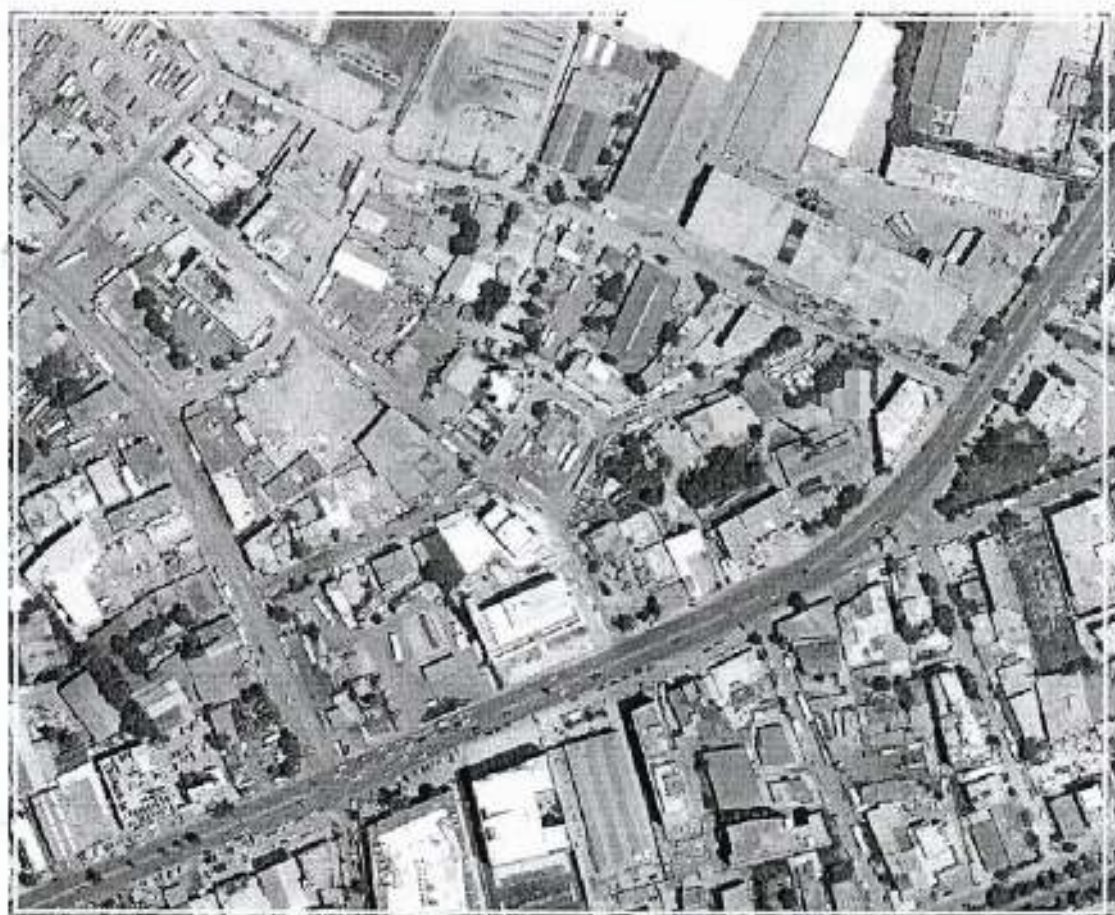


**ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ Κ.Χ ΤΟΥ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΥ  
ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΟ ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ ΤΟΥ  
ΔΗΜΟΥ ΜΟΣΧΑΤΟΥ – ΤΑΥΡΟΥ**

**ΜΕΤΑ ΑΠΟ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΡΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**



**ΑΘΗΝΑ**

**ΙΟΥΛΙΟΣ 2019**

## 1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ - ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση αφορά σε πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ρ.Σ) του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, σε κοινόχρηστο χώρο στην περιοχή του ΒΙΠΑ της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου (εκτός των ορίων του Ελαιώνα), επί των οδών Αράχθου και Ανδριανοπούλου και μεταξύ των Ο.Τ 201,196,194 και 202. Ειδικότερα η παρούσα πρόταση υποβάλλεται εκ μέρους των συνιδιοκτητών (Κι , Α , Μ Α Ε Α Θ , χήρας Σ Α και Α συζύγου Γ Μ ), ακινήτου (τμήμα μείζονος έκτασης) εμβαδού 1130τμ. το οποίο είναι ρυμοτομούμενο – ως τμήμα του χώρου κοινόχρηστου/πλατείας - βάσει του από 12.01.1934 Π.Δ/τος έγκρισης της ρυμοτομίας της περιοχής (ΦΕΚ 14 /Α΄/15.01.1934), σε συμμόρφωση προς την με αρ. Α6978/2017 Απόφαση του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιά, με την οποία το δικαστήριο ακύρωσε τη

*«...σιωπηρή απόρριψη του αιτήματος των προσφευγόντων, περί άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε με το από 12-1-34 Διάταγμα έγκρισης της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του προαστίου Μοσχάτου, (ΦΕΚ 14/Α/15-1-34), επί τμήματος ακινήτου, επιφάνειας 1.130τμ, κειμένου μεταξύ των Ο.Τ 201,196,194 και 202 της Δημοτικής Ενότητας Μοσχάτου, φερόμενου ως ανήκοντος στους προσφεύγοντες. Αναπέμπει την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να άρει με την τροποποίηση του οικείου ρυμοτομικού σχεδίου, την αναφερόμενη στο σκεπτικό της παρούσας απαλλοτρίωση.....»*

