



NOVAL PROPERTY

ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ Α.Ε. ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Ανάπτυξη Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού,
Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου



Τεχνική έκθεση για την τροποποίηση του Ρυμοτομικού
Σχεδίου επί των Ο.Τ. 234, 234Β και 235 στον Ελαιώνα, Δ.Ε.
Ταύρου, Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π.
Αττικής

Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.

Δεκέμβριος 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΟΡΙΣΜΟΙ	4
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ	5
ΠΙΝΑΚΕΣ	5
ΕΙΚΟΝΕΣ	6
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
2. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	8
2.1. Προσδιορισμός περιοχής μελέτης	8
2.2. Περιοχή μελέτης και λοιπά χωρικά επίπεδα ανάλυσης	10
2.3. Κατευθύνσεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας Αττικής (ν. 4277/2014) για την περιοχή μελέτης	10
2.4. Πολιτιστικός Πόλος Ελαιώνα – Εν δυνάμει «Πολιτιστικό Τετράγωνο»	13
2.5. Λοιπές δεσμεύσεις/ ρυθμίσεις	15
3. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΛΑΙΩΝΑ	15
3.1. Σύνομη ανασκόπηση	15
3.2. Συγκριτική αξιολόγηση Ρ.Σ. 1995, 2002, 2007	22
3.3. Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής 2008	24
3.4. Επιπτώσεις από τη μη εφαρμογή του σχεδιασμού	25
4. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	26
4.1. Μεθοδολογία – Υπόβαθρο	26
4.1.1. Χωρικά επίπεδα αναφοράς για μετρήσεις	26
4.1.2. Τοπογραφικό υπόβαθρο (2022)	26
4.2. Υφιστάμενα Οικοδομικά Τετράγωνα	28
4.3. Ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές	29
4.4. Κοινόχρηστοι Χώροι και Κοινόχρηστο Πράσινο	32
4.5. Προκήπια (πρασιές)	35
4.6. Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.	37
4.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς	38
5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ	39
5.1. Χρήσεις γης	39

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

5.1.1.	Ισχύουσες.....	39
5.1.2.	Προτεινόμενες (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.).....	40
5.2.	Όροι και περιορισμοί δόμησης	43
5.2.1.	Ισχύοντες.....	43
5.2.2.	Προτεινόμενοι (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.).....	44
5.3.	Δομημένο περιβάλλον – υφιστάμενη κατάσταση.....	46
5.4.	Οδικό δίκτυο πέριξ της περιοχής επέμβασης	50
6.	ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ – ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ	52
7.	ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ.....	56
8.	ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ.....	59
8.1.	Γενική περιγραφή.....	59
8.2.	Νέα Οικοδομικά Τετράγωνα	62
8.3.	Καθορισμός ρυμοτομικών – οικοδομικών γραμμών.....	63
8.4.	Κοινόχρηστοι Χώροι, Κοινόχρηστο Πράσινο, Ισοζύγιο	67
8.4.1.	Κοινόχρηστοι Χώροι και Κοινόχρηστο Πράσινο	67
8.4.2.	Ισοζύγιο Κ.Χ. και ισοζύγιο Κ.Π.	71
8.5.	Προκήπια (πρασιές)	74
8.6.	Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.....	75
8.7.	Εξειδίκευση τροποποιήσεων ανά ιδιοκτησία	78
9.	ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ	80
	ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ	82
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	82

ΟΡΙΣΜΟΙ

Διάγραμμα Εφαρμογής (ΔΕ) ή Τεχνική Έκθεση (ΤΕ): «[...] αυτό, που ορίζει την εφαρμογή στο έδαφος των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων.» (παρ.14, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας: « [...] οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.» (παρ.18, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Κοινόχρηστοι χώροι: « [...] οι κοινής χρήσης ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο.» (παρ.39, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Οικοδομική γραμμή: « [...] η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και αποτελεί όριο της δόμησης στο οικοδομικό τετράγωνο προς τον κοινόχρηστο χώρο που το περιβάλλει.» (παρ.48 άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.): «[...] κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.» (παρ.49 άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Πεζόδρομοι: «[...] οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών, των ΑΜΕΑ και των εμποδιζόμενων ατόμων. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνο τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους - εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων, σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής ή χώρων στάθμευσης που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας κατά παρέκκλιση των υφιστάμενων χρήσεων γης δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 19 του ν. 4313/2014 (Α` 261), εκτός αν άλλως ορίζεται από τον κανονισμό λειτουργίας τους.» (παρ.70, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Προκήπιο ή πρασιά: «Ο ιδιωτικός υποχρεωτικός ακάλυπτος χώρος που συνήθως επιβάλλεται στα πρόσωπα των οικοπέδων για λόγους σχετικούς με το οικοδομικό σύστημα της περιοχής [...] και για λόγους προστασίας συγκεκριμένων χώρων, από τη δόμησή τους. Η πρασιά καθορίζεται από το τμήμα μεταξύ παράλληλων ή μη ρυμοτομικών γραμμών και ΟΓ.» (Εγκύκλιος 55/1988, §5). «Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.» (παρ.70, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου: «[...] το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο.» (παρ.73, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Ρυμοτομική γραμμή: «[...] η γραμμή, που καθορίζεται από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και οριοθετεί το οικοδομικό τετράγωνο ή γήπεδο σε σχέση με τον κοινόχρηστο χώρο, που το περιβάλλει ή εκτός σχεδίου περιοχή.» (παρ.76, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

Ρυμοτομούμενο τμήμα: « [...] το τμήμα ιδιοκτησίας (οικοπέδου ή κτιρίου), που βρίσκεται εντός εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων του ρυμοτομικού σχεδίου, όπως δρόμους, πλατείες.» (παρ.76, άρθ.2, Ν.Ο.Κ.).

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Α.Σ.Κ.Τ.	Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών
Δ.	Δήμος
Δ.Ε.	Δημοτική Ενότητα
Ε.Ρ.Σ	Εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο
Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης
Ι.Μ.Ε.	Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού
Κ.Α.Α.Α.	Κώδικας Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων
Κ.Β.Π.Ν.	Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας
Κ.Χ.	Κοινόχρηστος Χώρος
Ο.Γ.	Οικοδομική Γραμμή
ό.π.	όπως παραπάνω
Ρ.Σ.Α.	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής
Ν.Ο.Κ.	Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ν. 4067/2012)
Π.	Περιφέρεια
π.δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.	Περιφερειακή Ενότητα
π.ε.	Πολεοδομική Ενότητα
Ρ.Γ.	Ρυμοτομική Γραμμή
Ρ.Σ.	Ρυμοτομικό Σχέδιο
Χ.Π.	Χώροι Πρασίνου

ΠΙΝΑΚΕΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Διατάγματα ρυμοτομίας και τροποποιήσεις αυτών που ισχύουν για τα Ο.Τ. 234, 234 Β και 235, 235Α	20
ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς.....	32
ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. εντός ορίων ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY	35
ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Χρήσεις γης βάσει του από 20.09.1995 π.δ., όπως τροποποιήθηκε με το ν.3559/2007 ...	40
ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.	42
ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Υποχρέωση σε φύτευση βάσει του π.δ. 20.09.1995	43
ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των κτιρίων της Έκτασης	48
ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Υπολογισμός ισοζυγίου στην περιοχή αναφοράς	72
ΠΙΝΑΚΑΣ 9: Υπολογισμός ισοζυγίου στην περιοχή μελέτης	73
ΠΙΝΑΚΑΣ 10: Δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, ορισμός κατά Ν.Ο.Κ. και βάσει βιβλιογραφίας.....	76
ΠΙΝΑΚΑΣ 11: Συγκριτική αποτίμηση εμβαδού οδοποιίας βάσει θεσμοθετημένου και προτεινόμενου σχεδιασμού	77

ΕΙΚΟΝΕΣ

ΕΙΚΟΝΑ 1: Θέση της περιοχής μελέτης στο λεκανοπέδιο	9
ΕΙΚΟΝΑ 2: Το εν δυνάμει «Πολιτιστικό Τετράγωνο» μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου – υφιστάμενη κατάσταση.....	14
ΕΙΚΟΝΑ 3: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 1049/ 30.11.1995) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.	17
ΕΙΚΟΝΑ 4: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 363/8.05.2002) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.	19
ΕΙΚΟΝΑ 5: Απόσπασμα Ρ.Σ. της Περιοχής Μελέτης (Α' 102/14.05.2007) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.....	21
ΕΙΚΟΝΑ 6: Εξέλιξη του Ρ.Σ. της περιοχής μελέτης (1995, 2002, 2007) και αντίστοιχα διαγράμματα για το Κ.Π.....	22
ΕΙΚΟΝΑ 7: Μ.Πρ.Εφ. Μ1/2008	25
ΕΙΚΟΝΑ 8: Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης (Μάρτιος 2022)	27
ΕΙΚΟΝΑ 9: Ο.Τ. – περιοχή μελέτης και πέριξ.....	28
ΕΙΚΟΝΑ 10: Γενική θεώρηση του Ρ.Σ. της περιοχής μελέτης και της περιβάλλουσας περιοχής όπως αποδίδεται στον ιστότοπο e-roleodomia	29
ΕΙΚΟΝΑ 11: Αξιοποιήσιμη επιφάνεια εντός Ο.Τ. ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY.....	30
ΕΙΚΟΝΑ 12: Υφιστάμενο Ρ.Σ. περιοχής μελέτης και όροι δόμησης.....	31
ΕΙΚΟΝΑ 13: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς.....	33
ΕΙΚΟΝΑ 14: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. εντός ορίων ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY	34
ΕΙΚΟΝΑ 15: Προκήπια σύμφωνα με το ισχύον Ρ.Σ. (2007).....	36
ΕΙΚΟΝΑ 16: Διάγραμμα ανάλυσης του εν ισχύ δικτύου κίνησης Ι.Χ. και πεζών.....	37
ΕΙΚΟΝΑ 17: Τ.Δ. έκτασης και χρήσεων γης του ακινήτου του π.δ. 30.11.1995.....	39
ΕΙΚΟΝΑ 18: Καθορισμός περιοχής στο ακίνητο όπου επιτρέπεται μέγιστο ύψος 19μ. και 27μ. για ένα κτίριο τοπόσημο.....	46
ΕΙΚΟΝΑ 19: Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης (2019)	47
ΕΙΚΟΝΑ 20: Υφιστάμενα κτίρια στην περιοχή μελέτης – τρισδιάστατη απεικόνιση, κωδικοποίηση, φωτογραφική τεκμηρίωση	47
ΕΙΚΟΝΑ 21: Διατηρητέα κτίρια εντός του βιομηχανικού συγκροτήματος της ΒΙΟΧΑΛΚΟ και ζώνη προστασίας (ακάλυπτος χώρος) πέριξ αυτών	49
ΕΙΚΟΝΑ 22: Δομημένο περιβάλλον στην περιβάλλουσα περιοχή της περιοχής επέμβασης και υφιστάμενες χρήσεις γης σε επίπεδο κτιρίου (υφιστάμενη κυρίαρχη χρήση ανά κτίριο).....	50
ΕΙΚΟΝΑ 23: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου.....	60
ΕΙΚΟΝΑ 24: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα Ο.Τ. – Σύγκριση	62
ΕΙΚΟΝΑ 25: Προτεινόμενα Ο.Τ.	63
ΕΙΚΟΝΑ 26: Οπτικές φυγές από ενδεικτικό σημείο επί της Πειραιώς προς το ακίνητο. Σύγκριση πραγματικής κατάστασης και προτεινόμενης με την απουσία του κτιρίου που αποτελούσε το Ο.Τ. 234Β (ενδεικτική φωτορεαλιστική απεικόνιση)	68
ΕΙΚΟΝΑ 26: Προτεινόμενοι Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς, τηρουμένου του ισοζυγίου	70
ΕΙΚΟΝΑ 27: Διάγραμμα με ενδεικτικές αποστάσεις μεταξύ έναντι Ο.Γ. και προκήπια	75
ΕΙΚΟΝΑ 28: Διάγραμμα ανάλυσης του δικτύου κίνησης Ι.Χ. και πεζών σύμφωνα με την πρόταση	78
ΕΙΚΟΝΑ 29:Επιφάνεια ιδιοκτησίας NOVAL μετά την τροποποίηση Ρ.Σ.....	79

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης (εφεξής «Έκθεση») είναι η τεκμηρίωση της πρότασης τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου (Ρ.Σ.) στα Ο.Τ. 234, 234B και 235 στην πολεοδομική ενότητα (π.ε.) του Ελαιώνα σε περιοχή που ανήκει στην Δημοτική Ενότητα (Δ.Ε.) Ταύρου, του Δήμου (Δ.) Μοσχάτου-Ταύρου, της Περιφερειακής Ενότητας (Π.Ε.) Νοτίου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας (Π.) Αττικής.

Όσον αφορά στο θεσμικό πλαίσιο, η Έκθεση συντάσσεται λαμβάνοντας υπ' όψιν το περιεχόμενο και τις διαδικασίες τροποποίησης Ρ.Σ., όπως καθορίζονται στις ακόλουθες πράξεις/ εγκυκλίου:

- 1) Εγκ. 1/1961 (Εγκ-123/15/01/1961) «Υποβλητέα στοιχεία προτάσεων, εγκρίσεως ή τροποποίησης πολεοδομικών σχεδίων»
- 2) Εγκύκλιος 55/1988 «Οδηγίες και προδιαγραφές για τροποποιήσεις, επεκτάσεις ρυμοτομικών σχεδίων» (Υπ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Αθήνα, 1988).
- 3) Κεφάλαιο 1 του π.δ. 3.04.1929 (Α' 155/22.04.1929).
- 4) Διατάξεις των άρθρων 152 και 154 «*Διαδικασία έγκρισης ή αναθεώρησης – τροποποίησης σχεδίου πόλης*» του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Κ.Β.Π.Ν.) που εγκρίθηκε με το άρθρο 1^ο του π.δ. 14.07.1999 (Δ' 580/27.7.1999).
- 5) Άρθρο 31 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79/9.04.2012) – εφεξής Ν.Ο.Κ.- όπως ισχύει.

Περαιτέρω για τη σύνταξη της παρούσης λαμβάνεται υπ' όψιν και η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (Σ.τ.Ε.). Άλλωστε, στην υπ' αριθμ. 55/1988 εγκύκλιο (βλ. παραπάνω) επισημαίνεται ότι «εκτός από τα παραπάνω δικαιολογητικά που προβλέπονται από την σχετική Πολεοδομική Νομοθεσία (ν.δ. από 17.7.23 περί σχεδίων πόλεων και π.δ. από 3.4.29) υπάρχει και Νομολογία του Σ.τ.Ε. σχετική με θέματα τροποποιήσεων» (εγκ. 55/1988, σ. 10).

Η Έκθεση συνυποβάλλεται στους αρμόδιους φορείς μαζί με την Πολεοδομική Μελέτη (Π.Μ.) «Μελέτη Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) επί της οδού Πειραιώς 252, στην περιοχή Ελαιώνα, Δ.Ε. Ταύρου Αττικής» για το έργο με τίτλο «Ανάπτυξη Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου», δυνάμει των διατάξεων της παρ. 5α, του άρθ. 12, του ν. 3986/2011. Η ταυτόχρονη συνεξέταση του πολεοδομικού καθεστώτος και του Ρ.Σ., αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο στο πλαίσιο της ολιστικής θεώρησης πολεοδομικής αναβάθμισης της περιοχής μελέτης αλλά και του άμεσου περιβάλλοντος αυτής.

Μεθοδολογικά και ελλείψει σχετικών προδιαγραφών μελέτης, λαμβάνονται υπ'όψιν οι κατευθύνσεις που περιλαμβάνονται στις με αριθμούς 1/1961 και 55/1988 εγκυκλίους, και η παρούσα έκθεση διαμορφώνεται ως εξής:

I. Αρχικά (§2), γίνεται περιγραφή της περιοχής μελέτης καθώς και της περιβάλλουσας περιοχής ενώ εξετάζονται οι βασικές κατευθύνσεις του νέου Ρ.Σ.Α. για τη Δ.Ε. Ταύρου, την π.ε. Ελαιώνα κ.ο.κ. καθώς και ο χαρακτήρας του Τετραγώνου στο οποίο ανήκει η περιοχή μελέτης, προκειμένου να προσδιοριστεί ο σκοπός που καλείται να επιτελέσει η εν λόγω περιοχή στο μητροπολιτικό συγκρότημα.

II. Στις §3-§4, αναλύεται η ιστορική εξέλιξη του Ρ.Σ. της περιοχής και οι επιμέρους παράμετροι του ισχύοντος Ρ.Σ..

III. Στην §5, γίνεται καταγραφή του πολεοδομικού καθεστώτος, τόσο του ισχύοντος όσο και του προτεινόμενου πλαισίου χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης όπως αυτοί τεκμηριώνονται στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Επισημαίνεται ότι η παρούσα Έκθεση έχει την ιδιαιτερότητα της ταυτόχρονης συνεξέτασης πολεοδομικού σχεδιασμού και Ρ.Σ..

IV. Στην §6 διερευνάται η αναγκαιότητα τροποποίησης του υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου.

V. Στη συνέχεια (§7) τίθενται οι αρχές και τα κριτήρια με βάση τα οποία σχεδιάζεται η προτεινόμενη τροποποίηση Ρ.Σ., βάσει του ισχύοντος νομικού πλαισίου αλλά και ευρύτερων θεωρήσεων του πολεοδομικού σχεδιασμού.

VI. Τελικά (§8 και §9) περιγράφεται η προκρινόμενη πρόταση τροποποίησης, αναλύονται οι επιμέρους παράμετροι κατ' αντιστοιχία της §4 και τεκμηριώνονται οι αναμενόμενες χωρικές επιπτώσεις.

2. ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΥΠΕΡΚΕΙΜΕΝΟΣ ΧΩΡΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

2.1. Προσδιορισμός περιοχής μελέτης

Η περιοχή μελέτης εντοπίζεται στα εγκεκριμένα Ο.Τ. 234, 234B και 235 και 235A που διοικητικά υπάγεται στη Δ.Ε. Ταύρου, του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, της Π.Ε. Νοτίου Τομέα Αθηνών, Π. Αττικής, εντός του Ε.Ρ.Σ. της πολεοδομικής ενότητας (π.ε.) του Ελαιώνα, το οποίο εγκρίθηκε με το π.δ. 20.9.1995 (Δ' 1049/ 30.11.1995). Η υπό εξέταση περιοχή εφάπτεται στον οδικό άξονα της οδού Πειραιώς και αφορά στο ακίνητο με ταχυδρομική διεύθυνση: Πειραιώς 252, Τάυρος Αττικής, Τ.Κ.17778 και την περιβάλλουσα περιοχή.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Βρίσκεται μεταξύ του κέντρου της πρωτεύουσας και του επινείου της, λιμένα Πειραιά, σε σχετικά μικρές αποστάσεις από τα δύο αυτά σημεία αναφοράς του λεκανοπεδίου, της περιφέρειας και της χώρας, απέχοντας 4,4 περίπου χλμ./ 11 λεπτά (οδικώς) από την Πλατεία Ομονοίας και την Ακρόπολη και 8,1 περίπου χλμ./ 19 λεπτά (ομοίως) από το λιμάνι του Πειραιά, ενώ εκτιμάται ότι βρίσκεται σε απόσταση 800 περίπου μ. από τα Παλαιά τείχη του Πειραιά.

Η περιοχή μελέτης οριοθετείται από τις οδούς Πειραιώς (ΝΑ), Αγρινίου (ΒΑ) και Θέμιδος (ΒΔ) και νοτιοδυτικά συνορεύει με ιδιοκτησία του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού (Ι.Μ.Ε.). Σε άμεση γειτνίαση με το Ι.Μ.Ε. και πλησίον του ακινήτου εντοπίζονται η Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών (Α.Σ.Κ.Τ.) και το Φεστιβάλ Αθηνών.

Η θέση της περιοχής μελέτης στο λεκανοπέδιο προσδιορίζεται στον Χάρτη της Εικόνας 1 και οι συντεταγμένες της θέσης αυτής αποτυπώνονται στο από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. (συνημμένο -βλ. και Εικόνα 8).

ΕΙΚΟΝΑ 1: Θέση της περιοχής μελέτης στο λεκανοπέδιο



Πηγή: GIS – Ιδία επεξεργασία

2.2. Περιοχή μελέτης και λοιπά χωρικά επίπεδα ανάλυσης

Τα χωρικά επίπεδα ανάλυσης για την τροποποίηση του Ρ.Σ. είναι τα εξής:

I. **Ακίνητο / Περιοχή επέμβασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.:** Όρια ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY. Πρόκειται για την Έκταση που προσδιορίζεται στο από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. (συνημμένο/ βλ. και §4.1.2).

