



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ**

Γραφείο Προέδρου

Ταχ.Δ/νση : Λεωφ. Συγγρού 80-88

Ταχ. Κωδ. : 117 41 Αθήνα

Τηλ.: 213-2065244, 238, 518

e-mail : ssona@patt.gov.gr

Συνεδρίαση 17^η

ΑΠΟΦΑΣΗ υπ' αριθμ. 178/2025

Σήμερα 27/8/2025, ημέρα Τετάρτη και ώρα 15:00, συνήλθαν σε τακτική συνεδρίαση τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφέρειας Αττικής. Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε, δια ζώσης, στον χώρο του Παλαιού Μηχανουργείου Λαυρίου, στον Δήμο Λαυρεωτικής (Ταχ. Δ/νση: Κουντουριώτη 1, Λαύριο), κατά τις προβλέψεις των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 167 του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87/τ. Α'07-6-2010), όπως ισχύει, κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. 1017492/21-8-2025 πρόσκλησης του Προέδρου κ. Βασίλειου Καπερνάρου, που κοινοποιήθηκε νόμιμα, στις 21/8/2025 στον Περιφερειάρχη Αττικής, σε καθένα από τους Αντιπεριφερειάρχες καθώς και σε καθένα από τους Περιφερειακούς Συμβούλους.

Θέμα 15^ο Η.Δ.

Γνωμοδότηση επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο σε περιοχή του Ν. Φαλήρου του Δήμου Πειραιά.

Διαπιστώθηκε η απαρτία, κατά την έναρξη της συνεδρίασης, με σύνολο εξήντα δύο (62) παρόντων επί συνόλου ογδόντα πέντε (85) Περιφερειακών Συμβούλων, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 447/2023 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία επικυρώθηκε το αποτέλεσμα των εκλογών της 8^{ης} Οκτωβρίου 2023 για την Περιφέρεια Αττικής και ανακηρύχθηκε ο επιτυχών και οι επιλαχόντες συνδυασμοί, ο Περιφερειάρχης και οι τακτικοί και αναπληρωματικοί περιφερειακοί σύμβουλοι κάθε συνδυασμού για την περιφερειακή περίοδο από 01-01- 2024 έως 31-12-2028, όπως αυτή διορθώθηκε με την υπ' αριθμ. 538/2023 όμοια και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 186/2024 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Οι παρόντες και οι απόντες στη συζήτηση του συγκεκριμένου θέματος έχουν ως εξής:

Παρόντες:

Ο Περιφερειάρχης Αττικής κ. Χαρδαλιάς Νικόλαος

Τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής:

Ο Πρόεδρος κ. Καπερνάρος Βασίλειος

Ο Γραμματέας κ. Μπενετάτος Στυλιανός

Η Αναπληρώτρια Περιφερειάρχης κ. Κεφαλογιάννη Χριστίνα

Οι Χωρικοί Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ.: Αντωνάκου Σταυρούλα, Βαρελάς Κλεάνθης, Θεοδωρόπουλος Χρήστος, Καβαλλάρη Βασιλική (Βίκυ), Κεφαλογιάννη Λουκία, Λώλος Βασίλειος.

Οι Θεματικοί Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ.κ.: Αγγελάκη Δήμητρα, Ασκητής Αθανάσιος (Θάνος), Αυγερινός Αθανάσιος (Θανάσης), Γιακουμάτου Ευαγγελία (Εβίνα), Κοσμόπουλος Ελευθέριος, Μανωλάκος Λεωνίδας, Μιλλούση Βασιλική (Βίκυ), Πρεζεράκου Ευριδίκη (Έρρικα), Σιάτρας Χαράλαμπος (Μπάμπης), Τουμαζάτου Μαριάννα.

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Αβραμίδης Γαβριήλ, Αβραμοπούλου Ελένη, Αδαμοπούλου Γεωργία (Τζίνα), Αλεξανδράτος Χαράλαμπος (Μπάμπης), Αλμπάνης Ευάγγελος, Αντωνίου Άννα, Αποστολίδου Κλεονίκη (Νίκη), Αργυράκη Βασιλεία (Μπέσσυ), Αυλωνίτου Χρυσάνθη, Βαθιώτης Αθανάσιος, Βάρσου Μαργαρίτα, Βισκαδουράκης Αθανάσιος (Θανάσης), Βλάχος Γεώργιος, Βλάχου Γεωργία, Βοϊδονικόλας Σταύρος, Γεράκη Αικατερίνη, Γεωργιάδου Παρασκευή (Εύη), Γώγος Χρήστος, Δαμάσκος Δημήτριος, Ζαμπίδης Μιχαήλ (Άιρον Μάικ), Ιωακειμίδης Γεώργιος, Ιωακειμίδης Ευάγγελος, Καββαδίας Αντώνης, Καζάκου Μαρία, Καμπούρης Φίλιππος, Κατσικάρης Δημήτριος, Κόκκαλης Βασίλειος, Κουτσογιαννόπουλος Θεόδωρος (Θοδωρής), Κωνσταντέλλου Αθηνά, Λογοθέτη Αικατερίνη, Μαγκανάρης Νικόλαος, Μακρή Σταυρούλα (Ρούλα), Μαρκουίζος (Ιαβέρης) Κωνσταντίνος, Μελάς Σταύρος, Μουζάλας Μάριος, Μπαλάφας Γεώργιος, Μπαρμπαγιάννη - Αδαμοπούλου Ευγενία, Μωραϊτάκη Πικρού Ελευθερία (Ρίτα), Ντούρος Γεώργιος, Ορφανός Αθανάσιος (Θάνος), Παπασπύρου Αθανασία, Πετρόπουλος Βασίλειος, Πρωτούλης Ιωάννης, Σγουρός Ιωάννης, Συρίγος Βάλαμος, Τάτσης Γεώργιος, Τσουκαλάς Γεώργιος, Χιωτάκης Νικόλαος (Νίκος), Χρονοπούλου Νίκη

Απόντες:

Τα μέλη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής:

Ο Αντιπρόεδρος κ. Κάβουρας Κωνσταντίνος.

Οι Χωρικοί Αντιπεριφερειάρχες Αττικής κ. Βουτσινάς Ιωάννης και κ. Ζώμπτος Κωνσταντίνος.

Η Θεματική Αντιπεριφερειάρχης Αττικής κ. Πάλλη - Γιαννακοπούλου Αλεξάνδρα.

Οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι κ.κ.:

Αγγέλης Σπυρίδων, Αλυμάρα Σοφία, Γαλακτόπουλος Πέτρος, Καραδήμα Ιωάννα, Κασίμης Χρήστος, Κατσούλης Αθανάσιος (Σάκης), Κοροβέση Μυρτώ, Κουρή Μαρία (Μαίρη), Μπαϊρακτάρης Πολυχρόνιος (Πολυχρόνης), Παπαγεωργίου Νικόλαος, Ράπτης Ιωάννης, Σφακιανάκης Εμμανουήλ (Μανώλης), Σχορτσανίτης Σοφοκλής.

Χρέη υπηρεσιακών γραμματέων άσκησαν οι υπάλληλοι της Περιφέρειας Αττικής κ. Σωτηροπούλου Ευαγγελία και κ. Ζαλοκώστα Ευανθία- Αναστασία.

Ο Πρόεδρος του Περιφερειακού Συμβουλίου κ. Βασίλειος Καπερνάρος έδωσε το λόγο στον Αντιπεριφερειάρχη Περιβάλλοντος & Ποιότητας Ζωής, κ Χαράλαμπο (Μπάμπη) Σιάτρα, ο οποίος έθεσε υπ' όψιν του Περιφερειακού Συμβουλίου την υπ' αριθμ. πρωτ.

312254/14-3-2025 εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής, που εστάλη με την πρόσκληση και έχει ως εξής:

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 3852/10 «Νέα αρχιτεκτονική της Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης» (ΦΕΚ 87 Α/07-06-10)
2. Το Π.Δ. 145/2010 «Οργανισμός της Περιφέρειας Αττικής» (ΦΕΚ 238Α/27-12-10) όπως τροποποιήθηκε με την υπ αριθμ 109290/39629/2016 απόφαση «Έγκριση της υπ αριθμ 438/2016 απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Αττικής με την οποία τροποποιείται ο Οργανισμός Εσωτερικής Υπηρεσίας της Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ 4251/Β΄/2016)
3. Το Ν.1650/1986 (ΦΕΚ 160/τ.Α/16.10.1986) για την προστασία του περιβάλλοντος, όπως τροποποιήθηκε από το Ν.3010 (ΦΕΚ Α΄ 91/25.04.2002) και το Ν4014/11 (ΦΕΚ 209Α / 21-09-2011) για την «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος»
4. Την ΥΑ με αριθμό 1958/13-01-2012 (ΦΕΚ 21/13-01-2012) περί «Κατάταξης δημοσίων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες και υποκατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 1/ παράγραφος 4 του Ν4014/21-09-2011 (ΦΕΚ/Α/209/2011) όπως τροποποίησε την ΚΥΑ με αριθμό Η.Π.: 15393/2332/2002 (ΦΕΚ 1022/Β/5-8-02) “Κατάταξη δημόσιων και ιδιωτικών έργων και δραστηριοτήτων σε κατηγορίες σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 1650/1986 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του Ν. 3010/2002 “Εναρμόνιση του Ν. 1650/86 με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ κ.ά (Α’91)” και την ΥΑ με αριθμ ΔΙΠΑ/οικ37674/27-7-16 (ΦΕΚ2471/Β΄/10-8-16) όπως τροποποίησε και αντικατέστησε την ΥΑ 1958/12
5. Την ΚΥΑ με αριθμ:οικ.1649/45/14-1-2014 (ΦΕΚ45/Β΄/15-1-14) «Εξειδίκευση των διαδικασιών γνωμοδοτήσεων και τρόπου ενημέρωσης του κοινού και συμμετοχής του ενδιαφερόμενου κοινού στη δημόσια διαβούλευση κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων της Κατηγορίας Α΄ της απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής υπ’ αριθμ. 1958/2012 (ΦΕΚ Α΄ 21), σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 19 παράγραφος 9 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ Α΄ 209), καθώς και κάθε άλλης σχετικής λεπτομέρειας»..
6. Τις διατάξεις του Ν3028/02 «Για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς».
7. Το Ν.4280/14 (ΦΕΚ159/Α΄/8-8-2014) περί Περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης – Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις όπως τροποποιήθηκε σχετικά το 998/79 περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της χώρας
8. Την ΚΥΑ ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ107017/28-08-06 (ΦΕΚ1225/Β΄/5-9-2006) «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001 και την με αριθμ ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/38181/2695/ 15 Απρ 2022 (ΦΕΚ 1923/ Β΄/ 18 Απρ 2022) με την τροποποίησή της
9. Το Ν998/1979 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (ΦΕΚ 289/Α/1979), όπως τροποποιήθηκε με τον Ν2040/1992 (ΦΕΚ70/Α/1992) «Ρύθμιση Θεμάτων αρμοδιότητας Υπουργείου Γεωργίας και νομικών προσώπων εποπτείας του και άλλες διατάξεις», το Ν3208/2003 (ΦΕΚ303/Α/2003) «Προστασία των δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου, ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων και άλλες διατάξεις», την ΥΑ αριθμ 15277/23-3-12 (ΦΕΚ1077/Β΄/12) περί εξειδίκευσης διαδικασιών για την ενσωμάτωση στις Αποφάσεις Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων ή στις Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις της προβλεπόμενης από τις διατάξεις της

Δασικής Νομοθεσίας έγκρισης επέμβασης, για έργα και δραστηριότητες κατηγοριών Α και Β της υπουργικής απόφασης με αριθμ. 1958/12 (ΦΕΚ21/Β'/12), σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 4014/2011 και το νόμο 4467/ΦΕΚ Α 56/13.04.2017 περί Τροποποιήσεων διατάξεων της δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις.

10. Το Ν.3937/2011 (ΦΕΚ60/Α/31-3-2011) περί της «Διατήρησης της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» καθώς και της ΚΥΑ 33318/3028/1998 (ΦΕΚ1289/Β/1998) για τον «Καθορισμό μέτρων και διαδικασιών για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων (ενδιαιτημάτων) καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας», όπως τροποποιήθηκε με την ΚΥΑ 14849/853/Ε103/2008(ΦΕΚ645/Β/2008)
11. Το Ν.3199/2003 (ΦΕΚ280/Α/2003) για την «Προστασία και διαχείριση των υδάτων – εναρμόνιση με την οδηγία 2000/60/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και Συμβουλίου της 23ης Οκτωβρίου 2000»
12. Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (αρ. 6876/4871 Πράξη της Βουλής των Ελλήνων - ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008).
13. Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓΡΕΓΥ/41369/327/9 Ιουν 2018 (ΦΕΚ2693/Β'/6 Ιουλ 2018) «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
14. Την ΥΑ 903/2017 (ΦΕΚ4672/Β') «Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.»
15. Το Ν.4258/14 (ΦΕΚ94/Α'/14-4-2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα – ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
16. Την ΚΥΑ 36259/1575/23-8-2010 (ΦΕΚ1312/Β'/24-8-2010) Μέτρα και όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική διαχείριση των αποβλήτων από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 του Ν4030/12
17. Την υπ' αριθμ. ΚΥΑ 3137/191/Φ.15/21-3-2012 (ΦΕΚ1048/Β'/4-4-2012) περί «Αντιστοίχισης των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και των δραστηριοτήτων παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».
18. Το νόμο 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/1-8-2014) Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις
19. Το Ν4495/2017, (ΦΕΚ 167/Α/3.11.2017) Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις.
20. Το Ν4519/2018, (ΦΕΚ 25/Α/20.2.2018) Φορείς Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών και άλλες διατάξεις.
21. Την ΥΑ οικ. 1915/2018 Τροποποίηση των υπ' αριθμ. 48963/2012 (Β' 2703) κοινής υπουργικής απόφασης, υπ' αριθμ. 167563/2013 (Β' 964) κοινής υπουργικής απόφασης και υπ' αριθμ. 170225/2014 (Β' 135) υπουργικής απόφασης, που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του ν. 4014/2011 (Α' 209), σε συμμόρφωση με την Οδηγία 2014/52/ΕΕ «για την τροποποίηση της οδηγίας 2011/92/ΕΕ σχετικά με την εκτίμηση των επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων δημόσιων και ιδιωτικών έργων στο περιβάλλον» του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014
22. Την ΚΥΑ67659/9-12-2013 (ΦΕΚ3155/Β'/12-12-2013) «Έγκριση τροποποίησης Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού»
23. Το Π.Δ. υπ'αριθμ 59/2018 (ΦΕΚ114/Α'/29-6-2018) “Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης”
24. Το Ν 4315/2014 (ΦΕΚΑ/269) περί εισφοράς σε γης και το ΠΔ 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α) περί του προσδιορισμού των θέσεων στάθμευσης
25. Ν. 4685/2020 (ΦΕΚ Α 92 - 07.05.2020) Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844 και 2019/692 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και λοιπές διατάξεις.

26. Το Ν. 3378/2005 (ΦΕΚ 203/Α/19.08.2005) «Κύρωση της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία της αρχαιολογικής κληρονομιάς (αναθεωρημένη)».
27. Το Ν 2971/01 (ΦΕΚ285/Α'/19-12-2001) «Αιγιαλός, παραλία και άλλες διατάξεις» όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.
28. Την ΚΥΑ οικ. 211773/2012 (ΦΕΚ1367/Β/2012) «Καθορισμός Δεικτών Αξιολόγησης και Ανωτάτων Επιτρεπομένων Ορίων Δεικτών Περιβαλλοντικού Θορύβου που προέρχεται από την λειτουργία συγκοινωνιακών έργων, τεχνικές προδιαγραφές ειδικών ακουστικών μελετών υπολογισμού και εφαρμογής (ΕΑΜΥΕ) αντιθορυβικών πετασμάτων, προδιαγραφές προγραμμάτων παρακολούθησης περιβαλλοντικού θορύβου και άλλες διατάξεις»
29. Το Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207/Α/07.10.1999) «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» και Το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (αρ. 6876/4871 Πράξη της Βουλής των Ελλήνων - ΦΕΚ 128/Α/03.07.2008).
30. Την ΥΑ ΥΠΕΝ/ΓρΕΓΥ/41369/327/9 Ιουν 2018 (ΦΕΚ2693/Β'/6 Ιουλ 2018) «Έγκριση του Σχεδίου Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας Λεκανών Απορροής ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής (ΕΛ06) και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
31. Την ΥΑ 903/2017 (ΦΕΚ4672/Β') «Έγκριση της 1ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.»
32. Το Ν.4258/14 (ΦΕΚ94/Α'/14-4-2014) «Διαδικασία Οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα - ρυθμίσεις Πολεοδομικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις»
33. Το με ΑΠ:ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/124444/8641/13-11-2024 Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης/ Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαβιβαστικό για την ΣΜΠΕ του θέματος μετά της με ΑΠ:1303725/14-11-24 επιστολής Περιφερειακού Συμβουλίου Περιφέρειας Αττικής (ΑΠ:1301125/24 Δ/νσής μας σχετικό)
34. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ» αρ σχεδ ΣΜΠΕ-ΥΔΡ-2, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/100
35. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ» αρ σχεδ ΣΜΠΕ-ΥΔΡ-4, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/100
36. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΔΙΚΤΥΟΥ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΔΙΚΤΥΟ ΑΠΟΧΕΤΕΥΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ» αρ σχεδ ΣΜΠΕ-ΥΔΡ-3, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/100
37. Τη συνημμένη στην (33) σχετική μελέτη ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΤΟΥ Π. ΚΗΦΙΣΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗ ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΩΝ ΟΜΒΡΙΩΝ ΥΔΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΣΜΠΕ ΤΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ, υπό ΕΤΜΕ ΠΕΠΠΑΣ και ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΕ, Αθήνα Μάρτιος 2024
38. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «ΧΑΡΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ» αρ σχεδ ΣΜΠΕ-4, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20.000, Φεβρουάριος 2024, υπό Δ Αργυρόπουλος Πολιτικός Μηχανικός - Υγιεινολόγος
39. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Χάρτης Προστατευόμενων Περιοχών» αρ σχεδ ΣΜΠΕ-3, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/50.000, Φεβρουάριος 2024, υπό Δ Αργυρόπουλος Πολιτικός Μηχανικός - Υγιεινολόγος
40. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Χάρτης Περιοχής Μελέτης» αρ σχεδ ΣΜΠΕ-2, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/20.000, Φεβρουάριος 2024, υπό Δ Αργυρόπουλος Πολιτικός Μηχανικός - Υγιεινολόγος
41. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Χάρτης Προσανατολισμού» αρ σχεδ ΣΜΠΕ-1, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/200.000, Φεβρουάριος 2024, υπό Δ Αργυρόπουλος Πολιτικός Μηχανικός - Υγιεινολόγος
42. Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Χωρική Οργάνωση

