

Έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής στην περιοχή του Ε.Π.Σ. Αγίου Διονυσίου, στο Ο.Τ. 204/Τ.25 του Δήμου Πειραιά για :

- Α) τη δημιουργία των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 & Ο.Τ. 204/Τ.25
  - Β) την έγκριση πεζόδρομου υπό στοιχεία (Τ1'-Τ2'-Τ4-Τ5-Τ1') πλάτους 3,00 μ. μεταξύ των Ο.Τ. 204<sup>Α</sup> και 204 του τομέα 25
  - Γ) το χαρακτηρισμό του Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 ως «κοινόχρηστος χώρος – πλατεία»
  - Δ) το χαρακτηρισμό τμήματος του Ο.Τ. 204/Τ.25 ως «χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων» και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης
  - Ε) το χαρακτηρισμό του υπόλοιπου τμήματος του Ο.Τ. 204/Τ.25 ως «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ» και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022, όπως αποτυπώνονται στο από Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 της αρμόδιας υπηρεσίας.
- Τέλος υπενθυμίζεται η σχετική νομοθεσία του άρθρου 172 του Ν. 3852/10.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Αφού έλαβε υπόψη την απόφαση της Ε' Δημοτικής Κοινότητας και την εισήγηση της Δ/νσης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π.-Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού-Π.Ε.Α. και όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται σε αυτήν.

Αφού άκουσε την εισήγηση του αρμόδιου Αντιδημάρχου κ. Αράπη Δημητρίου, ακολούθησε συζήτηση, όπως αναλυτικά στα πρακτικά αναφέρεται.

Αφού έλαβε υπόψη τις διατάξεις των άρθρων 65, 73 & 172 του Ν. 3852/10.

#### **Αποφασίζει ομόφωνα**

Εγκρίνει την τροποποίηση της υπ' αρ. 06/18-01-2023 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά ως ακολούθως:

Εγκρίνει το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής στην περιοχή του Ε.Π.Σ. Αγίου Διονυσίου, στο Ο.Τ. 204/Τ.25 του Δήμου Πειραιά για:

- Α) τη δημιουργία των οικοδομικών τετραγώνων Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 & Ο.Τ. 204/Τ.25
- Β) την έγκριση πεζόδρομου υπό στοιχεία (Τ1'-Τ2'-Τ4-Τ5-Τ1') πλάτους 3,00 μ. μεταξύ των Ο.Τ. 204<sup>Α</sup> και 204 του τομέα 25
- Γ) το χαρακτηρισμό του Ο.Τ. 204<sup>Α</sup>/Τ.25 ως «κοινόχρηστος χώρος – πλατεία»
- Δ) το χαρακτηρισμό τμήματος του Ο.Τ. 204/Τ.25 ως «χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων» και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης
- Ε) το χαρακτηρισμό του υπόλοιπου τμήματος του Ο.Τ. 204/Τ.25 ως «ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΜΕΓΑΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ» και τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης κατ' εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Ε.Π.Σ.) Αγίου Διονυσίου – ΦΕΚ 423Δ/29-6-2022, όπως αποτυπώνονται στο από Ιουνίου 2023 τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 της αρμόδιας υπηρεσίας,

Αποφασίσθηκε και εκδόθηκε

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ Δ.Σ.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΔΡΙΤΣΑ-ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Ι. ΑΒΡΑΜΙΔΗΣ