II. **Περιοχή μελέτης** (για τις ανάγκες της παρούσας τροποποίησης Ρ.Σ.): Αφορά στα Ο.Τ. 234, 234B, 235 και 235A όπου βρίσκεται η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY, - συμπεριλαμβανομένων της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY και των όμορων σε αυτή (εντός των αναφερομένων Ο.Τ.) λοιπών ιδιοκτησιών.

III. **Περιοχή αναφοράς:** Περιοχή ευρύτερη της περιοχής μελέτης που καθορίζεται για τον υπολογισμό του ισοζυγίου γης σε έκταση μεγαλύτερη από την περιοχή μελέτης (βλ. §4.1 και συνημμένο διάγραμμα).

IV. **Τετράγωνο:** Εντοπίζεται μεταξύ των οδών Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους, συμπεριλαμβάνοντας την Α.Σ.Κ.Τ., το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού-Ελληνικός Κόσμος (Ι.Μ.Ε.), το «Φεστιβάλ Αθηνών» και λοιπές ιδιοκτησίες εντός της περιοχής αυτής. Πρόκειται για ένα πολεοδομικό σύνολο με δυνατότητες συνεργειών και μητροπολιτική εμβέλεια που σχετίζεται με το όραμα για την επιδιωκόμενη τροποποίηση.

2.3. Κατευθύνσεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας Αττικής (ν. 4277/2014) για την περιοχή μελέτης

Προκειμένου να προσδιοριστεί η ταυτότητα και ο ρόλος της περιοχής μελέτης στο λεκανοπέδιο, κρίνεται σκόπιμη η αναφορά στις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και δη στο Ρυθμιστικό Σχέδιο.

Το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (εφεξής Ρ.Σ.Α.) θεσμοθετήθηκε με τον ν. 4277/2014 (Α' 156/1.08.2014) και επέχει ταυτόχρονα και θέση Περιφερειακού Χωροταξικού πλαισίου Αττικής (άρθ.1, παρ.4). Βάσει της οργάνωσης του χώρου που καθορίζεται στο εν λόγω σχέδιο, η περιοχή μελέτης ανήκει στη Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά (άρθ. 8, παρ. 2, περ. α) βασική προτεραιότητα για την οποία είναι «η αστική αναζωογόνηση¹, η οποία περιλαμβάνει και τη συμπλήρωση και αναβάθμιση των αστικών υποδομών, με προτεραιότητα το ιστορικό κέντρο, τις περιοχές με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης, το γερασμένο κτηριακό απόθεμα και τις μεγάλες πυκνότητες».

¹ Η υπογράμμιση και τα έντονα στοιχεία στα παραθέματα τίθενται από τον Συντάκτη της παρούσας με τεκμηρίωση ότι αφορούν άμεσα ή έμμεσα το προτεινόμενο έργο.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Οι κατευθύνσεις που αφορούν την περιοχή μελέτης προκύπτουν από τη σύνθεση των κατευθύνσεων ανά χωρικό πεδίο στο οποίο η ίδια ανήκει. Ειδικότερα:

I. **Δ. ΜΟΣΧΑΤΟΥ ΤΑΥΡΟΥ:** Ο Δ. Μοσχάτου -Ταύρου, στον οποίο ανήκει διοικητικά η περιοχή μελέτης, εντάσσεται στην Χωρική Υποενοότητα Νότιας Αθήνας (υποπερ. γγ), για την οποία προβλέπονται τα εξής: *«Διατηρείται ο χαρακτήρας της ως περιοχής κυρίως κατοικίας, αλλά και τουρισμού, αναψυχής και εμπορίου. Κατεύθυνση αποτελεί η πολεοδομική οργάνωση των περιοχών, κυρίως με τον έλεγχο των χρήσεων μέσω των υποκείμενων επιπέδων σχεδιασμού, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συγκρούσεων χρήσεων γης, κυρίως όσον αφορά την κατοικία και την αναψυχή. Προωθείται η καλύτερη δικτύωση της Υποενοότητας και η χωροθέτηση υποδομών υγείας, περίθαλψης και πρόνοιας»*. (άρθ. 9, παρ. 1.5)

II. **Δ.Ε. ΑΓΙΟΥ ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ:** Περαιτέρω, λόγω άμεσης γειτνίασης με το ακίνητο κρίνεται ορθό να αναφερθεί ότι η Δ.Ε. Αγίου Ιωάννη-Ρέντη του Δ. Νίκαιας-Αγ. Ιωάννη Ρέντη εντάσσεται στην Χωρική Υποενοότητα Πειραιά (άρθ. 8, παρ. 2, περ. α, υποπερ. εε) για την οποία *«προτεραιότητα αποτελεί και η ενεργοποίηση της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς – Θηβών – Αλιπέδου και Κηφισού στα Καμίνια – Αγ. Ιωάννη Ρέντη, όπως, επίσης, και της περιοχής της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών, με την επανάχρηση του ανενεργού κτηριακού αποθέματος και τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα»* (άρθ. 9, παρ. 1.2, περ. γ).

III. **ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ:** Αναφορικά με τους άξονες ανάπτυξης, μείζονος σημασίας θεωρείται η θέση της περιοχής μελέτης επί της Πειραιώς, οδός η οποία αποτελεί Αναπτυξιακό Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας *«με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και στις δραστηριότητες αναψυχής»* (άρθ. 11, παρ.2.2, περ. β). Για τον άξονα της οδού Πειραιώς, επιδιώκεται η ανάδειξή του ως βασικό στοιχείο *«της εικόνας και της ταυτότητας της πόλης ως διεθνούς πολιτιστικής και τουριστικής μητρόπολης»* (άρθ. 11, παρ. 2.2, περ. β.). Η περιοχή μελέτης χωροθετείται σε άμεση συσχέτιση με τον νοητό άξονα που συνδέει τους δύο *«Αναπτυξιακούς Πόλους με έμφαση στον Πολιτισμό»*, ήτοι τις ευρύτερες περιοχές της Αθήνας και του Πειραιά και μάλιστα σε κομβικό σημείο μεταξύ των τριών αναπτυξιακών πόλων με έμφαση στον πολιτισμό (Αθήνα, Πειραιάς, Ελαιώνας).

IV. **ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΕΛΑΙΩΝΑ:** Ιδιαίτερα κρίσιμη είναι η θέση της περιοχής μελέτης εντός των ορίων της περιοχής του Ελαιώνα. Στο πλαίσιο κατευθύνσεων Πολεοδομικής Οργάνωσης για το Μητροπολιτικό Κέντρο προβλέπεται η αναβάθμιση της περιοχής του Ελαιώνα, με σκοπό να αναδειχθεί ως προνομιακή «ενδιάμεση ζώνη» με ισχυρές αναπτυξιακές προοπτικές (άρθ. 12, παρ. 4, περ. στ). Για την υποστήριξη της ανωτέρω πολιτικής, προβλέπονται οι ακόλουθοι στρατηγικοί στόχοι και αρχές πολιτικής:

«αα) Ανάδειξή του, σε περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Αττικής, με αιχμή τη μετατροπή του σε υποδοχέα

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα και λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας με αξιοποίηση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής.

ββ) Βελτίωση των όρων εγκατάστασης και λειτουργίας βασικών μητροπολιτικών λειτουργιών και υποδομών, για τις οποίες ο Ελαιώνας λειτουργεί ως κύριος υποδοχέας.

γγ) Έλεγχος των διαδικασιών παραγωγικής αναδιάρθρωσης με διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας και, ώστε να συνυπάρχει και να συνεργάζεται με τις εγκαταστάσεις τριτογενούς τομέα, της επιτελικής δημόσιας διοίκησης.

δδ) Επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος.

εε) Ανάδειξη του υφιστάμενου ή μελλοντικού δυναμικού πολιτιστικών και φυσικών σημαντικών χώρων ως στοιχείων ιδιαίτερης ταυτότητας και σύνδεση με τους παρακείμενους πολιτιστικούς πόλους και άξονες.

στστ) Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.

ζζ) Συντονισμένη, κατά προτεραιότητα, υλοποίηση των βασικών έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο, διευθέτηση ρέματος Προφήτη Δανιήλ.». (Άρθρο 12 παρ. 4, περ. στ).

➤ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ Ρ.Σ.

Συμπερασματικά, σύμφωνα με το Ρ.Σ.Α., η περιοχή μελέτης χωροθετείται μεταξύ του δυναμικού διπόλου Αθήνας – Πειραιά σε μία περιοχή με στοιχεία πολεοδομικής υποβάθμισης, προτεραιότητα για την οποία είναι η αστική αναζωογόνηση. Για την επίτευξη του εν λόγω στόχου και λαμβάνοντας υπ' όψιν την κατεύθυνση για πολεοδομική οργάνωση των περιοχών του Δ. Μοσχάτου-Ταύρου, κρίνεται αναγκαία η εφαρμογή του σχεδιασμού και δη του ρυμοτομικού σχεδίου, καθώς η πράξη εφαρμογής αποτελεί τη βάση για την υποδοχή νέων κτιρίων, αναπλάσεων ακινήτων, ολοκλήρωση χώρων πρασίνου κ.ο.κ.. Περαιτέρω, καθώς ο άξονας της Πειραιώς ενέχει κομβικό ρόλο στην πολιτιστική ταυτότητα της πρωτεύουσας, είναι σημαντικό τα ακίνητα που χωροθετούνται εκατέρωθεν, όπως η έκταση περ. 70 στρ. της περιοχής μελέτης, να υπόκεινται σε ολοκληρωμένο και ολιστικό σχεδιασμό, ο οποίος να λαμβάνει υπ' όψιν το ιδιαίτερο περιβάλλον της οδού. Τέλος, η περιοχή μελέτης αποτελεί το νότιο άκρο της π.ε. του Ελαιώνα και ως εκ τούτου εντάσσεται σε μία ζώνη στρατηγικής σημασίας για το λεκανοπέδιο για την οποία επιδιώκεται η εξυγίανση, αναφορικά με την περιβαλλοντική και την πολεοδομική διάσταση. Στο πλαίσιο αυτής της εξυγίανσης, η 27χρονη καθυστέρηση της εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, αποτελεί σίγουρα ανασταλτικό παράγοντα.

2.4. Πολιτιστικός Πόλος Ελαιώνα – Εν δυνάμει «Πολιτιστικό Τετράγωνο»

Η περιοχή μελέτης γειτνιάζει με χώρους οι οποίοι έχουν πολιτιστικό και εκπαιδευτικό χαρακτήρα και πολλούς χώρους υποδοχής καινοτόμων δράσεων (Α.Σ.Κ.Τ., Ελληνικός Κόσμος, Φεστιβάλ Αθηνών). Η γειτνίαση των χώρων αυτών είναι σημαντική σε πολεοδομικό επίπεδο καθώς προκύπτει ένα εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο μεταξύ Αθήνας και Πειραιά, κατά τα πρότυπα των Art Districts που εντοπίζονται σε διεθνείς μητροπόλεις. Το Τετράγωνο για το οποίο γίνεται λόγος εντοπίζεται μεταξύ των οδών Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους. Εν γένει, φαίνεται ότι υπάρχει η δυναμική για έναν πολιτιστικό πόλο στον οποίο οι επιμέρους χώροι να «συλλειτουργούν», δυναμική η οποία όμως έως σήμερα παραμένει λανθάνουσα και δύναται να αναδειχθεί/ενεργοποιηθεί με την υλοποίηση του έργου για το οποίο συντάσσεται η μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., την οποία συνοδεύει η παρούσα Έκθεση.

Το εν λόγω Πολιτιστικό Τετράγωνο (εφεξής Τετράγωνο) αποτελεί «ανασύσταση» του «Πολιτιστικού Πόλου Ελαιώνα»², ο οποίος καθορίστηκε στο πλαίσιο δημιουργίας συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας για την Ολυμπιάδα (1999) και σε επαφή με τον οποίο βρίσκεται η περιοχή μελέτης (βλ. παρ.1, άρθ. 4, ν.3559/2007, υπ' αρ. 2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε., άρθ. 15 του Ρ.Σ.Α. 1985 – αναλυτική περιγραφή στην §5.3.1. Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.).

Ο στόχος σε χωρικό επίπεδο, τον οποίο καλείται να επιτελέσει ο πόλος αναλύεται στην υπ' αρ. 2003/2003 Απόφαση του Σ.τ.Ε. (Ολομέλεια)³ και ειδικότερα στη Σκέψη 10: «Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου (βλ. ιδίως την από 21.7.1999 εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας), η εγκριθείσα με το προσβαλλόμενο π.δ/μα τροποποίηση τμήματος του ρυμοτομικού σχεδίου των δήμων Αγ. Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του "Ελαιώνα" **σκοπεί στη δημιουργία πόλου υπερτοπικής σημασίας**, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 2 γ' του ν. 2730/1999, εντός του οποίου προβλέπεται η χωροθέτηση αφενός μεν αθλητικών και λοιπών συναφών εγκαταστάσεων που θα χρησιμοποιηθούν κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, αφετέρου δε, στο τμήμα ειδικότερα που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αγρινίου και το οποίο εμφανίζει ιδιαίτερα υποβαθμισμένη εικόνα (με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού και της

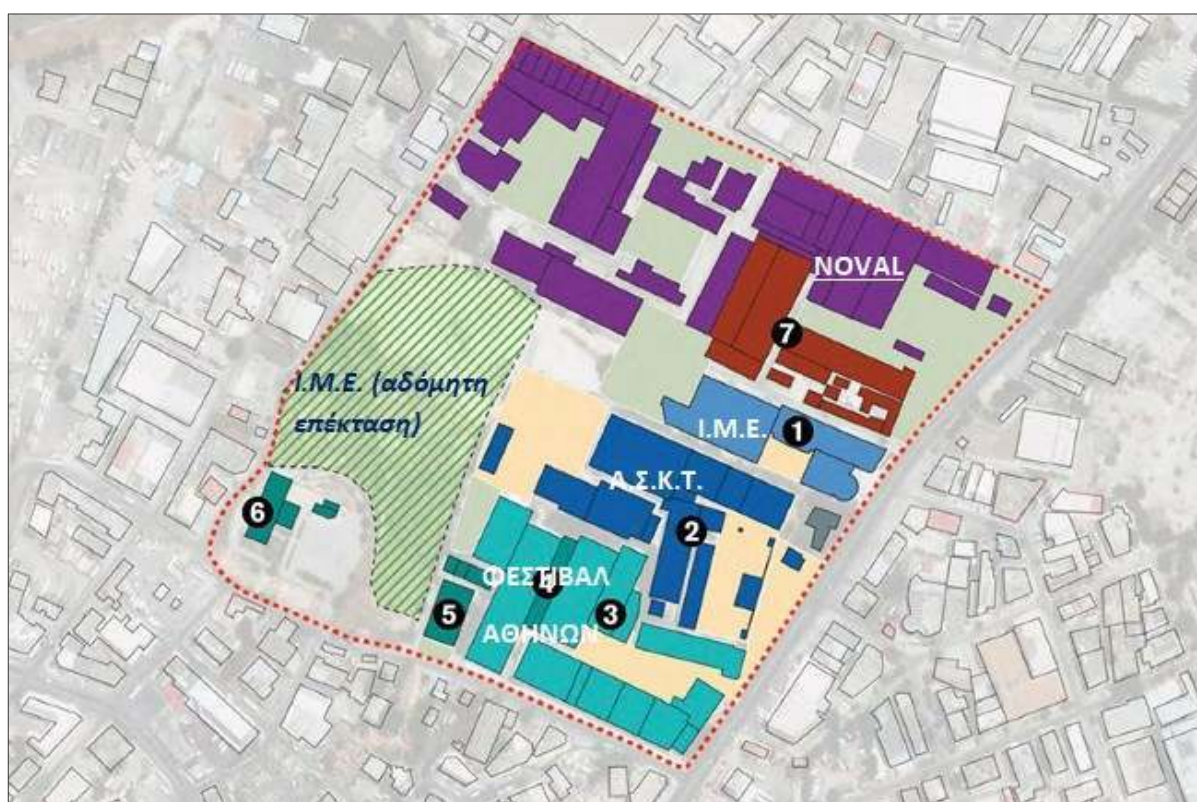
² Στην παρ. 1 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 γράφεται πως: «Στα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια των Δήμων Ταύρου και Αγίου Ιωάννη Ρέντη, και συγκεκριμένα στο τμήμα του «πολιτιστικού πόλου» Ελαιώνα, που περιβάλλεται από τις οδούς Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους (οικοδομικά τετράγωνα 234 και 235), επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις, [...]».

³ Μετά από αίτηση ακυρώσεως του από 11.04.2002 π.δ. (Δ' 363/8.05.2002) με τίτλο «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής), των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.», βλ. και §5.7.3 της παρούσης. Με τη συγκεκριμένη απόφαση, η αίτηση ακυρώσεως απορρίφθηκε.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών), χώρων πρασίνου, τουρισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτιστικών δραστηριοτήτων με επίκεντρο το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, που θα χρησιμοποιηθούν και για την Πολιτιστική Ολυμπιάδα. Με τον τρόπο αυτό, εκτός από τη στήριξη των Ολυμπιακών Αγώνων, επιτυγχάνεται η αναβάθμιση ενός μεγάλου τμήματος της περιοχής του «Ελαιώνα», και μάλιστα αυτού που έχει μέτωπο επί της οδού Πειραιώς, και πραγματοποιείται μία από τις βασικές επιδιώξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, που είναι η αναβάθμιση του ιστορικού αυτού άξονα. [...]»⁴.

ΕΙΚΟΝΑ 2: Το εν δυνάμει «Πολιτιστικό Τετράγωνο» μεταξύ των οδών Πειραιώς, Πολυκράτους, Θέμιδος και Αग्रινίου – υφιστάμενη κατάσταση



Πηγή: Foster + Partners, 2020 – Ιδία επεξεργασία

➤ ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ Ρ.Σ.:

Για την ενίσχυση του πόλου και στον κατάλληλο σχεδιασμό με βάση το στόχο περί συνεργειών, έχει σημαντικό ρόλο η ολοκλήρωση της εφαρμογής του Ρ.Σ., δεδομένου ότι με αυτό καθορίζονται οι κινήσεις (πεζού και οχημάτων), η κατανομή του πρασίνου, οι λοιποί Κ.Χ., η προσβασιμότητα και εν γένει η διασφάλιση των κατάλληλων πολεοδομικών συνθηκών για τη λειτουργία ενός πολεοδομικού συνόλου.

⁴ Η υπογράμμιση και τα έντονα στοιχεία τίθενται από το Συντάκτη της παρούσης με την αιτιολόγηση της άμεσης συσχέτισης με το ακίνητο.

2.5. Λοιπές δεσμεύσεις/ ρυθμίσεις

Λοιπά ρυθμιστικά πλαίσια που εξετάστηκαν χωρίς ωστόσο να συνεπάγονται πρόσθετες δεσμεύσεις πολεοδομικού χαρακτήρα για την περιοχή μελέτης είναι οι εξής:

I. Γ.Π.Σ. Δ.Ε. Ταύρου: Η περιοχή μελέτης χωροθετείται εντός της Δ.Ε. Ταύρου, για την οποία ισχύει το Γ.Π.Σ. που εγκρίθηκε⁵ με την υ.α. 46329/2372/28.7.1987 (Δ' 384/31.8.1987) και τροποποιήθηκε -σε σχέση με αλλαγή χρήσεων γης στην περιοχή του Ελαιώνα- με τις υ.α. 84426/6465/14.12.1990 (Δ' 729/31.12.1990) και 72888/3764/3.7.1991 (Δ' 434/11.7.1991), χωρίς να ρυθμίζεται από αυτό.

II. Παραδοσιακό Τμήμα Πειραιώς: Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής μελέτης περιλαμβάνεται εντός του παραδοσιακού τμήματος της οδού Πειραιώς που καθορίστηκε με το π.δ. 17.04.1996 (Δ' 510/16.5.1996), χωρίς ωστόσο αυτό να συνεπάγεται πρόσθετες δεσμεύσεις, πολεοδομικές ή μη.