Περιοχής Επέμβασης (Πρόταση ΕΠΣ με ρυμοτομία)» αρ σχεδ Π-02, ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000, Απρίλιος 2024, υπό Μαριάνθη Γροζοπούλου, Μηχανικός Χωροταξίας – Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

43 Το συνημμένο στην (33) σχετική μελέτη σχέδιο με θέμα: «Χωρική Οργάνωση Περιοχής Επέμβασης (Πρόταση ΕΠΣ με ρυμοτομία)» αρ σχεδ Π-01 ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000, Απρίλιος 2024, υπό Μαριάνθη Γροζοπούλου, Μηχανικός Χωροταξίας – Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

44. Το με ΑΠ:οικ.ΥΠΕΝ/ ΔΙΠΑ/ 120067/ 8332/ 4-11-2024 Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας Δ/νση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης (ΔΙΠΑ) Τμήμα Δ' «Έλεγχος πληρότητας της επικαιροποιημένης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου για την πολεοδομική αναμόρφωση της περιοχής Ν Φαλήρου Δήμου Πειραιά

45. Το απόσπασμα από τα πρακτικά της 23^{ης} / 26-6-2024 Συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου Δήμου Πειραιά κατά την οποία αποφασίσθηκε η κατά πλειοψηφία έγκριση της μελέτης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και τις συνοδούς μελέτες (Κυκλοφοριακή, Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και Γεωλογικής Καταλληλότητας) για την Πολεοδομική αναμόρφωση τμήματος της περιοχής Ν Φαλήρου Δ Πειραιά (ΑΠ:1377295/3-12-24 Δ/σής μας)

i. Θέτουμε υπόψη του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, την (33) σχετική Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) για το "Το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο σε περιοχή του Ν. Φαλήρου του Δήμου Πειραιά" και η οποία διαβιβάσθηκε από την Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΕΝ για την έκφραση της γνώμης και τις τυχόν παρατηρήσεις, του Περιφερειακού Συμβουλίου, στο πλαίσιο του προγραμματισμού του έργου και των διαδικασιών διασφάλισης συστηματικής εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων και λήψης σχετικών αποφάσεων

ii. ΟΙ ΣΤΟΧΟΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Σύμφωνα με το Ν. 4447/2016, όπως ισχύει, τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (Ε.Π.Σ.) καταρτίζονται για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας, για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους.

Τα τελευταία χρόνια, ο Δήμος Πειραιά έχει προωθήσει ένα ολοκληρωμένο αναπτυξιακό σχέδιο, αξιοποιώντας τα συγκριτικά του πλεονεκτήματα και τα σύγχρονα θεσμικά και χρηματοδοτικά εργαλεία. Εκκινώντας από τη στρατηγική του θέση ως το πρώτο λιμάνι της χώρας (και το 7ο μεγαλύτερο στην Ευρώπη) και το δεύτερο σημαντικότερο μητροπολιτικό κέντρο μετά την Αθήνα, ο Δήμος Πειραιά στηρίχθηκε στη σημαντική αναπτυξιακή δυναμική που δημιουργούν μεγάλες επενδύσεις που πραγματοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή.

Επενδύσεις που σχετίζονται κυρίως με τις μεταφορικές υποδομές (επέκταση μετρό και τραμ, ενίσχυση του λιμανιού), τον πολιτισμό (δημιουργία ΚΠΙΣΝ, αναστήλωση Δημοτικού Θεάτρου) και τα έργα αστικής αναζωογόνησης (π.χ. Ανάπλαση Αγίου Διονυσίου, αναγέννηση και αξιοποίηση Πύργου Πειραιά κ.α.). Μεταξύ αυτών, ιδιαίτερη θέση κατέχουν οι επενδύσεις που προβλέπονται στο master plan του ΟΛΠ, μεταξύ των οποίων η αναβάθμιση και επέκταση των λιμενικών υποδομών, η βελτίωση των διασυνδέσεων με μεταφορικές υποδομές και η ανάπτυξη ξενοδοχειακών και εμπορικών εγκαταστάσεων.

Ο Δήμος Πειραιά, δηλαδή, προωθεί ένα ευρύτατο πρόγραμμα αναπτυξιακού εκσυγχρονισμού και πολεοδομικού εξορθολογισμού στο σύνολο του Δήμου, και στο πλαίσιο αυτό προωθεί, μεταξύ άλλων, ολιστικές αναπλάσεις σε περιοχές του Δήμου που παρουσιάζουν φαινόμενα καθυστέρησης στην προσαρμογή στη σημερινή πραγματικότητα.

Το εγκεκριμένο Ε.Π.Σ. του Αγίου Διονυσίου (ΦΕΚ 423/Δ/2022) αντιπροσωπεύει μια τέτοια παρέμβαση στο δυτικό τμήμα του Δήμου, ενώ το παρόν Ε.Π.Σ. για την πολεοδομική αναμόρφωση τμήματος της περιοχής «Φαλήρου» (Νέου Φαλήρου) είναι μια αντίστοιχη

παρέμβαση στο ανατολικό όριο του Δήμου. Τα δύο αυτά Ε.Π.Σ. επιχειρούν να λειτουργήσουν ως στοιχεία μιας συνολικής εξισορρόπησης της πολεοδομικής οργάνωσης.

Με την ολοκληρωμένη προσέγγιση του εξεταζόμενου ΕΠΣ προωθείται η πολεοδομική εξυγίανση και αναμόρφωση της περιοχής επέμβασης προκειμένου να ανατραπούν οι μέχρι σήμερα επικρατούσες συνθήκες υποβάθμισης και να ολοκληρωθεί πολεοδομικά και αναπτυξιακά αυτή η χωρική ενότητα της πόλης που αποτελεί παράλληλα και το δυτικό άκρο του Φαληρικού Όρμου.

Με βάση τα διαπιστωθέντα προβλήματα της περιοχής και την επιχειρούμενη ενιαία χωρική ρύθμιση επιδιώκεται ένας **τριπλός στόχος για την πόλη του Πειραιά**:

1. Η ενεργοποίηση μιας περιοχής με μοναδικά χαρακτηριστικά σε επίπεδο όχι μόνο Πειραιά αλλά και ευρύτερου Λεκανοπεδίου Αττικής καθώς αποτελεί μία εκ των ελάχιστων περιοχών που παραμένουν αναξιοποίητες παρά το γεγονός ότι γειτνιάζουν με ΜΜΜ, βρίσκονται σε διεπαφή με μητροπολιτικής σημασίας οδικούς άξονες (Λεωφ. Κηφισού/Εθνική οδός, οδός Πειραιώς, Λεωφ. Ποσειδώνος) και εμπεριέχουν εντός αυτής μεγάλες αδόμητες εκτάσεις (ως επί το πλείστον > 10.000τ.μ.) και υπερτοπικές εγκαταστάσεις αθλητισμού.

2. Η απόδοση στην περιοχή σύγχρονων χρήσεων, λειτουργιών και όρων δόμησης που θα ανταποκρίνονται και θα συμβαδίζουν με τις πολεοδομικές και αναπτυξιακές εξελίξεις στη ζώνη άμεσης επιρροής αλλά και στην ευρύτερη περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο υπάρχον πολεοδομικός σχεδιασμός πρώτου επιπέδου (και σε κάποια σημεία και δευτέρου επιπέδου) βρίσκεται σε διάφορα τμήματα της περιοχής μελέτης σε αναντιστοιχία τόσο με την υπάρχουσα κατάσταση όσο και, κυρίως, με την ορθολογική διαμόρφωση των χρήσεων γης υπό τις σημερινές συνθήκες.

3. Η διατήρηση του ισοζυγίου των θεσμοθετημένων σήμερα κοινόχρηστων χώρων και η λειτουργική ενοποίηση αυτών καθώς και η ενοποίηση της περιοχής βόρεια της Λεωφ. Ποσειδώνος με το παράκτιο μέτωπο και τον περιβάλλοντα χώρο του ΣΕΦ στα νότια.

Μέσω του ΕΠΣ, **ο Δήμος Πειραιά, επιδιώκει να αρθούν λειτουργικές, θεσμικές και πολεοδομικές ασυμβατότητες που διαχρονικά εντοπίζονται στην περιοχή επέμβασης** ήδη από την περίοδο της αποβιομηχάνισης του ιστορικού άξονα της οδού Πειραιώς τη δεκαετία του 1980 και μέχρι σήμερα.

Το προτεινόμενο ΕΠΣ, ως «πολεοδομικό εργαλείο» επιτυγχάνει τους στόχους που έχουν τεθεί για πολεοδομική ανάταξη θωρακίζοντάς τους θεσμικά μέσα από τις εξής πολεοδομικές ρυθμίσεις:

- Η περιοχή επέμβασης επιμερίζεται σε τρεις Ζώνες, με κυρίαρχο στόχο την λειτουργική τους ενοποίηση (Α, Β & Γ)
 - Καθορίζονται ανά Ζώνη ειδικές χρήσεις γης στο πλαίσιο καθορισμού της γενικής χρήσης «Γενική Κατοικία» του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018)
 - Καθορίζονται έξι (6) τομείς όρων και περιορισμών δόμησης
 - Απομειώνονται οι θεσμοθετημένοι ΣΔ στη Ζώνη Α που περιλαμβάνει σημαντικές (ως προς την ισχύουσα αρτιότητα) αδόμητες μεγάλες ιδιοκτησίες (ποσοστό άνω το 10%).
 - Αυξάνονται οι θεσμοθετημένες αρτιότητες της Ζώνης Α
 - Αυξάνονται τα θεσμοθετημένα ύψη όπως αυτά είχαν διαμορφωθεί με το ΠΔ της 09.04.1992 «Τροποποίηση του ύψους των κτηρίων περιοχής του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Πειραιά» της Ζώνης Α
 - Αναθεωρείται και κατά κανόνα μειώνεται το θεσμοθετημένο ποσοστό κάλυψης στα Ο.Τ. της Ζώνης Α, με επί μέρους διαφοροποιήσεις που προκύπτουν, από την ανάλυση και τα χαρακτηριστικά του ιδιοκτησιακού καθεστώ.
 - Απομειώνονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης κατά τους όρους του ΠΔ 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α` 5.3.2004) «Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του π.δ 230/93 (94/Α)», κυρίως λόγω των υφισταμένων δικτύων μέσων σταθερής τροχιάς & ΜΜΜ.
- Οι ως άνω πολεοδομικές ρυθμίσεις συμβάλλουν:

- Στην ανάπτυξη, αναβάθμιση και πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής μέσα από τον εκσυγχρονισμό του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου.
- Στην ενεργοποίηση μιας φθίνουσας και υποβαθμισμένης ενότητας της πόλης του Πειραιά που συνιστά και τη νότια Πύλη εισόδου στην πόλη, με απόδοση σε αυτήν χρήσεων, λειτουργιών και πλαισίου δόμησης που συμβαδίζουν με τον υπερτοπικό της χαρακτήρα και τη στρατηγική της θέση: πλησίον Φαληρικού Όρμου, πλησίον στρατηγικών μεταφορικών & συγκοινωνιακών υποδομών, πλησίον υπερτοπικών αθλητικών εγκαταστάσεων.
- Στην απόδοση στην περιοχή ενιαίας ταυτότητας μέσω ενός πλαισίου σύγχρονων όρων και περιορισμών δόμησης με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα δημιουργίας κτηρίων ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού σχεδιασμού.
- Στη διατήρηση ισοζυγίου των εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων και αύξηση των υλοποιημένων μέσω της δημιουργίας 33στρ. ελεύθερων χώρων πρασίνου στην Ζώνη Α εκ των οποίων τα 22στρ. αποτελούν ενιαίο πάρκο.____

iii. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Αντικείμενο του παρόντος κεφαλαίου αποτελεί η συνοπτική παρουσίαση του προτεινόμενου Ε.Π.Σ. Οι βασικές προτάσεις της χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης για την περιοχή επέμβασης του Ε.Π.Σ. προέκυψαν έπειτα από τη διερεύνηση και αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης, των προοπτικών και των τάσεων στην ευρύτερη περιοχή καθώς και την ανάλυση των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού. Μέσα από την διατύπωση εναλλακτικών προτάσεων χωρικής οργάνωσης και έχοντας λάβει υπόψη τα ειδικότερα χωρικά και λειτουργικά στοιχεία της περιοχής επέμβασης, διατυπώνονται οι τελικές προτάσεις του υπό μελέτη ΕΠΣ.

Περιοχή Επέμβασης Ε.Π.Σ.

Η θεώρηση της περιοχής μελέτης του Ε.Π.Σ. γίνεται σε τρία επίπεδα:

- σε επίπεδο ευρύτερης περιοχής
- σε επίπεδο «Ζώνη Άμεσης Επιρροής» - ΖΑΕ περιοχής επέμβασης
- σε επίπεδο περιοχής επέμβασης,

Η **Περιοχής Επέμβασης** του ΕΠΣ, αφορά σε μια έκταση **συνολικής επιφάνειας 603.596,12τ.μ.** η οποία ταυτίζεται με την περιοχή του νέου προτεινόμενου Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ).

Στην ακόλουθη Εικόνα απεικονίζεται η περιοχή επέμβασης καθώς και η «Ζώνη Άμεσης Επιρροής» και η ευρύτερη περιοχή με βάση τη θεώρηση της μελέτης του Ε.Π.Σ.

Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης

Η πολεοδομική σύνθεση του ΕΠΣ, με τις προτεινόμενες χρήσεις γης και όρους δόμησης, εξασφαλίζει την πολεοδομική εξυγίανση και αναμόρφωση της περιοχής επέμβασης με άρση των λειτουργικών, θεσμικών και πολεοδομικών ασυμβατοτήτων που διαχρονικά εντοπίζονται στην περιοχή επέμβασης με απόλυτο σεβασμό στο περιβάλλον και τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της περιοχής. Για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, υιοθετήθηκαν βασικές αρχές βιώσιμου σχεδιασμού κατά την εκπόνηση του ΕΠΣ, το οποίο μετά την έγκρισή του με την έκδοση ΠΔ- θα αποτελεί τη θεσμική θωράκιση για την ανάπτυξη της περιοχής επέμβασης.

Δομικό σχέδιο

Για την διαμόρφωση του δομικού σχεδίου και τη διατύπωση της πρότασης καθορισμού των επιμέρους ζωνών της περιοχής επέμβασης ελήφθησαν υπόψη τα ιδιαίτερα ενδογενή χαρακτηριστικά αυτής, η ύπαρξη μεγάλων οδικών υποδομών που επιμερίζουν την περιοχή σε διακριτές ενότητες, οι υπάρχουσες εγκατεστημένες υπερτοπικές χρήσεις αθλητισμού, η χωρική ένταξη της περιοχής σε σχέση με σημαντικούς αναπτυξιακούς άξονες με τους οποίους γειτνιάζει.

Η Περιοχής Επέμβασης του ΕΠΣ, συνολικής επιφάνειας 603.596,12τ.μ. οργανώνεται σε **τρεις (3) επιμέρους ζώνες τις Α, Β και Γ** με εμβαδά αντίστοιχα 261.874,09 τ.μ. 66.877,90 τ.μ και 274.845,13τ.μ..

Η **Ζώνη Α** αφορά στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Καραολή Δημητρίου, Δαβάκη Πίνδου και Μικράς Ασίας. Περιλαμβάνει τον χώρο του Σταδίου Καραϊσκάκη, τα αδόμητα ακίνητα ιδιοκτησίας “THREE V”, “ΠΑΡΚΟ ΑΙΓΑΙΟΥ” και “ΓΑΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.”, τον χώρο ιδιοκτησίας της Εταιρείας ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΑΕ (τέως ΟΣΚ), την οικιστική περιοχή του συνοικισμού της Σούδας και λοιπές ιδιοκτησίες βιομηχανικού/βιοτεχνικού χαρακτήρα εντός της υφιστάμενης ζώνης ΒΙΠΑ προς εξυγίανση. Η ζώνη Α περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα (ΟΤ): 22, 24, 25, 26, 27, 53, 56, 57, 58, 59, 59Α, 59Β, 59Δ, 59Ε, 59Ζ, 59Η, 60, 60Α, 61, 61Α και τα ΚΧ 23, 24Α, 53Α, 56Α, 59Γ και 60Β.

Στη Ζώνη Α παρατηρούνται αναντιστοιχίες μεταξύ του θεσμοθετημένου ρυμοτομικού σχεδίου και της υφιστάμενης κατάστασης, μεταξύ του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ανεπίκαιρο πλαίσιο θεσμοθετημένων χρήσεων γης, εκτεταμένοι ανενεργοί χώροι εξαιτίας και των ανωτέρω συνθηκών, μη υλοποίηση θεσμοθετημένων χώρων πρασίνου, προβλήματα προσβάσεων και κυκλοφορίας.

