



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
& ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ, ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ,
ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ και ΕΚΛΟΓΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟ Β΄ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ

Ταχ. Δ/ση : Ι. Δραγάση 1^α
Ταχ.Κώδικας : 185 35
Τηλ : 210 4220066
E-mail : bddpir@piraeus.gov.gr

Να διατηρηθεί στο διηκεές

**Απόσπασμα από τα πρακτικά
Της 13^{ης} Συνεδρίασης, που έγινε στις 09-12-2024
Αρ. Απόφασης: 45**

Το Συμβούλιο της Β΄ Δημοτικής Κοινότητας συνεδρίασε στις **09.12.2024 ημέρα Δευτέρα και ώρα 19:30**, στην αίθουσα της Β΄ Δημοτικής Κοινότητας στην οδό Δραγάση 1^α, ύστερα από την με **αρ. πρωτ. 123/05-12-2024 πρόσκληση** του Προέδρου της Β΄ Δημοτικής Κοινότητας κ. Παναγιώτη Μαστρονικόλα., σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 άρθρα 88 & 89 περί σύγκλισης και λειτουργίας του συμβουλίου των Δημοτικών Κοινοτήτων όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με τα άρθρα 89 & 90 του Ν.4555/2018.

Το Σώμα βρίσκεται σε νόμιμη απαρτία με **παρόντες (7)** Συμβούλους:

1. Μαστρονικόλας Παναγιώτης
2. Αγγελιδάκης Σπυρίδων
3. Βρεττάκος Αθηνόδωρος
4. Μακρής Χρήστος
5. Μπουρδάκου Ρωξάνη
6. Νταουντάκης Νικόλαος
7. Χατζήνας Σταύρος

Απόντες: 1.Βράκας Ιωάννης, 2.Θωμαΐδη Ιωάννα (δικαιολογημένα), 3.Κεχαγιά Ζωή, 4. Μπουκουβάλα Σταματίνα,

Ο Πρόεδρος: Μαστρονικόλας Παναγιώτης
Η Γραμματέας : Γκιουλάκη Βασιλεία

ΘΕΜΑ 9^ο ΗΜΕΡΗΣΙΑΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ

Συζήτηση και λήψη απόφασης για σημειακή τροποποίηση ή μη, του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά – ΦΕΚ79Δ/1988 – στη Β' Δημοτική Κοινότητα, σε ζώνη χρήσης γης «Βιοτεχνικό Πάρκο & Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαίτερος οχλούσες» για τη μετατροπή της ζώνης αυτής, σε ζώνη χρήσης γης «Πολεοδομικό Κέντρο» με απομειωμένο περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει.

Το θέμα είναι γραμμένο στην ημερησία διάταξη και συζητείται νόμιμα.

Κατά την ψήφιση του θέματος είχε αποχωρήσει ο Σύμβουλος της Β' Δημοτικής Κοινότητας κ. Χρήστος Μακρής

Το Συμβούλιο της Β' Δημοτικής Κοινότητας ασχολείται με το πιο πάνω θέμα ύστερα από τη λήψη της με αρ. πρωτ. **6348/26-11-24** εισήγησης της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π. – Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού και ΠΕΑ, η οποία έχει ως εξής:

ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
Δ/ΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ & Γ.Σ.Π.
ΤΜΗΜΑ: ΓΕΝ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ – Π.Ε.Α.

ΠΡΟΣ: Β' ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ

ΘΕΜΑ: "Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά – ΦΕΚ 79Δ/1988 – στη Β' Δημοτική Κοινότητα, σε ζώνη χρήσης γης «Βιοτεχνικό Πάρκο & Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαίτερος οχλούσες» για τη μετατροπή της ζώνης αυτής σε ζώνη χρήσης γης «Πολεοδομικό Κέντρο» με απομειωμένο περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει"

- ΣΧΕΤ:**
1. Το με αρ. πρωτ. 6348/2-8-2024 αίτημα της εταιρείας «DKG Development»
 2. Η από Νοεμβρίου 2024 Πολεοδομική Μελέτη τεκμηρίωσης της Μηχανικού Χωροταξίας – Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης κ. Μαριάνθης Γροζοπούλου
 3. Ο από Νοεμβρίου 2024 Φάκελος Περιβαλλοντικού Προελέγχου του Γεωλόγου Μηχανικού Περιβάλλοντος κ. Αθανάσιου Αθανασιάδη
 4. Το με αρ. πρωτ. 7576/2-10-2024 αίτημα της εταιρείας «ΜΑΣΤΕΡ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.»

Σας διαβιβάζουμε για λήψη Απόφασης το ως άνω θέμα που αφορά στη Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πειραιά (Γ.Π.Σ. – ΦΕΚ 79Δ/1988), στη Β' Δημοτική Κοινότητα, σε ζώνη με χρήση γης «Βιοτεχνικό Πάρκο & Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαίτερος οχλούσες» για τη μετατροπή της ζώνης αυτής σε ζώνη με χρήση γης «Πολεοδομικό Κέντρο» του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, με απομειωμένο περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει, και την υπ' αρ. 33639/1411/2023 εγκύκλιο του ΥΠΕΝ.

Για το ανωτέρω θέμα σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η διαδικασία της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης προβλέπεται στην παρ. 14 του άρθρου 7 του Ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει με το άρθρο 19 του Ν. 5069/2023. Συγκεκριμένα αναφέρεται ότι: «*Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΑΠ) που ισχύουν κατά τη δημοσίευσή του παρόντος, δύναται να τροποποιούνται σημειακά μέχρι της έγκριση των Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5 του Ν. 2508/1997*».

Με την παρ.7γ του άρθρου 4 του Ν. 2508/1997, όπως ισχύει, δίνεται η δυνατότητα της τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προκειμένου να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές

πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν στον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή αναπλάσεων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων κ.λ.π.

Σμφωνα με την υπ' αρ. 36639/1411/23 εγκύκλιο του ΥΠΕΝ, διευκρινίζεται ότι επιτρέπεται η σημειακή τροποποίηση ισχυόντων Γ.Π.Σ. σύμφωνα με τις διαδικασίες των άρθρων 4 & 5 του Ν.2508/1997, προκειμένου να αντιμετωπιστούν πολεοδομικές ανάγκες που χρήζουν άμεσης και ταχείας αντιμετώπισης. Οι σημειακές τροποποιήσεις αφορούν κυρίως μεμονωμένα θέματα αλλαγών χρήσεων γης, είτε άλλες ρυθμίσεις περιορισμένης έκτασης ή και αναγκαίες διορθώσεις για την αποσαφήνιση αντιφατικών ή ασαφών διατυπώσεων που έχουν διαπιστωθεί στο κείμενο, στα διαγράμματα ή στη μεταξύ τους ανάγκη εναρμόνισης και συμφωνίας, που δεν προκύπτει από τα ισχύοντα κείμενα και διαγράμματα ΓΠΣ και η μεμονωμένη έγκριση των οποίων δεν ανατρέπει τη συνολική φιλοσοφία και τους βασικούς στόχους σχεδιασμού του ισχύοντος Γ.Π.Σ.