Η Διοίκηση είναι υποχρεωμένη, βάσει της παραπάνω Α6978/2017 δικαστικής Απόφασης, να προβεί σε εξέταση της τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου στη θέση του συγκεκριμένου ακινήτου (εμβαδού 1130τμ.), εφαρμόζοντας τις διατάξεις του άρθρου 31 του ν.4067/20012(Α΄79), όπως αυτό αντικαταστάθηκε από την παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν.4315/2014 (Α΄269) και ισχύει. Στο πλαίσιο αυτό με την παρούσα Τεχνική Έκθεση υποβάλλεται η τεκμηρίωση πολεοδομικής πρότασης τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου στη θέση του υπόψη κοινόχρηστου χώρου και συνυποβάλλονται και όλα τα απαιτούμενα έγγραφα και στοιχεία , κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις, προκειμένου η Διοίκηση να προβεί στις ενέργειές της για την έγκριση της απαιτούμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου στην επίμαχη θέση.

Παράλληλα στον ίδιο κοινόχρηστο χώρο έχει εκδοθεί η με αρ. 1054/2000 του Ε΄ Τμήματος του ΣτΕ, με την οποία το δικαστήριο ομοίως ακύρωσε ανάλογη άρνηση της Διοίκησης να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, σε όμορο προς το παραπάνω ρυμοτομούμενο ακίνητο (εμβαδού 287,04τμ, συνιδιοκτησίας των Μ. Ν , Ε. Ν και Ε. Γ – Ν ) και ανέπεμψε την υπόθεση στη Διοίκηση προκειμένου να προβεί στην ανάλογη τροποποίηση του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου στον ίδιο κοινόχρηστο χώρο. Για την υπόθεση της ιδιοκτησίας αυτής , η τότε αρμόδια



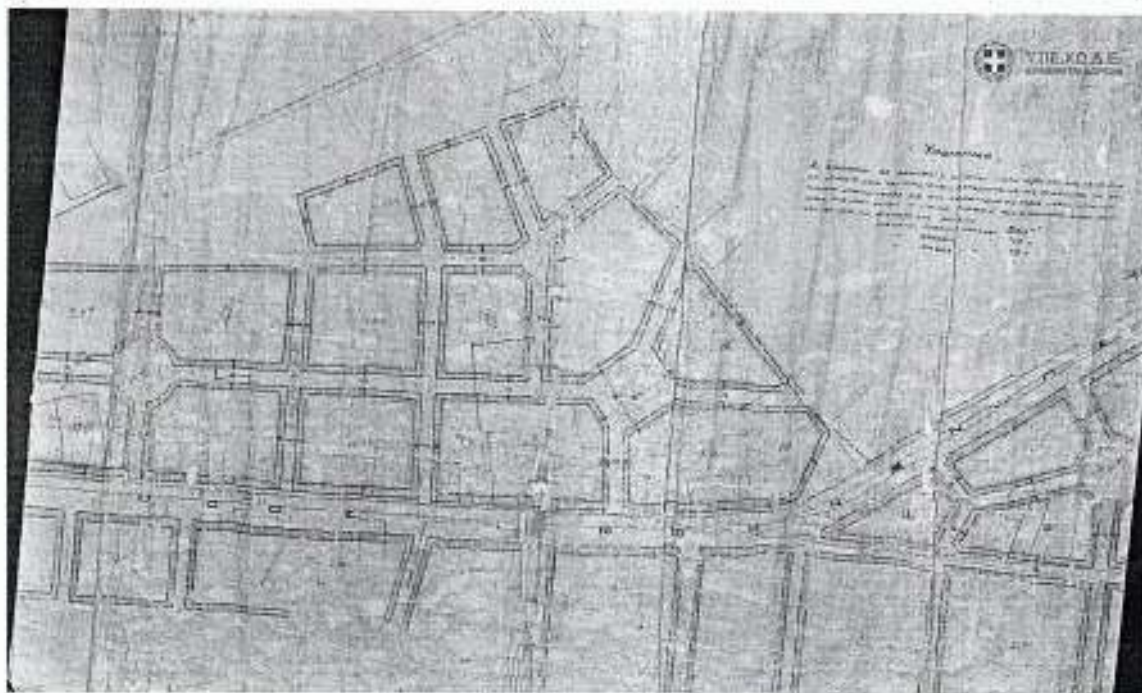
Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού /Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών του ΥΠΕΧΩΔΕ, είχε ζητήσει από τους ιδιοκτήτες και το Δήμο Μοσχάτου , με το υπ.αρ. 21538/σχετ.22133/07/21.5.2008 έγγραφό της, την υποβολή φακέλου δικαιολογητικών στοιχείων και πρότασης τροποποίησης , προκειμένου να προωθήσει την έγκριση της τροποποίησης αυτής, σε συμμόρφωση προς την υπ.αρ.1054 Απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣτΕ. Το Δ.Σ του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου έχει λάβει για το συγκεκριμένο θέμα την με αρ. 18/11.02.2019 Απόφαση, με την οποία ομόφωνα αποφασίστηκε