III. Γ.Π.Σ. Παραδοσιακού τμήματος Πειραιώς: Με την υ.α. 45835/4.11.2004 (Δ' 1063/16.11.2004) τροποποιήθηκαν για πρώτη φορά από κοινού τα Γ.Π.Σ. στην περιοχή που αφορά στο «παραδοσιακό τμήμα» της οδού Πειραιώς. Περαιτέρω, με την υ.α. 8208/22.2.2007 «*Τροποποίηση της υπ' αριθμ. 45835/2004 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν. Αττικής)» (Δ' 1063)*» (Α.Α.Π. 103/16.3.2007) τροποποιήθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2508/1997 (Α' 124/13.6.1997), το Γ.Π.Σ. του 2004 και διορθώνεται ο Χάρτης Π-1 «Τροποποίησης του Γ.Π.Σ. εκατέρωθεν της Πειραιώς», σε κλίμακα 1:10.000, που συνοδεύει το Γ.Π.Σ., όπως φαίνεται στην ακόλουθη Εικόνα. Εντούτοις, η περιοχή μελέτης δεν ρυθμίζεται από το εν λόγω Γ.Π.Σ., καθώς όπως φαίνεται και στον σχετικό Χάρτη, η επένδυση ρυθμίζεται από το π.δ. του Ελαιώνα.

3. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΕΛΑΙΩΝΑ

3.1. Σύνοψη ανασκόπηση

Ο σχεδιασμός για την περιοχή του Ελαιώνα, ως ενιαία πολεοδομική ενότητα, αρχίζει το 1990 με το π.δ. 18/20.12.1990 (Δ' 709) «*Καθορισμός Ζώνης ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής)*», με το οποίο η περιοχή του Ελαιώνα χαρακτηρίζεται ως Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (Ζ.Ε.Α.). Ολόκληρη η περιοχής μελέτης εντάσσεται στην περιοχή για την οποία καθορίζεται Ζ.Ε.Α., ήτοι εντός της οριοθετημένης με κόκκινη γραμμή

⁵ Δυνάμει των διατάξεων του ν. 1337/1983

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

περιοχής που αποδίδεται στα διαγράμματα που συνοδεύουν το π.δ., χωρίς να καθορίζονται ρυμοτομικές/ οικοδομικές γραμμές, χρήσεις γης ή όροι και περιορισμοί δόμησης.

Στη συνέχεια, το 1991, «[...] εντάσσεται η περιοχή (σ.σ. Ελαιώνας) στο σχέδιο, με το Π.Δ/γμα (ΦΕΚ 74Δ), το οποίο όμως δεν έγινε αποδεκτό από την πλειοψηφία των κοινωνικών φορέων, και από το 1992 αρχίζουν οι διαδικασίες για την αναθεώρησή του». (Ο.Ρ.Σ.Α, 1997: 64). Το ανωτέρω παράθεμα αναφέρεται στο π.δ. 11.02.1991 (Δ' 74/ 14.02.1991) «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα όρια σύνδεσής τους», με το οποίο αφενός εγκρίθηκε το σχέδιο της π.ε. Ελαιώνα και αφετέρου καθορίστηκε ο πολεοδομικός κανονισμός (χρήσεις γης όροι και περιορισμοί δόμησης)⁶.

Με το από 20.09.1995 π.δ. (εφεξής π.δ. Ελαιώνα) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)» (Δ' 1049/30.11.1995), εγκρίθηκε, τελικά για την π.ε. του Ελαιώνα ο πολεοδομικός κανονισμός, καθορίστηκαν χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, και καθορίστηκαν οι οικοδομήσιμοι χώροι, οι οδοί και Χώροι Κοινόχρηστου Πρασίνου (Κ.Π./ Χ.Π.) καθώς και η θέση και διάταξη των κτιρίων.

Επισημαίνεται ότι με το π.δ. 20.09.1995 αναθεωρείται και «κατ' ουσίαν καταργείται»⁷ το Ε.Ρ.Σ. της πολεοδομικής ενότητας Ελαιώνα που εγκρίθηκε με το 11.2.1991 π.δ. (Δ' 74/14.02.1991), ενώ το ίδιο τροποποιείται και συμπληρώνεται σημειακά με το υπ' αριθ. Γ.7155/21.6.1996 π.δ. (Δ' 742/11.7.1996), το π.δ. 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και τον ν. 3559/2007 (Α' 102/14.05.2007)⁸.

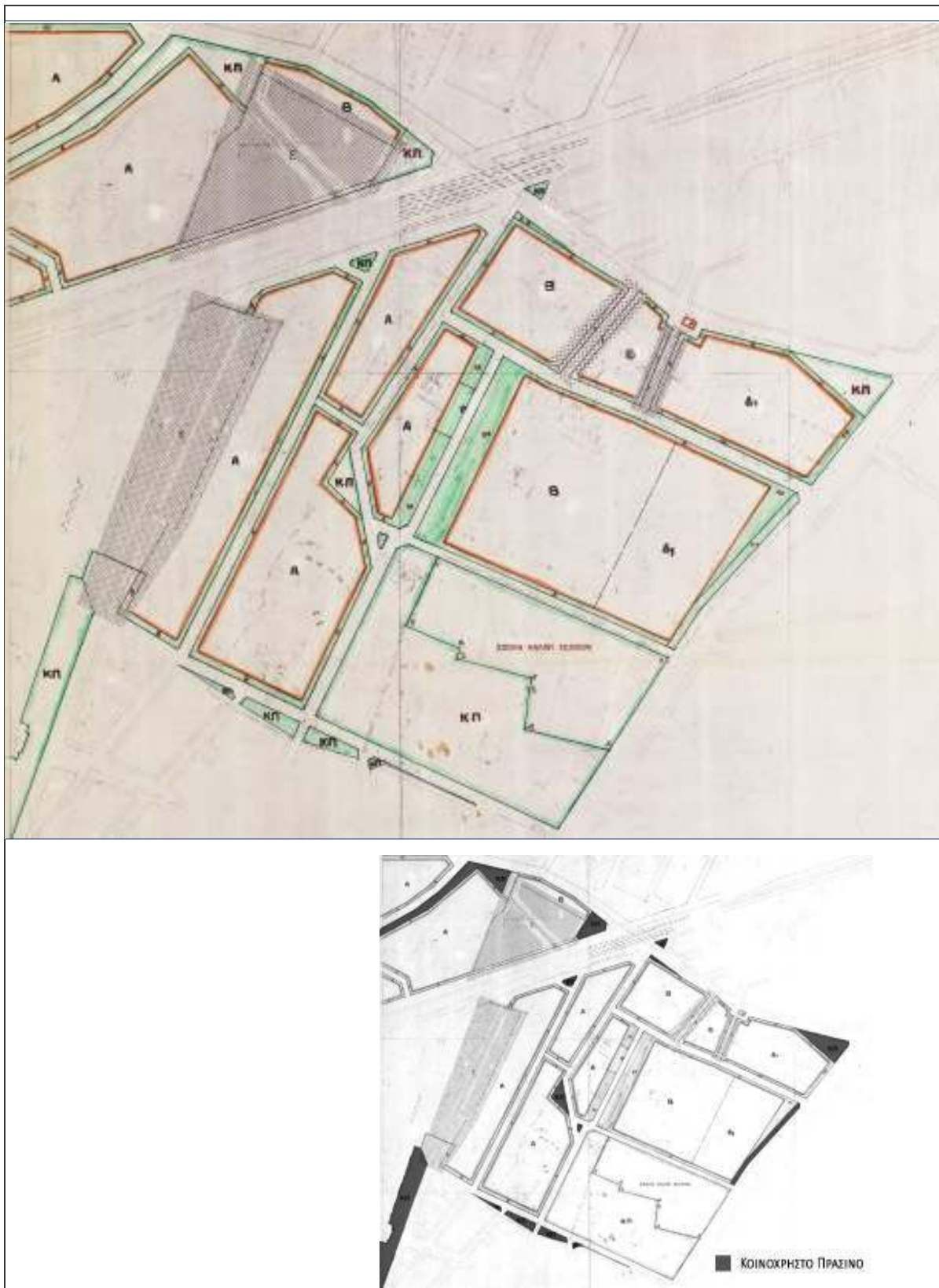
⁶ Στο άρθρ. 2 του π.δ. 11.02.1991 σημειώνεται ότι: «Εγκρίνεται, όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής της οποίας εγκρίνεται το σχέδιο με την παράγραφο α του άρθρου 1 του παρόντος.»

⁷ Στο με αριθμ. 27/2010 Π.Ε. του Σ.τ.Ε. σημειώνεται ότι «Ενόψει της μελέτης αυτής, με το προεδρικό αυτό διάταγμα (σ.σ. το π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ' 1049)), το οποίο εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων των νόμων 1337/1983, 1515/1985, 1577/1985, του άρθρου 99 του ν. 1892/1990, του της ν.δ. της 17.7-16.8.1923, τροποποιήθηκε, και κατ' ουσίαν καταργήθηκε το π.δ. της 11.2.1991 (βλ. Σχετικώς ΣΕ 2264-69/1996 Ολομ.).». Περαιτέρω, στη με αριθμό 2264/1996 Απόφαση του Σ.τ.Ε. (Ολομ.) σημειώνεται ότι «[...] Με το διάταγμα αυτό (σ.σ. το π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ' 1049)), όπως προκύπτει από το περιεχόμενό του σε συσχέτισμό με το προσβαλλόμενο διάταγμα, έγινε μια νέα συνολική ρύθμιση της περιοχής του Ελαιώνα με τη θέσπιση νέων ρυμοτομικών διευθετήσεων και κανονιστικών διατάξεων σχετικά με τους όρους χρήσεως και δομήσεως που εκτείνονται σε ολόκληρη την ως άνω περιοχή. Με τα δεδομένα αυτά έπαυσε η ισχύς του προσβαλλόμενου διατάγματος (σ.σ. το π.δ. της 11.2.1991 (Δ' 74)) και για το λόγο αυτό πρέπει, σύμφωνα με το άρθρο 32 παρ. 2 του πρ. δ/τος 18/1989, να κηρυχθεί καταργημένη η προκειμένη δίκη [...].». Οι υπογραμμίσεις τίθενται από τους συγγραφείς της παρούσης. Βλ. αναλυτικά το παράρτημα VI της παρούσης «Σύντομη ιστορική ανασκόπηση πολεοδομικού καθεστώτος Ελαιώνα».

⁸ Περαιτέρω συμπληρώσεις και τροποποιήσεις του π.δ. Ελαιώνα αλλά και επεκτάσεις εγκρίθηκαν με μεταγενέστερα του 1995 π.δ. (βλ. §10.2.1). Εδώ, αναφέρονται όσες σχετίζονται με την περιοχή επέμβασης.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 3: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 1049/ 30.11.1995) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.



Πηγή: Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου και ίδια επεξεργασία

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

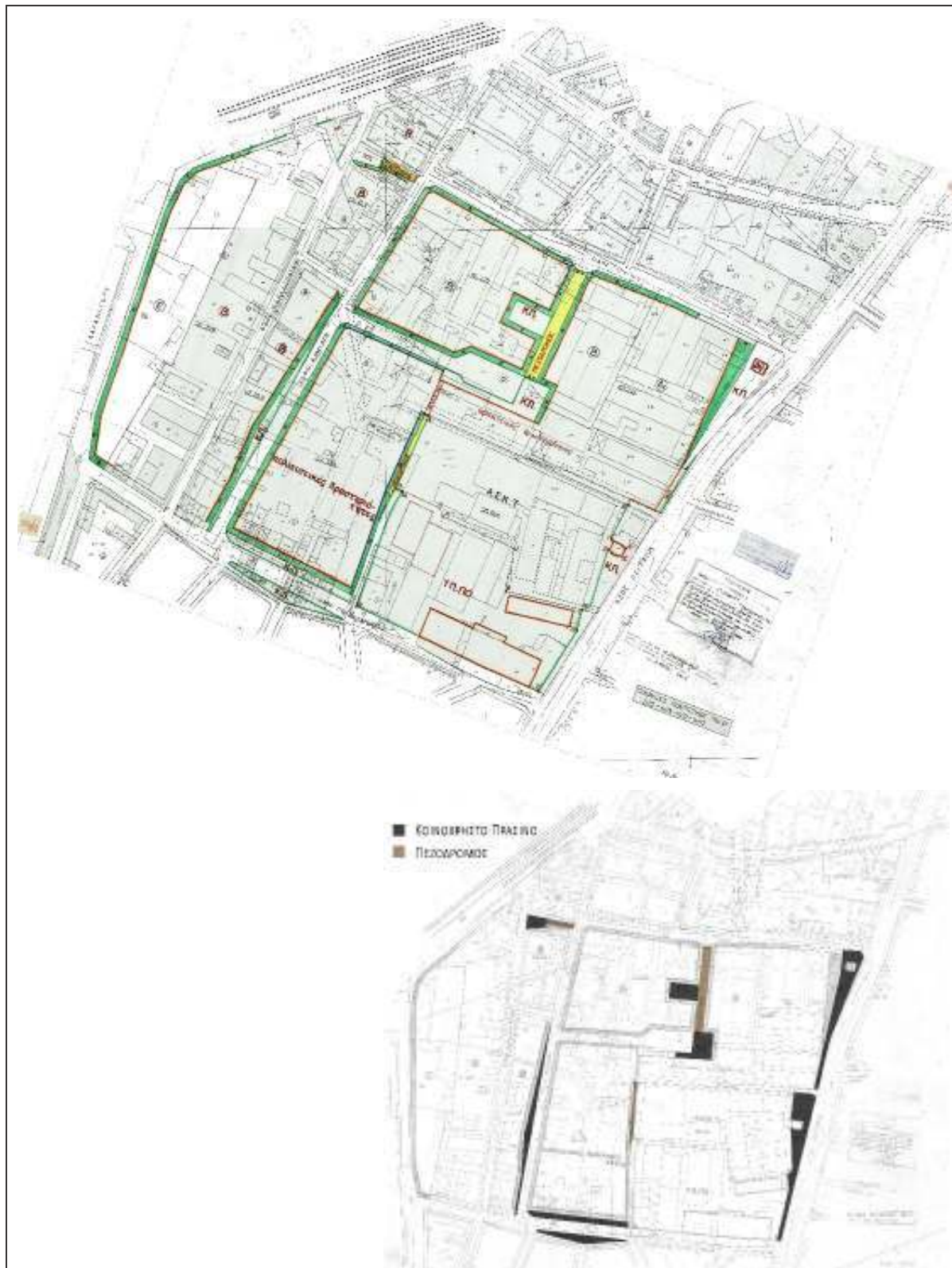
Σημειακές τροποποιήσεις του ανωτέρω π.δ. καθώς και συμπληρώσεις εγκρίνονται με το υπ' αριθ. Γ.7155/21.6.1996 π.δ. (Δ' 742/11.7.1996) «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του του από 20.9.1995 Π.Δ/τος «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) (Δ'1049).».

Τα επόμενα χρόνια, μια σειρά π.δ. τροποποιούν, συμπληρώνουν ή επεκτείνουν τα όρια εφαρμογής της Ζ.Ε.Α. και του π.δ. Ελαιώνα. Την περιοχή μελέτης αφορούν οι ακόλουθες πράξεις:

Ι. Το π.δ. 11.4.2002 (Δ' 363/8.05.2002), «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής) των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.», με το οποίο τροποποιήθηκε το Ε.Ρ.Σ. του 1995, καθορίστηκαν προκήπια και εξαιρέθηκαν συγκεκριμένες χρήσεις γης από την περιοχή μελέτης.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 4: Απόσπασμα Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 363/8.05.2002) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.



Πηγή: Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου και ίδια επεξεργασία

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

II. Η τελευταία τροποποίηση του ν. 3559/2007 (Α' 102/14.02.2007) για τον χαρακτηριζόμενο ως «πολιτιστικό πόλο» Ελαιώνα, ήτοι την περιοχή μεταξύ των οδών Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους⁹, με την οποία επήλθαν τροποποιήσεις στο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό της περιοχής μελέτης, ως εξής: «α) Δημιουργούνται τέσσερα νέα οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 234, 234Α, 235 και 235Α και νέοι κοινόχρηστοι χώροι (δρόμοι, πεζόδρομοι, πλατείες, κοινόχρηστο πράσινο). Στα τετράγωνα αυτά επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4 και 6 μέτρων και στοά πλάτους 3 μέτρων. [...] γ) Επεκτείνεται η κοινωφελής χρήση «Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών», μέχρι το όριο της οδού Πειραιώς. [...]» (άρθ. 4, παρ. 1). Τα αναφερόμενα στο παράθεμα Ο.Τ. είναι και τα υφιστάμενα σήμερα (Εικόνα 5).

Τα διατάγματα ρυμοτομίας και οι τροποποιήσεις αυτών που ισχύουν για τα Ο.Τ. 234, 234Β 235 και 235Α εμφανίζονται συνοπτικά στον ακόλουθο Πίνακα 1.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Διατάγματα ρυμοτομίας και τροποποιήσεις αυτών που ισχύουν για τα Ο.Τ. 234, 234 Β και 235, 235Α

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ			
ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΗ ΠΡΑΞΗ	Φ.Ε.Κ.	ΤΙΤΛΟΣ	ΣΥΣΧΕΤΙΣΗ ΜΕ Ρ.Σ. ΕΚΤΑΣΗΣ
π.δ. 18.12.1990	Δ' 709	Καθορισμός Ζώνης ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής).	Ζ.Ε.Α. Ελαιώνα: Ολόκληρη η Έκταση εντάσσεται στην περιοχή για την οποία καθορίζεται Ζ.Ε.Α.. Με το εν λόγω π.δ. δεν καθορίζονται ρυμοτομικές γραμμές, χρήσεις γης ή τυχόν όροι και περιορισμοί δόμησης.
π.δ. 11.2.1991	Δ' 74	Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα όρια σύνδεσής τους.	Εγκρίνεται το Ρ.Σ. Ελαιώνα
π.δ. 20.9.1995	Δ' 1049	Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής).	Αναθεωρείται το Ρ.Σ. Ελαιώνα
π.δ. 11.4.2002	Δ' 363	Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Δήμων Αγίου Ιωάννη Ρέντη και Ταύρου στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν. Αττικής) των χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.	_ Τροποποίηση Ρ.Σ. Ελαιώνα _ Ορίζονται προκήπια _ Στα Ο.Τ. 234-235 εξαιρούνται ειδικές χρήσεις γης (άρθ.3, παρ.4)
ν. 3559/2007	Α' 102	Κύρωση Σύμβασης Παραχώρησης του Έργου της Μελέτης, Κατασκευής, Χρηματοδότησης, Λειτουργίας, Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Αυτοκινητοδρόμου «Κόρινθος – Τρίπολη – Καλαμάτα και Κλάδος Λεύκτρο – Σπάρτη» και άλλες διατάξεις. [ΑΡΘΡΟ 4]	_ Σημειακή τροπ. Ρ.Σ. _ Νέα Ο.Τ. 234, 234 ^Α , 235, 235 ^Α και νέοι Κ.Χ. _ Ορίζονται νέα προκήπια, στοές _ Επέκταση ΚΦ χρήσης Α.Σ.Κ.Τ. _ Ειδικοί όροι δόμησης στο Ο.Τ. 234 ^Α (Ι.Μ.Ε.) και στο Ο.Τ.56

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

⁹ Επί της οποίας εμπίπτει η περιοχή μελέτης.

ΕΙΚΟΝΑ 5: Απόσπασμα Ρ.Σ. της Περιοχής Μελέτης (Α' 102/14.05.2007) και βοηθητικό διάγραμμα για το Κ.Π.