Η Ζώνη Α προτείνεται να υποδεχθεί χρήσεις γης: «Γενικής Κατοικίας» (άρθρο 3, ΠΔ 59/2018) με αποκλίσεις ως προς τις ειδικές χρήσεις που καθορίζονται από το ΠΔ 59/2018, «Αστικού Πρασίνου – Ελεύθερων Χώρων» (άρθρο 7, ΠΔ 59/2018) και «Αθλητικών Χρήσεων υπερτοπικής σημασίας». Παράλληλα, προτείνεται ο εξορθολογισμός του θεσμοθετημένου ρυμοτομικού σχεδίου μέσω της αναθεώρησής του.

Η **Ζώνη Β** αφορά στην περιοχή μεταξύ του Σταδίου Καραϊσκάκη και του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας (ΣΕΦ) που διασχίζεται από οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες και συγκεκριμένα περιλαμβάνει τον χώρο του σταθμού ΗΣΑΠ Ν. Φαλήρου και των σχετικών κτιριακών εγκαταστάσεων, τον χώρο πλατείας έμπροσθεν του σταθμού (ΚΧ 4Β), επίσης γραμμές του ΗΣΑΠ, γραμμές του ΤΡΑΜ, τη Λεωφόρο Ποσειδώνος, την Εθνάρχου Μακαρίου. Η ζώνη Β περιλαμβάνει τα Οικοδομικά Τετράγωνα (ΟΤ): ΚΦ 4Γ «Σταθμός και λοιπές εγκαταστάσεις ΗΣΑΠ» και ΚΧ 4Β.

Στην εν λόγω περιοχή εκτός από το ΚΧ 4Β, οι υπόλοιπες οικοδομικές/ρυμοτομικές γραμμές, σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Πειραιά είναι ανοιχτές – ανολοκλήρωτες. Υφίσταται μια ανοιχτή ρυμοτομική γραμμή στο νότιο όριο επίσης περιοχής σε αντιστοιχία με το όριο επίσης περιοχής του ΣΕΦ και το ΚΧ 4Β. Επίσης, υφίσταται μια ανοιχτή οικοδομική γραμμή που ορίζει το κτίριο των επισκευών του ΗΣΑΠ. Επομένως ζητούμενο είναι η ο εξορθολογισμός και η επικαιροποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου που θα προκύψει με την προτεινόμενη τροποποίησή του.

Η Ζώνη Β προτείνεται να υποδεχθεί χρήσεις γης «Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας» (άρθρο 12, ΠΔ 59/2018) και «Αστικού Πρασίνου – Ελεύθερων Χώρων» (άρθρο 7, ΠΔ 59/2018). Παράλληλα, προτείνεται ο εξορθολογισμός του θεσμοθετημένου ρυμοτομικού σχεδίου μέσω της αναθεώρησής του.

Η **Ζώνη Γ** αφορά σε ένα ενιαίο Οικοδομικό Τετράγωνο, το ΟΤ του Σταδίου Ειρήνης & Φιλίας και είναι εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Πειραιά όπως αναφέρεται και στο διάγραμμα επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου όπως αυτή εγκρίθηκε με την υπ’ **αρίθμ. Γ.24660/2123/8-9-1980 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ** (ΦΕΚ 552/Δ/1980), αλλά και εντός θεσμοθετημένου ΓΠΣ σύμφωνα με το οποίο της αποδίδονται χρήσεις αθλητισμού και ελεύθερων χώρων πρασίνου.

Επιπλέον, ισχύουν τα εξής:

Με το άρθρο 1 του ν. 2730/1999, καθορίζεται η ευρύτερη περιοχή του Φαληρικού Όρμου αλλά και το ΣΕΦ ως συστήματα πόλων υπερτοπικής σημασίας, στους οποίους χωροθετούνται Ολυμπιακά Έργα, καθώς και συμπληρωματικές αθλητικές εγκαταστάσεις. Οι πόλοι αυτοί θα εξυπηρετούν μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, τουρισμού - αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας. Με το άρθρο 2 του ίδιου νόμου καθορίζεται

ότι τα Ολυμπιακά Αθλήματα θα διεξαχθούν επίσης σε υφιστάμενες ή προβλεπόμενες να κατασκευασθούν ή να επεκταθούν αθλητικές εγκαταστάσεις, αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού μεταξύ των οποίων και το στάδιο Ειρήνης και Φιλίας. Επίσης, στο άρθρο 2 αναφέρεται: «α. "Στο Φαληρικό Όρμο και την ευρύτερη περιοχή του", περιοχή υποδοχής Ολυμπιακών εγκαταστάσεων και έργων υποστήριξής τους. Η περιοχή αυτή μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων θα λειτουργήσει ως υπερτοπικός πόλος αθλητισμού, αναψυχής και πολιτιστικών λειτουργιών.»

Με την υπ' αρ. 25473/2004 Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης στον χώρο των αθλητικών εγκαταστάσεων του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας (ΣΕΦ) που βρίσκεται στην εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή Νέου Φαλήρου, Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής)» (ΦΕΚ 517/Δ/2004) προβλέπονται τα εξής:

"1. Στο χώρο για την ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων και κλειστού και ανοιχτού κολυμβητηρίου που βρίσκεται στην εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχή Νέου Φαλήρου του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής) και καθορίστηκε με την Γ. 24660/2123/8.9.1980 απόφαση Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Δ 552), όπως φαίνεται με στοιχεία Ε1, Ε2, Ε3,.....Ε24, Ε25, Ε1, στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:1000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 25473/2004 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση, καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης ως εξής:

α. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : εβδομήντα της εκατό (70%) της επιφάνειας του χώρου

β. Συντελεστής δόμησης: έξι δέκατα (0,6)

γ. Συντελεστής κατ' όγκο εκμετάλλευσης: δέκα (10)

δ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: τριάντα έξι και μισό (36,50) μέτρα, με εξαίρεση το ύψος των πυλώνων φωτισμού και σημειακών επιφανειών για διακοσμητικά στοιχεία σήμανσης του χώρου (στήλη αναγνώρισης χώρου)"

Με το αρ. 12 του ν. 3342/2005 (ΦΕΚ 131/Α/2005), καθορίστηκε ότι (α) επιτρέπονται οι αθλητικές χρήσεις (άρ. 10) καθώς και (β) άλλες χρήσεις (εμπόριο, εστίαση, κά.) οι οποίες εφόσον πραγματοποιούνται εντός του περιγράμματος του κτιρίου δεν μπορούν να υπερβαίνουν αθροιστικά το 10% του συντελεστή δόμησης που έχει χορηγηθεί. Εφόσον πραγματοποιούνται εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, σε υφιστάμενες ή νέες εγκαταστάσεις, δεν μπορούν να υπερβαίνουν αθροιστικά το 10% του τυχόν υπολειπόμενου συντελεστή δόμησης που έχει χορηγηθεί, όπως αυτός προκύπτει μετά την αφαίρεση του κατά τα ανωτέρω αναλωθέντος συντελεστή εντός του περιγράμματος του κτιρίου.

Εξαιρούνται από τον παραπάνω περιορισμό οι προσωρινές, λυόμενες κατασκευές, η καλυπτόμενη επιφάνεια και οριοθέτηση των οποίων εγκρίνονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού

Αναφορικά με την έκδοση οικοδομικής άδειας, όπως αναφέρεται και στο υπ' αριθμ. 6152/25.07.2024 έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης της Γεν. Δ/σης Τεχν. Υπηρεσιών του Δήμου Πειραιά (σε συνέχεια του υπ' αριθμ. 73574/989-24/7/24 έγγραφο της Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ), εντός της περιοχής ΣΕΦ σε τμήματα οικοπέδου εκτός των περιγραμμάτων και των εγκαταστάσεων όπως αυτά αναφέρονται στο ν. 3342/2005 (άρθρο 12) και στο ΦΕΚ 517/Δ/2004, προαπαιτείται ο καθορισμός κόκκινων περιγραμμάτων και των ανάλογων χρήσεων εάν αυτές δεν περιλαμβάνονται στις ήδη εγκεκριμένες υπάρχουσες.

Μέσω του εξεταζόμενου ΕΠΣ προτείνεται η χωροθέτηση του συγκροτήματος του Κέντρου Υδάτινου Αθλητισμού και Πολιτισμού (ΚΥΔΑΠ), δυτικά του γηπέδου ΣΕΦ, το οποίο θα στεγάσει τις σημερινές ανάγκες του ΟΣΦΠ, περιλαμβάνοντας επίσης χώρους στάθμευσης και εκτεταμένους υπαίθριους χώρους. Το νέο κτήριο θα έχει πολυχρηστικό χαρακτήρα και θα φιλοξενεί χρήσεις που έχουν χαρακτήρα τόσο αγωνιστικό, όσο και προπονητικό. Επιπλέον θα προσφέρει όλες εκείνες τις υποστηρικτικές υποδομές που κάνουν δυνατή

την τέλεση διεθνών αγώνων ενώ παράλληλα θα εξυπηρετούν την εύρυθμη λειτουργία του συνδέσμου.

Συμπληρωματικά, θα περιλαμβάνονται συνοδές χρήσεις όπως χώροι αναψυχής και εστίασης αθλητών, προπονητών, διαιτητών, αίθουσες συσκέψεων, γραφεία, γυμναστήριο, κέντρο ευεξίας, πολιτιστικές χρήσεις (όπως μουσείο ναυταθλητισμού), χώροι αναψυχής, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος κλπ.

Η Ζώνη Γ προτείνεται να υποδεχθεί χρήσεις «Αθλητικών Εγκαταστάσεων (όπως ορίζονται στο άρθρο 1, παρ. 4 του ΠΔ 59/2018) και τις χρήσεις και λειτουργίες της υπ' αριθμ. 24660/2123/1980 ΥΑ (ΦΕΚ 552/Δ), του άρθρου 6, παρ. 2, του από 1.3.2004 Π.Δ. (ΦΕΚ 254/Δ) του αρ. 12 του ν. 3342/2005 όπως ισχύει.

Παράλληλα, προτείνεται ο εξορθολογισμός του θεσμοθετημένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Κύριο στόχο του επιμερισμού της περιοχής επέμβασης σε Ζώνες, αποτελεί η λειτουργική τους ενοποίηση. Με την προτεινόμενη κυκλοφοριακή οργάνωση, την υλοποίηση των προτεινόμενων νέων πεζόδρομων αλλά και των νέων κοινόχρηστων χώρων εκ των οποίων ο ένας αφορά σε ενιαίο πάρκο 22στρ., διασφαλίζεται η λειτουργική και οργανική διασύνδεση των επιμέρους Ζωνών μεταξύ τους αλλά και με το παραλιακό μέτωπο καθώς δημιουργείται μια όδευση με κατεύθυνση βορρά – νότου με αφετηρία το νέο πάρκο (ΚΧ 59Γ), διέλευση μέσα από ένα δίκτυο οδών ήπιας κυκλοφορίας (οδός Κατσουλάκου, οδός Δαβάκη Πίνδου) και μετάβαση στη ζώνη Γ μέσω υπάρχουσας πεζογέφυρας. Μέσω της απόδοσης στην περιοχή χρήσεων και όρων δόμησης συμβατών με τον υπερτοπικό της χαρακτήρα αλλά και με την υλοποίηση έργων ανάπλασης εντός των ορίων της Ζώνης Α, διασφαλίζεται η συνολική πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής επέμβασης αποδίδοντας μάλιστα στην πόλη του Πειραιά ένα αναβαθμισμένο και σύγχρονο αστικό περιβάλλον.

Πολεοδομικά Μεγέθη

Βασικός άξονας του χωρικού προορισμού της περιοχής επέμβασης είναι η ανάπλασή της, προς την κατεύθυνση της διαμόρφωσης μιας ζώνης υπερτοπικών δραστηριοτήτων πολλαπλού χαρακτήρα και μητροπολιτικής ακτινοβολίας, με ήπια χαρακτηριστικά (βιωσιμότητα, ανθεκτικότητα, μη αύξηση του οικοδομικού όγκου πέραν των ήδη ισχυόντων συντελεστών δόμησης, διατήρηση και ενίσχυση της κατοικίας) και με ενιαίο σχεδιασμό που ενοποιεί και εκσυγχρονίζει θεσμικά τον κατακερματισμένο και παρωχημένο υφιστάμενο σχεδιασμό.

Στο πλαίσιο του ΕΠΣ:

- Καθορίζονται ανά Ζώνη ειδικές χρήσεις γης στο πλαίσιο καθορισμού της γενικής χρήσης «Γενική Κατοικία» του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018)
- Καθορίζονται έξι (6) τομείς όρων και περιορισμών δόμησης
- Μειώνονται οι θεσμοθετημένοι ΣΔ στη Ζώνη Α που περιλαμβάνει σημαντικές (ως προς την ισχύουσα αρτιότητα) αδόμητες μεγάλες ιδιοκτησίες (ποσοστό άνω το 10%).
- Αυξάνονται οι θεσμοθετημένες αρτιότητες της Ζώνης Α
- Αναθεωρείται και κατά κανόνα μειώνεται το θεσμοθετημένο ποσοστό κάλυψης στα Ο.Τ. της Ζώνης Α, με επί μέρους διαφοροποιήσεις που προκύπτουν, από την ανάλυση και τα χαρακτηριστικά του ιδιοκτησιακού καθεστώσ και απελευθερώνονται χώροι κίνησης πεζών και χώροι πρασίνου
- Προσαυξάνονται τα θεσμοθετημένα ύψη όπως αυτά είχαν διαμορφωθεί με το ΠΔ της 09.04.1992 «Τροποποίηση του ύψους των κτηρίων περιοχής του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δ. Πειραιά» της Ζώνης Α
- Διατηρείται το ισοζύγιο των κοινοχρήστων χώρων των 33στρ. και διασφαλίζεται η μεταξύ τους ενοποίηση αλλά και με το θαλάσσιο μέτωπο.
- Απομειώνονται οι απαιτούμενοι χώροι στάθμευσης κατά τους όρους του ΠΔ 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α` 5.3.2004) «Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα

της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του π.δ 230/93 (94/Α)», κυρίως λόγω των υφισταμένων δικτύων μέσων σταθερής τροχιάς & ΜΜΜ

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διαμόρφωση του πολεοδομικού χαρακτήρα μιας περιοχής καθορίζεται από τα ισχύοντα πολεοδομικά μεγέθη, **στο πλαίσιο του ΕΠΣ προτείνεται η αναθεώρηση των εγκεκριμένων όρων δόμησης στην περιοχή επέμβασης**, οι οποίοι είναι ανεπάρκεια και λειτουργούν ως ανασταλτικοί παράγοντες της ανάπτυξης και εξέλιξης της περιοχής.

Οι αιτούμενες ρυθμίσεις εδράζονται στη λογική αξιολόγησης των ενδογενών χαρακτηριστικών της περιοχής επέμβασης καθώς και των κατευθύνσεων του υπερκείμενου σχεδιασμού και αφορούν στα εξής πολεοδομικά μεγέθη:

- Χρήσεις γης
- Χώροι πρασίνου
- Ύψος, Συντελεστής Δόμησης, Κάλυψη, Αρτιότητα
- Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης

Αναλυτικότερα:

Καθορισμός έξι (6) Τομέων όρων στη Ζώνη Α

Οι παρεμβάσεις του ΕΠΣ επιδιώκεται να μην έχουν οριζόντιο χαρακτήρα συνεκτιμώντας τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά των επιμέρους χωρικών ενότητων που απαρτίζουν την Ζώνη Α. Σε αυτή την κατεύθυνση καθορίζονται έξι (6) Τομείς όρων δόμησης ως εξής:

- ΤΟΜΕΑΣ Ι: ΟΤ 24
- ΤΟΜΕΑΣ ΙΙ: τμήμα του ΟΤ 53
- ΤΟΜΕΑΣ ΙΙΙ: υπόλοιπο ΟΤ 53 - Γήπεδο «Γ. Καραϊσκάκης»
- ΤΟΜΕΑΣ ΙV: ΟΤ 56, 57, 59
- ΤΟΜΕΑΣ V: ΟΤ 58, 59Α, 59Β, 59Δ, 59Ε, 59Ζ, 59Η, 60, 60Α, 61, 61Α
- ΤΟΜΕΑΣ VI: ΟΤ 22, 25, 26, 27

Οι τομείς Ι, ΙΙ, ΙΙΙ και ΙV αποτελούν εκείνους στους οποίους εντοπίζονται οι μεγάλες αδόμητες εκτάσεις της Ζώνης Α και υπό αυτή την έννοια αποτελούν και αυτές για τις οποίες διατυπώνονται αποκλίσεις ως προς τις θεσμοθετημένους όρους δόμησης.

Χρήσεις Γης

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης (ΓΠΣ, 1988) στην περιοχή επέμβασης είναι: βιοτεχνικό πάρκο για τμήμα αυτής, γενική κατοικία και αθλητισμός ενώ χωροθετούνται ενότητες αστικού πρασίνου και χώροι στάθμευσης.

Σύμφωνα με την διαχρονική ανάπτυξη της περιοχής και την σήμερα διαμορφωμένη κατάσταση, ο εν λόγω θύλακας χαρακτηρίζεται από την υπερτοπική αθλητική εγκατάσταση του Γηπέδου «Γ. Καραϊσκάκης» και από τις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις στο βόρειο, νότιο και δυτικό τμήμα. Γίνεται κατανοητό ότι η θεσμοθετημένη χρήση «Βιοτεχνικές Εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες» είναι ανεπάρκεια και παρωχημένη και πρωτίστως δεν βοηθά στην ανάπτυξη, εξυγίανση και πολεοδομική αναμόρφωση της περιοχής που αποτελεί κύρια στόχευση του παρόντος ΕΠΣ.