Η κίνηση της διαδικασίας για τη σημειακή τροποποίηση Γ.Π.Σ. γίνεται από το ΥΠΕΝ ή τον οικείο Δήμο οίκοθεν, είτε μετά από αίτημα ενδιαφερόμενου φορέα (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) και μετά από γνώμη του Δήμου ή του ΥΠΕΝ.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, η προτεινόμενη ρύθμιση εξετάζεται μετά το ανωτέρω (1) σχετικό αίτημα της εταιρείας «DKG Development».

Ειδικότερα, προτείνεται η διαδικασία της σημειακής τροποποίησης Γ.Π.Σ. προκειμένου να αντιμετωπιστούν κατά προτεραιότητα:

- ανάγκες άμεσων πολεοδομικών ρυθμίσεων που έχουν προκύψει από την εν γένει εφαρμογή του σχεδιασμού
- ανάγκες προσαρμογών του πολεοδομικού σχεδιασμού σε νέα δεδομένα και κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού – Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
- ανάγκες εξασφάλισης σε κοινωνικό εξοπλισμό

Η πρόταση της σημειακής τροποποίησης του Γ.Π.Σ. περιλαμβάνει:

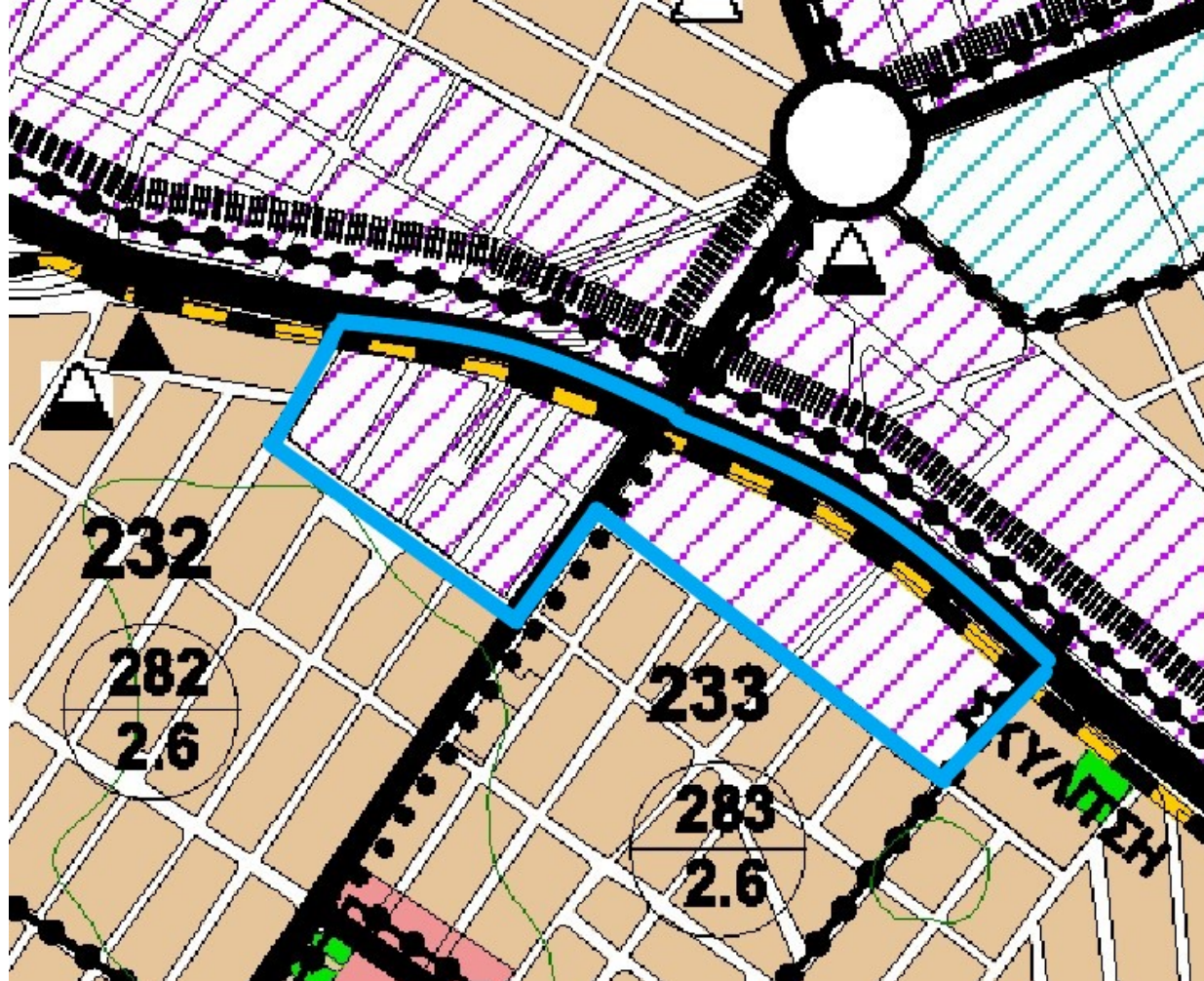
- α) την κύρια πολεοδομική μελέτη τεκμηρίωσης της σημειακής τροποποίησης
- β) φάκελο περιβαλλοντικού προελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 5 της υπ' αρ. 107017/06 Απόφασης ΥΠΕΧΩΔΕ – ΦΕΚ 1225B/2006 και
- γ) γεωλογική μελέτη – εφόσον απαιτείται

Επισημαίνεται, ότι προς το σκοπό της ταχείας και αποτελεσματικής ολοκλήρωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού για το σύνολο της Χώρας, θεσπίστηκε η κατάρτιση προγραμμάτων εκπόνησης Τοπικών και Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων. Η εκπόνηση του Τοπικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πειραιά εγκρίθηκε, σύμφωνα με την υπ' αρ. 16211/7/15-2-23 Απόφαση Υφυπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας (ΦΕΚ 784B/15-2-23), στο Η' τμήμα προγραμμάτων πολεοδομικού σχεδιασμού. Μέχρι στιγμής δεν έχουμε ενημέρωση για τη δημοπράτησή του.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΖΩΝΗΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ «Βιοτεχνικό Πάρκο & Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες»

Η πολεοδομική ρύθμιση αφορά στη ζώνη που περικλείεται από τις οδούς Πραξιτέλους – Σκυλίτση - Γρ. Λαμπράκη – Αθ. Διάκου – Μπιζανίου – Ομ. Σκυλίτση – Πραξιτέλους και συγκεκριμένα τα Οικοδομικά Τετράγωνα (Ο.Τ.) 172, 173, 176, 177 του Τομέα 26 και 249-250 και 255-256 του Τομέα 27. Καλύπτει μία έκταση 28.000,00 τ.μ. περίπου.

Η ανωτέρω ζώνη, σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του Δήμου Πειραιά (ΦΕΚ 79Δ/1988) καθορίζεται ως **«ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ & ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΣ ΟΧΛΟΥΣΕΣ»**.