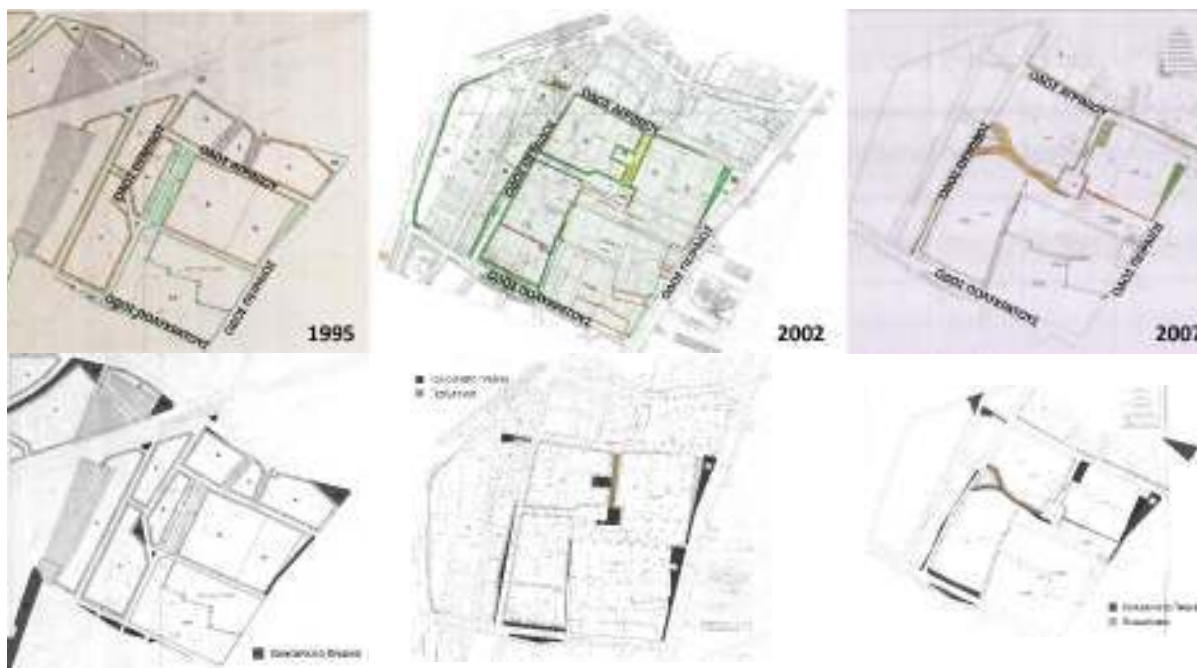


Πηγή: Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου και ιδία επεξεργασία

3.2. Συγκριτική αξιολόγηση Ρ.Σ. 1995, 2002, 2007

Στο πλαίσιο αναγνώρισης της εξέλιξης του Ρυμοτομικού Σχεδίου της περιοχής μελέτης, παρουσιάζονται σε κοινή εικόνα τα τρία Ρ.Σ. (1995, 2002, 2007).

ΕΙΚΟΝΑ 6: Εξέλιξη του Ρ.Σ. της περιοχής μελέτης (1995, 2002, 2007) και αντίστοιχα διαγράμματα για το Κ.Π.



Πηγή: ό.π., Ιδία επεξεργασία

Αναλύοντας την εξέλιξη του Ρ.Σ., προκύπτουν οι εξής παρατηρήσεις:

I. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 1995: Σύμφωνα με το σχετικό απόσπασμα του Ρ.Σ. του 1995 (Δ' 1049/ 30.11.1995), οι σημερινές ιδιοκτησίες της NOVAL PROPERTY και του Ι.Μ.Ε. εμπίπτουν στην πλειονότητά τους σε κοινή έκταση και κοινό Ο.Τ.. Οδός παράλληλη στην οδό Θέμιδος, τέμνει εγκάρσια τις δύο αυτές ιδιοκτησίες. Εκατέρωθεν του οδικού αυτού άξονα προτείνονται μεγάλου πλάτους προκήπια (πρασιές) στις ιδιοκτησίες, της τάξεως των 33 και 18 μέτρων. Στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Πειραιώς προβλεπόταν ευρύ, τριγωνικού σχήματος προκήπιο (πρασιά), το οποίο εφαπτόταν σε γραμμικό χώρο κοινόχρηστου πρασίνου (Κ.Π.) της τάξης των 8 μ. (κατά προσέγγιση), ο οποίος ξεκινούσε από το χώρο που σήμερα βρίσκεται το Ι.Μ.Ε. και συνέχιζε σε όλο το πρόσωπο του ακινήτου της NOVAL PROPERTY. Ο «κανόνας» αυτός του γραμμικού πρασίνου (Κ.Π.) επί της Πειραιώς δεν ακολουθούταν στα έναντι και όμορα Ο.Τ..

II. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 2002: Σύμφωνα με το σχετικό απόσπασμα του Ρ.Σ. του π.δ. 2002 (Δ' 363/8.05.2002), οι χώροι Κ.Π. και το δίκτυο οδών και πεζοδρόμων αναδιατάσσονται και η περιοχή μελέτης επιμερίζεται σε 3 Ο.Τ.:

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

α. Το δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης εμπίπτει σε (σχεδόν) ορθογωνικού σχήματος Ο.Τ., τυπικού μεγέθους (σύμφωνα με τα γύρω Ο.Τ.), εντός του οποίου εισχωρεί χώρος Κ.Π..

β. Το ανατολικό τμήμα της ιδιοκτησίας εμπίπτει σε ευρέος μεγέθους Ο.Τ., που κάλυπτε το μεγαλύτερο μέρος του τετραγώνου Πειραιώς, Αग्रινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους (εφεξής «Τετράγωνο»).

γ. Το κτίριο επί του χώρου Κ.Π. στην οδό Πειραιώς αποτελεί αυτοτελές Ο.Τ..

Μεταξύ των Ο.Τ. στα οποία επιμερίζεται η (σημερινή) ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY παρεμβάλλεται πεζόδρομος ο οποίος εφάπτεται στον προαναφερθέντα Κ.Π. και καταλήγει σε χώρο Κ.Π., στον πυρήνα του Πολιτιστικού Τετραγώνου. Δηλαδή, υπάρχει άμεση σύνδεση του χώρου κίνησης πεζών με το προτεινόμενο Κ.Π.. Μεταξύ του υπό μελέτη ακινήτου και του χώρου του Ι.Μ.Ε., από την οδό Θέμιδος έως τον χώρο Κ.Π. του πυρήνα του Πολιτιστικού τετραγώνου, παρεμβάλλεται οδικός άξονας ο οποίος εκκινεί από την οδό Θέμιδος και καταλήγει σε αδιέξοδο ευρέος πλάτους (λογικά, για την ανεμπόδιστη αναστροφή των Ι.Χ.). Αναφορικά με τα προκήπια, καταργούνται τα προγενέστερα των 18 και 33 μέτρων και στην πλειονότητα των παρειών των Ο.Τ. επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 6 και 4 μέτρων, με εξαίρεση το ευρύτερο τριγωνικό προκήπιο επί της οδού Πειραιώς. Το τελευταίο, εφάπτεται στο χαρακτηρισμένο ως χώρο Κ.Π. μεταξύ της ιδιοκτησίας και της οδού Πειραιώς, χώρος ο οποίος είναι εμφανώς διευρυμένος σε σχέση με τον αντίστοιχο χώρο Κ.Π. του Ρ.Σ. του 1995. Τέλος, στο Ρ.Σ. αυτό, αναγνωρίζεται ως νέο Ο.Τ. το περίγραμμα του κτιρίου ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY το οποίο χωροθετείται εντός του χώρου Κ.Π. επί της Πειραιώς.

Κρίνεται σκόπιμο στο παρόν σημείο, για λόγους πληρότητας, να αναφερθεί ότι το 2003 συντάχθηκε Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (Μ.Πρ.Εφ.) για την περιοχή, η οποία όμως όπως καταγράφεται στο από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. «ακυρώθηκε με την 6147-5488-2901/13.02.2016 απόφαση του Γ.Γ. Αποκεντρωμένης Διοίκησης». Ορισμένα από τα τμήματα της αρχικής ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY τέθηκαν σε κοινή χρήση ανεξαρτήτως της ακύρωσης της προαναφερθείσας Μ.Πρ.Εφ..

III. ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ 2007: Σύμφωνα με το σχετικό απόσπασμα του Ρ.Σ. του ν. 3559/2007 (Α' 102/14.02.2007), τα τρία Ο.Τ. του προγενέστερου Ρ.Σ. διατηρούνται, υφίστανται σχετικά μικρές τροποποιήσεις ως προς τα όριά τους, σε σχέση με το προγενέστερο Ε.Ρ.Σ.. Ειδικότερα:

α. Το δυτικό τμήμα της περιοχής μελέτης (Ο.Τ. 235) διευρύνεται στη νότια πλευρά του, ενώ καταργείται ο παρεμβαλλόμενος σε αυτό χώρος Κ.Π.

β. Το ανατολικό τμήμα της περιοχής μελέτης (Ο.Τ. 234) διαχωρίζεται από το χώρο του Ι.Μ.Ε. και το λοιπό τμήμα του Πολιτιστικού Τετραγώνου μέσω πεζοδρόμου.

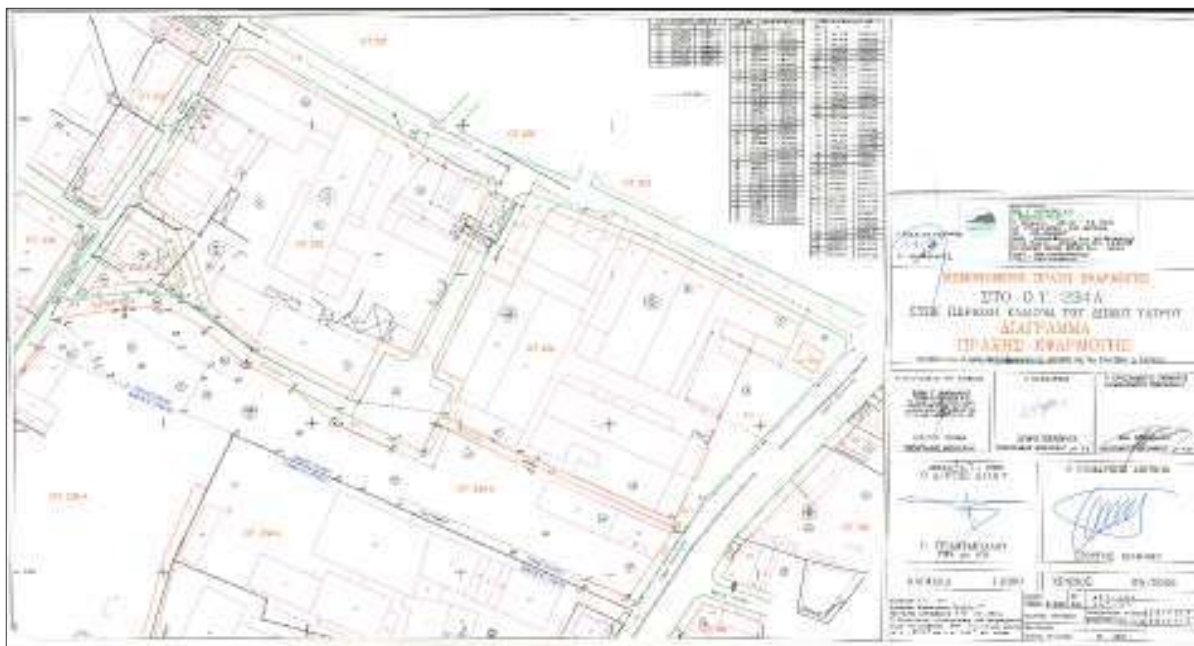
γ. Το κτίριο επί του χώρου Κ.Π. στην οδό Πειραιώς αποτελεί αυτοτελές Ο.Τ. 234Β. Βασική τροποποίηση στο εν λόγω σχέδιο είναι η κατάργηση του πεζοδρόμου μεταξύ των ανωτέρω Ο.Τ.. Ο εν λόγω πεζόδρομος αντικαθίσταται από δρόμο ευρέος πλάτους, ο οποίος αρχίζει από την οδό Αγρινίου και καταλήγει σε αδιέξοδο και ειδικότερα σε Κ.Χ. σχήματος τετραγώνου. Ο συγκεκριμένος Κ.Χ., ο οποίος αντικαθιστά τον αντίστοιχο του Ε.Ρ.Σ. του 2002, εξυπηρετεί την περιστροφή των αυτοκινήτων και ενδεχομένως την άτυπη στάθμευση. Ουσιαστικά, ο πυρήνας του Τετραγώνου αποδίδεται στην κίνηση οχημάτων και ως εκ τούτου δεν έχει το χαρακτήρα της μικρής πλατείας/ Κ.Π. παρότι σε αυτόν συρρέουν δύο πεζόδρομοι από την Πειραιώς και την Θέμιδος. Περαιτέρω, σε σχέση με το προϊσχύσαν σχέδιο παρατηρείται έλλειψη σύνδεσης των πεζοδρόμων με τους χώρους Κ.Π. Ο νέος χώρος Κ.Π. που προτείνεται χωροθετείται στη συμβολή δύο οδικών αρτηριών, ήτοι της Αγρινίου και της νέας οδού. Τέλος, ο τριγωνικός χώρος Κ.Π. μεταξύ της ιδιοκτησίας και της οδού Πειραιώς, διατηρείται και επεκτείνεται σε βάρος της περιοχής μελέτης, στον χώρο που αποτελούσε στο προηγούμενο Ε.Ρ.Σ. προκήπιο. Τα λοιπά προκήπια, συνεχίζουν να διατηρούν πλάτη μεταξύ 4 και 6 μέτρων. Τα λοιπά προκήπια, συνεχίζουν να διατηρούν πλάτη μεταξύ 4 και 6 μέτρων, πλην της περιμέτρου του ακινήτου του Ι.Μ.Ε. όπου η οικοδομική ταυτίζεται με τη ρυμοτομική γραμμή. Όμοια ταύτιση εγκρίνεται και για τη νότια πλευρά του Ο.Τ. 234 (ιδιοκτησίας NOBAL PROPERTY), όπου χωροθετούνται τα δύο διατηρητέα κτίρια.

3.3. Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής 2008

Όπως προκύπτει από τα ανωτέρω, το Ρ.Σ. της περιοχής επέμβασης έχει τροποποιηθεί επανειλημμένα, αλλά έως σήμερα παραμένει ανεφάρμοστο. Η τελευταία χρονικά τροποποίηση θεσμοθετήθηκε με τον ν. 3559/2007 (Α' 102), ενώ εκκρεμεί έως σήμερα η κύρωση της πράξης εφαρμογής (Πρ.Εφ.).

Μεμονωμένη Πράξη Εφαρμογής (Μ.Πρ.Εφ.) έχει κυρωθεί μόνο σε τμήμα νοτιοδυτικά της περιοχής μελέτης. Ειδικότερα, το 2008, για το τμήμα της ιδιοκτησίας του Ι.Μ.Ε. που εμπίπτει στη Δ.Ε. Ταύρου και συνορεύει με την ιδιοκτησία της NOBAL PROPERTY Α.Ε. συντάχθηκε η με αριθμό Μ1/2008 Μ.Πρ.Εφ.. Η εν λόγω Πράξη κυρώθηκε με την με αριθμό 6380/239/15.10.2008 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών και μεταγράφηκε στο υποθηκοφυλακείο Καλλιθέας (Τόμος ΥΝΓ, αρ. 236), εντούτοις έως σήμερα δεν έχει ολοκληρωθεί η εφαρμογή του εν λόγω σχεδίου στο έδαφος.

ΕΙΚΟΝΑ 7: Μ.Πρ.Εφ. Μ1/2008



Πηγή: Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου

3.4. Επιπτώσεις από τη μη εφαρμογή του σχεδιασμού

Εν γένει, η μη εφαρμογή του σχεδιασμού, έχει επιπτώσεις σε τρία επίπεδα:

1. **Σε επίπεδο κυκλοφοριακό**, η μη υλοποίηση των οδικών αρτηριών (με κατάλληλα πλάτη, πεζοδρόμια, φυτεύσεις) δυσχεραίνει την κίνηση Ι.Χ. και πεζών αλλά και την πρόσβαση σε επιμέρους ακίνητα. Ταυτόχρονα αποθαρρύνεται η είσοδος των διερχομένων από την οδό Πειραιώς, στην πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα.
2. **Σε επίπεδο περιβαλλοντικών συνθηκών**, η μη υλοποίηση των περιοχών που έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι κοινόχρηστου πρασίνου έχει ως αποτέλεσμα την έλλειψη υψηλών φυτεύσεων, ενώ οι σκληρές/ μη υδατοπερατές επιφάνειες υπερτερούν των μαλακών/ υδατοπερατών, δυσχεραίνοντας το τοπικό μικροκλίμα αλλά και την υδροαπορροφητικότητα του εδάφους.
3. **Σε επίπεδο πολεοδομικό και επιχειρηματικό**, η μη αξιοποίηση περιοχών εντός αστικού ιστού και ιδιαίτερα σημείων με στρατηγική θέση στο μητροπολιτικό κέντρο Αθήνας-Πειραιά, όπως η περιοχή επέμβασης, έχει ως συνέπεια την περαιτέρω υποβάθμιση περιοχών και παρακμή του δομημένου περιβάλλοντος και των υποδομών καθώς και τη μη εκμετάλλευση του εν δυνάμει παραγόμενου πλούτου. Σε κάθε περίπτωση, με την 27χρονη καθυστέρηση στην κύρωση των πράξεων εφαρμογής στην περιοχή του Ελαιώνα, που οφείλεται σε ένα πλήθος παραγόντων, διακυβεύεται τελικά η εφαρμοσιμότητα του σχεδιασμού και κατ' επέκταση η ανάπτυξη.

4. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΙΣΧΥΟΝΤΟΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

4.1. Μεθοδολογία – Υπόβαθρο

4.1.1. Χωρικά επίπεδα αναφοράς για μετρήσεις

Τα χωρικά επίπεδα στα οποία έγιναν οι μετρήσεις και ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου γης πραγματοποιήθηκε σε δύο χωρικά επίπεδα: **(α)** επί των ορίων ιδιοκτησίας (περιοχή επέμβασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), ήτοι περιοχή με εμβαδό $E = 69.599,05$ τ.μ. και **(β)** επί της «περιοχής αναφοράς», δηλαδή μίας περιοχής ευρύτερης της ιδιοκτησίας η οποία αποδίδεται με διακεκομμένη γραμμή στο συνημμένο σχέδιο και έχει εμβαδό $E_{Π.Α.} = 90.597,12$ τ.μ..

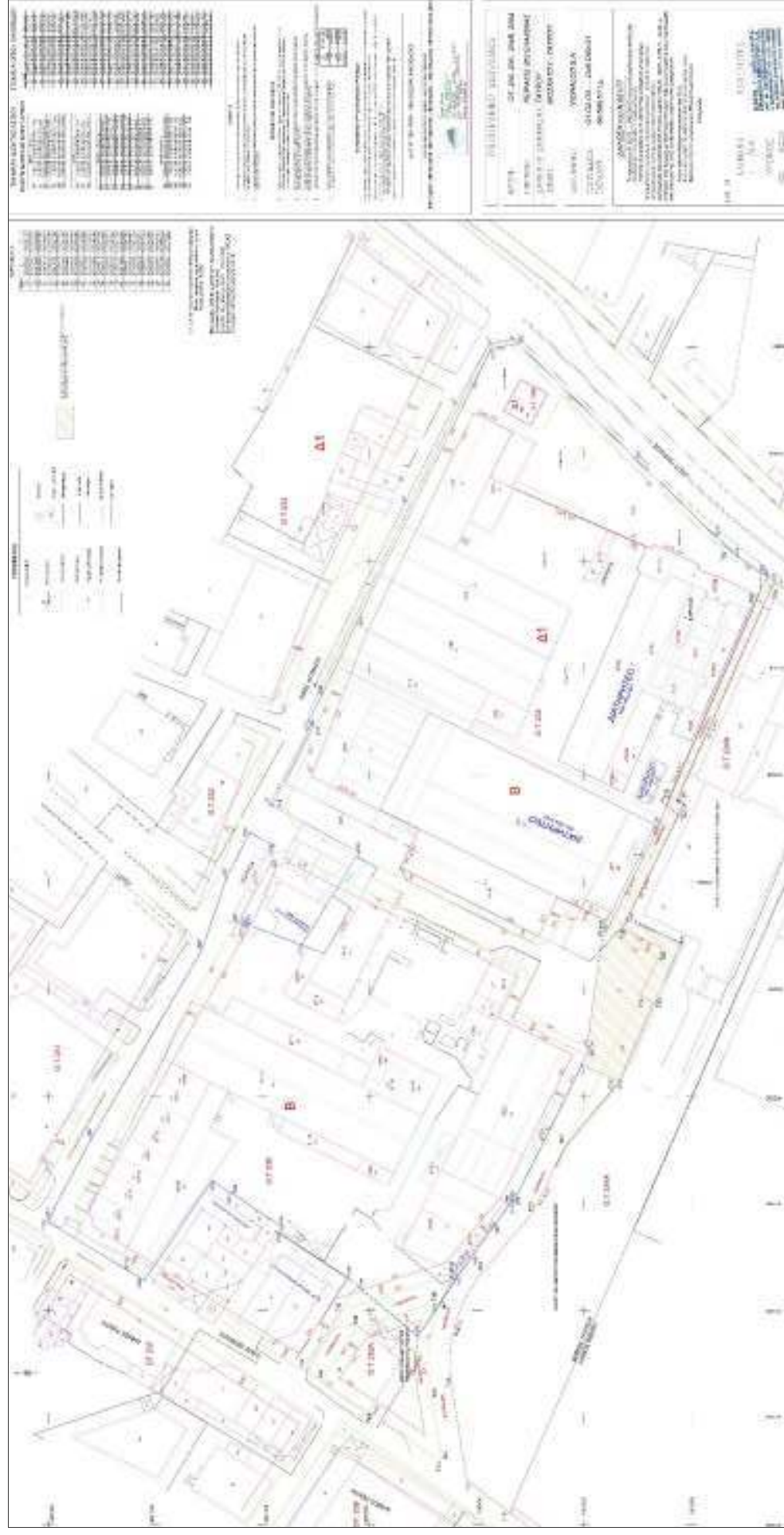
4.1.2. Τοπογραφικό υπόβαθρο (2022)

Για τον ακριβή προσδιορισμό των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών αξιοποιήθηκε το από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. του Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη. Σύμφωνα με το εν λόγω διάγραμμα «Οι ρυμοτομικές γραμμές οι οποίες ορίζονται από τον πίνακα συντεταγμένων [...] τοποθετήθηκαν με μετατροπή των ρυμοτομικών γραμμών της Μ.Π.Ε. Μ1/2008 από το σύστημα συντεταγμένων ΤΜ3 στο Ε.Γ.Σ.Α. 87. Η μετατροπή έγινε με μετρήσεις πολυγωνικών της Μ.Π.Ε. στο σύστημα Ε.Γ.Σ.Α. 87 και μετασχηματισμό της Μ.Π.Ε. στο Ε.Γ.Σ.Α. 87. Οι υπόλοιπες ρυμοτομικές – οικοδομικές γραμμές τοποθετήθηκαν με μετατροπή των ρυμοτομικών γραμμών της Μ2/2003 ή/και την ερμηνεία των ρυμοτομικών γραμμών της τροποποίησης που έγινε με τον ν. 3559/2007 (Α' 102/14.02.2007). Η οριστικοποίηση θα γίνει με την έγκριση διαγράμματος εφαρμογής από την αρμόδια πολεοδομία.».