Επιπλέον, σύμφωνα με τους στόχους του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής (ΡΣΑ), προκρίνεται 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 (άρθρο 24, Ν. 4277/2014).

Σε αυτή την κατεύθυνση, προτείνονται τα ακόλουθα:

Για τη Ζώνη Α:

Για τα ΟΤ: 22, 24, 25, 26, 27, 53, 56, 57, 58, 59, 59Α, 59Β, 59Δ, 59Ε, 59Ζ, 59Η, 60, 60Α, 61, 61^Α της Ζώνης Α καθορίζεται γενική χρήση «Γενική Κατοικία» του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) και ειδικότερα οι εξής ειδικές χρήσεις: (1), (2), (3), (4.1), (6), (7), (10), (11), (12), (13), (15), (16.1), (30), (48) και (49).

Για τα ΚΧ 23, 24Α, 53Α, 56Α, 59Γ και 60Β εντός της Ζώνης Α προτείνεται η χρήση «Αστικό Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι» του άρθρου 7 του ΠΔ 59/2018, ΦΕΚ 114/Α/2018) και

ειδικότερα οι εξής ειδικές χρήσεις: (5), (9), (26.1), (30), (46), (48.1), (48.2), (49), (50) και (51).

Για το υπόλοιπο τμήμα του ΟΤ 53 που βρίσκεται το Γήπεδο «Γ. Καραϊσκάκης» καθορίζεται «Αθλητική χρήση υπερτοπικής σημασίας».

Για τη Ζώνη Β:

Καθορίζεται χρήση «Εγκαταστάσεις Αστικών Υποδομών Κοινής Ωφέλειας» του άρθρου 12 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) και ειδικότερα οι εξής ειδικές χρήσεις: (26) και (48).

Για τα ΚΧ 4Β εντός της Ζώνης Β καθορίζεται η χρήση «Αστικό Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι» του άρθρου 7 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018), και ειδικότερα οι εξής ειδικές χρήσεις: (26.12), (48.1), (48.2), (49) και (51).

Για τη Ζώνη Γ:

Στην Ζώνη Γ «Στάδιο Ειρήνης & Φιλίας και περιβάλλον χώρος» και συγκεκριμένα στον περιβάλλοντα χώρο νοτιοδυτικά του κτηρίου του ΣΕΦ χωροθετείται η Κτηριακή Ενότητα «Κέντρο Υδάτινου Αθλητισμού και Πολιτισμού» υπό στοιχεία «Κ1-Κ2-Κ3-Κ4-Κ5-Κ6» έκτασης 11.400τ.μ. (Σχέδιο Π-01) προκειμένου να υλοποιηθούν οι εγκαταστάσεις των νέων κολυμβητηρίων του ερασιτέχνη Ολυμπιακού.

Στο ΣΕΦ και στην Κτηριακή Ενότητα «Κέντρο Υδάτινου Αθλητισμού και Πολιτισμού», καθορίζεται η χρήση Αθλητικών Εγκαταστάσεων της παρ. 4 του άρθρου 1 του ΠΔ 59/2018 και ειδικότερα οι εξής ειδικές χρήσεις: (4.1), (4.2) και (4.3).

Για τον περιβάλλοντα χώρο του ΣΕΦ, ισχύουν τα οριζόμενα στην υπ' αριθμ. 24660/2123/1980 ΥΑ (ΦΕΚ 552/Δ), οι χρήσεις του άρθρου 6, παρ. 2, του από 1.3.2004 Π.Δ. (ΦΕΚ 254/Δ), οι χρήσεις και λειτουργίες του αρ. 12 του ν. 3342/2005 όπως ισχύει.

1.3.2.2.3 Κοινόχρηστοι χώροι- Χώροι πρασίνου

Μια από τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου είναι η δημιουργία νέων και η αναβάθμιση και ανάπτυξη των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων. Στο πλαίσιο αυτό επιδιώκεται:

- Η επαύξηση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και περιπάτου και η απόδοση αδόμητων χώρων σε δημόσια χρήση με την αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων πολεοδομικών εργαλείων
- Η λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, αστικού ιστού και ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων.

Σύμφωνα με το θεσμοθετημένο ΓΠΣ Δ. Πειραιά, εντός της συνοικίας 3,1, που περιλαμβάνει ουσιαστικά την περιοχή του Ν. Φαλήρου συνολικά καθώς και την ευρύτερη περιοχή του Γηπέδου «Γ. Καραϊσκάκης», προτείνονται να υλοποιηθούν 45στρ. πρασίνου εκ των οποίων 33στρ. περίπου εντός της Ζώνης Α της περιοχής επέμβασης. Ειδικότερα, το ΓΠΣ του Δήμου Πειραιά προέβλεπε στο ΟΤ 59 χρήσεις αστικού πρασίνου/ελεύθερου χώρου. Η αναγκαιότητα διατήρησης του συγκεκριμένου χώρου ως «Αστικό Πράσινο – Ελεύθερος Χώρος» και κατ' επέκταση ως κοινόχρηστου χώρου πλατείας – κοινόχρηστου χώρου πρασίνου είναι σημαντική, δεδομένου ότι αποτελεί έναν από τους ελάχιστους χώρους που έχουν μείνει αδόμητοι στην περιοχή και η δημιουργία ενός Μητροπολιτικού Πάρκου θα αναβαθμίσει οικιστικά και πολιτιστικά την περιοχή. Επιπλέον η διαχρονική πρόθεση του Δήμου Πειραιά για τον καθορισμό του χώρου ως κοινόχρηστου προκύπτει από ακολουθία αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου που έχουν ληφθεί διαχρονικά για το συγκεκριμένο χώρο.

Με το εξεταζόμενο ΕΠΣ υλοποιείται η προβλεπόμενη κατεύθυνση του πολεοδομικού σχεδιασμού α' επιπέδου προσαρμόζοντάς την μάλιστα στο νέο πλαίσιο ρυθμίσεων που προτείνονται για την Ζώνη Α. Λαμβάνοντας υπόψη τις νέες χρήσεις γης αλλά και την νέα πολεοδομική οργάνωση της περιοχής προτείνεται η δημιουργία:

- ενιαίου πάρκου, κοινόχρηστου χώρου πλατείας κλπ συνολικού εμβαδού 22στρ. στο βόρειο άκρο της Ζώνης Α, σε επαφή με τον οικιστικό ιστό της Σούδας δυτικά και • αυτόνομων ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου συνολικού εμβαδού άνω των 9στρ. διάσπαρτων στο σύνολο της έκτασης της Ζώνης Α προκειμένου να διασφαλιστεί μια ισόρροπη κατανομή των κοινόχρηστων χώρων στο μεγαλύτερο μέρος των Οικοδομικών Τετραγώνων περιμετρικά του Γηπέδου «Γ. Καραϊσκάκης».

Με την προτεινόμενη κατανομή των νέων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, αφενός διατηρείται το θεσμοθετημένο από το ΓΠΣ του 1988 ισοζύγιο, αφετέρου προσαρμόζεται η χωρική και λειτουργική τους κατανομή σε μια πιο σύγχρονη λογική μέσα από τη διάσπαρτη χωροθέτησή τους μέσα στον αστικό ιστό ώστε να καλύπτουν το σύνολο της αστικής περιοχής (διατηρώντας παράλληλα την ύπαρξη ενός ενιαίου πάρκου 22στρ.).

Με τον τρόπο αυτό η περιοχή αποκτά ένα δίκτυο κοινόχρηστων χώρων οι οποίοι πλαισιώνονται από πεζόδρομους μεταβλητού πλάτους (από 3μ. έως και 10μ). Το νέο αυτό χωρικό σύστημα αναμένεται να λειτουργήσει εποικοδομητικά σε θέματα:

- περιβαλλοντικά: καθώς α. συμβάλλει καθοριστικά στη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης αλλά και του φαινομένου της θερμικής αστικής νησίδας μέσα από τη βελτίωση του μικροκλίματος, β. επηρεάζει σημαντικά την ενεργειακή κατανάλωση των κτηρίων
 - κοινωνικά καθώς συνεισφέρουν στην κοινωνική επαφή μειώνοντας τον κοινωνικό αποκλεισμό
 - οικονομικά καθώς παραμένοντας καθαροί, ελκυστικοί και αναβαθμισμένης αισθητικής αξίας, βελτιώνουν την κοινωνική ευημερία των ενισχύοντας τις τοπικές οικονομίες
 - βιώσιμης προοπτικής καθώς ενισχύουν την αναγνώριση της ταυτότητας της περιοχής
- Στο πλαίσιο υλοποίησης του συνόλου των προβλεπόμενων χώρων πρασίνου, επιδιώκεται η μεγιστοποίηση της συμβολής του δημιουργούμενου πρασίνου στη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών όλης της περιοχής. Για το λόγο αυτό, στη ΣΜΠΕ προτείνονται περαιτέρω μέτρα, στο πλαίσιο των παρακάτω κατευθύνσεων:
- Επιλογή των χαρακτηριστικών της φύτευσης μέσω εκπόνησης φυτοτεχνικής μελέτης, στην οποία θα προσδιοριστεί με λεπτομέρεια το είδος και η πυκνότητα εγκατάστασης δένδρων και θάμνων, το πρόγραμμα άρδευσης κ.λπ.
 - Θέσπιση ενιαίων κανόνων και πρακτικών συντήρησης του πρασίνου, προκειμένου να προλαμβάνονται φαινόμενα υποβάθμισης ή εγκατάλειψης των νέων κοινόχρηστων χώρων.

Συντελεστής Δόμησης, Κάλυψη, Αρτιότητα, Ύψος

Όσον αφορά **στους θεσμοθετημένους ΣΔ, προτείνεται στο πλαίσιο του ΕΠΣ, η απομείωσή τους σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10%**, για τα μεγάλα αδόμητα γήπεδα, στην λογική της πολεοδομικής αναμόρφωσης της περιοχής επέμβασης και της επιλογής ενός πιο σύγχρονου πλαισίου όρων και περιορισμών δόμησης.

Οι μεγάλες αδόμητες εκτάσεις της περιοχής, με τα θεσμοθετημένα σήμερα δεδομένα αρτιότητας (200τμ) και προσώπου (10μ.) είναι δυνατόν να αποδώσουν άρτια οικόπεδα σε κάθε ένα από τα οποία θα παρέχονταν η δυνατότητα δημιουργίας πολλαπλών χώρων εστίασης (300τ.μ. ανά οικόπεδο) και αναψυκτήριων (200τ.μ. ανά οικόπεδο). Ο περαιτέρω κατακερματισμός της γης που θα προέκυπτε κρίνεται ότι θα είχε περαιτέρω αρνητικές επιπτώσεις για την περιοχή, λόγω των πρόσθετων αναγκαίων τεχνικών υποδομών, κυκλοφοριακής οργάνωσης αλλά και σε επίπεδο πολεοδομικού και περιβαλλοντικού αποτυπώματος. Σε αυτή την κατεύθυνση, **αυξάνονται και οι θεσμοθετημένες αρτιότητες (2.000) και το πρόσωπο (20μ.)** αξιολογώντας τους συγκεκριμένους όρους δόμησης ως βασικά εργαλεία αστικής αναβάθμισης ειδικά για τις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις που θα συμβάλλουν καθοριστικά στην πολεοδομική εξυγίανση της περιοχής. Έτσι, διασφαλίζεται ένα αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον.

Όσον αφορά στην **κάλυψη**, και δεδομένης της συνολικής πολεοδομικής αναμόρφωσης που επιχειρείται για την περιοχή, κρίνεται ότι η απελευθέρωση περαιτέρω χώρου, μέσω από την **μείωση της κάλυψης** που προτείνεται για τα μεγάλα αδόμητα γήπεδα, λειτουργεί ευεργετικά στην λειτουργία και πολεοδομική οργάνωση μιας περιοχής γενικής κατοικίας στην οποία μάλιστα δημιουργούνται σημαντικοί νέοι χώροι πρασίνου με έναν εκ των οποίων να αποτελεί ενιαίο πάρκο 22στρ..

Αναφορικά με τα **ζητήματα ύψους** στην περιοχή επέμβασης, προτείνεται αύξηση του μεγίστου ύψους στα 28μ. εντοπισμένα για τους Τομείς I, II και IV της Ζώνης Α και υπό όρους και προϋποθέσεις και στα 32μ. για τους Τομείς II και IV της Ζώνης Α. Η

προτεινόμενη αύξηση του μεγίστου ύψους, συνδέεται με τα παραπάνω χαρακτηριστικά καθώς:

- αφενός θα επιτρέπει στα κτήρια με μικρή απόσταση από το Γήπεδο «Γ. Καραϊσκάκης» να έχουν ύψος συγκρίσιμο με αυτό λειτουργώντας αντιληπτικά ως τοπόσημα που θα σηματοδοτούν την άρθρωση του ευρύτερου παραλιακού μετώπου της Αθήνας με τον Πειραιά και
- αφετέρου ο αστικός ιστός θα επωφεληθεί από εκτεταμένους αδόμητους χώρους ως αντιστάθμισμα του μεγαλύτερου ύψους. Συνδυαστικά δε με σημαντική αύξηση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και των χώρων πρασίνου και τη δημιουργία 33στρ. περίπου νέων χώρων πρασίνου διασφαλίζεται η περιβαλλοντική αναβάθμιση και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και χρηστών αυτής της ενότητας της πόλης.

Αποτίμηση προτεινόμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων & συγκριτική ανάλυση με υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς Συνοψίζοντας και αποτιμώντας τις προτεινόμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις, όπως αυτές αναλυτικά παρουσιάζονται στον Πίνακα που ακολουθεί, σε σχέση και με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, διαπιστώνεται κατ' αρχάς ότι αυτές είναι σημειακές καθώς αφορούν σε ένα τμήμα της Ζώνης Α και ειδικότερα στους **Τομείς Ι, ΙΙ και ΙV**. Επιπλέον, και επιχειρώντας να σταθμιστούν οι εν λόγω ρυθμίσεις σε σχέση με τις περιβαλλοντικές τους επιπτώσεις σημειώνονται τα εξής θετικά στοιχεία:

✓ Μειώνεται ο μέγιστος επιτρεπόμενος σήμερα συντελεστής δόμησης στο σύνολο της περιοχής επέμβασης αθροιστικά σε ένα ποσοστό μεγαλύτερο του 10% οδηγώντας σε μια μείωση της εκμετάλλευσης της τάξης του 20% (30.000τ.μ. περίπου). Η μείωση εστιάζεται στις μεγάλες αδόμητες ιδιοκτησίες χωρίς να επηρεάζει τους μικρότερους ιδιοκτήτες για τους οποίους τα μεγέθη δόμησης παραμένουν αμετάβλητα. Επιπλέον, μετά την απομείωση των θεσμοθετημένων σήμερα ΣΔ, οι νέοι ΣΔ είναι σαφώς χαμηλότεροι τόσο του Μέσου ΣΔ που καθορίστηκε για την οικία ΠΕ από το ισχύον ΓΠΣ (1988) ήτοι του 2,6 όσο και του ανώτατου επιτρεπόμενου ήτοι του 3,1.

✓ Αυξάνεται η αρτιότητα (από 200τμ. σε 2.000τμ.) συνεκτιμώντας τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των ιδιοκτησιών ανατρέποντας την πρακτική πολυκερματισμού της γης και δημιουργώντας αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον καθώς περιορίζονται σημαντικά οι δρόμοι και οι τεχνητές επιφάνειες που προκύπτουν από την κατάτμηση της γης σε μικρά γήπεδα.

✓ Το ισοζύγιο ΚΧ διατηρείται αμετάβλητο από τις προβλέψεις του ΓΠΣ με διαφορετική κατανομή όμως, η οποία εξυπηρετεί καλύτερα τους περιβαλλοντικούς δείκτες και την αμεσότερη πρόσβαση των κατοίκων στους χώρους πρασίνου. Συνεπώς, τα αρχικώς προβλεπόμενα από το ΓΠΣ, τριάντα τρία (33) στρέμματα πρασίνου διατηρούνται με ανακατανομή σε πέντε κοινόχρηστους χώρους εκ των οποίων ο ένας αποτελεί ενιαίο πάρκο 22στρ.. Η νέα χωροθέτηση προσφέρει τη δυνατότητα δημιουργίας ενός πράσινου διαδρόμου που θα συνδέει τους μητροπολιτικούς πόλους της οδού Πειραιώς με τις μητροπολιτικές αθλητικές εγκαταστάσεις του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας.

• Προτείνεται σημειακή επαύξηση του ύψους στους Τομείς Ι, ΙΙ και ΙV από τα 21μ. στα 28μ. ενώ για τους Τομείς ΙΙ και ΙV παρέχεται η δυνατότητα το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος να φτάσει στα 32μ. μόνο σε περίπτωση απομείωσης του ποσοστού κάλυψης κατά 10%. Αυτή η νέα συνθήκη δημιουργεί τις προϋποθέσεις για δημιουργία κτηριακών όγκων με μικρότερη διάσπαση και μεγαλύτερη κλίμακα και ύψος γεγονός το οποίο σε συνάρτηση με το πλάτος των δρόμων και τους ελεύθερους χώρους, κρίνεται ότι παρέχει τη δυνατότητα βελτίωσης του μικροκλίματος, των περιβαλλοντικών συνθηκών στην περιοχή επέμβασης αλλά και της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος

Πίνακας: Σύνοψη προτεινόμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων και σύγκριση με υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς
ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΠΣ
ΤΟΜΕΑΣ Ι (ΟΤ 24)

ΣΔ: 3,60 ΣΔ: 3,25 (μείωση της τάξης του 9,7%)

Αρτιότητα: 200τ.μ Αρτιότητα: 2.000τ.μ

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 21μ. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 28μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK

Πρόσωπο: 10μ. Πρόσωπο: 20μ.