**«Α) Γνωμοδοτεί, σε συμμόρφωση και προς την 1054/2000 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας την άρση της δέσμευσης για απαλλοτρίωση (για δημιουργία ευρέως κοινόχρηστου χώρου) του ακινήτου ιδιοκτησίας κληρονόμων Ν . που βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ 201,196,195 & 202 της Δημοτικής Ενότητας (Κοινότητας) Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, όπως αυτό περιγράφεται στην παραπάνω δικαστική απόφαση, με τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και αποχαρακτηρισμό του ακινήτου αυτού.**

**Β) Την εξέταση της περίπτωσης της απευθείας αγοράς, κατ'άρθρο 186 ΚΔΚ, του παραπάνω ακινήτου στο πλαίσιο αναβάθμισης της περιοχής, σε τιμή συμφέρουσα για το Δήμο, σύμφωνα και με την πρόταση των συνιδιοκτητριών, εφόσον προσκομιστούν από αυτές τα απαιτούμενα στοιχεία και σχετική πράξη αναγνώρισης ορίων του ακινήτου αυτού.»**

Η πρόθεση του Δήμου να εξαγοράσει το προαναφερθέν ακίνητο σε συνδυασμό με το γεγονός ότι προωθήθηκαν οι ενέργειες για τον προσδιορισμό και την αναγνώριση των ορίων του ακινήτου αυτού (μεταξύ των συνιδιοκτητών των δύο παραπάνω περιγραφέντων ακινήτων) μας επιτρέπουν να υποβάλουμε την πρόταση τροποποίησης στο σύνολο της επιφάνειας του επίμαχου κοινόχρηστου χώρου μεταξύ των Ο.Τ 201,196,195 & 202.

Ο χώρος αυτός καθορίστηκε (όπως φαίνεται στην Εικόνα 1), ως ευρύς κοινόχρηστος χώρος με το από 12-1-34 Διάταγμα έγκρισης της επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου του προαστίου Μοσχάτου, (ΦΕΚ 14/Α/15-1-34).



ΕΙΚΟΝΑ 1: Απόσπασμα εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 14/Α/15-1-34), Πηγή: ΥΠΕΝ

Βρίσκεται εντός περιοχής ΒΙΠΑ σύμφωνα με το ΓΠΣ (Απόφαση Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ.30793/1597/1988, ΦΕΚ 386/Δ/1988) όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει με την Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 45835/2004, ΦΕΚ 1063/Δ/2004 για την «Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) ΤΩΝ Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)», το οποίο αναφέρεται στην περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό τμήμα με το από 17.04.1996 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 510/Δ/1996).

Ο χώρος επομένως βρίσκεται και εντός του χαρακτηρισμένου παραδοσιακού τμήματος της οδού Πειραιώς, ως εκ τούτου η έγκριση της τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου στην υπόψη θέση θα γίνει με την έκδοση Π.Δ/τος ύστερα από πρόταση του Υπουργού ΥΠΕΝ. Προκειμένου δε να εκδοθεί το υπόψη Π.Δ/γμα απαιτείται, όπως προαναφέρθηκε, η τήρηση των προβλεπόμενων διαδικασιών του άρθρου 31 του ν.4067/2012, όπως αυτό έχει αντικατασταθεί και ισχύει. Συγκεκριμένα απαιτείται :

α) Η υποβολή Έκθεσης ελέγχου τίτλων υπογραφόμενη από δύο δικηγόρους, οι οποίοι φέρουν την ευθύνη για το σχετικό πόρισμα, θεωρημένη από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο καθώς και αντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας, η οποία και υποβάλλεται συνημμένα στην παρούσα (Συνημμένο 1).

β) Το τοπογραφικό διάγραμμα, του προς τροποποίηση χώρου θεωρημένο από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ως προς την ισχύ των αναγραφόμενων στοιχείων του ρυμοτομικού σχεδίου που περιλαμβάνει αναλυτικά τα όρια του ακινήτου που βρίσκεται υπό ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση, και την πρόταση



τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο με επιβολή της εισφοράς σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου (το ακίνητο δεσμεύτηκε για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου εκ της αρχικής εγκρίσεως του ρυμοτομικού σχεδίου).

Ο Δήμος μετά τον έλεγχο των στοιχείων που υποβάλλονται αποφασίζει για την πρόταση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (Απόφαση/Εισήγηση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου) .