Στο εν λόγω Διάγραμμα αποτυπώνεται το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον, το Ρ.Σ. της περιοχής, οι επιμέρους ιδιοκτησίες, τα προκήπια, τα διατηρητέα κτίσματα, τα υψόμετρα κ.ο.κ.. Στο σχέδιο διακρίνονται, επίσης και τα τμήματα της αρχικής ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY που τέθηκαν σε κοινή χρήση ή προσκυρώθηκαν στην ιδιοκτησία του Ι.Μ.Ε.. Περαιτέρω, διακρίνεται η σχέση των υφιστάμενων κτιρίων και μαντρότοιχων στη γύρω περιοχή με τις θεσμοθετημένες ρυμοτομικές γραμμές, σχέση από την οποία φαίνεται ότι για την εφαρμογή του σχεδιασμού απαιτούνται κατεδαφίσεις τμημάτων του δομημένου περιβάλλοντος.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 8: Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης (Μάρτιος 2022)



Πηγή: Γραφείο Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκης, 2022

4.2. Υφιστάμενα Οικοδομικά Τετράγωνα

Η περιοχή μελέτης επιμερίζεται σε 4 διακριτά Ο.Τ. και ειδικότερα:

- I. Στο Ο.Τ. 235 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αग्रινίου,
- II. Στο Ο.Τ. 234 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αग्रινίου και Πειραιώς (μεσολαβούντος χώρου Κ.Π.),
- III. Στο Ο.Τ. 234B που αποτελεί το εξωτερικό περίγραμμα υπάρχοντος κτιριακού όγκου ο οποίος περιβάλλεται από χώρο Κ.Π., επί της οδού Πειραιώς.
- IV. Στο Ο.Τ. 235A που αποτελεί Ο.Τ. σχεδόν τριγωνικού σχήματος και βρίσκεται επί της οδού Θέμιδος, μεταξύ των δύο πεζοδρόμων που συγκλίνουν σε κοινό πεζόδρομο μεταξύ της ιδιοκτησίας του Ι.Μ.Ε. και της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY.

Μεταξύ των δύο κύριων Ο.Τ. (234 και 235) παρεμβάλλεται δρόμος ευρέος πλάτους (13 μ.) ο οποίος καταλήγει σε αδιέξοδο και συγκεκριμένα σε Κ.Χ. που εξυπηρετεί τον ελιγμό των Ι.Χ. και την έξοδο αυτών από το χώρο στάθμευσης όμορου ακινήτου.

ΕΙΚΟΝΑ 9: Ο.Τ. – περιοχή μελέτης και πέριξ



Πηγή: Ιδία επεξεργασία, σύμφωνα με τα στοιχεία του από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. και τον ιστότοπο e-rododotia

ΕΙΚΟΝΑ 10: Γενική θεώρηση του Ρ.Σ. της περιοχής μελέτης και της περιβάλλουσας περιοχής όπως αποδίδεται στον ιστότοπο e-roleodomia



Πηγή: Επίσημος ιστότοπος e-roleodomia, <http://gis.epoleodomia.gov.gr/v11/>. Εντοπίζονται ορισμένα σφάλματα ως προς τα ονόματα των Ο.Τ. και η απουσία του Ο.Τ. 234B.

4.3. Ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές

Όπως φαίνεται και στο συνημμένο διάγραμμα, για τα προαναφερθέντα Ο.Τ. ισχύουν τα εξής για τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές (Ρ.Γ. και Ο.Γ., αντίστοιχα):

I. Στο Ο.Τ. 234, οι Ρ.Γ. αποτελούν το όριο διαχωρισμού του οικοδομήσιμου χώρου, των Κ.Π. και του οδικού δικτύου (οδοί Αγρινίου, αδιέξοδη οδός και πεζόδρομος). Ειδικότερα, στο όριο μεταξύ του οικοδομήσιμου χώρου ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY και των δύο χώρων Κ.Π. οι ρυμοτομικές γραμμές ταυτίζονται με τις οικοδομικές. Ταύτιση των δύο γραμμών παρατηρείται και στη νοτιοδυτική πλευρά του Ο.Τ., όπου χωροθετούνται τα διατηρητέα κτίρια του ακινήτου της NOVAL PROPERTY (βλ. συνημμένο διάγραμμα).

II. Στο Ο.Τ. 235 οι Ρ.Γ. αποτελούν τα όρια ανάμεσα στον οικοδομήσιμο χώρο και τις οδούς περιμετρικά. Ταύτιση ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής δεν υφίσταται και τηρείται περιμετρικά προκήπιο 4-6 μ., χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψιν το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον.

III. Στο Ο.Τ. 234B η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, καθώς το εν λόγω Ο.Τ. περιγράφει υφιστάμενο κτίριο το οποίο περιβάλλεται από χώρο Κ.Π. και

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

IV. Στο Ο.Τ. 235Α οι Ρ.Γ. αποτελούν το όριο διαχωρισμού του ιδιωτικού χώρου με το οδικό δίκτυο και δη την οδό Θέμιδος και τους δύο εγκεκριμένους αλλά όχι υφιστάμενους πεζοδρόμους που συγκλίνουν σε κοινό πεζόδρομο.

Ως προς τα πλάτη των οδών όπως αυτά εγκρίνονται στο ισχύον Ρ.Σ. (ήτοι οι αποστάσεις από ρυμοτομική σε ρυμοτομική γραμμή), προκύπτει ότι το μέσο πλάτος της οδού Αग्रινίου είναι 18 μ., της οδού Θέμιδος περ. 14μ., των πεζοδρόμων 10μ. και της αδιέξοδης οδού 13μ. (βλ. αναλυτικά και §4.6). Περαιτέρω, το πλάτος της οδού Πειραιώς από τη Ρ.Γ. του Ο.Τ. 234 στη Ρ.Γ. του Ο.Τ. 176 είναι 33μ. και σημειακά άνω των 33μ. ενώ, αντίστοιχα στην περιοχή της οδού κατά μήκος του Ο.Τ. 234Β και του Ο.Τ. 233, το πλάτος της Πειραιώς από Ρ.Γ. σε Ρ.Γ. είναι περίπου 30μ..

Τέλος, στο συνημμένο Τ.Δ. συμπεριλαμβάνεται και ο πίνακας συντεταγμένων των σημείων από τα οποία ορίζονται οι εν λόγω γραμμές.

Στις παρακάτω εικόνες αποδίδονται:

- οι Ρ.Γ., οι Ο.Γ., οι ισχύοντες όροι δόμησης και λοιπά στοιχεία αναγνώρισης του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος για την περιοχή μελέτης.
- Η αξιοποιήσιμη (εντός Ρ.Γ.) επιφάνεια ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY εντός Ο.Τ..

ΕΙΚΟΝΑ 11: Αξιοποιήσιμη επιφάνεια εντός Ο.Τ. ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY



Πηγή: Ιδία επεξεργασία



4.4. Κοινόχρηστοι Χώροι και Κοινόχρηστο Πράσινο

Οι κοινόχρηστοι χώροι (Κ.Χ.) εντός της περιοχής αναφοράς και της περιοχής μελέτης περιλαμβάνουν: οδούς, πεζοδρόμους και χώρους κοινόχρηστου πρασίνου (Κ.Π.).

Όσον αφορά στην κατανομή των χώρων Κ.Π., με το εν ισχύι Ρ.Σ. (ν. 3559/2007) καθορίζονται δύο ανεξάρτητοι χώροι Κ.Π., ο μεν επί της οδού Πειραιώς (χώρος περίπου 4,5 στρ.), ο δε στη συμβολή της οδού Αग्रινίου με τον νέο δρόμο – αδιέξοδο (χώρος περίπου 1,5 στρ.).

Οι εν λόγω χώροι παρότι είναι ευμεγέθεις, εντούτοις είναι σημειακά χωροθετημένοι, δεν σχηματίζουν δίκτυο πρασίνου (ροές) με τους λοιπούς θεσμοθετημένους χώρους Κ.Π. και δεν βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με τους υφιστάμενους ή μελλοντικούς πεζοδρόμους. Ο χώρος Κ.Π. επί της Πειραιώς, είναι σίγουρα ένα ευνοϊκό οπτικό/ ηχητικό/ περιβαλλοντικό «φίλτρο» για την περιοχή μελέτης, πλην όμως, η δημιουργία του εξαρτάται από τον Δήμο και επομένως σε μεγάλο βαθμό από την εξεύρεση των κατάλληλων πόρων για την εκτέλεση του εν λόγω έργου και των φυτεύσεων.

Στα διαγράμματα και τους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται αναλυτικά οι υπό εξέταση αυτοί χώροι Κ.Χ. και Κ.Π. στην περιοχή αναφοράς και στην περιοχή μελέτης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	
ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΑ (Τ.Μ.)	
Έκταση Περιοχής Αναφοράς	90.597,12
ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ Κ.Χ./Κ.Π	Τ.Μ.
Κ.Χ.1 (Αग्रινίου)	8808,42
Κ.Χ.2 (Καταργούμενη οδός)	1.835,86
Κ.Χ.3 (Χώρος ελιγμών / τετράγωνος χώρος)	2.530,75
Κ.Χ.4 (πεζόδρομος)	2.966,16
Κ.Χ.5 (Λεπτή λωρίδα Πειραιώς)	415,77
Υποσύνολο Κ.Χ.	16.556,96
Κ.Π.1 (Τρίγωνο στην Πειραιώς)	4.546,78
Κ.Π.2 (Ορθογώνιο επί της Αग्रινίου)	1.451,25
Υποσύνολο Κ.Π.	5.998,03
Σύνολο	22.554,99

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

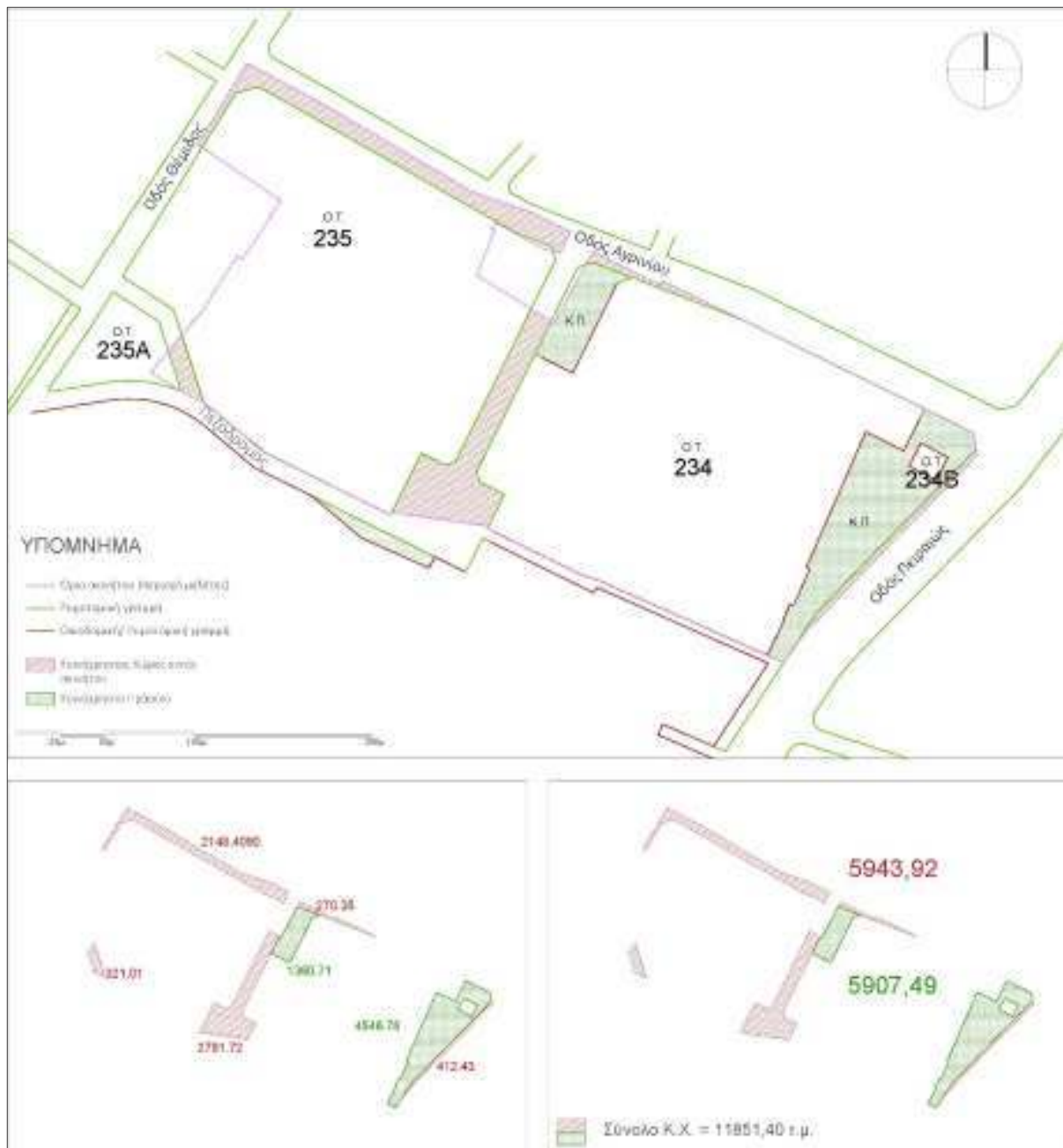
ΕΙΚΟΝΑ 13: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 14: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. εντός ορίων ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 3: Θεσμοθετημένοι Κ.Χ. εντός ορίων ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ (ΑΚΙΝΗΤΟ)	
Θεσμοθετημένες εκτάσεις (τ.μ.)	
Εμβαδό ιδιοκτησίας	69.599,05
Έκταση ακινήτου (μετά τις θεσμ. Ρυμοτομήσεις)	57.594,89
ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ Κ.Χ./Κ.Π	T.M.
Κ.Χ.1 (Θέμιδος - Αग्रινίου)	2.148,41
Κ.Χ.2 (Αग्रινίου)	270,35
Κ.Χ.3 (λωρίδα επί της Πειραιώς)	412,43
Κ.Χ.4 (Καταργούμενη οδός και τμήμα του roundabout)	2.791,72
Κ.Χ.5 (Τμήμα πεζοδρόμου)	321,01
Υποσύνολο Κ.Χ.	5.943,92
Κ.Π.1 (Πειραιώς)	4.546,78
Κ.Π.2 (ορθογώνιο επί της Αग्रινίου)	1.360,71
Υποσύνολο Κ.Π.	5.907,49
Προσκυρούμενο τμήμα (Ο.Τ. 235Α)	152,76
Σύνολο	11.851,40
Σύνολο (με προσκυρούμενο τμήμα)	12.004,17

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

4.5. Προκήπια (πρασιές)

Σύμφωνα με την περ. α, του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 (Α' 102/14.05.2007) που αφορά στην τελευταία τροποποίηση Ρ.Σ. για την περιοχή μελέτης, «Στα τετράγωνα αυτά επιβάλλεται προκήπιο πλάτους 4 και 6 μέτρων και στοά πλάτους 3 μέτρων». Στο σχέδιο του εν ισχύ Ρ.Σ., όπως φαίνεται και στην παρακάτω εικόνα, διακρίνονται περιμετρικά των Ο.Τ., προκήπια ως εξής:

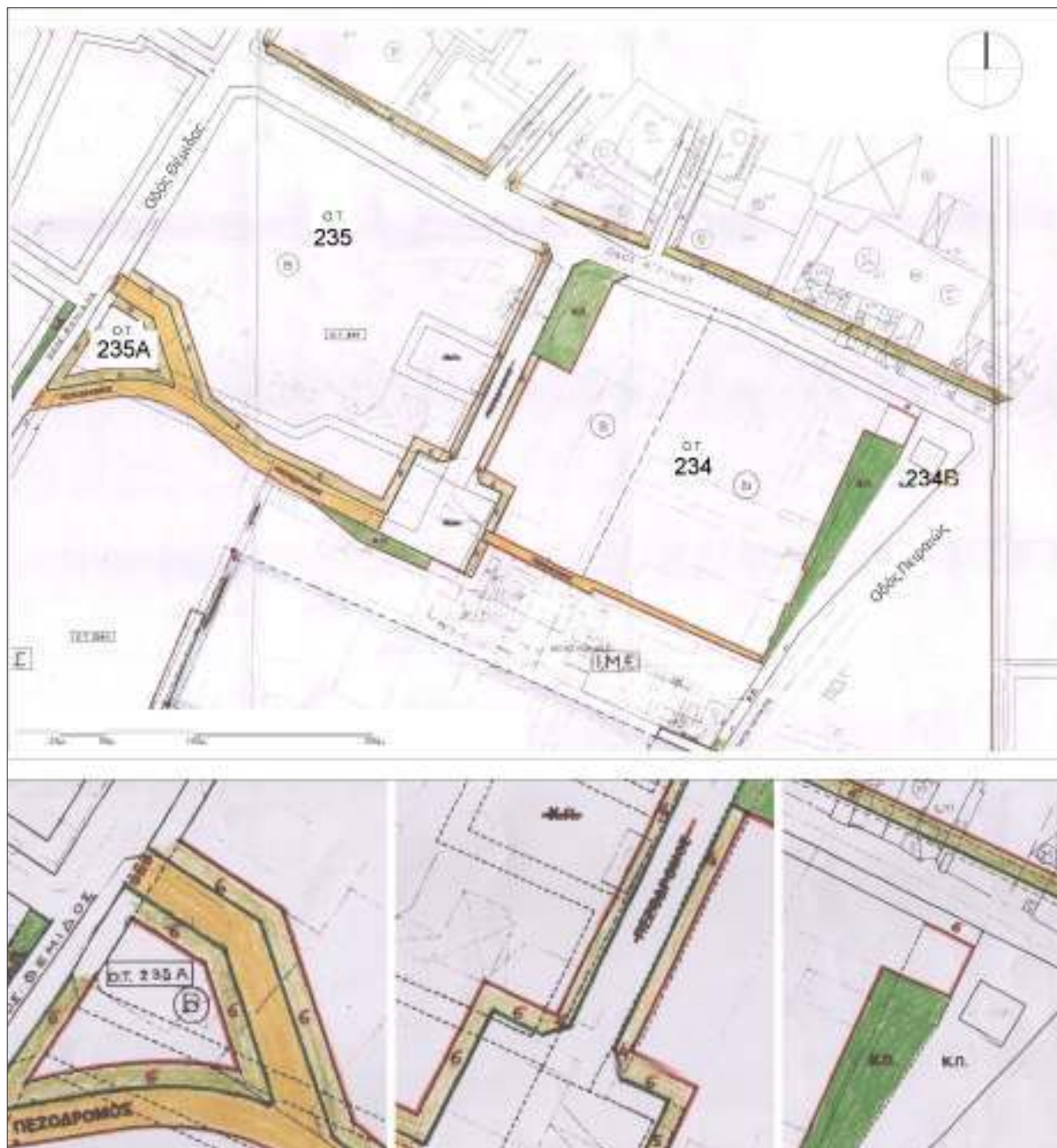
- I. Περιμετρικά του Ο.Τ.235 προβλέπονται προκήπια πλάτους 4-6 μ..
- II. Όσον αφορά το Ο.Τ. 234, προβλέπονται προκήπια πλάτους 4-6 μ. στις πλευρές του Ο.Τ. επί της οδού Αग्रινίου και επί της καθέτου σε αυτήν αδιέξοδο οδού. Δεν επιβάλλεται προκήπιο εκεί όπου ο ωφέλιμος ιδιωτικός χώρος εφάπτεται με τα όρια χώρου Κ.Π. και με τον πεζόδρομο μεταξύ των ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY και Ι.Μ.Ε. δηλαδή στις περιοχές όπου χωροθετούνται τα διατηρητέα ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

III. Στο Ο.Τ. 234B δεν επιβάλλεται προκήπιο (στο εν λόγω Ο.Τ. η οικοδομική γραμμή καθορίζει το εξωτερικό περίγραμμα υφιστάμενου κτιρίου και περιβάλλεται από Κ.Π.).