Συντελεστής Όγκου: $(5,5 \times \sigma.δ.)=18,15$ Συντελεστής Όγκου: $(5,5 \times \sigma.δ.)=17,88$

ΤΟΜΕΑΣ II (τμήμα του ΟΤ 53)

ΣΔ: 3,25 ΣΔ: 2,9 (μείωση της τάξης του 10,7%)

Αρτιότητα: 200τ.μ Αρτιότητα: 2.000τ.μ

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 21μ. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 28μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK

Πρόσωπο: 10μ. Πρόσωπο: 20μ.

Συντελεστής Όγκου: $(5,5 \times \sigma.δ.)=17,88$ Συντελεστής Όγκου: $(5,5 \times \sigma.δ.)=15,95$

ΤΟΜΕΑΣ III (υπόλοιπο ΟΤ 53 - Γήπεδο «Γ. Καραϊσκάκης»)

ΣΔ: 0,90 ΣΔ: 0,75 (μείωση της τάξης του 16,6%)

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος:

α) ανώτατο ύψος κτιρίου: 27μ. Δεν μεταβάλλονται

β) ανώτατο ύψος απολήξεων κλιμακωσασίου: 2,70μ.

(πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίου της περιπτώσεως

γ) ανώτατο ύψος μεταλλικών στεγάστρων: 35μ.

δ) μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος πυλώνων ανάρτησης μεταλλικών στεγάστρων: 40μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 60%

ΤΟΜΕΑΣ IV (ΟΤ 56, 57, 59)

ΣΔ: 3,00 ΣΔ: 2,6 (μείωση της τάξης του 13%)

Αρτιότητα: 200τ.μ Αρτιότητα: 2.000τ.μ

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 21μ. Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 28μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK

Συντελεστής Όγκου $(5,5 \times \sigma.δ.)=16,50$ Συντελεστής Όγκου: $(6,3 \times \sigma.δ.)=16,38$

Πρόσωπο: 10μ. Πρόσωπο: 20μ.

ΤΟΜΕΑΣ V (ΟΤ 58, 59Α, 59Β, 59Δ, 59Ε, 59Ζ, 59Η, 60, 60Α, 61, 61Α)

ΣΔ: 2,6

Δεν μεταβάλλονται

Αρτιότητα: 200τ.μ

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 21μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK

Πρόσωπο: 10μ.

Συντελεστής Όγκου: $(5,5 \times \sigma.δ.)=14,3$

ΤΟΜΕΑΣ VI (ΟΤ 22, 25, 26, 27)

ΣΔ: 3,6

Δεν μεταβάλλονται

Αρτιότητα: 200τ.μ.

Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος: 21μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: κατά NOK

Πρόσωπο: 10μ.

Συντελεστής Όγκου: $(5,5 \times \sigma.δ.)=19,80$

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

• Για τους Τομείς II & IV, δεν παρέχεται η δυνατότητα εφαρμογής των σχετικών διατάξεων του NOK (ν. 4067/2012) περί κινήτρων προσαύξησης του επιτρεπόμενου ύψους. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δύναται να φτάσει στα 32μ. μόνο σε περίπτωση απομείωσης του ποσοστού κάλυψης κατά 10%.

• Για την περιοχή των προσφυγικών η αρτιότητα παραμένει ως είχε κατά την παραχώρηση. 1.3.2.2.6 Απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης

Στο πλαίσιο του εξεταζόμενου ΕΠΣ, ελήφθησαν υπόψη τα ακόλουθα :

- Το γεγονός ότι η περιοχή μελέτης του Ν. Φαλήρου εξυπηρετείται από τον Σταθμό «Φάληρο» των ΗΣΑΠ, ενώ στην περιοχή υπάρχουν επτά στάσεις της διερχόμενης γραμμής τραμ.

- Η πολιτική συσχέτισης των απαιτήσεων στάθμευσης εκτός οδού με τον βαθμό προσπελασιμότητας η οποία με βάση τη Διεθνή Πρακτική έχει υιοθετηθεί σε πολλές άλλες πόλεις της Ευρώπης, και όχι μόνο, και εφαρμόζεται με διαφορετικούς τρόπους.

- Οι κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών σε θέματα πολιτικής στάθμευσης (Νόμος 4277/2014: Νέο ΡΣΑ Άρθρο 30, παρ. 5δ), όπου προβλέπεται η «Συσχέτιση προσφοράς θέσεων οργανωμένης στάθμευσης με το βαθμό προσπελασιμότητας των μέσων μαζικής μεταφοράς ιδιαίτερα σε χρήσεις γης και πόλους έλξης σημαντικού αριθμού μετακινήσεων, προκειμένου να αυξηθεί η χρήση των μέσων αυτών στο μέγιστο δυνατό βαθμό».

- Ο ν. 4280/2014 (άρθρο 28, παράγραφος 27) και η επικαιροποίηση με τον ν. 4685/2020 (Εκσυγχρονισμός περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία των Οδηγιών 2018/844, Άρθρο 99), όπου ορίζεται ότι «στα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7 και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, καθώς και στα ΣΟΑ, ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ με τα προεδρικά διατάγματα έγκρισής τους μπορεί να καθορίζεται ο απαιτούμενος αριθμός θέσεων στάθμευσης ακινήτων, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο Π.Δ. 111/2014 (Α' 76), εφόσον:

α) Τα ακίνητα εντός της περιοχής έγκρισης εξυπηρετούνται από Μέσα Σταθερής Τροχιάς σε ακτίνα πεντακοσίων (500) μέτρων από τον σταθμό αυτών και β) αιτιολογείται από την απαιτούμενη κυκλοφοριακή μελέτη για την έγκριση του σχεδίου.»

- Τα όσα αναφέρονται στο ΠΔ/28-2-2018 «Έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΣΟΑ) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά Περιφέρειας Αττικής» όπως αναθεωρήθηκε με το ΦΕΚ 461/21-7-2022 και αφορούν (άρθρο 1) σε ποσοστά μείωσης των συντελεστών του ΠΔ 111/04 για την περιοχή του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά ως ακολούθως:

«4. α. Για τον υπολογισμό των ελάχιστων απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης για τα νέα κτίρια που κατασκευάζονται στην έκταση του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά, τις προσθήκες σε επέκταση ή σε ύψος και τις μεταβολές χρήσεων υφιστάμενων κτιρίων για όλες τις χρήσεις που καθορίζονται στο άρθρο 3, πλην κατοικίας, εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές μείωσης των προβλεπόμενων στο π.δ. 111/2004 (Α' 76) θέσεων στάθμευσης, σε συνάρτηση με την ακτινική απόσταση των χρήσεων από τον πλησιέστερο σταθμό μετρό ή την πλησιέστερη στάση τραμ:

α.α. Για χρήσεις, οι οποίες απέχουν έως και 500 μέτρα από σταθμό μετρό, οι θέσεις στάθμευσης μειώνονται κατά ποσοστό 60%.

α.β. Για χρήσεις, οι οποίες απέχουν:

- έως και 300 μέτρα από στάση τραμ, οι θέσεις στάθμευσης μειώνονται κατά ποσοστό 30%.

- από 301 μέτρα έως και 450 μέτρα από στάση τραμ, οι θέσεις στάθμευσης μειώνονται κατά ποσοστό 20%.

- από 451 μέτρα έως και 500 μέτρα από στάση τραμ, οι θέσεις στάθμευσης μειώνονται κατά ποσοστό 15%.

β. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, η ακτινική απόσταση των χρήσεων μετράται μεταξύ των δύο πλησιέστερων σημείων του εξυπηρετούμενου κτιρίου από τον σταθμό μετρό ή την στάση τραμ αντιστοίχως».

Βάσει των παραπάνω προτείνεται **απομείωση των θέσεων στάθμευσης της τάξης του 60% από τις απαιτούμενες κατά τους όρους του ΠΔ 111/2004 (ΦΕΚ 76/Α)**

«Καθορισμός του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στο ηπειρωτικό τμήμα της Περιφέρειας Αττικής και κατάργηση του π.δ 230/93 (94/Α)», **για ακίνητα τα οποία απέχουν έως και 500μ. από Μέσα Σταθερής Τροχιάς (ΜΣΤ).** Ειδικότερα, η απομείωση προτείνεται για όλες τις νέες χρήσεις, πλην της κατοικίας.

Σύμφωνα με τις προτεινόμενες χρήσεις γης αλλά και τους προτεινόμενους απομειωμένους σε ποσοστό της τάξης του 10% ΣΔ από το παρόν ΕΠΣ, ήδη οι θέσεις στάθμευσης μειώνονται κατά 20% περίπου σε σχέση με τις αναγκαίες σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Λαμβάνοντας υπόψη ωστόσο τη δυνατότητα που παρέχεται για περαιτέρω απομείωση αυτών λόγω εκπόνησης ΕΠΣ αλλά και του ότι η υλοποίηση ενός αριθμού θέσεων της τάξης των 3.383 (όπως θα προβλέπονταν βάσει των απαιτήσεων του ΠΔ 111/2004) θα επιβάρυνε σημαντικά τον αστικό ιστό και θα αφαιρούσε ζωτικό ελεύθερο χώρο από τα ΟΤ, προτείνεται η περαιτέρω απομείωση κατά 60% σύμφωνα με το σκεπτικό που αναπτύχθηκε εισαγωγικά. Στη αιτούμενη μείωση συνηγορεί, μεταξύ άλλων, και η ανάλυση της λειτουργίας του υπάρχοντος οδικού δικτύου (βλ. Κυκλοφοριακή Μελέτη) σύμφωνα με την οποία η προσπέλαση στην περιοχή διενεργείται διαμέσου προσβάσεων που, κατά την πρωινή ώρα αιχμής, λειτουργούν σε χαμηλή στάθμη εξυπηρέτησης, λόγω υψηλών κυκλοφοριακών φόρτων και συνεπώς η μείωση των θέσεων στάθμευσης είναι απολύτως αναγκαία, ώστε οι πρόσθετοι κυκλοφοριακοί φόρτοι που θα παραχθούν από τις νέες χρήσεις να μπορούν να εξυπηρετηθούν από το οδικό δίκτυο της περιοχής παρέμβασης.

Με βάση την ως άνω προτεινόμενη μείωση, ο αριθμός των συνολικά δημιουργούμενων θέσεων στάθμευσης, ανέρχεται σε 1.676.

Συμπεράσματα βάσει πολεοδομικών μεγεθών και δομικού σχεδίου

Η αναθεώρηση του ποσοστού κάλυψης, η αύξηση της αρτιότητας και των θεσμοθετημένων υψών διαμορφώνουν συνθήκες δημιουργίας ενός νέου αστικού ιστού με αναβαθμισμένα χαρακτηριστικά συμβάλλοντας ουσιαστικά στην βελτίωση της ποιότητας και της εικόνας της πόλης.

Στο πλαίσιο του ΕΠΣ, λόγω της πολυπλοκότητας των συγκοινωνιακών συνδέσεων στην περιοχή αλλά και των κρίσιμων κυκλοφοριακών επιπτώσεων που θα προκύψουν μετά την υλοποίηση του προτεινόμενου σχεδιασμού, προτείνεται **νέα κυκλοφοριακή οργάνωση** για την Ζώνη Α καθώς και πρόταση για τον περιορισμό των θέσεων στάθμευσης προς όφελος παρεμβάσεων βιώσιμης κινητικότητας.

Τα μεγάλα αδόμητα οικόπεδα, η απουσία κτηριακού αποθέματος εντός των μεγάλων ιδιοκτησιών, η ύπαρξη μείζονων αθλητικών εγκαταστάσεων ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης και προβολής (Γήπεδο «Γ. Καραϊσκάκης», ΣΕΦ), η απόδοση κοινόχρηστων χώρων συντείνουν στην διατύπωση ενός νέου πλαισίου χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης που διασφαλίζουν αισθητική και οργανική ενότητα αυτού του νέου οργανωμένου υποδοχέα της πόλης. Η προτεινόμενη ανάπτυξη καθ' ύψος των μεγάλων αδόμητων εκτάσεων, συνδυαστικά με την προτεινόμενη μείωση της κάλυψης απελευθερώνουν χώρους πρασίνου και εν γένει ελεύθερους αδόμητους χώρους. Συνδυαστικά δε με την αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και την απόδοση 32στρ. νέων χώρων πρασίνου στην περιοχή επέμβασης διασφαλίζεται ένας νέος αστικός ιστός που θα σηματοδοτεί τη νέα χωρική και λειτουργική ταυτότητα της περιοχής επέμβασης, θα δικτυώνει τους επιμέρους τομείς μεταξύ τους μέσω των νέων ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και των προτεινόμενων πεζόδρομων.

Το εξεταζόμενο ΕΠΣ εστιάζει σε πέντε (5) άξονες:

- i. Ενίσχυση της Ζώνης Α με νέες επιχειρηματικές χρήσεων του τριτογενούς τομέα, προσαρμοσμένων στα σημερινά πραγματικά και θεσμικά (σε επίπεδο Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας) δεδομένα και τάσεις στην ευρύτερη περιοχή.
- ii. Ενίσχυση της κατοικίας ούτως ώστε να εξισορροπηθεί το μείγμα χρήσεων προς το ηπιότερο και να ενισχυθεί η παρουσία κατοίκων στην περιοχή επέμβασης όλο το 24ωρο
- iii. Ενίσχυση των ελεύθερων χώρων και πεζόδρομων
- iv. Βελτίωση της λειτουργίας και συνέργειας μεταξύ των υφιστάμενων μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων
- v. Αξιοποίηση της εξαιρετικής ένταξης της περιοχής στο υπερτοπικό δίκτυο χερσαίων μεταφορών

Συμπερασματικά, σε μια περιοχή που ήδη από το 1988 μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού α' επιπέδου (ΓΠΣ) είχε εντοπιστεί ως περιοχή σημαντικών ευκαιριών για την πόλη του Πειραιά, εξαιτίας των μεγάλων και αδόμητων ιδιοκτησιών εντός των ορίων της, αξιοποιείται μέσω του εξεταζόμενου σχεδίου, η δυνατότητα να σχεδιαστεί εξ' αρχής μια περιοχή με ορθολογικό και βιώσιμο τρόπο. Υλοποιώντας τις πάγιες κατευθύνσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού όσον αφορά στους ελεύθερους χώρους αστικού πρασίνου με τη δημιουργία 32στρ. νέων χώρων πρασίνου, μειώνοντας τη δόμηση, εκσυγχρονίζοντας χρήσεις γης και όρους δόμησης, απομακρύνοντας ασύμβατες με το χαρακτήρα της περιοχής χρήσεις και λειτουργίες, η περιοχή ρυθμίζεται, το οικιστικό περιβάλλον αναβαθμίζεται, οι όροι διαβίωσης των κατοίκων βελτιώνονται. Επιπλέον, αποκτώντας ο συγκεκριμένος πόλος τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά τα οποία αντιστοιχούν στον υπερτοπικό του χαρακτήρα, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι ολοκληρώνεται και ευρύτερα ο σχεδιασμός του Φαληρικού Όρμου, του οποίου η περιοχή επέμβασης αποτελεί την δυτική απόληξη και που μέχρι σήμερα ήταν ατελής, αρύθμιστη και υποβαθμισμένη.

Γεωλογική καταλληλότητα έκτασης επέμβασης

Στην παρούσα ενότητα αναφέρεται ο χαρακτηρισμός των διαφόρων τμημάτων της περιοχής επέμβασης του ΕΠΣ, ως προς την γεωλογική τους καταλληλότητα με βάση την εκπονηθείσα Μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας. Για την κατάταξη των επιμέρους τμημάτων της περιοχής επέμβασης του ΕΠΣ σε κατηγορίες-ζώνες γεωλογικής καταλληλότητας ως προς την δόμηση, συναξιολογήθηκαν οι γεωμορφολογικές συνθήκες, οι επιφανειακές κλίσεις και η γεωλογία, η υδρολιθολογία, η τεχνικογεωλογική συμπεριφορά σε συνδυασμό με τις επιμέρους ιδιαίτερες τεχνικογεωλογικές συνθήκες που επικρατούν, τη σεισμικότητα και την εδαφική σεισμική επικινδυνότητα των γεωλογικών σχηματισμών.

Η κατάταξη ως προς την γεωλογική καταλληλότητα έχει ως εξής:

ΚΠ 1: Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση περιοχή (περιοχή επιφανειακής εμφάνισης των αλλουβιακών αποθέσεων - α1): Πρόκειται για την μεγαλύτερη έκταση της περιοχής που διερευνήθηκε (περιοχή επέμβασης του ΕΠΣ), η οποία τοποθετείται ως επί το πλείστον στην βόρεια υπο-περιοχή της περιοχής μελέτης, ανάντη της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος και του σταθμού ΗΣΑΠ.

Στην περιοχή αυτή προβλέπεται από το υπό έγκριση ΕΠΣ, η εφαρμογή Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΡΣΕ).

Επιφανειακά απαντάται ο σχηματισμός των αλλουβιακών αποθέσεων (α1), ο οποίος κατατάχθηκε από πλευράς τεχνικογεωλογικής συμπεριφοράς στην Τεχνικογεωλογική Ενότητα ΤΕ-2 «Εδαφικοί Σχηματισμοί».

Πρόκειται για σύγχρονες αποθέσεις χειμάρρων που προέρχονται από την αποθετική δράση των ποταμών της περιοχής (Κηφισός ποταμός), άργιλοι, άμμοι, ιλύες με οργανικά υπολείμματα (όστρακα) και χαλίκια, που αποτελούνται κυρίως από ασύνδετα ή μικρής συνεκτικότητας υλικά, ανοικτού καστανού χρώματος, κυρίως λίθους και χάλικες διαφόρων μεγεθών, άμμους και αργιλοϊλύες.