Εικόνα 1: Απόσπασμα Γ.Π.Σ. - περιοχή μελέτης

Ο επισπεύδων την παρούσα σημειακή τροποποίηση, δηλαδή η εταιρεία «DKG Development», έχει στην ιδιοκτησία της, εντός της περιοχής μελέτης, μια σειρά κτηρίων που χωρικά εντοπίζονται στα ΟΤ 176/Τ.26, 177/Τ.26 και 255-256/Τ.27. Ωστόσο, η αιτούμενη τροποποίηση κρίθηκε σκόπιμο και πολεοδομικά ορθότερο **να επεκταθεί στο σύνολο της χωρικής ενότητας-ζώνης που καθορίζεται ως «ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ & ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΣ ΟΧΛΟΥΣΕΣ»** προκειμένου η ρύθμιση να μην είναι αποσπασματική αλλά ολοκληρωμένη και με ενιαίο χαρακτήρα, δεδομένου ότι τα εν λόγω ΟΤ αποτελούν τμήμα μιας ευρύτερης πολεοδομικής περιοχής με συγκεκριμένο χαρακτηρισμό. Άλλωστε ο μετασχηματισμός της πολεοδομικής ταυτότητας της εν λόγω περιοχής αφορά το σύνολο της και όχι σε κάποια Οικοδομικά Τετράγωνα.

Η υπό μελέτη περιοχή έχει απωλέσει εδώ και πολλές δεκαετίες τα όποια παραγωγικά χαρακτηριστικά είχε αναπτύξει μέσω των βιοτεχνικών και βιομηχανικών επιχειρήσεων που διαχρονικά λειτούργησαν σε αυτή την ενότητα της πόλης του Πειραιά. Ωστόσο, η πραγματική κατάσταση, με την σταδιακή εξάλειψη των παραγωγικών δραστηριοτήτων, δεν ακολουθήθηκε από τον αντίστοιχο εκσυγχρονισμό του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος με αποτέλεσμα οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης να παραμένουν σε ένα ανεπίκαιρο πρότερο καθεστώς δεσμεύοντας την περιοχή σε σχέση με τη δυνατότητα και κυρίως την ανάγκη μετασχηματισμού της.

Οι υφιστάμενες χρήσεις, σύμφωνα με την από Νοεμβρίου 2024 πολεοδομική μελέτη, φαίνονται παρακάτω ανά οικοδομικό τετράγωνο και ΚΑΕΚ:

- **ΟΤ 172/Τ.26**

ΚΑΕΚ: 051165006003, επιφάνειας 159,67τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»

ΚΑΕΚ: 051165006004 επιφάνειας 136,59τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»

ΚΑΕΚ: 051165006005 επιφάνειας 116,06τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»

ΚΑΕΚ: 051165006006 επιφάνειας 192,50τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»

ΚΑΕΚ: 051165006007 επιφάνειας 193,42τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»

ΚΑΕΚ: 051165006008 επιφάνειας 182,68τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»
ΚΑΕΚ: 051165006009 επιφάνειας 110,90τ.μ. με κύρια χρήση «Ακάλυπτη έκταση»
ΚΑΕΚ: 051165006010 επιφάνειας 134,36τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»
ΚΑΕΚ: 051165006011 επιφάνειας 100,54τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»
ΚΑΕΚ: 051165006012 επιφάνειας 173,82τ.μ. με κύρια χρήση «Αστικός αδόμητος χώρος»
ΚΑΕΚ: 051165006013 επιφάνειας 180,96τ.μ. με κύρια χρήση «Ακάλυπτη έκταση»
ΚΑΕΚ: 051165006014 επιφάνειας 218,75τ.μ. με κύρια χρήση «Εμπόριο»
ΚΑΕΚ: 051165006015 επιφάνειας 180,87τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»
ΚΑΕΚ: 051165006001 επιφάνειας 191,17τ.μ. με κύρια χρήση «Αποθηκευτικός χώρος»
ΚΑΕΚ: 051165006002 επιφάνειας 212,58τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»

- **ΟΤ 173/Τ.26**

ΚΑΕΚ: 051165005001, επιφάνειας 2.265,65τ.μ. με κύρια χρήση «Ακάλυπτη έκταση»
ΚΑΕΚ: 051165005002, επιφάνειας 521,15τ.μ. με κύρια χρήση «Ακάλυπτη έκταση»
ΚΑΕΚ: 051165005003, επιφάνειας 227,04τ.μ. με κύρια χρήση «Ακάλυπτη έκταση»

- **ΟΤ 176/Τ.26**

ΚΑΕΚ: 051165004002, επιφάνειας 2.447,31τ.μ. με κύρια χρήση «Εμπόριο»

ΚΑΕΚ: 051165004006, επιφάνειας 576,86τ.μ. με κύρια χρήση «Αστικός αδόμητος χώρος»
ΚΑΕΚ: 051165004001 επιφάνειας 319,24τ.μ. με κύρια χρήση «Αστικός αδόμητος χώρος»

- **ΟΤ 177/Τ.26**

ΚΑΕΚ: 051165002001, επιφάνειας 137,40τ.μ. με κύρια χρήση «Εμπόριο»
ΚΑΕΚ: 051165002002, επιφάνειας 135,36τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»
ΚΑΕΚ: 051165002003, επιφάνειας 277,98τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»
ΚΑΕΚ: 051165002004, επιφάνειας 324,33τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»
ΚΑΕΚ: 051165002005, επιφάνειας 259,46τ.μ. με κύρια χρήση «Αποθηκευτικός χώρος»
ΚΑΕΚ: 051165003001, επιφάνειας 203,51τ.μ. με κύρια χρήση «Κατοικία»

ΚΑΕΚ: 051165003002, επιφάνειας 492,18τ.μ. με κύρια χρήση «Εμπόριο»

ΚΑΕΚ: 051165003003, επιφάνειας 747,78τ.μ. με κύρια χρήση «Ακάλυπτη έκταση»

ΚΑΕΚ: 051165003004, επιφάνειας 286,15τ.μ. με κύρια χρήση «Βιομηχανία/βιοτεχνία»
ΚΑΕΚ: 051165003005, επιφάνειας 288,26τ.μ. με κύρια χρήση «Βιομηχανία/βιοτεχνία»

- **ΟΤ 249-250/Τ.27**

ΚΑΕΚ: 051165102001, επιφάνειας 1,247,17τ.μ. με κύρια χρήση «Εμπόριο»
Τμήμα ΚΑΕΚ: 051165102002, επιφάνειας 3,807.42τ.μ. με κύρια χρήση «Αστικός-αδόμητος χώρος»
Τμήμα ΚΑΕΚ: 051165102003, επιφάνειας 2,039.89τ.μ. με κύρια χρήση «Ξενοδοχείο – Εστιατόριο»

- **ΟΤ 255-256/Τ.27**

ΚΑΕΚ: 051165101002, επιφάνειας 1.036,27τ.μ. με κύρια χρήση «Σιδηρόδρομος»

ΚΑΕΚ: 051165101001, επιφάνειας 7,838.14τ.μ. με κύρια χρήση «Βιομηχανία/ βιοτεχνία»

Από τα ανωτέρω γίνεται αντιληπτό ότι, ο Πειραιάς έχει αποτελέσει, διαχρονικά ένα από τα κέντρα ανάπτυξης της βιομηχανίας και βιοτεχνίας. Στην περιοχή υφίστανται ενεργές αλλά και εγκαταλελειμμένες εγκαταστάσεις.