IV. Τέλος, για λόγους πληρότητας επισημαίνεται ότι περιμετρικά του Ο.Τ. 234A δεν προτείνεται προκήπιο καθώς όπως φαίνεται στο σχέδιο, η Ο.Γ. ταυτίζεται με την Ρ.Γ..

ΕΙΚΟΝΑ 15: Προκήπια σύμφωνα με το ισχύον Ρ.Σ. (2007)



Πηγή: ν. 3559/2007 (Α' 102/14.05.2007) – ίδια επεξεργασία

4.6. Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.

Σύμφωνα με το εν ισχύ Ρ.Σ., ήτοι με τις πλέον πρόσφατες τροποποιήσεις του 2007, από την οδό Αग्रινίου αρχίζει αδιέξοδη οδός, η οποία τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY και καταλήγει σε αδιέξοδο. Ο εν λόγω τετράγωνος χώρος που εξυπηρετεί τυχόν ελιγμούς οχημάτων και την έξοδο οχημάτων από χώρο στάθμευσης, βρίσκεται στον πυρήνα τού εν δυνάμει «Πολιτιστικού Τετραγώνου» (βλ. §2.4.), όπου καταλήγουν -χωρίς να συνδέονται- και οι προβλεπόμενοι πεζόδρομοι από την οδό Θέμιδος και την οδό Πειραιώς. Το εμβαδόν τού εν λόγω χώρου είναι μεγαλύτερο από το αναγκαίο (πλάτος≈48 μ., μήκος≈52μ.) για ελιγμό αυτοκινήτων εντός αδιεξόδου, αφήνοντας περιθώριο για μη οριοθετημένη κίνηση των Ι.Χ..

Περαιτέρω, όσον αφορά στη χάραξη της οδού Αग्रινίου, οι Ρ.Γ. που την αποτελούν προτείνονται από το ισχύον Ρ.Σ. εις βάρος των ιδιοκτησιών των Ο.Τ. 231, 232, 233 και μάλιστα σε θέση όπου υφίστανται κτίρια, όπως φαίνεται καθαρά και στο από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. του Εμμ. Γ. Λιανάκη. Το γεγονός αυτό δυσχεραίνει ακόμη περισσότερο την εφαρμογή του σχεδιασμού και την υλοποίηση της οδού Αग्रινίου, της οποίας στην παρούσα κατάσταση, το υφιστάμενο πλάτος είναι σημαντικά μικρότερο από το αναγκαίο, εμποδίζοντας την κίνηση και κυκλοφορία των οχημάτων.

ΕΙΚΟΝΑ 16: Διάγραμμα ανάλυσης του εν ισχύι δικτύου κίνησης Ι.Χ. και πεζών



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

4.7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Τα στοιχεία των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται, είναι όμορες ή γειτνιάζουν με την περιοχή μελέτης, καταγράφονται παρακάτω:

1. Ιδιοκτησία NOVAL PROPERTY

Όπως προκύπτει από το συνημμένο Τ.Δ.¹⁰, η ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY περιλαμβάνει: ολόκληρα τα Ο.Τ. 234 και Ο.Τ. 234Β, το μεγαλύτερο τμήμα του Ο.Τ. 235 και μικρό τμήμα του Ο.Τ. 235Α.

2. Ιδιοκτησία Ι.Μ.Ε.

Η ιδιοκτησία του Ι.Μ.Ε. αναπτύσσεται επί των Ο.Τ. 235Α και 234Α. Ειδικά στο 234Α το ακίνητο αποτελείται από μία γραμμική λωρίδα γης που εμπίπτει στην Δ.Ε. Ταύρου και επί της οποίας έχει ανεγερθεί ο «Ελληνικός Κόσμος» και από έναν αδόμητο χώρο στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Πολυκράτους. Το όλο ακίνητο ορίζεται ως εξής:

- i. N-A από την οδό Πειραιώς,
- ii. B-Δ από την οδό Θέμιδος,
- iii. Βόρεια και B-A από τους πεζοδρόμους και το χώρο ελιγμών που θεσμοθετήθηκαν με τον ν. 3559/2007 και διαχωρίζουν την εν λόγω έκταση από το ακίνητο της NOVAL PROPERTY, ήτοι το χώρο δραστηριοποίησης της πρώην ΒΙΟΧΑΛΚΟ,
- iv. Νότια και N-Δ από την οδό Πολυκράτους, το ακίνητο της Α.Σ.Κ.Τ. και το ακίνητο του Υπ.ΠΟ.Α. (χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών).

3. Ιδιοκτησία τρίτου επί της οδού Αγρινίου

Τμήμα του Ο.Τ. 235 ανήκει στην ιδιοκτησία φυσικών προσώπων όπως φαίνεται και στο συνημμένο Τ.Δ.¹¹.

4. Ιδιοκτησίες τρίτων επί της Θέμιδος (I) και (II)

Το τμήμα του Ο.Τ. 235 στη συμβολή των οδών Θέμιδος και του πεζοδρόμου που καθορίστηκε με τον ν. 3559/2007, αποτελείται από δύο ιδιοκτησίες φυσικών προσώπων.

5. Ιδιοκτησίες τρίτων επί της Αγρινίου (Ο.Τ. 233, 232)

Οι εν λόγω ιδιοκτησίες φαίνονται στο κτηματογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται με την παρούσα Έκθεση.

¹⁰ Από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. του γραφείου μελετών Εμμ. Λιακάκη

¹¹ Η εν λόγω ιδιοκτησία δεν περιλαμβάνεται εντός ορίων περιοχής επέμβασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και δεν επηρεάζεται ως προς την τροποποίηση των χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης (βλ. §5.1.2 και §5.2.2).

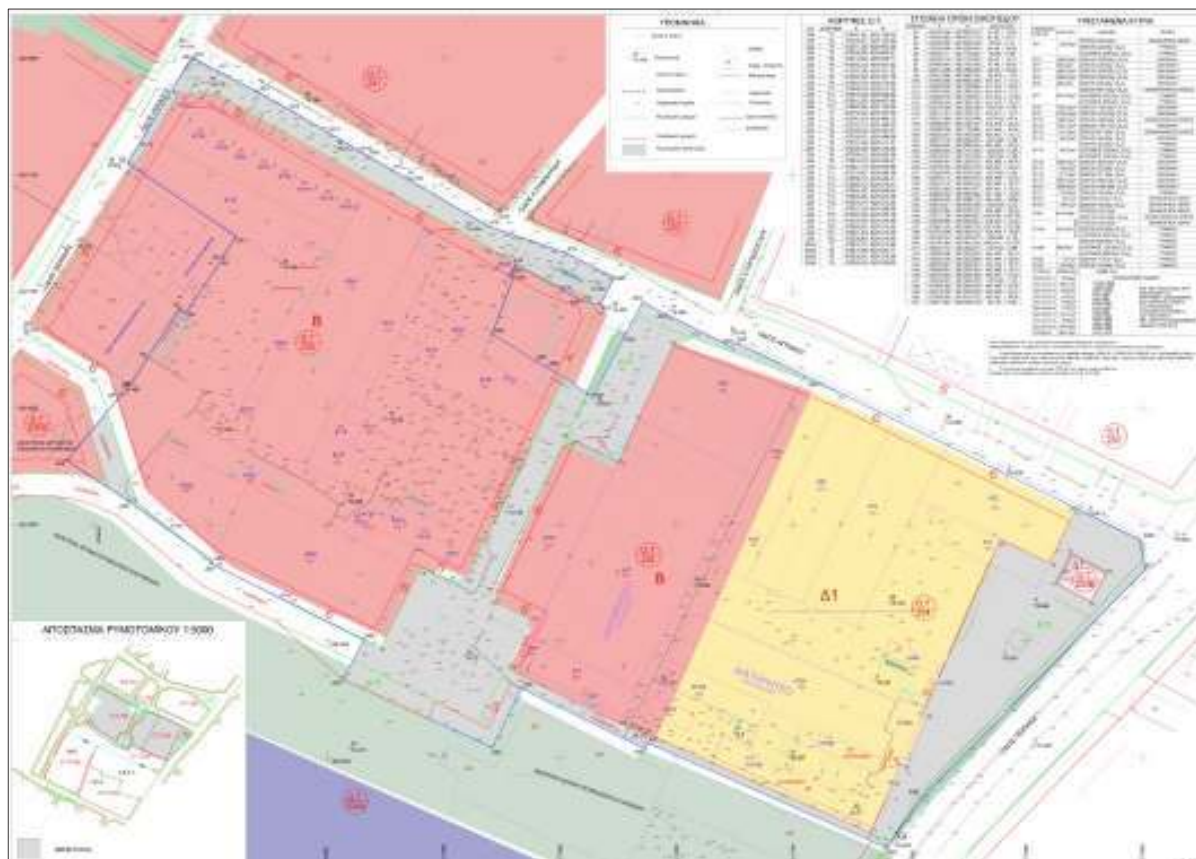
5. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

5.1. Χρήσεις γης

5.1.1. Ισχύουσες

Στην περιοχή μελέτης οι χρήσεις καθορίζονται από το π.δ. 20.09.1995 (Δ' 1049/30.11.1995), όπως ισχύει με τις τροποποιήσεις του π.δ. 11.4.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και του ν. 3559/2007 (Α' 102/14.02.2007). Όπως φαίνεται και στο διάγραμμα που ακολουθεί, η περιοχή μελέτης εμπίπτει στις περιοχές κατηγορίας Β και Δ1 του π.δ. Ελαιώνα. Ειδικότερα, στα Ο.Τ. 235, 235Α και τμήμα του 234, επιτρέπονται οι χρήσεις της περιοχής με στοιχείο Β (κόκκινο χρώμα) ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του Ο.Τ. 234 και το Ο.Τ. 234 Β οι χρήσεις της περιοχής με στοιχείο Δ1 (κίτρινο χρώμα).

ΕΙΚΟΝΑ 17: Τ.Δ. έκτασης και χρήσεων γης του ακινήτου του π.δ. 30.11.1995



Πηγή: Τ.Δ. Εμμ. Λιανάκη (2019) - Ιδία επεξεργασία

Στον ακόλουθο πίνακα καταγράφονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης των οικοδομικών χώρων με τα στοιχεία Β και Δ ή τμημάτων αυτών, βάσει του π.δ. 20.09.1995 αλλά και της τροποποίησής του με τον ν. 3559/2007.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 4: Χρήσεις γης βάσει του από 20.09.1995 π.δ., όπως τροποποιήθηκε με το ν.3559/2007

Χρήσεις γης στους οικοδομικούς χώρους ή τμήματα αυτών που έχουν το <u>στοιχείο Β [κόκκινο]</u> *	Χρήσεις γης στους οικοδομικούς χώρους ή τμήματα αυτών που έχουν το <u>στοιχείο Δ1 [κίτρινο]</u>
<p>i. εμπορικά καταστήματα</p> <p>ii. γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί</p> <p>iii. διοίκηση</p> <p>iv. εστιατόρια, αναψυκτήρια</p> <p>v. χώροι συνάθροισης κοινού</p> <p>vi. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων</p> <p>vii. πρατήρια βενζίνης</p> <p>viii. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας</p> <p>ix. πρατήρια υγραερίου</p> <p>x. κτίρια στάθμευσης**</p> <p>Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα.</p> <p>Συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων, όπως αναφέρονται στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου.</p> <p>Σε υφιστάμενα συνεργεία τα οποία δεν έχουν προσαρμοσθεί στις διατάξεις του Π.Δ/τος 78/1988 (Α 34) αφαιρείται η άδεια λειτουργίας τους, σε χρονικό διάστημα 2 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος.</p>	<p>i. εμπορικά καταστήματα</p> <p>ii. γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες κοινωφελείς οργανισμοί</p> <p>iii. διοίκηση</p> <p>iv. εστιατόρια, αναψυκτήρια</p> <p>v. χώροι συνάθροισης κοινού</p> <p>vi. εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων</p> <p>vii. πρατήρια βενζίνης</p> <p>viii. κτίρια κοινωνικής πρόνοιας</p> <p>ix. κατοικία</p> <p>x. πολιτιστικά κτίρια</p> <p>xi. κτίρια εκπαίδευσης**</p>
<p>* «Στο Ο.Τ. 235 και σε τμήμα του Ο.Τ. 234 τα οποία εμπίπτουν στην κατηγορία χρήσεων Β που καθορίστηκε με το από 20-9-95 Π.Δ/γμα (Δ'1049) απαγορεύονται κατ' εξαίρεση τα: - Κέντρα διασκέδασης, - Εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, - Κτίρια αποθήκευσης.» (παρ.4, άρθ. 3 του από 11.04.2002 π.δ./ Δ'363) και «β) Στο Ο.Τ. 235Α επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας Β του από 20.9.1995 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ1049/Δ'/30.11.1995) περιοχής Ελαιώνα, εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και των αποθηκών.» (άρθ. 4, ν.3559/2007)</p> <p>** Στον πίνακα οι χρήσεις αναφέρονται με σειρά τέτοια ώστε να φανούν πρώτα οι κοινές χρήσεις μεταξύ των δύο κατηγοριών.</p>	

Πηγή: π.δ. 20.09.1995, ν.3559/2007 - Ιδία επεξεργασία

Επιπρόσθετα, οι επιτρεπόμενες χρήσεις των διατηρητέων κτιρίων που υφίστανται εντός της περιοχής μελέτης καθορίζονται από τις ακόλουθες υπουργικές αποφάσεις (υ.α.):

- i. υπ. αριθ. 47772/1352/12.03.2002 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 266/8.4.2002)
 - ii. υπ. αριθ. 30982/8512/01.12.2000 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 926/29.12.2000)
 - iii. καθώς και της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/7.4.2022)
- υ.α..

5.1.2. Προτεινόμενες (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

Όπως τεκμηριώνεται στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., για την περιοχή μελέτης προτείνεται η διατήρηση των επιτρεπόμενων βάσει υφιστάμενου πλαισίου χρήσεων γης και ο

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

εμπλουτισμός τους βάσει επιλεγμένων ειδικών χρήσεων γης του π.δ. 59/2018 δυνάμει του εξουσιοδοτικού πλαισίου του ν. 3986/2011 και συγκεκριμένα των διατάξεων της παρ. 5α του άρθ. 12 όπως ισχύουν, «Με όμοια προεδρικά διατάγματα, και ύστερα από ειδικώς αιτιολογημένη εκτίμηση των πολεοδομικών, περιβαλλοντικών, αρχιτεκτονικών και αναπτυξιακών χαρακτηριστικών και επιπτώσεων της επιδιωκόμενης παρέμβασης, μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια και σχέδια πόλεως ή και πολεοδομικές μελέτες, καθώς και να καθορίζονται ειδικοί όροι χρήσεως και δόμησης για τα εντός σχεδίου πόλεως δημόσια ακίνητα του άρθρου 10 της παρ. 2, ακόμη και κατά παρέκκλιση από τις τυχόν ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης, καθώς και από τις διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, εφόσον οι ρυθμίσεις αυτές καθίστανται αναγκαίες για την εκπλήρωση της αποστολής των πιο πάνω ακινήτων και δεν αλλοιώνουν τη γενική φυσιογνωμία της περιοχής και την όλη αισθητική της εικόνα. Κατά την ως άνω τροποποίηση μπορεί να μετατοπίζονται ή και να καταργούνται ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, καθώς και να αναδιατάσσονται κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι υπό την προϋπόθεση ότι το ισοζύγιο τους παραμένει τουλάχιστον σταθερό. Στις περιπτώσεις αυτές, η δημοσίευση του σχετικού εγκριτικού διατάγματος έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως, κατά τις διατάξεις του ν.δ. 17.7/16.8.1923.».

Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η πρόταση στο πλαίσιο του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. πρέπει να:

- i. Μην ανατρέπει τον σχεδιασμό της περιοχής¹² και να υπάρχει συνάφεια με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης του Ελαιώνα,
 - ii. Εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α. για το ρόλο του Ελαιώνα ως υποδοχέα «εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, όπως μεταποιητικές δραστηριότητες σε συνδυασμό με ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, μεταφορές, εκπαίδευση και έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, υγεία, περίθαλψη, πρόνοια.» (Άρθρο 11 παρ. 3.1. γγ) και την κατεύθυνση για «Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με αναβάθμιση και διεύρυνση της κατοικίας.» κάνοντας σαφή λόγο για την αναγκαιότητα «Επανεξέτασης του πλαισίου χρήσεων γης, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του παρόντος» (Άρθρο 12 παρ. 4, περ. στ)
 - iii. Εξυπηρετεί τη λειτουργία της επένδυσης στην οποία αφορά το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ως τμήμα ενός εν δυνάμει πολιτιστικού πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας,
- προτείνεται το ακόλουθο σύνολο ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης για το σύνολο της έκτασης του ακινήτου, όπως αυτό φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

¹²Εναντι του ακινήτου επί της Πειραιώς, η περιοχή έχει χαρακτηριστεί ως ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση («με πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση πολυκαταστήματα υπεραγορές») ενώ βορειοανατολικά βρίσκονται περιοχές Γενικής Κατοικίας και Πολεοδομικού Κέντρου, βάσει του Γ.Π.Σ. του τμήματος αυτού της οδού Πειραιώς (Α.Α.Π. 103/2007).

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 5: Προτεινόμενες χρήσεις γης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ΓΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟ ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252 ¹		
Εμπορικά Καταστήματα		
Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωνικοί Οργανισμοί		
Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων		
Διοίκηση		
Εστιατόρια, Αναψυκτήρια		
Αναψυχή. <u>Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης.</u>		
Χώροι Συνάθροισης Κοινού		
Εγκαταστάσεις Εμπορικών Εκθέσεων		
Κτίρια Στάθμευσης		
Κτίρια Κοινωνικής Πρόνοιας		
Κατοικία		
Πολιτιστικά Κτίρια		
Κτίρια Εκπαίδευσης		
Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης		
Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. <u>Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών</u>		
Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)		
Υφιστάμενες χρήσεις: Στους παραπάνω οικοδομήσιμους χώρους επιτρέπονται οι υφιστάμενοι θρησκευτικοί χώροι		
1) Ισχύουν οι διατάξεις της παρ. 4 του άρθ. 3 του π.δ. 11.04.2002 (Δ' 363/8.05.2002) και της παρ. 18 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 όσον αφορά στην απαγόρευση των κέντρων διασκέδασης, των εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης.		
ΥΠΟΜΝΗΜΑ		
Επιτρεπόμενες χρήσεις γης βάσει υφιστάμενου πλαισίου	Χρήση που επιτρέπεται σε ένα τμήμα του ακινήτου/ Επέκταση της εν λόγω χρήσης στο σύνολο του ακινήτου	Προσθήκη στο σύνολο του ακινήτου

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι χρήσεις που προστίθενται συνοπτικά είναι οι ακόλουθες:

- i. Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- ii. Αναψυχή
- iii. Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- iv. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών.
- v. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

Όπως αναλύεται στις ενότητες §7.4 και §7.5 της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., οι εν λόγω χρήσεις δεν αλλοιώνουν το χαρακτήρα της γειτονιάς, του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, της οδού Πειραιώς και του Ελαιώνα και παράλληλα εμπλουτίζουν την περιοχή μελέτης με χρήσεις που έχουν μεγαλύτερη «εξωστρέφεια», 24ωρη λειτουργία ή/και χαρακτήρα καινοτομίας.