Αποτελεί τον κύριο επιφανειακό γεωλογικό σχηματισμό της περιοχής επέμβασης του ΕΠΣ, το δε πάχος του εκτιμάται, με βάση τα δεδομένα εκτελεσθείσας γεωτεχνικής έρευνας, ότι κυμαίνεται μεταξύ των 13,00 έως 21,00m Περίπου.

Ο σχηματισμός της τεχνικογεωλογικής ενότητας ΤΕ-2 χαρακτηρίζεται από κακή έως μέτρια γεωμηχανική συμπεριφορά, ανάλογα με την κοκκομετρία, το βαθμό συμπύκνωσης, το πάχος του και την στάθμη του υδροφόρου ορίζοντα. Εμφανίζει μέτρια έως μεγάλη ανομοιομορφία, μεγάλη έως μέτρια ευκολία σε αποσάθρωση και διάβρωση.

Σε ορισμένες θέσεις απαντώνται επιφανειακές απορρίψεις υλικών που χαρακτηρίζονται ως απόβλητα από εκσκαφές, κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ). Τα υλικά αυτά ανθρωπογενούς προέλευσης έχουν πάχος της τάξης του 1,5 m, έως το πολύ και υπέρ της ασφάλειας έως 2,00m.

Επιπλέον η περιοχή ΚΠ 1 αναπτύσσεται σε τμήματα του ακινήτου όπου οι μορφολογικές κλίσεις χαρακτηρίζονται ως ήπιες έως πολύ ήπιες (0 έως 4%) και ως εκ τούτου εμφανίζει τρωτότητα σε πλημμύρες και κατακλύσεις.

ΚΠ 2: Κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση περιοχή (περιοχή επιφανειακής εμφάνισης

των τεχνητών αποθέσεων AD1 που αποτελούν επιχωματώσεις του Φαληρικού Όρμου): Πρόκειται για περιοχή που βρίσκεται στην νότια υπο-περιοχή της περιοχής μελέτης (περιοχή επέμβασης του ΕΠΣ) και η οποία περιλαμβάνει μέρος της ενδιάμεσης ζώνης των συγκοινωνιακών αξόνων, αλλά κυρίως την ζώνη του ΣΕΦ και του χώρου που το περιβάλλει (περιβάλλον χώρος ΣΕΦ). Ο σχηματισμός των Τεχνητών Αποθέσεων (AD1), που απαντάται επιφανειακά στην εν λόγω περιοχή, αποτελεί από πλευράς τεχνικογεωλογικής συμπεριφοράς την Τεχνικογεωλογική Υπο-Ενότητα TE-1B της TE-1 «Ανθρωπογενείς Σχηματισμοί».

Πρόκειται για υλικά που διαχρονικά χρησιμοποιήθηκαν για τις επιχωματώσεις του Φαληρικού Όρμου, δημιουργία τεχνητών νησίδων, λιμενοβραχιόνων, κ.ο.κ. Η σύσταση των ανθρωπογενών αυτών αποθέσεων ποικίλει και δεν είναι διαθέσιμες καταγραφές σχετικά με την σύνθεσή τους και την συμπίκνωσή τους. Συνήθως, όμως και ιδιαίτερα σε περιπτώσεις λιμενικών και συναφών έργων, αποτελούνται από συσσωρευμένους γωνιώδεις ογκόλιθους οι οποίοι έχουν καλυφθεί με λεπτομερέστερο υλικό, όπως λατύπες και άμμο, ενώ ταυτόχρονα υπάρχουν κατασκευές από σκυρόδεμα και επιφανειακές στρώσεις ασφάλτου.

Συχνά περιλαμβάνουν και «μη γεωλογικά» υλικά, όπως προϊόντα κατεδαφίσεων. Σε άλλες περιπτώσεις αποτελούνται από φερτά υλικά τα οποία έχουν αποθεθεί για τις ανάγκες αναδιαμόρφωσης του ανάγλυφου. Στις περιπτώσεις αυτές παρουσιάζουν μεγάλη ανομοιογένεια με αργίλους, άμμους, λατύπες και γενικότερα εδαφικό υλικό μεγάλου εύρους κοκκομετρικής διαβάθμισης, αποτέλεσμα της άνευ σχεδιασμού απόρριψης-απόθεσης των υλικών.

Οι επιχωματώσεις του Φαληρικού Όρμου έχουν ξεκινήσει από τα μέσα της δεκαετίας του 1960, δηλαδή τα υλικά αυτά έχουν αποθεθεί κατ' ελάχιστο εδώ και σαράντα πέντε χρόνια. Επί αυτών έχουν κατασκευαστεί πλήθος κατασκευών του παραλιακού μετώπου, κυρίως δε το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας (ΣΕΦ), χωρίς να έχουν παρατηρηθεί αστοχίες, ακόμη και κατά τη διάρκεια έντονων σεισμικών γεγονότων (1981, 1999). Εντούτοις και παρά την έδραση μεγάλων υπερκατασκευών, η συμπεριφορά του σχηματισμού δεν είναι δεδομένη καθώς δεν είναι γνωστές οι συνθήκες και η μεθοδολογία συμπίκνωσης που έχει ακολουθηθεί κατά την απόθεσή του. Άλλωστε ο σχεδιασμός της θεμελίωσης και η κατασκευή των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, δεδομένης της σπουδαιότητάς τους, έχει προέλθει κατόπιν κατάλληλου σχετικού γεωερευνητικού προγράμματος και γεωτεχνικής μελέτης.

Θα πρέπει να επισημανθεί ότι στην εν λόγω περιοχή ΚΠ 2, σύμφωνα με τις προτάσεις του υπό έγκριση ΕΠΣ δεν εφαρμόζεται ΡΣΕ. Οι μόνες νέες κατασκευές που προτείνεται να υλοποιηθούν εντός της εν λόγω περιοχής, είναι εγκαταστάσεις νέων κολυμβητηρίων στη θέση που προσδιορίζεται από το πολύγωνο με κορυφές Κ1 έως Κ6 στο νοτιοδυτικό παράκτιο άκρο του περιβάλλοντα χώρου του ΣΕΦ, όπως αυτό δείχνεται στους χάρτες της μελέτης και με παράθεση σχετικού «Πίνακα Συντεταγμένων Κορυφών Μελλοντικού Κολυμβητηρίου».

Κατά τα λοιπά το ΣΕΦ και ο περιβάλλον χώρος αυτού παραμένει ως έχει.

Επίσης βορειότερα μεταξύ του ΣΕΦ και του Σταδίου Καραϊσκάκη, ο χώρος που διέρχονται οι υφιστάμενοι συγκοινωνιακοί άξονες και μέχρι την οδό Δαβάκη Πίνδου δεν υφίσταται καμία παρέμβαση από την άποψη των προτάσεων για δόμηση.

Κυκλοφοριακή οργάνωση

Με γνώμονα την εύρυθμη, απρόσκοπτη και ασφαλή εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας στην περιοχή μελέτης, μετά την αξιοποίηση της περιοχής επέμβασης, εκπονήθηκε σχετική

μελέτη οργάνωσης και διαχείρισης της κυκλοφορίας (κυκλοφοριακή μελέτη) στην οποία καταρτίστηκαν δύο (2) εναλλακτικά σενάρια οργάνωσης και διαχείρισης της κυκλοφορίας. Βάσει του επιλεγέντος σεναρίου, σύμφωνα με το οποίο η ιεράρχηση του κύριου οδικού δικτύου της περιοχής παραμένει ως έχει, προβλέπονται τα ακόλουθα (περιλαμβάνονται στο εξεταζόμενο ΕΠΣ):

- Μετατροπή της συντριπτικής πλειοψηφίας των τοπικών οδών σε μονής κατεύθυνσης, με σκοπό την απλοποίηση των κινήσεων στις διασταυρώσεις και την βελτίωση του επιπέδου οδικής ασφάλειας.
- Μετατροπή των τοπικής σημασίας οδών σε οδούς ήπιας κυκλοφορίας. Το δίκτυο οδών ήπιας κυκλοφορίας θα εξυπηρετεί μόνο την πρόσβαση στις παρόδιες ιδιοκτησίες με χαμηλές ταχύτητες (20χλμ/ώρα) και ταυτόχρονα θα επιτρέπει την αρμονική συνύπαρξη πεζών, ποδηλάτων και οχημάτων.
- Αναδιαμόρφωση των δευτερευουσών συλλεκτήριων οδών Ανδρέα Μουράτη, Επονιτών και Σοφianoπούλου, έτσι ώστε να διαθέτουν κατάλληλα γεωμετρικά και λειτουργικά χαρακτηριστικά, τόσο για τους πεζούς όσο και για τα οχήματα.
- Μονοδρόμηση της οδού Ανδρέα Μουράτη με κατεύθυνση προς την οδό Επονιτών. Κατά αυτόν τον τρόπο, απλοποιούνται οι κινήσεις επί της διασταύρωσης των οδών Μουράτη και Καραολή & Δημητρίου, αναβαθμίζοντας την οδική ασφάλεια τόσο επί του κόμβου, όσο και επί της οδού (Μουράτη).
- Αμφιδρόμηση τμήματος της οδού Σοφianoπούλου (από Εμμανουηλίδη έως Καραολή & Δημητρίου), για την είσοδο – έξοδο των οχημάτων της περιοχής μελέτης, μέσω του κυκλικού κόμβου.
- Αμφιδρόμηση τμήματος της οδού Κατσουλάκου (από Δαβάκη Πίνδου έως Σοφianoπούλου), για την μείωση των διαδρομών πρόσβασης προς τις παρακείμενες ιδιοκτησίες
- Δημιουργία **1 κυκλικού κόμβου** στη διασταύρωση των οδών Σοφianoπούλου – Καραολή & Δημητρίου και **2 κομβιδίων κυκλικής κίνησης** στη διασταύρωση των οδών Επονιτών – Σοφianoπούλου – Κατσουλάκου, καθώς και στη συμβολή των οδών Κατσουλάκου και Δαβάκη Πίνδου, με στόχο τη βελτίωση, τόσο της κυκλοφοριακής ικανότητας του οδικού δικτύου, όσο και του επιπέδου οδικής ασφάλειας.
- Αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής μέσω των αναπλάσεων των οδών.
- Προώθηση των μορφών ήπιας μετακίνησης, μέσω της δημιουργίας δικτύου και διαδρομών με επαρκή χαρακτηριστικά, με στόχο την ασφαλή κίνηση όλων των χρηστών.
- Εξασφάλιση προσβασιμότητας των ευπαθών ομάδων και των ΑμεΑ (δίκτυο όδευσης τυφλών, ράμπες ΑμεΑ, κ.λ.π.).
- Οργάνωση της στάθμευσης στην οδό και η αντιμετώπιση των προβλημάτων που προκαλεί η παράνομη στάθμευση.

Προτεινόμενες γεωμετρικές διαμορφώσεις:

Για την υλοποίηση της προτεινόμενης ιεράρχησης και κυκλοφοριακής οργάνωσης του τοπικού οδικού δικτύου της περιοχής μελέτης, σύμφωνα με το επιλεγέν εναλλακτικό σενάριο, απαιτείται κατάλληλη γεωμετρική διαμόρφωση των υπόψη οδών και των διατομών τους, σύμφωνα με τον νέο λειτουργικό χαρακτήρα που τους αποδίδεται.

Ειδικότερα, το δευτερεύον συλλεκτήριο οδικό δίκτυο, το οποίο αναλαμβάνει την εξυπηρέτηση των μετακινήσεων από τις αρτηρίες προς τις οδούς ήπιας κυκλοφορίας και αντίστροφα, θα διαθέτει τα εξής γεωμετρικά χαρακτηριστικά:

- Τα πεζοδρόμια αναδιαμορφώνονται με ελάχιστο πλάτος 2.05μ., ώστε να τηρούνται οι ισχύοντες κανονισμοί για την ασφαλή και ανεμπόδιστη κίνηση πεζών και ΑμεΑ.
- Καθορίζεται σαφής διάδρομος (λωρίδα) κίνησης των οχημάτων, πλάτους 3.50μ., στην περίπτωση οδού μονής κατεύθυνσης, ενώ απομειώνεται στα 3.25μ. για οδούς διπλής κατεύθυνσης.
- Διαμορφώνεται αναβαθμισμένος άξονας ροής πεζών, με διεύρυνση του ενός τουλάχιστον πεζοδρομίου σε τμήματα των οδών Σοφianoπούλου και Κατσουλάκου, που

θα συνδέει τον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου με τον σταθμό του μετρό και την πεζογέφυρα προς την περιοχή του ΣΕΦ.

- Διαμορφώνονται εσοχές στάθμευσης, πλάτους 2.00μ., στην μία πλευρά ή και στις δύο πλευρές της οδού, κατά περίπτωση.

Τα προτεινόμενα τμήματα οδών ήπιας κυκλοφορίας θα εξυπηρετούν κατά βάση την πρόσβαση στις παρόδιες ιδιοκτησίες, με χαμηλές ταχύτητες (20-30 χλμ/ώρα), επιτρέποντας την αρμονική συνύπαρξη πεζών, ποδηλάτων και οχημάτων, ενώ θα διαθέτουν τα εξής γεωμετρικά χαρακτηριστικά:

- Τα πεζοδρόμια θα λειτουργούν ως διάδρομοι πρόσβασης στις ιδιοκτησίες και όχι ως πεζοδρόμια, καθώς οι πεζοί θα μπορούν να κινούνται σε όλο το πλάτος της εκάστοτε οδού και θα είναι ομοεπίπεδα με το κατάστρωμα κυκλοφορίας.

- Το πλάτος της λωρίδας κυκλοφορίας των οχημάτων διαμορφώνεται κατά βάση στα 3.00μ. για οδούς μονής κατεύθυνσης, ενώ το αντίστοιχο πλάτος απομειώνεται στα 2.75μ., στην περίπτωση οδού διπλής κατεύθυνσης.

- Δημιουργούνται εσοχές πλάτους 2.00μ. για την οριοθέτηση των θέσεων στάθμευσης.

Πρόταση Στάθμευσης:

Εφόσον υλοποιηθούν οι κυκλοφοριακές παρεμβάσεις που προτείνονται, θα υπάρξει μεταβολή στον αριθμό των προσφερόμενων θέσεων στην οδό. Πιο συγκεκριμένα, η διαπλάτυνση των πεζοδρομίων της οδού Σοφianoπούλου, με παράλληλη μετατροπή τμήματος της οδού σε διπλής κυκλοφορίας και η μετατροπή τμήματος της οδού Κατσουλάκου σε διπλής κατεύθυνσης κυκλοφορίας θα μειώσει την προσφορά θέσεων. Η μείωση αυτή υπερκαλύπτεται από τη νομιμοποίηση της στάθμευσης και από τις δύο πλευρές της οδού Εμμανουηλίδου στο οδικό τμήμα το οποίο θα μονοδρομηθεί. Κατά συνέπεια ο αριθμός των διατιθέμενων θέσεων στάθμευσης εκτιμάται ότι θα παραμείνει περίπου ίδιος και μετά την υλοποίηση των προτεινόμενων κυκλοφοριακών παρεμβάσεων. Με τη διαμόρφωση των τοπικών οδών σε ήπιας κυκλοφορίας, οι θέσεις στάθμευσης στα περισσότερα οδικά τους τμήματα, προτείνεται να μετατραπούν σε θέσεις αποκλειστικής χρήσης κατοίκων έτσι ώστε να διασφαλισθεί η στάθμευση τους. Εκτιμάται ότι, εφόσον υλοποιηθεί αυτή η πρόταση, ο αριθμός των θέσεων αποκλειστικής στάθμευσης κατοίκων θα είναι περίπου 280. Ο αριθμός των μεταμεσονύκτιων σταθμεύσεων που καταγράφηκαν στη Ζώνη βόρεια των γραμμών των ΗΣΑΠ (Ζώνη 1) και αφορούν σε σταθμεύσεις κατοίκων, ανέρχεται σε 276. Κατά συνέπεια οι ανάγκες στάθμευσης των κατοίκων καλύπτονται από τις προτεινόμενες θέσεις αποκλειστικής χρήσης κατοίκων. Οι υπόλοιπες περίπου 300 νόμιμες θέσεις στάθμευσης προτείνεται να διατίθενται στους επισκέπτες της περιοχής είτε χωρίς περιορισμό, είτε με χρονικό περιορισμό ή/και αντίτιμο στάθμευσης. Επιπλέον, ο αριθμός των θέσεων στάθμευσης για τις προτεινόμενες νέες χρήσεις του υπό εκπόνηση ΕΠΣ ανέρχεται σε 1.678, μειωμένος κατά 60% (περίπου) σύμφωνα με την ανάλυση που παρατέθηκε παραπάνω (υποενότητα 1.3.2.2.6).

Χωρητικότητα περιοχής επέμβασης

Με τις προτεινόμενες ρυθμίσεις του εξεταζόμενου ΕΠΣ, για τον υπολογισμό του πληθυσμού που αναμένεται από την εφαρμογή του σχεδίου εντός της περιοχής επέμβασης και ειδικότερα της Ζώνης Α, έγινε η παραδοχή ότι λαμβάνονται υπόψη μόνο τα οικοδομικά τετράγωνα που σήμερα είναι αδόμητα και που αναμένεται να υποδεχθούν χρήσεις κατοικίας, γραφείων, τουρισμού, πολιτισμού και εστίασης/αναψυχής. Ειδικά για την κατοικία συνεκτιμήθηκε και ο πληθυσμός της συνοικίας της Σούδας όπως προσεγγιστικά υπολογίστηκε και ανέρχεται σε 680 άτομα.