Όμως, διαθέτει σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες, πολυπληθές εργατικό δυναμικό και πλούσιο πολιτιστικό πλούτο καθώς στο έδαφος του διασώζεται πλήθος πολιτιστικών μνημείων τα οποία

αναδεικνύουν την ιστορική του σημασία από την αρχαιότητα έως και σήμερα. Για όλα αυτά που προαναφέρθηκαν, ο Δήμος κατέχει μια ιδιαίτερα σημαντική θέση σε επίπεδο χώρας τόσο στον τουρισμό, όσο και στο πολιτιστικό και ιστορικό απόθεμα.

ΘΕΣΜΙΚΟ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο προσδιορίζεται:

- α) από τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού - Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής (ν. 4277/2014),
- β) από ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ. Πειραιά (υπ' αριθμ. 78946/4063 ΥΑ, ΦΕΚ 79/Δ/1988 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει) και
- γ) από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο

Σύμφωνα με το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, ο Πειραιάς συνιστά τη Νότια Πύλη του Πολεοδομικού Συγκροτήματος του λεκανοπεδίου, με δραστηριότητες διεθνούς εμβέλειας και σημασίας για την οικονομία της χώρας...

Επίσης, ο Πειραιάς αποτελεί μια από τις δύο συνιστώσες του διπολικού Μητροπολιτικού Κέντρου Αθήνας και Πειραιά, που λειτουργούν ταυτόχρονα σε τρία ιεραρχικά επίπεδα: Μητροπολιτικό Κέντρο του εθνικού χώρου, της Περιφέρειας Αττικής και κέντρο της Χωρικής Ενότητας Αθήνας-Πειραιά.

Για το Μητροπολιτικό Κέντρο Πειραιά υπογραμμίζονται ιδιαίτερα τα εξής:

«γγ) Η ισχυροποίησή του ως κέντρου πολυλειτουργικού χαρακτήρα, με ταυτόχρονη διατήρηση της κατοικίας και ανάδειξη της πολιτιστικής του κληρονομιάς.

Δδ) Η ενίσχυση και ανασυγκρότηση της παραγωγικής και οικονομικής βάσης, σε κατεύθυνση σύγχρονων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Σστ) Η βελτίωση του αστικού ιστού και των υποδομών με ταυτόχρονη διαφύλαξη του κοινόχρηστου χαρακτήρα του Θαλάσσιου Μετώπου».

Συγκεκριμένα στις κατευθύνσεις για το δευτερογενή τομέα περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

«δ) Υποστηρίζεται η επανάχρηση και αναβάθμιση κτηριακών κελυφών που προκύπτουν από ανακατατάξεις στον αστικό ιστό και στους υποδοχείς για την ανάπτυξη μεταποιητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, με βελτίωση της οργάνωσης και της πολεοδομικής ένταξής τους.

ε) Στον αναπτυξιακό πόλο Αθήνας-Πειραιά είναι δυνατή η κατάργηση των ΒΙΠΑ, στα οποία έχει εγκαταλειφθεί η βιομηχανική χρήση και ο καθορισμός νέων χρήσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, κυρίως για την προσέλκυση δραστηριοτήτων που θα συμβάλλουν στην αναζωογόνηση και την τόνωση της κεντρικότητας των περιοχών αυτών, σύμφωνα με τις πολιτικές της προηγούμενης περίπτωσης.»

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Πειραιά, ΦΕΚ 79Δ/1988, η συγκεκριμένη ζώνη ορίζεται με χρήση «**ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ & ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΣ ΟΧΛΟΥΣΕΣ**».

Σύμφωνα με το π.δ. 23.2/6-3-1987 – ΦΕΚ 166 Δ' στη συγκεκριμένη κατηγορία χρήσεων του άρθρου 5 «Περιεχόμενο μη οχλούσας βιομηχανίας – βιοτεχνίας – βιομηχανικού και βιοτεχνικού πάρκου – ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ ΠΡΟΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ», επιτρέπονται μόνο:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης
4. Κτίρια γήπεδα αποθήκευσης
5. κτίρια γήπεδα στάθμευσης, και για την στάθμευση οχημάτων δήμων (ΟΤΑ α βαθμού) ανεξαρτήτου βάρους, υπό προϋποθέσεις εγκατάστασης και όρων δόμησης
6. Πρατήρια βενζίνης υγραερίου
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας

8. Γραφεία
9. Εστιατόρια
10. Αναψυκτήρια
11. Χώροι συνάθροισης κοινού
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, εκθεσιακά κέντρα
15. Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών
16. Εγκαταστάσεις ΙΚΤΕΟ
17. Συνεργεία συνήθων αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και μεγάλων και βαρέων οχημάτων
18. Εγκατάσταση Κέντρων Διανομής ηλεκτρικής ενέργειας και των συνοδευτικών αυτών έργων και υπόγειων καλωδιακών δικτύων

Οι πιο πάνω υπ' αρ. 9 έως 15 χρήσεις επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές.

Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται ο καθορισμός κατηγοριών χρήσεων της Ενότητας Β του άρθρου 1, ανάλογα με τον επιδιωκόμενο βαθμό εξυγίανσης.

Με το υπ' αριθμ. 59 ΠΔ (ΦΕΚ 114/Α/29.06.2018) καθορίστηκαν νέες κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης. Συγκεκριμένα με τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 17, στην κατηγορία του άρθρου 5 «ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ ΠΡΟΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ» προστέθηκαν οι χρήσεις του άρθρου 8 «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης» του με αρ. 59/2018 Π.Δ.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω στη συγκεκριμένη ζώνη επιτρέπονται επιπλέον:

Από την κατηγορία (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών, επιτρέπονται:

- (10.2) καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
- (10.4) πολυκαταστήματα
- (12) εστίαση
- (13) αναψυκτήρια
- (16) στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (17) πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας
- (18) Πλυντήρια – λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (21) Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής
- (21.Α) Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ (Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας) και με αποθήκευση
- (36.Α) Κέντρα Περιθαλψής Ειδών Άγριας Πανίδας
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών και Οστών (ΚΑΝ)
- (48.1) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ
- (53) Έργα που αφορούν την αποκατάσταση και βελτίωση των υδατοαποθεμάτων

Η εγκεκριμένη ρυμοτομία διέπεται από τα ακόλουθα διατάγματα ρυμοτομίας: ένταξη της περιοχής στο σχέδιο:

- με το από 28-11-1895 Δ/γμα Ρυμοτομίας - ΦΕΚ 108Γ/29-11-1895 και
- το από 27-6-1901 Δ/γμα Ρυμοτομίας - ΦΕΚ 139^Α/3-7-1901

Τροποποιήσεις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου

- η από 13-7-1912 τροποποίηση – ΦΕΚ 214^Α/17-7-1912
- η από 10-6-1935 τροποποίηση – ΦΕΚ 257^Α/12-6-1935
- η από 20-5-1938 τροποποίηση – ΦΕΚ 198/26-5-1938
- η από 2-1-1941 τροποποίηση – ΦΕΚ 11/13-1-1941
- η από 2-1-1941 τροποποίηση – ΦΕΚ 11^Α/13-1-1941