Οι χρήσεις των διατηρητέων κτιρίων που υφίστανται εντός της έκτασης καθορίζονται από τις αναφερόμενες στην προηγούμενη υποενότητα υπουργικές αποφάσεις.

5.2. Όροι και περιορισμοί δόμησης

5.2.1. Ισχύοντες

Με το άρθ. 6 του από 20.09.1995 π.δ. (Δ' 1049/30.11.1995) όπως αυτό ισχύει, καθορίζονται οι εξής όροι και περιορισμοί δόμησης που αφορούν στην περιοχή μελέτης:

- 1) **Μέγιστος συντελεστής δόμησης (σ.δ.):** 0,8
- 2) **Αρτιότητα:** ελάχιστο όριο προσώπου 25 μ. και εμβαδού 2.000 τ.μ.
- 3) **Μέγιστο ποσοστό κάλυψης (π.κ.):** 40%.
- 4) **Υποχρεωτική φύτευση:** 30%. Αναλυτικότερα όσον αφορά στη φύτευση, σύμφωνα με το άρθ. 6 του π.δ. 20.09.1995 επιβάλλεται υποχρεωτική φύτευση των οικοπέδων. Τα ποσοστά του εμβαδού των οικοπέδων που υποχρεωτικά πρέπει να φυτεύεται ορίζεται ανάλογα με το ποσοστό κάλυψής τους, όπως φαίνεται στον παρακάτω Πίνακα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 6: Υποχρέωση σε φύτευση βάσει του π.δ. 20.09.1995

Ποσοστό κάλυψης οικοπέδων	Ποσοστό εμβαδού οικοπέδων για φύτευση
Μέχρι 40%	30%
Μέχρι 50%	20%

Πηγή: π.δ. 20.09.1995 - Ιδία επεξεργασία

- 5) **Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος¹³:** Στην παρ. 1 του άρθ. 15 του ν. 4067/9.04.2012 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 106 του ν. 4759/2020 και ισχύει, αναφέρεται το εξής:

«Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: [...]

β) για συντελεστή δόμησης έως και 0,8, ύψος 14,00 μ.».

Πάντως, όσον αφορά **τα ειδικά κτίρια**, στην παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 4067/9.4.2012 όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 106 του ν. 4759/2020 και ισχύει, αναφέρεται το εξής:

«2. Επιτρέπονται παρεκκλίσεις ως προς το ύψος και το συντελεστή όγκου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ύστερα από γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής:

¹³ Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος καθώς και ο μέγιστος συντελεστής όγκου καθορίζονται βάσει του Ν.Ο.Κ., δηλαδή του ν. 4067/2012 (Α' 79/9.04.2012).

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

α) για τα ειδικά κτίρια πλην των γραφείων, στις περιοχές με συντελεστή δόμησης έως 1,2 και αιτιολογημένη πρόταση του αρμόδιου φορέα, με τις ακόλουθες μέγιστες τιμές:

για συντελεστή δόμησης έως και 0,4 ύψος 13,00 μ., για συντελεστή δόμησης έως και 0,8 ύψος 18,00 μ., για συντελεστή δόμησης έως και 1,2 ύψος 21,00 μ. [...]

6) Συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης (σ.ό.): Στην παρ. 1 του άρθ. 13 του ιδίου νόμου, όπως τροποποιήθηκε από την παρ. 3 του άρθ. 104 του ν. 4759/2020 και ισχύει, αναφέρεται το εξής:

«1. Για τον υπολογισμό της επιτρεπόμενης κατ' όγκον εκμετάλλευσης του οικοπέδου σ.ο. εφαρμόζονται οι ακόλουθες σχέσεις :

α) (σ.ο.) = $5,00 \times (\sigma.δ.)$, όπου (σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους

β) (σ.ο.) = $5,50 \times (\sigma.δ.)$, για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και ειδικά κτίρια.».

Αναφέρεται ότι ειδικά για το όμορο οικόπεδο ιδιοκτησίας του Ι.Μ.Ε. ισχύουν τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθ. 4 του ν. 3559/2007 και ειδικότερα: (α) κάλυψη 50%, (β) σ.δ. 0,8, (γ) μέγιστο ύψος κτισμάτων 21μ. και (δ) συντελεστής κατ' όγκον εκμετάλλευσης 6,1.

5.2.2. Προτεινόμενοι (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.)

Όπως τεκμηριώνεται στη Μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., για την περιοχή μελέτης προτείνονται οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

1) **Μέγιστος σ.δ.:** 1,00 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της επιφάνειας Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.. Ο προτεινόμενος σ.δ. 1,00 δεν αλλοιώνει/ υποβαθμίζει τη φυσιογνωμία της περιοχής, καθώς είναι αρκετά χαμηλότερος σε σχέση με εκείνους που ισχύουν γύρω από το ακίνητο και εντός της περιβάλλουσας περιοχής (σ.δ. έως 3,00 στην Δ.Ε. Ταύρου) και συμβάλει στη διατήρηση σχετικά χαμηλής πυκνότητας στην περιοχή. Ο σ.δ. προτείνεται βάσει των εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθ. 4, παρ. 2, περ. β του ν. 4864/2022 και του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011.

2) **Αρτιότητα:** ελάχιστο όριο προσώπου 25 μ. και εμβαδού 2.000 τ.μ. (παρ. 1, άρθ. 6, 20.09.1995 π.δ. Ελαιώνα).

3) **Μέγιστο π.κ.:** 45%. Το εν λόγω ποσοστό προτείνεται βάσει του άρθ. 4, παρ. 2, περ. δ του ν. 4864/2022 και του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011, και πολεοδομικά κρίνεται ότι δεν αλλοιώνει τη φυσιογνωμία της περιοχής. Άλλωστε, η υφιστάμενη στην περιοχή μελέτης κάλυψη προσεγγίζει σχεδόν το 60% της επιφάνειας του ακινήτου.

4) **Υποχρεωτική Φύτευση των οικοπέδων:** 20%, σύμφωνα με το άρθ. 6 του π.δ. 20.09.2995. Η υποχρεωτική φύτευση με υψηλό πράσινο (δέντρα) γίνεται σύμφωνα με τις

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

διατάξεις της 3046/304/30.1.1989 απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Κτιριοδομικός Κανονισμός» (Δ' 59), όπως τροποποιήθηκε με την 49977/3068/ 27.6. 1989 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 535).

5) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 17 μ. για το σύνολο της Έκτασης, 19μ. για το οικοδομήσιμο τμήμα του Ο.Τ. 234 (εντός της περιοχής επέμβασης) με πρόσωπο στην οδό Αγρινίου (όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα) και 27 μ. για ένα μόνο κτίσμα, το οποίο θα λειτουργεί ως τοπόσημο. Το τοπόσημο περιορίζεται χωρικά εντός της περιοχής Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος-τοποσήμου καθορίζεται στα 1.500 τ.μ.. Το ύψος των κτιρίων επιτρέπει τη βέλτιστη διαχείριση των υπαίθριων χώρων του ακινήτου, ενώ δεν επιβαρύνει την περιοχή και δη τον περιβάλλοντα χώρο καθώς 1^{ον}) τηρούνται ευρεία προκήπια στην περίμετρο του ακινήτου, 2^{ον}) οι αποστάσεις από τα διατηρητέα κτίρια εξασφαλίζονται από τα οριζόμενα στην υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/7.4.2022) υ.α., 3^{ον}) δεν θίγεται το αττικό τοπίο και δεν παρεμποδίζεται η θέα προς σημαντικά τοπόσημα της περιοχής και εν γένει της Αθήνας.

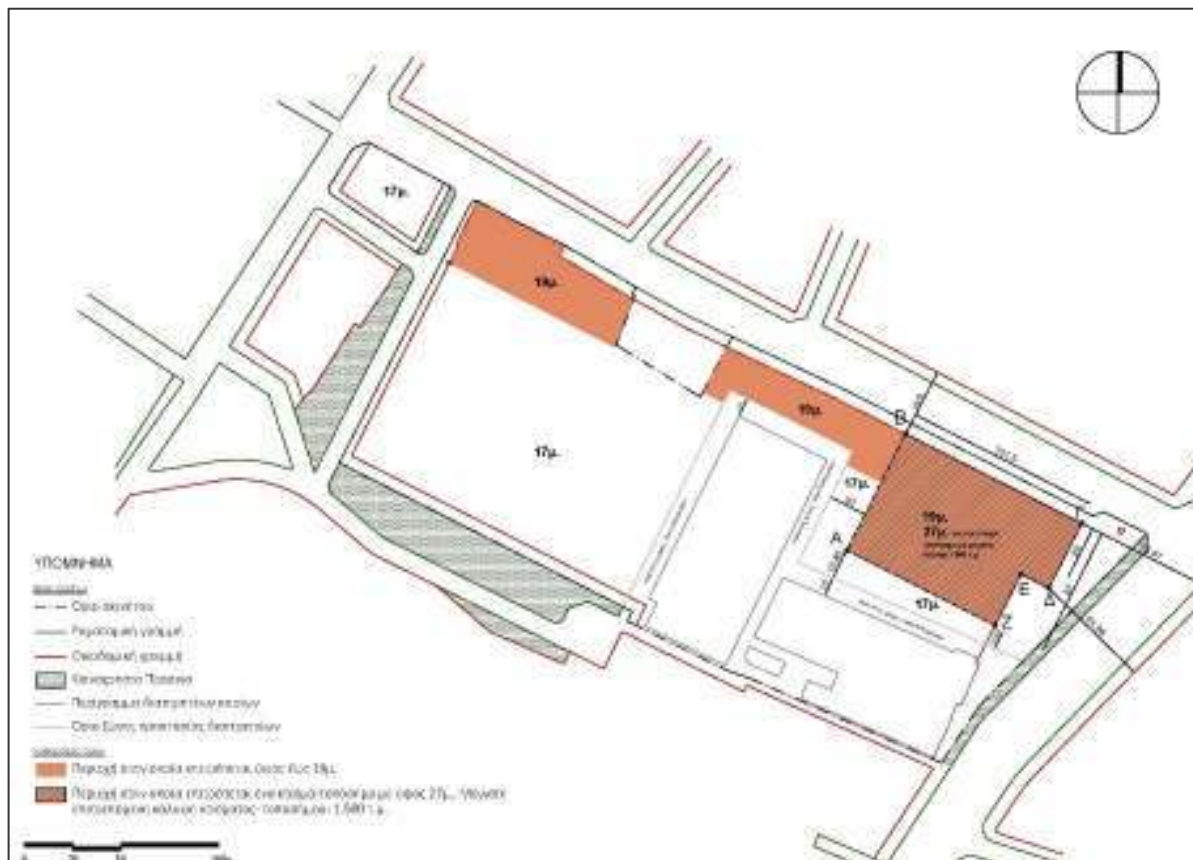
6) Μέγιστος σ.ό.: 5,90 οποίος προτείνεται δυνάμει των διατάξεων του άρθ. 4, παρ. 2, περίπτωση γ του ν. 4864/2021 και του άρθ. 12, παρ. 5α του ν. 3986/2011 και η αύξησή του αποτελεί μαθηματικό επακόλουθο των παρεκκλίσεων του σ.δ., π.κ. και του ύψους.

7) Στάθμευση: π.δ. 230/1993 (Α' 94), που ισχύει ειδικά για την πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 20.09.1995.

Οι ανωτέρω όροι δόμησης αναλύονται εκτενέστερα στην §7.6 και §7.7 της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 18: Καθορισμός περιοχής στο ακίνητο όπου επιτρέπεται μέγιστο ύψος 19μ. και 27μ. για ένα κτίριο τοπόσημο



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

5.3. Δομημένο περιβάλλον – υφιστάμενη κατάσταση

Βάσει του από Φεβρουαρίου 2019 Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη¹⁴, το ακίνητο περιλαμβάνει 26 κτίρια συνολικής κάλυψης 40.098,65 τ.μ. και δόμησης 43.868,15 τ.μ. τα οποία εμφανίζονται στις ακόλουθες Εικόνες. Τα εν λόγω κτίρια είναι νομίμως υφιστάμενα και οι οικοδομικές τους άδειες καταγράφονται αναλυτικά στην §5.4.3 της Μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε..

¹⁴ Όπως σημειώνεται και στην §5.2, το Τ.Δ. 2022 είναι επικαιροποιημένη εκδοχή του Τ.Δ. 2019. Στοιχεία που αναγράφονται στο Τ.Δ. 2019 και δεν έχουν μεταβληθεί, όπως το δομημένο περιβάλλον, αξιοποιούνται ως έχουν στην πρότερη αυτή εκδοχή του Τ.Δ..

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 19: Τοπογραφικό Διάγραμμα Έκτασης (2019)



Πηγή: Από Φεβρουαρίου 2019 Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη

ΕΙΚΟΝΑ 20: Υφιστάμενα κτίρια στην περιοχή μελέτης – τρισδιάστατη απεικόνιση, κωδικοποίηση, φωτογραφική τεκμηρίωση



Πηγή: FOSTER + PARTNERS, 2020

Επί του παρόντος, τα περισσότερα κτίρια λειτουργούν ως **Αποθήκες και Γραφεία**, ενώ η βιομηχανική-βιοτεχνική δραστηριότητα είναι περιορισμένη. Αναλυτικότερα τα στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των επιμέρους κτιρίων περιλαμβάνονται στο

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

προαναφερθέν Τ.Δ. (2019) και παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα. Σημειώνεται ότι πέραν αυτών, στην Έκταση υφίστανται και 9 στέγαστρα με συνολική κάλυψη 655,18 τ.μ..

ΠΙΝΑΚΑΣ 7: Στοιχεία κάλυψης, δόμησης και χρήσης των κτιρίων της Έκτασης

ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΟΥ	ΚΑΛΥΨΗ (τ.μ.)	ΔΟΜΗΣΗ (τ.μ.)	ΧΡΗΣΗ
ΚΤ1	228,00	ΥΠΟΓΕΙΟ 228,00	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
		ΙΣΟΓΕΙΟ 228,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 228,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ2	1.608,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.608,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ3	538,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 538,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ4	2.200,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 2.200,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ5	2.268,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 2.268,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ6	280,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 280,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ7	5.914,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 5.914,00 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 331,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Β. ΟΡΟΦΟΣ 636,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ8	1.463,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.463,00 τ.μ. (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ9	2.740,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 2.740,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ10	1.680,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.680,00 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΚΤ12	1.401,13	ΙΣΟΓΕΙΟ 1.401,13 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ13	671,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 671,00 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΚΤ14	320,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 320,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ15	320,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 320,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 320,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Β. ΟΡΟΦΟΣ 165,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ16	3.565,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 3.565,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ17	720,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 720,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ18	371,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 371,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ19	3.867,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 3.867,00 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ20	4.356,68	ΙΣΟΓΕΙΟ 4.356,68 (Σ.Δ.)	ΑΠΟΘΗΚΗ
ΚΤ21	154,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 154,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ22	39,21	ΙΣΟΓΕΙΟ 39,21 (Σ.Δ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
ΚΤ23	158,42	ΙΣΟΓΕΙΟ 158,42 (Σ.Δ.)	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
ΚΤ24	4.016,50	ΥΠΟΓΕΙΟ 237,00	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
		ΙΣΟΓΕΙΟ 4.016,50 (Σ.Δ.)	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
ΚΤ24α	532,50	ΥΠΟΓΕΙΟ 252,65	ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
		ΙΣΟΓΕΙΟ 532,50 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 532,50 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ24β	568,00	ΙΣΟΓΕΙΟ 568,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Α. ΟΡΟΦΟΣ 592,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
		Β. ΟΡΟΦΟΣ 965,00 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ25	14,41	ΙΣΟΓΕΙΟ 14,41 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΚΤ26	104,80	ΙΣΟΓΕΙΟ 104,80 (Σ.Δ.)	ΓΡΑΦΕΙΑ
ΣΥΝΟΛΟ	40.098,65	43.868,15	

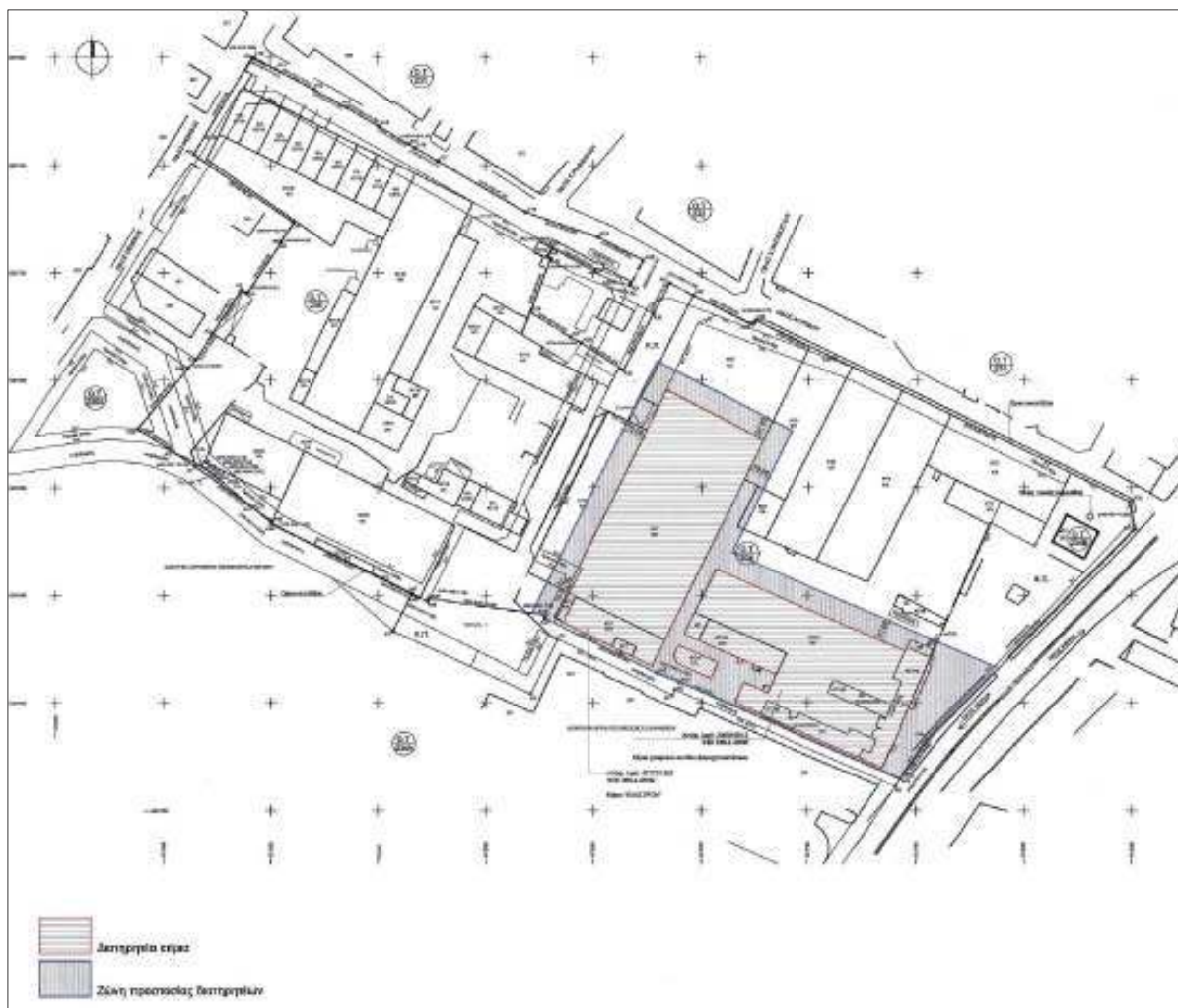
Πηγή: Τ.Δ. Γραφείου Μελετών Εμμ. Γ. Λιανάκη (2019) - Ιδία επεξεργασία

Εκ των ανωτέρω, τα ΚΤ7, ΚΤ23 και ΚΤ24 καθώς και η προϋπάρχουσα καμινάδα στη συμβολή των οδών Πειραιώς και Αγγινίου έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα. Συγκεκριμένα, με την υπ. αριθμ. 30982/8512/01.12.2000 απόφαση Υπ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Δ΄

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

926/29.12.2000) χαρακτηρίστηκαν διατηρητέα τα κτίρια ΚΤ 23, ΚΤ 24, ΚΤ 24 α, ΚΤ 24 β του Ο.Τ. 234, και με την υπ. αριθμ. 47772/1352/12-03-2002 όμοιά της (Δ' 266/8.4.2002) το κτίριο ΚΤ 7 ομοίως στο Ο.Τ. 234, όπως φαίνεται και στο συνημμένο Τ.Δ.. Συνέχεια των δύο υ.α. αποτελεί η με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/2022) υ.α. με την οποία ορίζεται ζώνη προστασίας και εμπλουτίζονται οι χρήσεις που επιτρέπονται στα εν λόγω κτίρια.