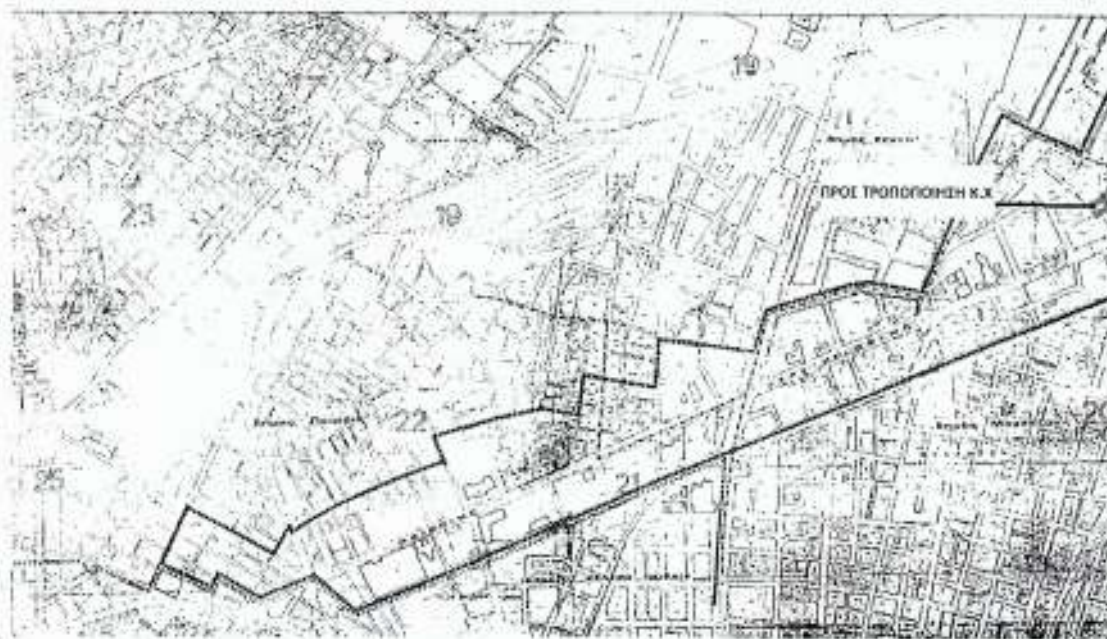
Η Απόφαση του Δ.Σ και όλα τα στοιχεία του φακέλου μαζί με τα στοιχεία δημοσιοποίησης της πρότασης τροποποίησης (δημοσίευση στον τύπο ή και ατομικές επιδόσεις, ενστάσεις, εκδίκαση ενστάσεων κλπ) διαβιβάζονται εν συνεχεία στο ΥΠΕΝ/ Γεν. Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος / Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών (ΔΑΟΚΑ).

Σε κάθε περίπτωση τηρείται στον οικείο Δήμο, η διαδικασία του άρθρου 154 του από 14.7.1999 προεδρικού διατάγματος του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580), για την τροποποίηση του σχεδίου. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία 6 μηνών του Δήμου για γνωμοδότηση σχετικά με την τροποποίηση αυτή, η πρόταση τροποποίησης μπορεί να προωθηθεί προς έγκριση από την αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΝ.

## 2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στο πλαίσιο των παραπάνω διατάξεων και προκειμένου ο Δήμος Μοσχάτου – Ταύρου να εξετάσει και προωθήσει την εγκριτική διαδικασία της τροποποίησης, υποβάλλουμε την παρούσα Πρόταση τροποποίησης, όπως φαίνεται στο συνημμένο Τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 500, του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. Ν. Γ που αναλυτικά έχει ως εξής:

Ο κοινόχρηστος χώρος στον οποίο έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση βρίσκεται, όπως προαναφέρθηκε, εντός της εντός περιοχής ΒΙΠΑ της Δ.Ε Μοσχάτου σύμφωνα με το ισχύον ΓΠΣ, με την Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ με αρ. 45835/2004, ΦΕΚ 1063/Δ/2004 για την « Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) ΤΩΝ Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)», το οποίο αναφέρεται στην περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό τμήμα με το από 17.04.1996 Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 510/Δ/1996), όπως η θέση του σημειώνεται στην παρακάτω Εικόνα 2.



ΕΙΚΟΝΑ 2: Παραδοσιακό τμήμα οδού Πειραιώς - ΦΕΚ 510/Δ/1996

Στον κοινόχρηστο αυτό χώρο εμπίπτουν δύο ακίνητα και συγκεκριμένα :

Α) Το εμβαδού **1130τμ** ακίνητο ιδιοκτησίας κ. Α. Μ. Α. Ε. ; Α. Θ. , χήρας Σ. ; Α. και Α. συζύγου Γ. Μ. , εκ μέρους των οποίων εκπονείται η παρούσα Πρόταση τροποποίησης.

Β) Το εμβαδού **287,04τμ** ακίνητο ιδιοκτησίας των Μ. Ν. , Ε. Ν. και Ε. Γ. – Ν.



όπως τα δύο αυτά ακίνητα φαίνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα Μαρτίου 2019, με τίτλο «Τοπογραφικό Διάγραμμα καθορισμού ορίων» κλίμακας 1:200 του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. Ν. Γ , το οποίο υπογράφεται από όλους τους προαναφερόμενους συνιδιοκτήτες. (Επισυνάπτεται στο φάκελο της πρότασης)