- η από 11-8-1964 τροποποίηση – ΦΕΚ 131Δ/2-9-1964
- η από 9-1-1968 τροποποίηση – ΦΕΚ 46Δ/8-3-1968
- η από 6-11-1995 τροποποίηση – ΦΕΚ 1019Δ/27-11-1995

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Αρτιότητα: E= 200,00 τ.μ. π= 10,00 μ. (ΦΕΚ 124^Α/1973)

Παρέκκλιση: προ 9-6-1973: E=110,00 τ.μ. π= 6,00 μ (ΦΕΚ 124^Α/1973)

Παρέκκλιση: προ 8-11-1971: E=100,00 τ.μ. π=6,00 μ. (ΦΕΚ 258Δ/1971)

Σ.Δ. = 3,6

Ύψος: ως ΝΟΚ

Κάλυψη: ως ΝΟΚ

ΠΡΟΤΑΣΗ:

Το μεγαλύτερο μέρος (45%) της περιοχής προς ρύθμιση καλύπτεται σήμερα από ανενεργές βιομηχανίες/βιοτεχνίες ενώ καταγράφονται, επιπλέον της κατοικίας, και κάποιες περισσότερο συμβατικές χρήσεις πόλης (σε περιορισμένο βαθμό), γεγονός που αποδεικνύει αφ' ενός ότι η περιοχή έχει απωλέσει τα όποια παραγωγικά χαρακτηριστικά είχε και αντίστοιχα τις λειτουργίες που σχετίζονταν με τον β-γενή τομέα και αφ' ετέρου ότι δεν μετασχηματίστηκε σε επίπεδο εκσυγχρονισμού χρήσεων και λειτουργιών εξαιτίας των θεσμικών δεσμεύσεων σε επίπεδο χρήσεων γης.

Χωροθετείται σε διεπαφή με περιοχή γενικής κατοικίας αλλά και σε άμεση γειτνίαση με το πολεοδομικό κέντρο της πόλης όπου εντοπίζονται τα καταστήματα λιανικού και χονδρικού εμπορίου υπερτοπικής σημασίας της πόλης αλλά και το σύνολο των κεντρικών λειτουργιών. Το δε πολεοδομικό κέντρο της πόλης επεκτάθηκε μετά και την έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΕΠΣ) για την περιοχή του Αγ. Διονυσίου (ΦΕΚ 423/Δ/29.06.2022) η οποία καθορίζονταν ως Ζώνη Ανάπλασης από το ΓΠΣ του 1988 και στην οποία αποδόθηκαν χρήσεις κεντρικών λειτουργιών.

Τέλος, σημειώνεται ότι για την περιοχή του Ν. Φαλήρου, έχει προεγκριθεί ΕΠΣ με περιεχόμενο χρήσεων γενικής κατοικίας (με αιτούμενες παρεκκλίσεις ως προς το ειδικότερο περιεχόμενο).

Καθίσταται σαφές ότι η σταδιακή αποβιομηχάνιση της πόλης, δεν ακολουθήθηκε από την αντίστοιχη αναθεώρηση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου ώστε να είναι εφικτός ο πολεοδομικός μετασχηματισμός με τρόπο ρεαλιστικό και βιώσιμο. Οι πρώην βιομηχανικές περιοχές παρέμειναν σε ένα καθεστώς δεσμεύσεων με αποτέλεσμα να εντείνεται η υποβάθμισή τους καθώς δεν ήταν δυνατόν να υποδεχθούν νέες χρήσεις στο πλαίσιο εξυγίανσης του πρότερου βιομηχανικού τους χαρακτήρα αλλά και λειτουργικής ενσωμάτωσής τους στις περιοχές με τις οποίες γειτνιάζουν.

Με τη συγκεκριμένη ρύθμιση προτείνεται η χρήση **«ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ & ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΣ ΟΧΛΟΥΣΕΣ» να εξαλειφθεί και να αντικατασταθεί από τη γενική χρήση «ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ» του άρθρου 4 του ΠΔ 59/2018 με απομειωμένο ωστόσο περιεχόμενο ως προς τις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις αλλά και περιορισμούς ως προς τις κλίνες όσο αφορά στις τουριστικές εγκαταστάσεις.**

Ειδικότερα, προτείνεται να επιτρέπονται οι κάτωθι χρήσεις γης:

(1) Κατοικία.
(2) Κοινωνική πρόνοια.
(3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
(5) Θρησκευτικοί χώροι.
(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(7) Διοίκηση.
(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
(10.1) Εμπορικά καταστήματα (10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.3) Υπεραγορές τροφίμων οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500τμ. (ν. 4315/2014).
(11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
(12) Εστίαση.
(13) Αναψυκτήρια.
(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 250 κλίνες , εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
(22) Επαγγελματικά Εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
(26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.
48. Κατασκευές: 48.1. Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ για: α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων, β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών, γ) λυόμενες και προσωρινές κατασκευές, δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς. 48.2. Εγκαταστάσεις: α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων). β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό. γ) Υπέργειοι και υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου. δ) Η εγκατάσταση κεντρικών λεβήτων ή μονάδων Συμπαγωγής Ηλεκτρισμού και θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ) για τηλεθέρμανση. ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων. στ) Η εγκατάσταση μονάδων αφαλάτωσης και λοιπών συστημάτων επεξεργασίας νερού για την υδροδότηση δημοτικών δικτύων, μετά των συνοδών έργων που απαιτούνται, για την πλήρη λειτουργία αυτών».
(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες,

αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)

Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων και νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα, ασύμβατες με τις παραπάνω χρήσεις γης, διατηρούνται και επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός, οι εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων καθώς και η επέκτασή τους στο αυτό οικόπεδο σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και εφ' όσον περιορίζονται οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από τη λειτουργία τους.

Και να εξαιρούνται οι κάτωθι χρήσεις:

(8) Περίθαλψη

(10.4) Πολυκαταστήματα

(10.5) Εμπορικά κέντρα

(10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων εκθεσιακά κέντρα

(14) Αναψυχή Κέντρα διασκέδασης.

(20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.