Σε αυτή την κατεύθυνση, για τον υπολογισμό του συνολικού πληθυσμού έγιναν οι εξής παραδοχές:

- στο σύνολο των αδόμητων εκτάσεων της Ζώνης Α χωροθετούνται χρήσεις "γραφείων" και "κατοικίας",
- η χρήση «πολιτισμός» χωροθετείται μόνο στους Τομείς Ι και ΙV (ήτοι ΟΤ 24, 56, 57, 59),

- η χρήση «τουρισμός» και δεδομένου του περιορισμού στις κλίνες που τίθεται από το παρόν ΕΠΣ, υιοθετείται ad hoc ο εν λόγω μέγιστος αριθμός κλινών (ήτοι 200 κλίνες) και χωροθετούνται μόνο στον Τομέα IV (ΟΤ 56, 57, 59),
- τα πολεοδομικά σταθερότυπα του 2004 για την κατοικία και συγκεκριμένα λήφθηκε το σταθερότυπο των 35 m²/χρήστη με εφαρμογή στο σύνολο της έκτασης των αδόμητων γηπέδων
- για τους πληθυσμούς ανά χρήση που καθορίζονται στο άρθρο 4 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ 3985/Β/2023) και ειδικότερα για τις χρήσεις: «γραφεία» και «πολιτισμός» υιοθετήθηκαν κάποιες παραδοχές επαύξησης αυτών (δεδομένου ότι κατά κανόνα αφορούν σε *minima* μεγέθη) στη λογική καθορισμού βιωσιμότερων μονάδων. Έτσι λαμβάνεται το σταθερότυπο των 12 m²/χρήστη για τα γραφεία και 5 m²/χρήστη για τον πολιτισμό

Σύμφωνα με τα παραπάνω:

- ο συνολικός νέος πληθυσμός της περιοχής επέμβασης και ειδικότερα της Ζώνης Α ανέρχεται σε 1.757 κατοίκους οι οποίοι προσαυξανόμενοι με τα 680 άτομα που ήδη διαμένουν στη συνοικία της Σούδας διαμορφώνεται τελικά σε 2.437 κατοίκους. Ο προκύπτων πληθυσμός που αφορά στους κατοίκους είναι αισθητά μικρότερος από τον πληθυσμό χωρητικότητας – κορεσμού όπως υπολογίστηκε για τη Ζώνη Α ήτοι τα 6.972 άτομα.
- συνολικός αριθμός χρηστών για τη χρήση γραφεία ανέρχεται σε 5.123
- ο συνολικός αριθμός τουριστών ανέρχεται σε 200
- ο συνολικός αριθμός επισκεπτών για τη χρήση πολιτισμού ανέρχεται σε 3.078

Οι υπολογισμοί για το συνολικό πληθυσμό που θα προκύψει στη Ζώνη Α μετά την εφαρμογή του σχεδίου παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας Χωρητικότητα αδόμητων εκτάσεων Ζώνης Α

Έκταση Δόμηση Κατοικία (35τμ./κάτοικο) Γραφεία (12τμ/χρήστη) Πολιτισμός (5τμ/χρήστη) Τουρισμός 1 2 3 = 1/35 4=1/12 5=2/5 6

ΟΤ 56 & 59 (ΚΑΕΚ 051164127001, ΚΑΕΚ 051164126001) 22.278,48 57.924,05 637 1.857 Με την παραδοχή ότι η χρήση αποτελεί το 10% της επιτρεπόμενης δόμησης 1.150 επισκέπτες 200

Τμήμα του ΟΤ 53 (ΚΑΕΚ 051164118002) 19.421,97 56.323,71 555 1.618

Τμήμα του ΟΤ 24 (ΚΑΕΚ 051164116006) 19.777,34 64.276,36 565 1.648

Με την παραδοχή ότι η χρήση αποτελεί το 15% της επιτρεπόμενης δόμησης 1.928 επισκέπτες

ΣΥΝΟΛΑ 1.757 5.123 3.078 200

Χρήση νερού

Για την κατασκευή των κτιρίων και των υποδομών του Ε.Π.Σ. θα απαιτηθούν ποσότητες νερού. Οι ποσότητες αυτές θα ικανοποιηθούν από το υφιστάμενο δίκτυο ύδρευσης του Δήμου και της ΕΥΔΑΠ. Κατά την κατασκευή θα επιδιωχθεί η εξοικονόμηση ποσοτήτων νερού στις απαραίτητες ποσότητες. Ο βιώσιμος σχεδιασμός των έργων στο πλαίσιο των αρχών της κυκλικής οικονομίας θα διασφαλίσει τα παραπάνω.

Κατά τη φάση λειτουργίας των έργων του Ε.Π.Σ., το νερό για τις διάφορες χρήσεις και εγκαταστάσεις θα παρέχεται από το υφιστάμενο δίκτυο ύδρευσης της ΕΥΔΑΠ, μέσω συνδέσεων που θα πραγματοποιηθούν από τα κτίρια ως τα σημεία που διέρχονται οι αγωγοί.

Ειδικότερα στη Ζώνη Α, που θα υποδεχθεί χρήσεις κυρίως κατοικίας, γραφείων, τουρισμού, πολιτισμού και εστίασης/αναψυχής, οι ανάγκες σε νερό ύδρευσης υπολογίζονται σε περίπου 506,2 m³ ημερησίως, ήτοι 184.763 m³ ετησίως που θα καλύπτεται από το δίκτυο της ΕΥΔΑΠ.

Επίσης για τις αρδεύσεις των χώρων πρασίνου, οι εκτιμώμενες ποσότητες νερού ανέρχονται σε περίπου 29.100 m³ ετησίως.

Οι ετήσιες συνολικά εκτιμώμενες ποσότητες νερού για ύδρευση και άρδευση ανέρχονται σε περίπου 213.842 m³ νερού και είναι αμελητέες σε σχέση με τα 15.374.152 m³ (περίπου το 1,4 %) που είναι η ετήσια ζήτηση πόσιμου νερού στο Δήμο Πειραιά.

Κατά τη φάση λειτουργίας των δραστηριοτήτων του Ε.Π.Σ. θα διασφαλίζεται η εξοικονόμηση υδάτινων πόρων με αυστηρό προγραμματισμό των αρδεύσεων (ανάλογα με κλιματολογικές συνθήκες και είδη φυτεύσεων, χρήση γκρί νερού), ενώ θα εγκατασταθούν "έξυπνα" συστήματα εξοικονόμησης ύδατος.

Χρήση ενέργειας

Η απαραίτητη ηλεκτρική ενέργεια για τη λειτουργία των πάσης φύσεως έργων του Ε.Π.Σ. θα παρέχεται από το δίκτυο χαμηλής τάσης της ΔΕΔΔΗΕ και επιπλέον θα προβλεφθεί η χρήση γεννήτριας (Η/Ζ) για έκτακτες ανάγκες.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα στοιχεία, το γεγονός ότι σύμφωνα με το εξεταζόμενο ΕΠΣ, η επιτρεπόμενη δόμηση στην περιοχή επέμβασης ανέρχεται σε 187.416,12 m², ότι η περιοχή επέμβασης ανήκει στην κλιματική ζώνη Β, ότι τα νέα κτίρια θα λειτουργούν βάσει προδιαγραφών του ΚΕΝΑΚ και θεωρώντας ότι η δομημένη επιφάνεια θα αφορά χώρους γραφείων (55%), χώρους κατοικίας (25%), τουρισμό (5%), πολιτισμό (5%) και συνοδές χρήσεις (10%) προκύπτει ότι για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών απαιτείται συνολική ενέργεια ~40 GWh/έτος).

Ο σχεδιασμός του Ε.Π.Σ. περιλαμβάνει κατάλληλα μέτρα για την μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και την αύξηση της ενεργειακής απόδοσης, όπως: α) βιοκλιματικό σχεδιασμό των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων, β) ολοκληρωμένα συστήματα παρακολούθησης κατανάλωσης ενέργειας και εξοικονόμησης ενέργειας (τοπικά έξυπνα δίκτυα διαχείρισης ενέργειας κλπ) και γ) χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας όπου είναι εφικτό.

Οι παραπάνω λύσεις θα αξιοποιηθούν για την ενίσχυση της φιλοπεριβαλλοντικής ταυτότητας των έργων του ΕΠΣ, με προσέγγιση σχεδιασμού τη βιώσιμη ανάπτυξη με χαμηλό οικολογικό αποτύπωμα.

Στερεά απόβλητα

Κατά την κατασκευαστική περίοδο, τα υλικά εκσκαφών θα επαναχρησιμοποιηθούν κατά το μέγιστο δυνατό για τις ανάγκες των έργων, όπως διαμορφώσεις, καλύψεις ορυγμάτων κατασκευής των δικτύων υποδομής κλπ και η περίσσεια αυτών θα διατίθεται σε ΣΣΕΔ ΑΕΚΚ για περαιτέρω επεξεργασία και επαναχρησιμοποίηση. Αντίστοιχα τα λοιπά απόβλητα των εργοταξίων και από τη διαβίωση των εργαζομένων που δύναται να ανακυκλωθούν, θα διατίθενται σε ειδικούς κάδους (ή στεγανά δοχεία –ορυκτέλαια) για προώθηση σε φορείς ανακύκλωσης.

Κατά τη λειτουργία των δραστηριοτήτων του ΕΠΣ εκτιμάται ότι θα παράγονται κυρίως αστικού τύπου απορρίμματα (ΑΣΑ). Η σύνθεση και οι ποσότητες των στερεών αποβλήτων εξαρτάται από τις χρήσεις κατοικίας, γραφείων, τουρισμού, πολιτισμού και εστίασης/αναψυχής που θα αναπτυχθούν κυρίως στη ΖΩΝΗ Α του προτεινόμενου σχεδίου.

Οι ποσότητες των στερεών αποβλήτων (ΑΣΑ) που θα παράγονται από τον επιπλέον εξυπηρετούμενο ισοδύναμο πληθυσμό (10.158 άτομα) μετά από την εφαρμογή του σχεδίου, υπολογίστηκαν με συντελεστές που αντλήθηκαν από το εγκεκριμένο «Εθνικού Σχεδίου Διαχείρισης Αποβλήτων (ΕΣΔΑ) 2020-2030» όπως και από το Τοπικό Σχέδιο Διαχείρισης Απορριμμάτων του Δήμου Πειραιά. Οι ποσότητες των στερεών αποβλήτων που θα παράγονται ανά μέρα εκτιμήθηκαν σε 11,85 tn και σε ετήσια βάση σε 4.307 tn, ενώ σημειώνεται ότι η ετήσια παραγωγή ΑΣΑ στο Δήμο Πειραιά είναι περίπου 78.090 tn (αύξηση της τάξης του 5,5 %).

Κατά τη φάση λειτουργίας των δραστηριοτήτων του ΕΠΣ, βασική αρχή για τη διαχείριση των αποβλήτων θα είναι η διαρκής συμμόρφωση με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί αποβλήτων και η τήρηση της ακόλουθης ιεράρχησης των αποβλήτων, σύμφωνα με την οποία δίνεται προτεραιότητα στην πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων - ακολουθούμενη από την προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση - την ανακύκλωση, τις άλλες μορφές

ανάκτησης και την ασφαλή διάθεση ως τελευταία επιλογή διαχείρισης: α) πρόληψη, β) προετοιμασία για επαναχρησιμοποίηση, γ) ανακύκλωση, δ) άλλου είδους ανάκτηση, και ε) διάθεση.

Τέλος, όλες οι ενέργειες και τα μέτρα διαχείρισης των αποβλήτων θα συνάδουν με τις κατευθύνσεις του ΠΕΣΔΑ Αττικής και του Τοπικού Σχεδίου Διαχείρισης Απορριμμάτων (ΤΣΔΑ) Πειραιά και κατά τη φάση κατασκευής και κατά τη φάση λειτουργίας.

Δίκτυο ομβρίων και ακαθάρτων

Η περιοχή επέμβασης του ΕΠΣ καλύπτεται από δίκτυο συλλογής και μεταφοράς ομβρίων, το οποίο σύμφωνα με τη συνημμένη μελέτη **"Ανάλυση καθεστώτος του π. Κηφισού και προκαταρκτική διερεύνηση για τη διαχείριση των ομβρίων"** («ΕΤΜΕ ΠΕΠΠΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», 1ο Στάδιο Μελέτης, Μάρτιος 2024), χρήζει συμπληρώσεων στο βορειοανατολικό τμήμα της Ζώνης Α καθώς επίσης και στη Ζώνη Γ. Ήδη, κεντρικοί αγωγοί ομβρίων διέρχονται παράλληλα των Ο.Τ. που θα πραγματοποιηθεί η επέμβαση και επομένως δε θα χρειαστούν σημαντικά έργα για τη σύνδεση των οικοπέδων με τους αγωγούς. Τα όμβρια από τον περιβάλλοντα χώρο θα συλλέγονται με σχάρες και θα καταλήγουν με αντλία στο δίκτυο ομβρίων του Δήμου Πειραιά, το οποίο εκβάλλει στη θάλασσα.

Τέλος σημειώνεται ότι το δίκτυο ομβρίων θα κατασκευαστεί κατόπιν σχετικής μελέτης (2ο στάδιο της ανατεθείσας μελέτης σε «ΕΤΜΕ ΠΕΠΠΑΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ») που θα εκπονηθεί για την εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου (πριν την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών), έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ανθεκτικότητα της περιοχής επέμβασης και της περιοχής μελέτης έναντι των κινδύνων πλημμύρας, στοιχείο ιδιαίτερα σημαντικό δεδομένου ότι τμήμα της περιοχής επέμβασης και της περιοχής μελέτης βρίσκονται σε Ζώνη Δυνητικά Υψηλού Κινδύνου Πλημμύρας (ΖΔΥΚΠ της Λεκάνης ποταμού Κηφισού GR06RAK0011).

Αντίστοιχα, στην περιοχή υφίσταται δίκτυο αποχέτευσης της ΕΥΔΑΠ. Αντίστοιχα θα αξιολογηθεί η σχετική επάρκειά του και θα κατασκευαστούν τυχόν επεκτάσεις απαραίτητες για την εφαρμογή του ρυμοτομικού. Με το δίκτυο αποχέτευσης θα συνδεθεί το σύνολο των έργων του Ε.Π.Σ. μετά την ολοκλήρωση των έργων στα οικόπεδα.

Εγκαταστάσεις – Δίκτυο πυρόσβεσης

Για τη διασφάλιση της πυροπροστασίας των έργων και της συνολικής έκτασης θα κατασκευαστούν οι προβλεπόμενες από τους κανονισμούς εγκαταστάσεις πυρασφάλειας, όπως δίκτυα σωληνώσεων νερού πυρόσβεσης, αισθητήρες πυρανίχνευσης κλπ. Η πυροπροστασία θα προβλέπεται και στην κατασκευή και στην λειτουργία του σχεδίου.

Τηλεπικοινωνίες

Οι δραστηριότητες του σχεδίου θα εξυπηρετούνται από το υφιστάμενο τηλεπικοινωνιακό δίκτυο.

ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Στο πλαίσιο της ΣΜΠΕ (αναλυτικά στο κεφάλαιο 5) αξιολογήθηκαν συγκριτικά τρεις εναλλακτικές δυνατότητες (σενάρια) ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης. Για τη διαμόρφωση των εναλλακτικών δυνατοτήτων (σεναρίων) λαμβάνονται υπόψη ο υφιστάμενος χωρικός σχεδιασμός, οι πολεοδομικές, χωροταξικές, περιβαλλοντικές, οικονομικές, κοινωνικές και αναπτυξιακές επιπτώσεις, τα νέα δεδομένα της κλιματικής αλλαγής καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής του σχεδίου. Η αξιολόγηση για τα τρία εναλλακτικά σενάρια αφορά στην περιβαλλοντική τους διάσταση. Η συγκριτική περιβαλλοντική αξιολόγηση των εναλλακτικών επιλέγεται να πραγματοποιηθεί ως προς τις επιπτώσεις τους στις περιβαλλοντικές παραμέτρους και τους περιβαλλοντικούς στόχους του ανθρωπογενούς και του φυσικού περιβάλλοντος. Για την ολοκληρωμένη όμως συγκριτική αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων στις περιβαλλοντικές παραμέτρους συμπεριλαμβάνονται επίσης η προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή, η

ανάπτυξη βάσει των αρχών της κυκλικής οικονομίας καθώς και η ανάπτυξη σε βιώσιμη κατεύθυνση. Τέλος, με γνώμονα την εύρυθμη, απρόσκοπτη και ασφαλή εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας στην περιοχή μελέτης, μετά την αξιοποίηση της περιοχής επέμβασης, σύμφωνα με το ΕΠΣ και στο πλαίσιο αυτού, καταρτίστηκαν δύο (2) εναλλακτικά σενάρια οργάνωσης και διαχείρισης της κυκλοφορίας, βάσει εκπονηθείσας κυκλοφοριακής μελέτης. Τα δύο αυτά κυκλοφοριακά σενάρια επίσης αξιολογήθηκαν συγκριτικά ως προς την περιβαλλοντική τους διάσταση στα πλαίσια της ΣΜΠΕ.