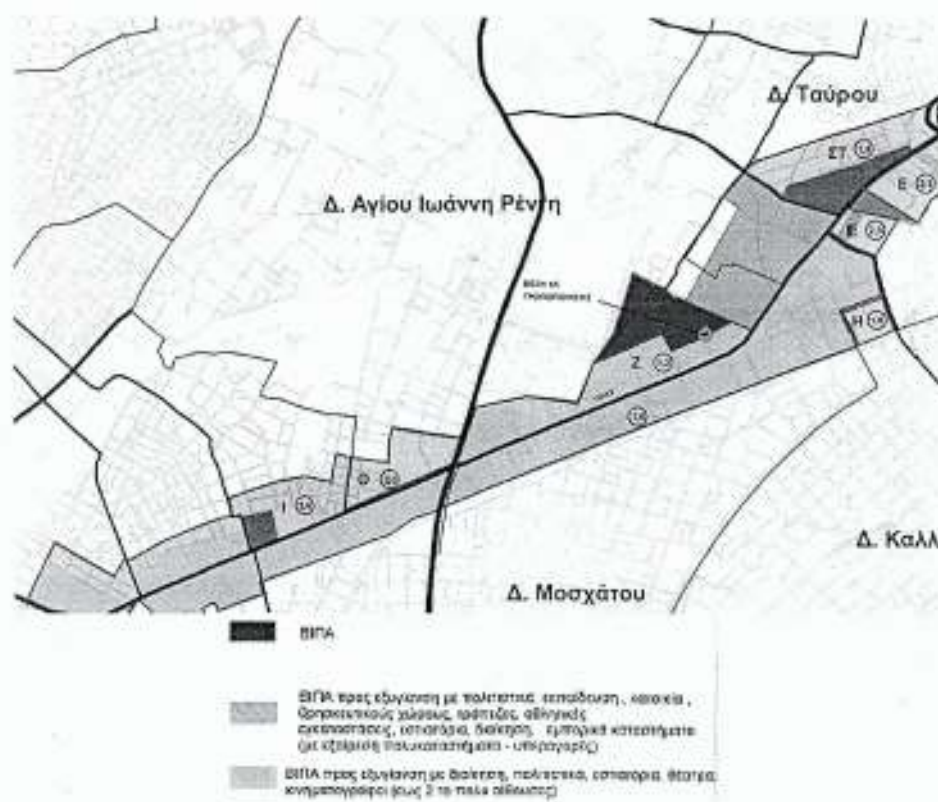
## **2.1. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ – ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Η ευρύτερη περιοχή του υπόψη χώρου είναι καθορισμένη ζώνη ΒΙΠΑ από το ισχύον ΓΠΣ της περιοχής (1988) και σε αυτήν είναι εγκατεστημένες και λειτουργούν συναφείς δραστηριότητες . Σε μικρή απόσταση προς βορρά βρίσκεται η καθορισμένη Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) του «ΕΛΑΙΩΝΑ» Αττικής (ΦΕΚ 707/Δ/1990).



**ΕΙΚΟΝΑ 3: Χάρτης Χρήσεις Γης των ισχυόντων ΓΠΣ –Πηγή: ΥΠΕΚΑ, Γεωχωρική πύλη**

Οι ειδικές ρυθμίσεις που έγιναν τη δεκαετία 1995-2005 για την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της οδού Πειραιώς οδήγησαν στον καθορισμό ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση και Περιοχών Πολεοδομικού Κέντρου και Γενικής Κατοικίας , με επαναπροσδιορισμό/ διαφοροποίηση των χρήσεων γης στα Ο.Τ με πρόσωπο επί της Πειραιώς (παρακάτω Εικόνα 3 του ΓΠΣ 2004), ενώ στα «εσωτερικά» Ο.Τ (όπου και ο υπόψη χώρος) παρέμειναν οι χρήσεις ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ χαμηλής και μέσης όχλησης(Εικόνα 4).



ΕΙΚΟΝΑ 4: Ισχύον ΓΠΣ – ΦΕΚ 1063/Δ/2004, με σημειωμένο τον προς τροποποίηση ΚΧ

Ειδικότερα στην περιοχή που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου οι επιτρεπόμενες χρήσεις στις δύο «υποζώνες» του αρχικού ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ είναι:

1. **ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση** σύμφωνα με το **άρθρο 5 του από 23.2.1987 Π.Δ/τος**, όπως συμπληρώθηκε με το από 8.12.1990 Π.Δ/γμα(Δ' 706) με εξαίρεση τα πρατήρια υγρών καυσίμων, τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας κρεάτων και τις αποθήκες. Επιπλέον επιτρέπονται και οι χρήσεις:
  - Κατοικία (στα Ο.Τ που δεν έχουν πρόσωπο επί της οδού Πειραιώς)
  - Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τα πολυκαταστήματα και τις υπεραγορές
  - Κτίρια εκπαίδευσης
  - Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
  - Αθλητικές εγκαταστάσεις
  - Θρησκευτικοί χώροι
  - Τράπεζες
  - Εστιατόρια
2. **ΒΙΠΑ –ΒΙΟΠΑ** σύμφωνα με το **άρθρο 5** του ιδίου ως άνω Π.Δ/τος με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας κρεάτων στο τμήμα του Βιομηχανικού Πάρκου που συνορεύει με τη Λαχαναγορά και την περιοχή του Ελαιώνα, όπου εμπίπτει ο προς



τροποποίηση κοινόχρηστος χώρο. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις, είναι αναλυτικά οι εξής:

- Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- Κτίρια , γήπεδα αποθήκευσης
- Κτίρια , γήπεδα στάθμευσης
- Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου
- Κατοικία για το προσωπικό ασφαλείας
- Γραφεία
- Εστιατόρια (υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τις εγκαταστάσεις ΒΙΟΠΑ)
- Αναψυκτήρια (υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τις εγκαταστάσεις ΒΙΟΠΑ)
- Χώροι συνάθροισης κοινού (υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τις εγκαταστάσεις ΒΙΟΠΑ)
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τις εγκαταστάσεις ΒΙΟΠΑ)
- Αθλητικές εγκαταστάσεις (υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τις εγκαταστάσεις ΒΙΟΠΑ)
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων (υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τις εγκαταστάσεις ΒΙΟΠΑ)
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς (υπό την προϋπόθεση ότι εξυπηρετούν τις εγκαταστάσεις ΒΙΟΠΑ)

## **2.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ**

Η περιοχή μελέτης της πρότασης τροποποίησης που περιορίζεται στον υπόψη χώρο και τους όμορους σε αυτόν δρόμους, όπως αναλυτικά περιγράφηκε είναι εντός θεσμοθετημένης Βιομηχανική Ζώνη, η οποία είχε από το 1934 εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, όπου έχουν ήδη εγκατασταθεί και λειτουργούν συναφείς χρήσεις. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι αυτές της προηγούμενης παρ. 2 .

Επίσης επιτρέπονται οι επιπλέον χρήσεις του άρθρου 8 του ισχύοντος σήμερα Π.Δ 59/2018 και συγκεκριμένα:

- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα (10.6).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- (12) Εστίαση.

- (13) Αναψυκτήρια.
- (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
- (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
- (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
- (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
- (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)
- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία.
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής .
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών

Οι χρήσεις τριτογενούς τομέα δεν μπορεί να καταλαμβάνουν τμήμα μεγαλύτερο του 30% της έκτασης του υποδοχέα ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ.

Στην προτεινόμενη τροποποίηση, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης θα πρέπει να καθοριστούν σύμφωνα με το άρθρο 8 του παραπάνω Π.Δ 59/2018 , διατηρούμενης της εξαίρεσης των χρήσεων των εγκαταστάσεων επεξεργασίας κρεάτων, σύμφωνα με τις προβλέψεις του ισχύοντος ΓΠΣ (2004).

### **2.3. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ**

Στον εξεταζόμενο κοινόχρηστο χώρο και συγκεκριμένα στο ακίνητο των 1130τμ. υφίσταται και λειτουργεί επιχείρηση μεταφορών και αποθήκευσης από το 1972, σε ισόγειο κτίριο που προϋφίσταται του 1983 (οικοδομικές άδειες ανέγερσης 325/1972 και αναθεώρησης 59/1972).

Παρατίθενται παρακάτω ενδεικτικές φωτογραφίες (του google maps) της υφιστάμενης νόμιμα λειτουργούσας χρήσης. Στις φωτογραφίες αυτές επίσης φαίνεται ότι στο όμορο ακίνητο (287,04τμ), δεν υφίσταται κάποια λειτουργούσα χρήση αλλά είναι ελεύθερος χώρος, χρησιμοποιούμενος ως χώρος του οδικού δικτύου (κυκλοφορίας και στάθμευσης οχημάτων).





ΕΙΚΟΝΕΣ 5,6,7,8: Φωτογραφίες εξεταζόμενου χώρου (μελετητές, google maps)

Στα γειτονικά Ο.Τ , περίξ του εξεταζόμενου χώρου επίσης είναι εγκατεστημένες και λειτουργούν γραφεία και εμπορικές επιχειρήσεις , το Αστυνομικό Τμήμα Μοσχάτου, επιχειρήσεις μεταφοράς – αποθήκευσης προϊόντων , εκθέσεις ειδών υγιεινής, αντιπροσωπείες αυτοκινήτων ( επί της οδού Πειραιώς), βιοτεχνίες κλπ όπως φαίνεται στις παρακάτω φωτογραφίες (Εικόνες 9, 10, 11, 12).

11



ΕΙΚΟΝΑ 9: Νέα οικοδομή προς ενοικίαση νότια του Κ.Χ, επί της οδού Ανδριανοπούλου

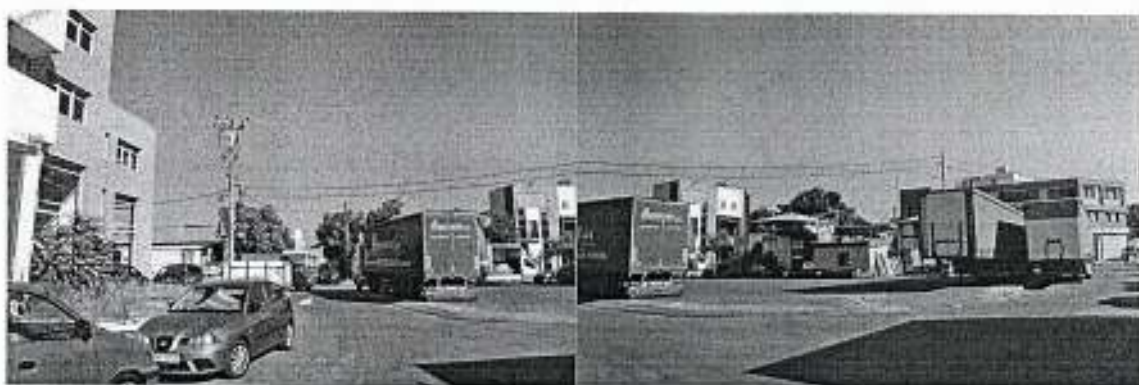


ΕΙΚΟΝΑ 10: Άποψη της οδού Ανδριανοπούλου από τον Κ.Χ προς την οδό Πειραιώς



ΕΙΚΟΝΑ 11: Ο Κ.Χ και στο βάθος το κτίριο που στεγάζεται το Αστυνομικό Τμήμα Μοσχάτου