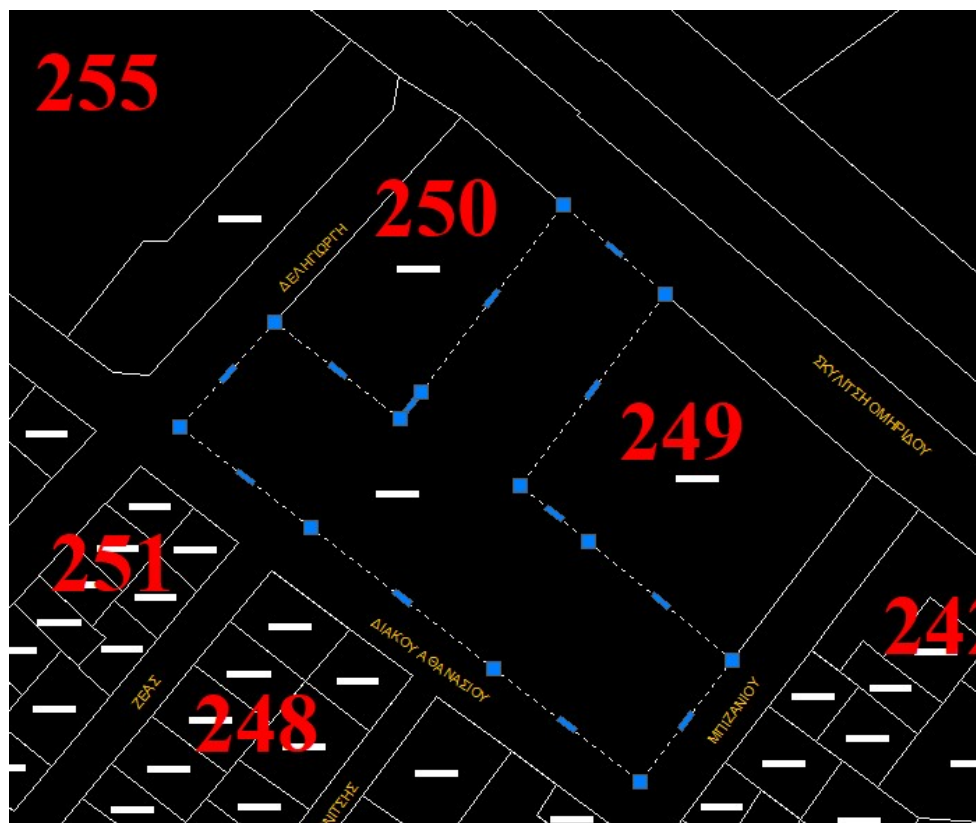
(27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.

Κατά την εξέταση της συγκεκριμένης πρότασης, υποβλήθηκε η με αρ. πρωτ.7576/2-10-24 αίτηση της κ. Κρυσταλλίας Παπαμαρκάκη, ως νόμιμη εκπρόσωπος της ανωνύμου εταιρείας «ΜΑΣΤΕΡ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.», για την οποία σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Η εταιρεία έχει στην κυριότητά της το ακίνητο με ΚΑΕΚ: 051165102002, επιφάνειας 3.762,68 τ.μ. που βρίσκεται στο Ο.Τ. 249-250/Τ.27 του Δήμου Πειραιά και επί των οδών Ομ. Σκυλίτση 62, Δεληγιώργη 3 & Αθ. Διάκου 3-5-7, Μπιζανίου 25-27, όπως φαίνεται στην ακόλουθη εικόνα:



Εικόνα 2: ιδιοκτησία ΜΑΣΤΕΡ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. ΚΑΕΚ: 051165102002

Επί του ανωτέρω οικοπέδου εκδόθηκε από την Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε. (Ελληνική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων) του Υπουργείου Τουρισμού η με αρ. 52/3-4-2018 άδεια δόμησης για Ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας δυναμικότητας 510 κλινών, η οποία βρίσκεται σε ισχύ μέχρι την 30^η-12-2025, σύμφωνα με το άρθρο 99 του Ν.5106/2024.

Το Ο.Τ. 249-250/Τ.27, όπως αναφέρθηκε ανήκει στην περιοχή με χρήση γης του άρθρου 5 του από 23.2.1987 π.δ.: «ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ & ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΣ ΟΧΛΟΥΣΕΣ», στην οποία δεν επιτρέπεται η χρήση ξενοδοχείου.

Η χρήση ξενοδοχείου (χωρίς όριο κλινών, σύμφωνα με το άρθρο 25-Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης) επιτράπηκε σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 32 του Ν.4269/14, η οποία και καταργήθηκε με το άρθρο 238 του Ν. 4389/16. Ουσιαστικά επιτράπηκε για το διάστημα από 28-6-2014 έως την 27^η-5-2016.

Σύμφωνα με το σχετικό αίτημα της εταιρείας «ΜΑΣΤΕΡ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.», ζητείται η δυνατότητα, για τη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, να μην υπάρχει ο περιορισμός των 250 κλινών που προτείνεται με τη σημειακή τροποποίηση του Γ.Π.Σ., καθώς προκειμένου η εν λόγω οικοδομική άδεια να δύναται να αναθεωρηθεί μετά τη λήξη της, (δηλ. μετά την 30^η-12-2025) για την ολοκλήρωση των εργασιών σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά το χρόνο έκδοσής της, θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου, που για το συγκεκριμένο έργο δεν είναι εφικτό.

Ως προς το ανωτέρω αίτημα, εκτιμούμε ότι από το έτος 2018 που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια για την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας δυναμικότητας 510 κλινών, δόθηκε η δυνατότητα έναρξης εργασιών, αφού μέχρι σήμερα έχουν παρέλθει έξι χρόνια.

Επίσης, αναφέρουμε ότι η συγκεκριμένη ζώνη γειτνιάζει άμεσα με περιοχή Γενικής Κατοικίας, όπου ο επιτρεπόμενος αριθμός των ξενοδοχειακών κλινών ανέρχεται στις 150. Με την πολεοδομική μελέτη προτάθηκε η χρήση «Πολεοδομικό Κέντρο» με μειωμένο ωστόσο τον αριθμό των ξενοδοχειακών κλινών από απεριόριστο σε 250 κλίνες, προκειμένου να υπάρχει συνοχή μεταξύ των όμορων περιοχών: αυτών με χρήση Γενικής Κατοικίας και αυτών με χρήση Πολεοδομικού Κέντρου. Σύμφωνα με τη μελέτη ο ρυθμός ανάπτυξης της περιοχής μπορεί να καλυφθεί στο πλαίσιο του περιορισμού των 250 κλινών.

ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΤΗΤΑ

Στην από Νοεμβρίου 2014 Πολεοδομική Μελέτη τεκμηρίωσης αναφέρεται ότι, δε συντάχθηκε Μελέτη Γεωλογικής Καταλληλότητας, καθώς αφ' ενός η περιοχή είναι διαμορφωμένη ήτοι ρυμοτομημένη ως προς το ισχύον πολεοδομικό της καθεστώς και την λειτουργική της οργάνωση και αφ' ετέρου, με την προτεινόμενη ρύθμιση διαφοροποιείται μόνο το θεσμικό πλαίσιο των χρήσεων γης που ισχύουν για την περιοχή και όχι άλλοι όροι ή περιορισμοί δόμησης. Σε αυτή την κατεύθυνση κρίνεται ότι τυχόν

γεωτεχνικά ζητήματα θα αντιμετωπιστούν, εφ' όσον απαιτείται, κατά τη φάση έκδοσης των σχετικών οικοδομικών αδειών.

ΦΑΚΕΛΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟΥ ΠΡΟΕΛΕΓΧΟΥ

Προκειμένου να αξιολογηθούν οι επιπτώσεις στο περιβάλλον της προτεινόμενης σημειακής τροποποίησης, χρησιμοποιήθηκαν περιβαλλοντικές παράμετροι που ως στόχο έχουν να εξετασθούν και να αναδειχθούν τα διάφορα θέματα που ενδέχεται να προκύψουν από την εφαρμογή των κατευθύνσεων της πολεοδομικής ρύθμισης.