Συνοπτικά τα τρία (3) εναλλακτικά σενάρια - δυνατότητες πολεοδομικής ανάπτυξης της έκτασης επέμβασης είναι τα ακόλουθα :

➤ **Η εναλλακτική δυνατότητα- σενάριο 1 της μηδενικής λύσης, (business as usual)** το οποίο βασίζεται στη λογική ρύθμισης της περιοχής με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ήτοι τις προβλέψεις του εγκεκριμένου ΓΠΣ, όπως ισχύει (ΦΕΚ 79/Δ/1988, ΦΕΚ 663/Δ/1994, ΦΕΚ 1152/Δ/1996, ΦΕΚ 1063/Δ/2004, ΦΕΚ 103/ΑΑΠ/2007) όσον αφορά στις χρήσεις γης σε συνδυασμό με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και άλλα ειδικά διατάγματα όσον αφορά στους όρους δόμησης (ΣΔ, αρτιότητα, ύψος κλπ)

➤ **Η εναλλακτική δυνατότητα- σενάριο 2: Κατάρτιση ΕΠΣ – Βιώσιμος μετασχηματισμός (επιλεγέν σενάριο ανάπτυξης),** το οποίο βασίζεται στη ρύθμιση της περιοχής μέσω πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου (Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο-ΕΠΣ) με παράλληλη αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου υιοθετώντας ως γενική χρήση «Γενική Κατοικία» του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) και υιοθέτηση σειράς πολεοδομικών ρυθμίσεων ως προς τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Το σενάριο αυτό αποτελεί και την προκρινόμενη επιλογή και συνιστά ένα σενάριο βιώσιμου μετασχηματισμού της έκτασης.

➤ **Η εναλλακτική δυνατότητα- σενάριο 3: Κατάρτιση ΕΠΣ- Αποσπασματικός σχεδιασμός,** το οποίο βασίζεται επίσης στη ρύθμιση της περιοχής μέσω πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου (Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο-ΕΠΣ) χωρίς όμως αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου υιοθετώντας ως γενική χρήση «Γενική Κατοικία» του άρθρου 3 του ΠΔ 59/2018 (ΦΕΚ 114/Α/2018) και τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης. Το σενάριο αυτό, όπως αναλύεται παρακάτω, συνίσταται σε αποσπασματικό σχεδιασμό και συνιστά ένα εντατικό (δυσμενές) σενάριο.

Συμπερασματικά, λοιπόν, λαμβάνοντας υπόψη τόσο τη βαθμολογία που συγκέντρωσαν, βάσει των κριτηρίων, οι υπό εξέταση εναλλακτικές δυνατότητες όσο και τον σχολιασμό- τεκμηρίωση σε αυτά, σε συνδυασμό με τη συγκριτική αξιολόγηση τους, προέκυψε ότι η **Εναλλακτική Λύση – Σενάριο 2-Βιώσιμος μετασχηματισμός (επιλεγέν σενάριο ανάπτυξης,)** αποτελεί τη βέλτιστη περιβαλλοντικά λύση σε σχέση με τις λοιπές εναλλακτικές, περιλαμβανομένης και της μηδενικής λύσης, σε συνάρτηση πάντα με τους στόχους του Σχεδίου. Η λύση αυτή αποτελεί συνεπώς τη λύση επιλογής και παρουσιάζεται αναλυτικότερα **(στο κεφάλαιο 4 της ΣΜΠΕ)**. Για τη λύση αυτή εξετάζονται στη συνέχεια οι επιπτώσεις της στο περιβάλλον **(στο κεφάλαιο 7 της ΣΜΠΕ)** και προτείνονται τα κατάλληλα μέτρα πρόληψης –αποφυγής και αντιμετώπισης καθώς και σύστημα παρακολούθησης των επιπτώσεων από την εφαρμογή του εξεταζόμενου σχεδίου **(στο κεφάλαιο 8 της ΣΜΠΕ)**.

Τέλος, όσον αφορά στη συγκριτική περιβαλλοντική αξιολόγηση των δύο κυκλοφοριακών σεναρίων, προέκυψε ότι το σενάριο Β (επιλεγέν σενάριο) εξασφαλίζει καλύτερες συνθήκες κυκλοφορίας και μικρότερες καθυστερήσεις οχημάτων. Το κυκλοφοριακό σενάριο Β αποτελεί και τη βέλτιστη περιβαλλοντικά λύση, διότι εξασφαλίζει συγκριτικά με το σενάριο Α μικρότερες εκπομπές ατμοσφαιρικών ρύπων (ποιότητα ατμοσφαιρικού περιβάλλοντος), μικρότερες εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα (παράγοντας που ευθύνεται για την κλιματική αλλαγή) και μείωση του οδικού θορύβου (ποιότητα ακουστικού περιβάλλοντος) και επομένως έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση των παραγόντων που επηρεάζουν αρνητικά την ανθρώπινη υγεία.

Συμπεράσματα:

Η Δ/ση Περιβάλλοντος της Περιφέρειας Αττικής λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, παρατηρεί:

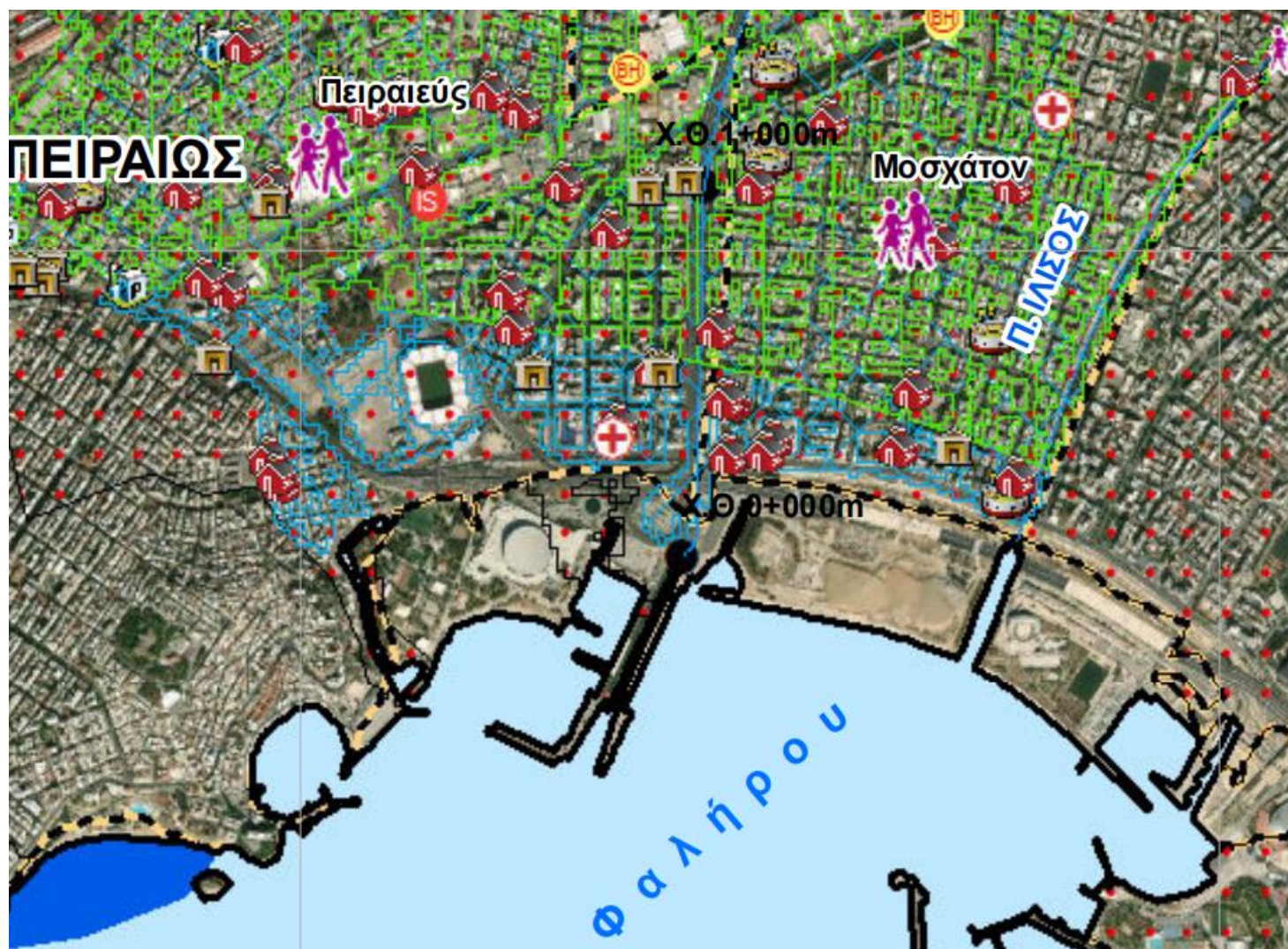
- στο σχέδιο δεν δίνονται στοιχεία για το συνολικό ισοζύγιο πρασίνου του Δήμου αλλά και ούτε για τους απαιτούμενους σήμερα αλλά και τους εκτιμώμενους μελλοντικά με αλλά και χωρίς τα προτεινόμενα έργα κοινωφελείς χώρους (επί τη βάση σταθεροτύπων), με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων αλλά και των όποιων απαιτούμενων δεσμεύσεων σε επιπρόσθετους κοινόχρηστους/ κοινωφελείς χώρους και χρήσεις. Αυτό αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για την ομαλή λειτουργία του προς διαμόρφωση αστικού ιστού
- το προτεινόμενο έργο δεν θα πρέπει να επηρεάζει τα σχέδια ασφαλείας και εκκένωσης των εγγύς χώρων υψηλής συγκέντρωσης χρηστών. Θα πρέπει να αναζητηθούν και να συνεκτιμηθούν οι αντίστοιχες σχεδιαστικές απαιτήσεις των σχεδίων ασφαλείας τους
- στο σχεδιασμό του έργου θα πρέπει να συμπεριληφθεί η αλληλεπίδραση των προτεινόμενων χρήσεων με τις υφιστάμενες, οι οποίες χαρακτηρίζονται από περιοδικά ικανά επίπεδα ηχητικών εκπομπών, φωτεινών διαχύσεων, υψηλής συνάθροισης κοινού, κυκλοφοριακού συνωστισμού κλπ, για την συνεκτίμησή τους στις τελικές επιλογές χωροθέτησης των κατασκευών και για την κατά το δυνατό απομείωση των όποιων πιθανών μελλοντικών οχλήσεων
- να διερευνηθεί διεξοδικά η δυνατότητα εφαρμογής των βασικών αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής (παθητικά στοιχεία, σκιάσεις, φυσικός φωτισμός, δροσισμός, αερισμός, πράσινο και γενικότερα φυτεύσεις, αποφυγή δημιουργίας θερμικών νησίδων, χρήση κυβολίθων, περιορισμό των αδιαπέρατων πλατειών, υδάτινες παρεμβάσεις, αξιοποίηση ομβρίων κλπ) σε κάθε δυνατό επιμέρους στοιχείο των σχεδιαζόμενων έργων.
- στη μελέτη δεν δίνονται αναλυτικά στοιχεία σχετικά με τον πλημμυρικό κίνδυνο της περιοχής. Σύμφωνα με το υφιστάμενο σχέδιο διαχείρισης κινδύνων πλημμύρας για την λεκάνη απορροής του Κηφισού (1^η αναθεώρηση/ Δεκέμβριος 2023/ https://floods.ypeka.gr/wp-content/uploads/2024/03/EL06_P07_S1_FRSK_T50_46-4205.pdf), η υπό αναθεώρηση περιοχή διαπιστώνεται εξ ολοκλήρου εντός γραμμών πλημμυρισμού ήδη για T=50 (βλέπε σχέδιο στο Παράρτημα). Στο σχεδιασμό του έργου θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται και τα ενδεδειγμένα μέτρα για την αντιμετώπιση των εκτιμώμενων πλημμυρισμών από τα οποία πιθανόν να προκύπτουν και οι σχετικές σχεδιαστικές απαιτήσεις και περιορισμοί του έργου

➤

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ







Απόσπασμα από χάρτη Διαχείρισης Κινδύνων Πλημμύρας για $T=50$, Δεκέμβριος 2023 (1^η αναθεώρηση)

Μετά το πέρας των τοποθετήσεων, ο Πρόεδρος έθεσε προς ψήφιση την ανωτέρω εισήγηση επί της αναφερομένης ΣΜΠΕ.

**Το Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής
μετά από διαλογική συζήτηση μεταξύ των μελών του
και**

έχοντας υπόψη:

- την υπ' αριθμ. 242/2024 (ΑΔΑ: Ψ7ΤΗΩΞΥ-ΦΣ2) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά, που διαβιβάσθηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. 9111/26-11-2024 έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π. του Δήμου,
- το υπ' αριθμ. πρωτ. Φ1/58118/18-12-2024 έγγραφο του Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας (ΝΠΙΔ) σχετικά με διατύπωση απόψεων και ενστάσεων επί της ΣΜΠΕ,
- τις απόψεις συλλογικοτήτων και κατοίκων της περιοχής που κατατέθηκαν στο πλαίσιο της δημόσιας διαβούλευσης επί της ΣΜΠΕ και διαβιβάσθηκαν με τα υπ' αριθμ. πρωτ. οικ. 9920/13-12-2024 & οικ. 37/07-01-2025 έγγραφα της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π. του Δήμου Πειραιά,
- το από 13/6/2025 υπόμνημα των μελετητών της ΣΜΠΕ, που διαβιβάσθηκε με το υπ' αριθμ. πρωτ. 4065/17-6-2025 έγγραφο της Δ/σης Υπηρεσίας Δόμησης & Γ.Σ.Π. του Δήμου Πειραιά,
- τις υπ' αριθμ. πρωτ. 52/2025 (ΑΔΑ: ΨΥΒΑΩΞΥ-ΖΕΞ) & 75/2025 (ΑΔΑ: ΨΟ6ΒΩΞΥ-9ΝΤ) αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Πειραιά, που εστάλησαν με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο στις 27/8/2025,
- την ανωτέρω εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής,

αποφασίζει κατά πλειοψηφία

Γνωμοδοτεί επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) για το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο σε περιοχή του Ν. Φαλήρου του Δήμου Πειραιά, υιοθετώντας τις παρατηρήσεις που αναφέρονται στην ανωτέρω εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής και έχουν ως εξής:

- στο σχέδιο δεν δίνονται στοιχεία για το συνολικό ισοζύγιο πρασίνου του Δήμου αλλά και ούτε για τους απαιτούμενους σήμερα αλλά και τους εκτιμώμενους μελλοντικά με αλλά και χωρίς τα προτεινόμενα έργα κοινωφελείς χώρους (επί τη βάση σταθεροτύπων), με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων αλλά και των όποιων απαιτούμενων δεσμεύσεων σε επιπρόσθετους κοινόχρηστους/ κοινωφελείς χώρους και χρήσεις. Αυτό αποτελεί κρίσιμο στοιχείο για την ομαλή λειτουργία του προς διαμόρφωση αστικού ιστού,
- το προτεινόμενο έργο δεν θα πρέπει να επηρεάζει τα σχέδια ασφαλείας και εκκένωσης των εγγύς χώρων υψηλής συγκέντρωσης χρηστών. Θα πρέπει να αναζητηθούν και να συνεκτιμηθούν οι αντίστοιχες σχεδιαστικές απαιτήσεις των σχεδίων ασφαλείας τους,
- στο σχεδιασμό του έργου θα πρέπει να συμπεριληφθεί η αλληλεπίδραση των προτεινόμενων χρήσεων με τις υφιστάμενες, οι οποίες χαρακτηρίζονται από περιοδικά ικανά επίπεδα ηχητικών εκπομπών, φωτεινών διαχύσεων, υψηλής συνάθροισης κοινού, κυκλοφοριακού συνωστισμού κ.λπ., για την συνεκτίμησή τους στις τελικές επιλογές χωροθέτησης των κατασκευών και για την κατά το δυνατό απομείωση των όποιων πιθανών μελλοντικών οχλήσεων,

- να διερευνηθεί διεξοδικά η δυνατότητα εφαρμογής των βασικών αρχών της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής (παθητικά στοιχεία, σκιάσεις, φυσικός φωτισμός, δροσισμός, αερισμός, πράσινο και γενικότερα φυτεύσεις, αποφυγή δημιουργίας θερμικών νησίδων, χρήση κυβολίθων, περιορισμό των αδιαπέρατων πλατειών, υδάτινες παρεμβάσεις, αξιοποίηση ομβρίων κ.λπ.) σε κάθε δυνατό επιμέρους στοιχείο των σχεδιαζόμενων έργων,
- στη μελέτη δεν δίνονται αναλυτικά στοιχεία σχετικά με τον πλημμυρικό κίνδυνο της περιοχής. Σύμφωνα με το υφιστάμενο σχέδιο διαχείρισης κινδύνων πλημμύρας για την λεκάνη απορροής του Κηφισού (1^η αναθεώρηση/ Δεκέμβριος 2023/ https://floods.ypeka.gr/wp-content/uploads/2024/03/EL06_P07_S1_FRSK_T50_46-4205.pdf), η υπό αναθεώρηση περιοχή διαπιστώνεται εξ ολοκλήρου εντός γραμμών πλημμυρισμού ήδη για T=50 (βλέπε σχέδιο στο Παράρτημα της αωτέρω εισήγηση της Δ/σης Περιβάλλοντος & Κλιματικής Αλλαγής της Περιφέρειας Αττικής). Στο σχεδιασμό του έργου θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται και τα ενδεδειγμένα μέτρα για την αντιμετώπιση των εκτιμώμενων πλημμυρισμών από τα οποία πιθανόν να προκύπτουν και οι σχετικές σχεδιαστικές απαιτήσεις και περιορισμοί του έργου.

Κατά της ανωτέρω απόφασης ψήφισαν :

- οι Περιφερειακοί Σύμβουλοι της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ» κ.κ.: Ι. Πρωτούλης, Αικ. Γεράκη, Π. Γεωργιάδου, Α. ΚαββαδίαςΣτ. Μπενετάτος, Β. Πετρόπουλος, Β. Συρίγος, Γ. Τάτσης, Ν. Χρονοπούλου,
- ο Περιφερειακός Σύμβουλος της παράταξης «ΜΑΧΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ - ΚΑΜΠΟΥΡΗΣ ΦΙΛΙΠΠΟΣ» κ. Φ. Καμπούρης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π.Σ.

Ο ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΟΥ Π.Σ.

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΚΑΠΕΡΝΑΡΟΣ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΜΠΕΝΕΤΑΤΟΣ