ΕΙΚΟΝΑ 12: Κυκλοφορία – στάθμευση στην οδό Ανδριανοπούλου και στην κάθετη οδό

Στην περιοχή αυτή κυρίαρχη χρήση του ελεύθερου χώρου είναι η κυκλοφορία και η στάθμευση των οχημάτων λόγω των αυξημένων απαιτήσεων των εγκατεστημένων χρήσεων, ιδίως για κίνηση /στάθμευση μεγάλων οχημάτων μεταφορικών δραστηριοτήτων, όπως φαίνεται στις παραπάνω εικόνες.

Όπως προαναφέρθηκε, ο Δήμος Μοσχάτου –Ταύρου με την υπ. αρ. 18/11.02.2019 Απόφασή του ομόφωνα αποφάσισε να αποχαρακτηρίσει από κοινόχρηστο χώρο το όμορο ακίνητο (εμβαδού 287,04τμ) καθώς δεν έχει την οικονομική δυνατότητα να δεσμεύσει την προσήκουσα αποζημίωση και να προβεί σε τροποποίηση εκ νέου επίβολής της απαλλοτρίωσής του. Ωστόσο διατυπώνει ταυτόχρονα στην ίδια παραπάνω 18/11.02.2019 Απόφαση την πρόθεσή του να εξετάσει την απευθείας αγορά του ακινήτου αυτού στο πλαίσιο αναβάθμισης της περιοχής, σε τιμή συμφέρουσα για το Δήμο, σύμφωνα και με την πρόταση των συνιδιοκτητριών, εφόσον προσκομιστούν από αυτές τα απαιτούμενα στοιχεία και σχετική πράξη αναγνώρισης ορίων του ακινήτου αυτού. Το διάγραμμα αναγνώρισης των ορίων από όλους τους συνιδιοκτήτες έχει υποβληθεί στο Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου με αίτηση των Α Γ και Ε Ν

Λαμβάνοντας υπόψη την παραπάνω Απόφαση, βάσιμα συμπεραίνουμε ότι δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα του Δήμου για απαλλοτρίωση ή απ'ευθείας απόκτηση ενός ακόμα ακινήτου με πολύ μεγαλύτερο εμβαδό (1130τμ), δηλαδή παραπάνω από τριπλάσιο και για το λόγο αυτό προτείνουμε τη μετατροπή του ακινήτου αυτού σε οικοδομήσιμο χώρο με τις χρήσεις και τους όρους δόμησης της περιοχής του.

Ο χώρος των 287,04τμ που προτείνεται με την παραπάνω 18/11.02.2019 Απόφαση να εξαγοραστεί από το Δήμο, θεωρούμε ότι είναι πολεοδομικά κατάλληλος να καθοριστεί και διαμορφωθεί ως χώρος στάθμευσης, για να α εξυπηρετήσει αυτή τη διαπιστωμένη ανάγκη στην υπόψη περιοχή. Μάλιστα με κατάλληλη διαμόρφωση του χώρου στάθμευσης (είσοδος- έξοδος, πεζοδρόμια και διαχωριστικές νησίδες πρασίνου) επιτυγχάνεται ο στόχος που θέτει ο Δήμος για την ανάπλαση του υπόψη χώρου.

Για την αύξηση του εμβαδού του χώρου αυτού προτείνουμε να προστεθεί κοινόχρηστη λωρίδα στη νότια πλευρά του ακινήτου εμβαδού 1130 τμ, επιφάνειας όσης αντιστοιχεί στην εισφορά του ακινήτου αυτού, σύμφωνα με την παρ. 2 β του άρθρου 20 του ν.2508/1997, όπως ισχύει (παρ.7 του άρθρου 1 του ν.4315/2014, Α' 269) .

Συγκεκριμένα η εισφορά του ακινήτου των 1130τμ. υπολογίζεται ως εξής:

Τμήμα ιδιοκτησίας από 0- 500τμ  $\rightarrow 10\%/2 = 25\tau\mu$

Τμήμα ιδιοκτησίας από 500 - 1000τμ  $\rightarrow 20\%/2 = 50\tau\mu$

Υπόλοιπο τμήμα από 1000- 1130 τμ  $\rightarrow 30\%/2 = 19,5 \tau\mu$

**ΣΥΝΟΛΟ :  $25 + 50 + 19.5 = 94,5 \tau\mu$ .**

Το συνολικό εμβαδό αυτό της προβλεπόμενης εισφοράς σημειώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:500 της πρότασης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και αποτελείται από τρία τμήματα ως εξής:

- I. Δύο υφιστάμενες αποτμήσεις λόγω ρυμοτομικού σχεδίου στις δύο επάνω κορυφές 2 και 3 της ιδιοκτησίας με αντίστοιχες επιφάνειες  $E(A2BA) + E(\Gamma3\Delta\Gamma) = 12,045 + 12,045 = 24,09 \tau\mu$
- II. Προτεινόμενο τμήμα εισφοράς επιφάνειας 70,41 τμ, με τα στοιχεία 12Ε41 πλάτους 2,30μ και μήκους 30,70μ για τη δημιουργία πεζοδρόμου σε επαφή με τον προτεινόμενο Κ.Χ. Χώρο Στάθμευσης.