Σύμφωνα με τον από Νοεμβρίου 2024 Φάκελο Περιβαλλοντικού Προελέγχου, η εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων επικεντρώθηκε στις εξής περιβαλλοντικές παραμέτρους:

Έδαφος –Απόβλητα

Ύδατα – Αστικά Λύματα

Ατμόσφαιρα

Ακουστικό Περιβάλλον

Κλίμα – Κλιματική Αλλαγή

Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα – Πανίδα

Πληθυσμός και Ανθρώπινη Υγεία

Πολιτιστική κληρονομιά και τοπίο

Συμπεράσματα Τεχνικής Έκθεσης Φακέλου Περιβαλλοντικού Προελέγχου:

1. Αναφορικά με το έδαφος και τα στερεά απόβλητα:

Ο Δήμος Πειραιά διαθέτει ένα οργανωμένο σύστημα διαλογής και διαχείρισης στερεών αποβλήτων, το οποίο μπορεί να καλύψει τις πιθανές επιπλέον ανάγκες που μπορεί να προκύψουν από την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων στα Ο.Τ. της περιοχής μελέτης. Η προτεινόμενη ρύθμιση εκτιμάται ότι δεν είναι δυνατόν να προκαλέσει προβλήματα στη διαχείριση των απορριμμάτων στο Δήμο Πειραιά σχετικά με τη συμμόρφωσή του σε σχέση με τα προτεινόμενα στο νέο ΠΕΣΔΑ Αττικής και στις επιταγές της Ελληνικής και Ευρωπαϊκής σχετικής νομοθεσίας.

Επίσης, καθώς η διαχείριση των αποβλήτων αποτελεί κείμερο περιβαλλοντικό πρόβλημα που συνδέεται με την προστασία του εδάφους, η προτεινόμενη ρύθμιση δεν προβλέπεται να επηρεάσει με δυσμενή τρόπο το έδαφος, αλλά είναι πολύ πιθανό να συνεισφέρει στην εφαρμογή μέτρων εξυγίανσης του αστικού περιβάλλοντος και του εδάφους στα Ο.Τ. της περιοχής μελέτης, στις θέσεις όπου υπάρχουν εγκαταλελειμμένες κτιριακές εγκαταστάσεις και η δυνατότητα επανάχρησης αυτών μπορεί να συμβάλει στην αποκατάσταση τυχόν υποβαθμισμένων εδαφών.

2. Αναφορικά με τα ύδατα:

Καθώς στην περιοχή μελέτης δεν διαπιστώνονται αδειοδοτημένα ή δηλωμένα Σημεία Εμφάνισης Νερού (πηγές, φρέατα ή γεωτρήσεις), η προτεινόμενη Σημειακή Τροποποίηση δεν προβλέπεται να επηρεάζεται ή να επηρεάζει άμεσα την ποιότητα ή ποσότητα των επιφανειακών ή των υπόγειων υδάτων της περιοχής.

Σε ότι αφορά στην υδροδότηση της περιοχής η οποία προτείνεται να ρυθμιστεί, δεν αναμένεται να υπάρχουν προβλήματα κάλυψης των αναγκών ύδρευσης, που είναι πιθανόν να δημιουργηθούν.

Σε σχέση με τον πλημμυρικό κίνδυνο, η προτεινόμενη ρύθμιση σε ήδη διαμορφωμένα Ο.Τ. δεν αναμένεται να επηρεάσει τη ροή των όμβριων υδάτων. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τη λήψη μέτρων που προτείνονται στο Σχέδιο Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας και τη σωστή συντήρηση των υποδομών, αναμένεται να περιορίσει αποτελεσματικά τον πλημμυρικό κίνδυνο στην περιοχή μελέτης. Επίσης, καθώς ο Δήμος Πειραιά διαθέτει ένα οργανωμένο και ολοκληρωμένο δίκτυο αποχέτευσης, η εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων δεν είναι δυνατόν να επηρεάσει την εύρυθμη λειτουργία του εν λόγω αποχετευτικού συστήματος.

3. Αναφορικά με την ατμόσφαιρα:

Το προτεινόμενο σχέδιο δεν προβλέπεται να επηρεάζεται ή να επηρεάζει με άμεσο τρόπο την ποιότητα του αέρα της περιοχής μελέτης. Η όποια επιβάρυνση του ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος της περιοχής από τη λειτουργία των πιθανών δραστηριοτήτων που μπορεί να εγκατασταθούν μετά την εφαρμογή της ρύθμισης, λόγω και του μικρού μεγέθους της εν λόγω περιοχής αναμένεται να είναι περιορισμένη.

4. Αναφορικά με το ακουστικό περιβάλλον:

Η προτεινόμενη ρύθμιση, λόγω και της περιορισμένης έκτασης που καταλαμβάνει δεν αναμένεται να επηρεάσει τα επίπεδα θορύβου στην περιοχή σε μόνιμη βάση.

5. Αναφορικά με το κλίμα και την κλιματική αλλαγή:

Τα έργα και οι εγκαταστάσεις που μπορούν να υλοποιηθούν στην περιοχή είναι δυνατόν να επηρεαστούν από την κλιματική αλλαγή, τόσο σε επίπεδο αύξησης της τρωτότητας συγκεκριμένων εγκαταστάσεων και υποδομών, σε επίπεδο διαφοροποίησης των φυσικών πόρων που χρησιμοποιούνται καθώς και σε επίπεδο αυξημένης ζήτησης ενέργειας κατά τα ακραία καιρικά φαινόμενα. Όμως η μικρή έκταση του χώρου της προτεινόμενης ρύθμισης σε συνδυασμό με τη δυνατότητα εφαρμογής βέλτιστων διαθέσιμων τεχνικών, εφαρμογή του βιοκλιματικού σχεδιασμού, αλλά και εφαρμογή των μέτρων που προβλέπονται τόσο στο ΠεΣΠΚΑ Αττικής αλλά και στα σχέδια διαχείρισης Υδάτων και Διαχείρισης του Πλημμυρικού κινδύνου, είναι δυνατόν να συμβάλλουν στην ενίσχυση της ανθεκτικότητας και τη μείωση της ευπάθειας αλλά και των επιπτώσεων στην κλιματική αλλαγή.

6. Αναφορικά με τη Βιοποικιλότητα – Χλωρίδα - Πανίδα:

Η περιοχή μελέτης έχει περισσότερο οικιστικό και αστικό χαρακτήρα και έχει υποστεί την ανθρωπογενή επίδραση σε μεγάλο βάθος χρόνου. Έτσι στην περιοχή μελέτης δεν παρατηρούνται κάποιες αξιολογές φυσικές περιοχές ή βιότοποι που να υπάγονται σε κάποιο καθεστώς προστασίας. Ως εκ τούτου, η εξεταζόμενη ρύθμιση δεν αναμένεται να επιφέρει στρατηγικού χαρακτήρα αρνητικές επιπτώσεις.

7. Αναφορικά με τον Πληθυσμό και την Ανθρώπινη Υγεία:

Στην περιοχή μελέτης δεν αναμένεται να έχει δυσμενείς στρατηγικού χαρακτήρα επιπτώσεις στον τομέα του πληθυσμού και της υγείας. Αντίθετα θα συνεισφέρει στην ενίσχυση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων της περιοχής.

8. Αναφορικά με το τοπίο και την πολιτιστική κληρονομιά:

Η εφαρμογή της προτεινόμενης ρύθμισης εκτιμάται ότι θα έχει θετικές επιπτώσεις στην ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος, μέσω κυρίως της επανάχρησης και αναβάθμισης των εγκαταλελειμμένων χώρων. Η διαχείριση των προστατευτών στοιχείων του πολιτιστικού περιβάλλοντος θα πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ισχύουσα σήμερα σχετική νομοθεσία.

Από τα ανωτέρω συμπεραίνεται ότι οι επιπτώσεις είναι καθαρά τοπικού χαρακτήρα, χωρίς διαθεματική έκταση, με δυνατότητα πλήρους αντιμετώπισής τους.

Σε συνέχεια των ανωτέρω, καθώς η συγκεκριμένη πρόταση:

- Αποσκοπεί στην αποκατάσταση των ήδη εγκατεστημένων χρήσεων της περιοχής
- Επιχειρεί να προσαρμόσει τον πολεοδομικό σχεδιασμό στα σημερινά δεδομένα και τις ανάγκες της πόλης
- Υλοποιεί τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου ρυθμιστικού σχεδιασμού περί δυνατότητας κατάργησης των βιομηχανικών περιοχών όπου έχει εγκαταλειφθεί η οικεία χρήση...
- αφορά στον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης και θεωρείται εξαιρετική πολεοδομική ανάγκη που δεν μπορεί να καλυφθεί στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ.,
- επιτυγχάνει την κάλυψη οικιστικών αναγκών, την τόνωση της οικονομίας σε τοπικό επίπεδο και είναι συμβατή με τον ισχύοντα πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της περιοχής, χωρίς να επιφέρει επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον,
- δεν επιβαρύνει την ομαλή λειτουργία της ευρύτερης περιοχής και δεν αντιστρατεύεται τις αρχές και τη φιλοσοφία του θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ.
- επιτρέπει την ανάπτυξη – ανάπλαση και τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων κτισμάτων και εγκαταστάσεων και οι επιπτώσεις από την προτεινόμενη ρύθμιση είναι καθαρά τοπικού χαρακτήρα με δυνατότητα πλήρους αντιμετώπισής τους,

προτείνεται η Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά – ΦΕΚ 79Δ/1988 – στη Β' Δημοτική Κοινότητα, σε ζώνη χρήσης γης «Βιοτεχνικό Πάρκο & Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες» για τη μετατροπή της ζώνης αυτής σε ζώνη χρήσης γης «Πολεοδομικό Κέντρο» με απομειωμένο περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει, και παρακαλούμε για τη λήψη Απόφασης.

		Ο ΔΗΜΑΡΧΟΣ & ΜΕ ΕΙΔΙΚΗ ΕΝΤΟΛΗ Ο ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟΣ Δ.Σ. ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ & Γ.Σ.Π.
		ΔΗΜ. ΑΡΑΠΗΣ

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ:

1. Το με αρ. πρωτ. 6348/2-8-2024 αίτημα της εταιρείας «DKG Development»
2. Η από Νοεμβρίου 2024 Πολεοδομική Μελέτη τεκμηρίωσης της Μηχανικού Χωροταξίας – Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης κ. Μαριάνθης Γροζοπούλου
3. Ο από Νοεμβρίου 2024 Φάκελος Περιβαλλοντικού Προελέγχου του Γεωλόγου Μηχανικού Περιβάλλοντος κ. Αθανάσιου Αθανασιάδη
4. Το με αρ. πρωτ. 7576/2-10-2024 αίτημα της εταιρείας «ΜΑΣΤΕΡ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε.»

Ε.Δ.

1. Χ.Α
2. ΕΝΤΕΤΑΛΜΕΝΟ Δ.Σ. κ. Δημ. Αράπη
3. ΤΜ. ΓΕΝ. ΣΧΕΔ/ΣΜΟΥ – Π.Ε.Α. (4)

Το αναπτύσσει ο Πρόεδρος κ. Παναγιώτης Κ. Μαστρονικόλας και ακολουθούν οι προτάσεις των κ.κ. Συμβούλων.

Το Συμβούλιο της Β' Δημοτικής Κοινότητας αφού συμβουλευτήκε τις διατάξεις του Ν.3852/10 (ΦΕΚ87 Α/7-6-2010) άρ. 83 «περί αρμοδιοτήτων της Δημοτικής Κοινότητας», όπως αυτές αντικαθίστανται από τον Ν. 4555/19-7-2018 (ΦΕΚ 133ΤΑ'19-7-2018).

Αφού είδε την ως άνω εισήγηση, καθώς και τα συνημμένα σε αυτή έγγραφα και άκουσε την προϊσταμένη του Τμήματος κα Ειρήνη Αλατζά, η οποία ανέπτυξε τις θέσεις της υπηρεσίας και απάντησε στα ερωτήματα των μελών του Σώματος.

Το Συμβούλιο της Β' Δημοτικής Κοινότητας, κατόπιν των ανωτέρω και ύστερα από διαλογική συζήτηση με τοποθετήσεις και απόψεις μεταξύ του Προέδρου και των μελών του Σώματος, εγκρίνει το εν λόγω θέμα, σύμφωνα με την εισήγηση της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π. – Τμήμα Γεν. Σχεδιασμού και ΠΕΑ. Με μειοψηφία του κ. Νικόλαου Νταουντάκη, ο οποίος αιτιολόγησε λέγοντας «να έρθει Γενικός Σχεδιασμός από τον Δήμο Πειραιά με διάνοιξη της οδού Ζέας, της οδού Βούλγαρη και της οδού Ανδρούτσου, μέχρι Ομ. Σκυλίτση. Σχεδιασμός για ελεύθερους χώρους, αθλητικούς, παιδικές χαρές, σχολεία, νηπιαγωγείο, παιδικούς σταθμούς, χώρους πάρκινγκ κτλ. Σχεδιασμός για ευρύτερη μελέτη με τη λεγόμενη υπογειοποίηση της γραμμής ΗΣΑΠ και δημιουργία σταθμού στα Καμίνια και μετά να δώσουμε άδεια για νέα ξενοδοχεία, πολυκατοικίες κτλ»

Αποφασίζει κατά Πλειοψηφία

Εγκρίνει, τη σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά – ΦΕΚ79Δ/1988 – στη Β' Δημοτική Κοινότητα, σε ζώνη χρήσης γης «Βιοτεχνικό Πάρκο & Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαίτερας οχλούσες» για τη μετατροπή της ζώνης αυτής, σε ζώνη χρήσης γης «Πολεοδομικό Κέντρο» με απομειωμένο περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14, του άρθρου 7 του Ν.4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει.

Αποφασίστηκε και εκδόθηκε με αύξοντα αριθμό **45**
Πειραιάς 9 Δεκεμβρίου 2024

Ο
Πρόεδρος

Παναγιώτης Κ. Μαστρονικόλας

Ακριβές αντίγραφο
Πειραιάς 10-12-2024

Η
Γραμματέας

Βασιλεία Γκιουλάκη