**ΣΥΝΟΛΟ :  $24,09 + 70,41 = 94,5 \tau\mu$ .**

Έτσι ο χώρος που προτείνεται να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο /Ο.Τ , θα έχει εμβαδό  $1130 - 94.5 = 1035,5 \tau\mu$  , ενώ ο χώρος στάθμευσης /Χ.Σ θα έχει εμβαδό  $287,04 + 94,5 = 381,54\tau\mu$ ., και αντιστοιχεί σε ποσοστό 33,4% της συνολικής επιφάνειας του χώρου (άθροισμα εμβαδού των δύο ακινήτων  $1130 + 287,04 = 1417,04\tau\mu$ ) στον οποίο έχει αρθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση.



### 3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Με βάση όλα τα παραπάνω στοιχεία προτείνουμε την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δ.Ε Μοσχάτου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, σε συμμόρφωση προς τις με αρ. 1054/2000 Απόφαση Ε' Τμήματος του ΣτΕ και Α6978/2017 Απόφαση, Τμήματος 3<sup>ου</sup> Τριμελούς, του Διοικητικού Πρωτοδικείου Πειραιά και ειδικότερα προτείνουμε,

1. Την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τον αποχαρακτηρισμό τμήματος του κοινόχρηστου χώρου, επιφάνειας 1035.5τμ ( ιδιοκτησίας Κ Α , Μ . Α , Ε Α , Θ , χήρας Σ Αρετάκη και Αικατερίνης συζύγου Γεωργίου Μετζιδάκη), με τη δημιουργία νέου Ο.Τ.
2. Την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τον επαναχαρακτηρισμό τμήματος του κοινόχρηστου χώρου, επιφάνειας 287,04τμ (ιδιοκτησίας των Μ. Ν : , Ε. Ν και Ε. Γ – Ν ), με τη δημιουργία νέου υπαίθριου χώρου στάθμευσης.
3. Τον καθορισμό των τμημάτων με στοιχεία  $E(A2BA) + E(\Gamma3\Delta\Gamma) + E(1ZE41) = 12,045 + 12,045 + 70,41 = 94.5\tau\mu$  συνολικού εμβαδού ως εισφοράς γης σύμφωνα με την παρ. 2 β του άρθρου 20 του ν.2508/1997 , όπως ισχύει.
4. Τον καθορισμό των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στο νέο Ο.Τ σύμφωνα με το άρθρο 8 του ισχύοντος σήμερα Π.Δ 59/2018, με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας κρεάτων και συγκεκριμένα των
  - (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας των εγκαταστάσεων.
  - (2) Κοινωνική πρόνοια.
  - (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1,Α2, Β1, Δ, Ε1).
  - (9) Χώροι συνάθροισης κοινού.
  - (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) Πολυκαταστήματα (10.4), Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα (10.6).
  - (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
  - (12) Εστίαση.
  - (13) Αναψυκτήρια.
  - (18) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων
  - (19) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (Σ.Ε.Μ.Ε.) και αγροτικών μηχανημάτων.
  - (20) Αποθήκες (χαμηλής και μέσης όχλησης).
  - (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής.
  - (22) Επαγγελματικά εργαστήρια.
  - (23) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις
  - (27) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.)

- (29) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (30) Πράσινα Σημεία.
- (32) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (34) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (37) Εγκαταστάσεις οχημάτων τέλους κύκλου ζωής .
- (39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και Οστών

Οι πιο πάνω με κωδικό (2), (4.1), (9), (12) και (26) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές. Οι χρήσεις αυτές δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 30% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα. Στο παραπάνω ποσοστό συμπεριλαμβάνονται και οι υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.

5. Ισχύει ο Σ.Δ της περιοχής 1,0

6. Ως προς τους λοιπούς όρους δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Στο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1: 500 που συνοδεύει την παρούσα πρόταση τροποποίησης φαίνονται οι παραπάνω ρυθμίσεις αναλυτικά. Με το φάκελο του θέματος συνυποβάλλονται όλα τα απαιτούμενα με το υπ.αρ. έγγραφο ΔΠΣ/ΥΠΕΧΩΔΕ και τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις στοιχεία.

Παρακαλούμε το Δήμο Μοσχάτου – Ταύρου για τις δικές του ενέργειες εντός των προβλεπόμενων χρονικών προθεσμιών του άρθρου 31 του ν.4067/2012, όπως ισχύει.

ΑΘΗΝΑ ,

ΙΟΥΛΙΟΣ 2019

ΟΙ ΣΥΝΤΑΞΑΝΤΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

Α Κ , ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΕΜΠ

Σ Μ. , ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ ΕΜΠ

Ν Γ , ΑΓΡΟΝΟΜΟΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΕΜΠ

ΣΥΝΝΗΜΕΝΑ

- ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΥ ΟΡΙΩΝ
- ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ
- ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗΣ
- ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕ ΘΕΩΡΗΣΗ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