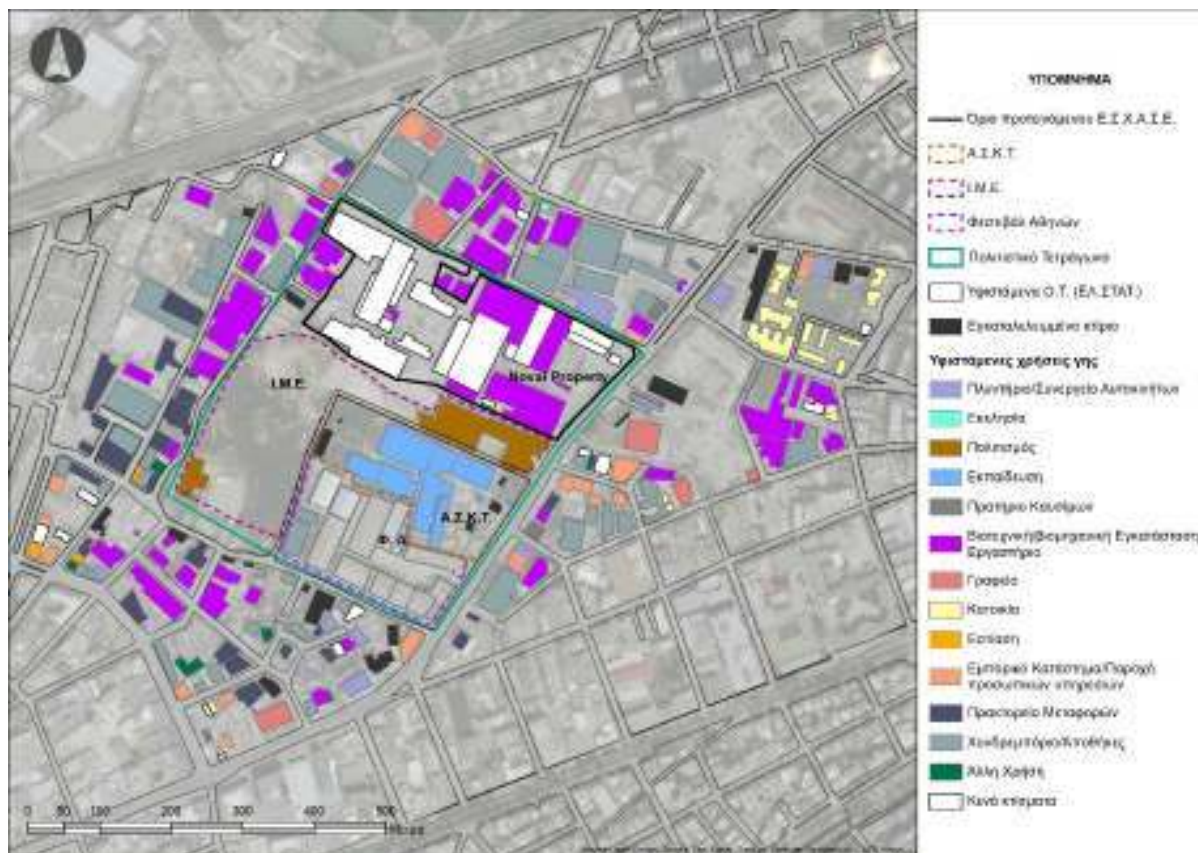
ΕΙΚΟΝΑ 21: Διατηρητέα κτίρια εντός του βιομηχανικού συγκροτήματος της ΒΙΟΧΑΛΚΟ και ζώνη προστασίας (ακάλυπτος χώρος) πέριξ αυτών



Πηγή: Απόσπασμα από την με αριθμό ΥΠΕΝ/Δ ΝΕΠ/25745/967/16.02.2022 (Δ' 215/2022) υ.α.

Περαιτέρω, το δομημένο περιβάλλον πέριξ της περιοχής μελέτης, πέραν των όσων αποδίδονται στο συνημμένο Τ.Δ. (2022), αποδίδεται και στην παρακάτω εικόνα ανάλυσης της περιβάλλουσας περιοχής.

ΕΙΚΟΝΑ 22: Δομημένο περιβάλλον στην περιβάλλουσα περιοχή της περιοχής επέμβασης και υφιστάμενες χρήσεις γης σε επίπεδο κτιρίου (υφιστάμενη κυρίαρχη χρήση ανά κτίριο)



Πηγή: Εικόνα από την ανάλυση στη μελέτη Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. - Αυτοψία ομάδας μελέτης (2020), Ιδία επεξεργασία

5.4. Οδικό δίκτυο πέριξ της περιοχής επέμβασης

Οδός Πειραιώς

Η περιοχή μελέτης εφάπτεται στην οδό Πειραιώς η οποία σύμφωνα με το νέο Ρ.Σ.Α. (ν. 4277/2014, Α' 156/1.08.2014) αποτελεί Αναπτυξιακό Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας και «Δευτερεύοντα Άξονα Μητροπολιτικής Σημασίας» στο επίπεδο της Περιφέρειας σύμφωνα με τον Χάρτη «Κύριο Οδικό Δίκτυο» (Ρ.Σ.Α.). Σε δημοτικό επίπεδο (ιεράρχηση κατά Σ.Β.Α.Κ., 2021), αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία.

Η Λεωφόρος Πειραιώς βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο σχετικά με τις χρήσεις γης. Σήμερα υπάρχουν βιομηχανικές δραστηριότητες όπως μικρές βιομηχανίες, βενζινάδικα, καταστήματα επισκευής αυτοκινήτων / φορτηγών, αλλά και πολλές πολιτιστικές δραστηριότητες έχουν πλέον ισχυρή παρουσία, όπως το Ίδρυμα Κακογιάννη, θέατρα, μουσικά θέατρα κ.λπ. Λόγω απουσίας διασταυρώσεων και σηματοδότησης για τους πεζούς, δεν είναι εύκολο για τους πεζούς να την διασχίσουν. Οι μόνες υπάρχουσες διαβάσεις πεζών πλησίον του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου επί της Πειραιώς βρίσκονται στις διασταυρώσεις με την οδό Άρτης και με την οδό Χ. Σμύρνης, οι οποίες

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

βρίσκονται νότια ή βόρεια αυτού και αρκετά μακριά από την υπάρχουσα είσοδο του οικοπέδου της ΒΙΟΧΑΛΚΟ – νυν NOVAL PROPERTY. Η ηχητική όχληση που δημιουργείται λόγω του μεγάλου φόρτου οχημάτων που δέχεται καθημερινά, αποτελεί ένα από τα βασικά αρνητικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης οδού. Επιπλέον, στη Λεωφόρο Πειραιώς υπάρχουν ασυνεχή πεζοδρόμια, σε κακή κατάσταση με πολλά εμπόδια (απορρίμματα, δέντρα). Η δημιουργία διάβασης πεζών στη διασταύρωση της Λεωφόρου Πειραιώς με την οδό Ύδρας καθώς και με την οδό Αναξαγόρα θεωρείται σκόπιμη για τη γρήγορη και ασφαλή πρόσβαση του πεζού στο ακίνητο (Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝ, 2020).

Οδός Αग्रινίου

Η οδός Αग्रινίου, επί της οποίας επίσης έχει πρόσωπο το ακίνητο, είναι διπλής κατεύθυνσης, μεταβλητού (αυξομειούμενου) πλάτους και με πεζοδρόμιο στη μία πλευρά της οδού, καθώς δεν έχουν υλοποιηθεί οι προβλεπόμενες ρυμοτομήσεις.

Επί της οδού Αग्रινίου υπάρχουν κυρίως βιομηχανικές-βιοτεχνικές εγκαταστάσεις/εργαστήρια και κτίρια χονδρεμπορίου/αποθηκών. Πρόκειται για έναν άξονα διπλής κατεύθυνσης, με χαμηλότερο φορτίο οχημάτων σε σχέση με την λεωφόρο Πειραιώς. Η κατάσταση του οδοστρώματος είναι πολύ κακή, με έλλειψη πεζοδρομίων, ή όπου αυτά υπάρχουν, είναι δυσπρόσιτα για τον πεζό. Τα ως άνω στοιχεία συνηγορούν στην αίσθηση ότι αποτελεί έναν μη φιλικό δρόμο προς τους πεζούς και τους ποδηλάτες (Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝ, 2020).

Ως προς τα υφιστάμενα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, η οδός Αग्रινίου πλησίον της συμβολής της με την οδό Πειραιώς, έχει πλάτος περίπου 6.50 μέτρα, στη συνέχεια περίπου 8.50 μέτρα ενώ σε κάποια σημεία της φθάνει περίπου τα 11 μέτρα. Σύμφωνα με το εν ισχύ Ρ.Σ., το προβλεπόμενο πλάτος της οδού, μετά την υλοποίηση των ρυμοτομικών γραμμών, θα κυμαίνεται από 18 -19 μέτρα. Πρέπει να επισημανθεί επίσης ότι, κατά μήκος της οδού, καταγράφονται και πάρα πολλά παράνομα σταθμευμένα οχήματα με συνέπεια να μειώνεται σημαντικά το λειτουργικό πλάτος της οδού (DENCO, 2022).

Οδός Θέμιδος

Σύμφωνα με την επιτόπια καταγραφή της μελετητικής ομάδας της παρούσης (Π. ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝ, 2020), η οδός Θέμιδος κρίνεται ως ιδιαίτερα προβληματική οδός. Ενώ αποτελεί δρόμο διπλής κατεύθυνσης με καθημερινή και συχνή ροή ιδίως βαρέων οχημάτων, δεν διαθέτει το κατάλληλο πλάτος για την ταυτόχρονη διέλευσή τους, με αποτέλεσμα να δημιουργείται κυκλοφοριακή συμφόρηση. Επιπλέον, λόγω του φορτίου των οχημάτων εμφανίζεται ηχητική όχληση. Το οδόστρωμα είναι σε πολύ κακή κατάσταση ενώ υπάρχει παντελής έλλειψη πεζοδρομίων. Η οδός είναι εμφανώς παραμελημένη καθώς κατά μήκος της υπάρχουν εμπόδια (απορρίμματα, μπάζα), που δυσκολεύουν την διάσχιση της. Επί της οδού, στεγάζονται κυρίως χρήσεις βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και πρακτορεία μεταφορών ενώ η θέα για τον πεζό είναι δυσάρεστη λόγω

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

των ψηλών τοίχων και περιφράξεων κατά μήκος της. Η διαδρομή είναι εξαιρετικά εχθρική και επικίνδυνη για τους πεζούς και τους ποδηλάτες, ακόμη και στο καθημερινό φως και κυρίως για τη νυχτερινή διέλευση.

Πεζόδρομος

Ο πεζόδρομος μεταξύ των ακινήτων της NOVAL PROPERTY και του Ι.Μ.Ε. εγκρίθηκε με τον ν. 3559/2007 (Α' 102/14.02.2007), ήτοι με την πλέον πρόσφατη τροποποίηση του Ρ.Σ. του τετραγώνου μεταξύ των οδών Πειραιώς, Αγρινίου, Θέμιδος και Πολυκράτους. Σύμφωνα με την επιτόπια καταγραφή, ο εν λόγω πεζόδρομος και τα δύο σκέλη που οδηγούν από τον πυρήνα του τετραγώνου στην οδό Θέμιδος, δεν έχουν εφαρμοστεί στο πεδίο και αποτελούν άτυπες διαδρομές, εν μέρει τμήματα των ιδιωτικών γηπέδων.

6. ΣΚΟΠΙΜΟΤΗΤΑ — ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Όπως περιγράφεται και στην §2.4, η περιοχή μελέτης αποτελεί και λαμβάνεται υπ' όψιν ως μέρος ενός μητροπολιτικού «Πολιτιστικού Πόλου» του Ελαιώνα¹⁵ ο οποίος χωροθετείται επί του Αναπτυξιακού Άξονα μητροπολιτικής ακτινοβολίας «με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και στις δραστηριότητες αναψυχής» της οδού Πειραιώς¹⁶. Η ορθή λειτουργία και προβολή ενός τέτοιου πόλου μητροπολιτικής εμβέλειας εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από την προσβασιμότητά του από όλο το λεκανοπέδιο (μέσω Μ.Μ.Μ. και οδικών αρτηριών) ενώ η «ζωντάνια» εντός του πόλου, εξαρτάται τόσο από τη χωροθέτηση κατάλληλων συμπληρωματικών δραστηριοτήτων όσο και από την ύπαρξη ενός φιλικού δικτύου πεζοδρόμων, χώρων στάσης και φυτεύσεων που θα αποτελεί «ανάσα» πλάι στον οδικό άξονα της οδού Πειραιώς και θα έλκει ροές επισκεπτών.

Υπό το πρίσμα αυτό, οι αδυναμίες του ισχύοντος Ρ.Σ., οι οποίες εν μέρει έχουν επισημανθεί στην §4, και τις οποίες η πρόταση επιδιώκει να «θεραπεύσει», είναι οι εξής:

- i. Ασυνεχής κατανομή χώρων Κ.Π..
- ii. Έλλειψη σύνδεσης πεζοδρόμων και χώρων Κ.Π..
- iii. Επισφαλής εφαρμοσιμότητα σχεδιασμού και αδυναμία υλοποίησης τόσο των χαράξεων του οδικού δικτύου όσο και των χώρων Κ.Π.. Ειδικά η υλοποίηση της οδού Αγρινίου -προκειμένου να διαμορφωθεί ως ένας δρόμος με κατάλληλο πλάτος και πεζοδρόμια- εξαρτάται από κατεδαφίσεις των υφιστάμενων περιφράξεων και κτιριακών

¹⁵ βλ. ν. 3559/2007 (Α' 102) και υπ' αριθμ. 2003/2003 Απόφαση Σ.τ.Ε., οι διατάξεις και σκέψεις αντίστοιχα των οποίων αναλύονται στην ενότητα §2.4 της παρούσης.

¹⁶ βλ. ν.4277/2014 (νέο Ρ.Σ.Α.) άρθρ. 11, παρ.2.2, περ. β καθώς επίσης και την §2.3 της παρούσης.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

όγκων στα έναντι του ακινήτου Ο.Τ. 231, 232, 233. Περαιτέρω, η 27χρονη καθυστέρηση στην κύρωση της πράξης εφαρμογής της π.ε. Ελαιώνα, αποδεικνύει την αδυναμία υλοποίησης -βραχυπρόθεσμης ή μεσοπρόθεσμης- των Κ.Χ..

iv. Παραχώρηση ευρέος πλάτους αλλά και εμβαδού χώρου (περ. 52 x 48 μ.) για την εξυπηρέτηση των οχημάτων στον πυρήνα του πολιτιστικού πόλου. Το μεγάλο μέγεθος του ασφαλτοστρωμένου, τετράγωνου σε κάτοψη, κοινόχρηστου χώρου που εξυπηρετεί κατά κύριο λόγο την κίνηση, τους ελιγμούς και την άτυπη στάθμευση του αυτοκινήτου αποθαρρύνει τις ροές κίνησης μεταξύ των επιμέρους ακινήτων εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου και το όραμα για μακροπρόθεσμη συλλειτουργία του πόλου αυτού. Περαιτέρω, ασφαλτοστρωμένες επιφάνειες τέτοιου μεγέθους συνήθως λειτουργούν στην πόλη ως χώροι αμηχανίας τόσο για τους πεζούς όσο και για τα οχήματα, ιδίως διότι η κίνηση σε αυτούς δεν είναι οργανωμένη και οριοθετημένη.

Κατ' επέκταση, η τροποποίηση του Ρ.Σ. κρίνεται αναγκαία για τη βελτίωση των ανωτέρω αδυναμιών και τελικά την βελτίωση της κίνησης των πεζών και την περιβαλλοντική συμπεριφορά του πολιτιστικού πόλου.

Αναλυτικότερα, ως στόχοι της προτεινόμενης τροποποίησης τίθενται (κατ' αντιστοιχία με τις ανωτέρω αδυναμίες):

i. Κατάλληλος σχεδιασμός χώρων Κ.Π. ούτως ώστε να δημιουργούνται κατά το δυνατόν ροές πρασίνου και ευμεγέθεις χώροι Κ.Π..

ii. Γειτνίαση χώρων Κ.Π. και πεζοδρόμων, κατά το παράδειγμα του από 11.4.2002 π.δ. (Δ' 363) – βλ. §3.1.

iii. Ρεαλιστικός σχεδιασμός ο οποίος θα λαμβάνει υπ' όψιν την εφαρμοσιμότητα των επιμέρους χαράξεων και δεν θα εξαρτάται από απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων πολυάριθμων ιδιοκτησιών.

iv. Ελαχιστοποίηση του χώρου που αποδίδεται στην κίνηση οχημάτων και επομένως των ασφαλτοστρώσεων εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου και δη στον πυρήνα του¹⁷, χωρίς να θίγεται η λειτουργικότητα και η εξυπηρέτηση των γειτονικών δραστηριοτήτων.

Εν γένει, η προτεινόμενη τροποποίηση αποσκοπεί στη βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής και δη του Πολιτιστικού Πόλου και σε έναν βιώσιμο σχεδιασμό. Επιπρόσθετα, ο εν λόγω σχεδιασμός αναμένεται να «θεραπεύσει»

¹⁷ Βάσει του προϋφιστάμενου Ρυμοτομικού Σχεδίου της Περιοχής Μελέτης (Δ' 363/8.05.2002), στο κέντρο του πολιτιστικού τετραγώνου προτεινόταν ένας ευμεγέθης χώρος Κ.Π. σε άμεση σύνδεση με τον πεζόδρομο. Σκοπός του Κ.Π. ήταν η αρμονική κίνηση πεζών προς τον πυρήνα του τετραγώνου. Εντούτοις, με την τροποποίηση του 2007, το εν λόγω σύνολο πεζοδρόμου και Κ.Π. καταργήθηκε και αντικαταστάθηκε από οδό και χώρο ελιγμών Ι.Χ. ευρέος πλάτους και μήκους.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

και τις αδυναμίες του ακινήτου της NOVAL PROPERTY προκειμένου να υλοποιήσει το όραμα για ένα πολυλειτουργικό και ενιαίο σύνολο δραστηριοτήτων, ενώ ταυτόχρονα δύνανται να «θεραπευτούν» και τα γύρω ακίνητα παράλληλα με την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου (οδός Αग्रινίου και Κ.Π.).

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθ. 88 του ν. 4759/2020 (Α' 245/9.12.2020) επιβάλλεται η τροποποίηση του Ρ.Σ. στο εν λόγω Ο.Τ., αφού όλες οι απαλλοτριώσεις που κηρύχθηκαν με τον ν. 3559/2007 έχουν κατ' άρθρο 88 παρ. 1 αρθεί αυτοδικαίως αφού από την κήρυξή τους στις 14.02.2007, οπότε και δημοσιεύθηκε ο νόμος αυτός μέχρι σήμερα, έχει παρέλθει χρονικό διάστημα 15 ετών και 4 μηνών χωρίς να συντελεστούν με την καταβολή των αποζημιώσεων που οφείλονται για τα συστατικά του εδάφους που υφίστανται νόμιμα στις εκτάσεις που προβλέπονται ως Κ.Χ. και αφαιρούνται ως εισφορά γης, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Κ.Α.Α.Α.) που κυρώθηκε με το άρθ. 1^ο του ν. 2882/2001 (Α' 17/6.2.2001).

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις εν λόγω παρ. 1 και 2 του άρθ. 88 του ν.4759/2020:

«Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν:

α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά, ή

β. πέντε (5) έτη από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή πράξης αναλογισμού, ή

γ. δεκαοκτώ (18) μήνες από τον καθορισμό τιμής μονάδας, σύμφωνα με τα άρθρα 18 έως 20 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (ν. 2882/2001, Α' 17).

2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου.».

Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθ. 7 του Κ.Α.Α.Α. όπως ισχύει:

«Η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται με την καταβολή στον δικαστικώς αναγνωρισθέντα ή στον αληθινό δικαιούχο της αποζημίωσης που προσδιορίστηκε προσωρινά ή οριστικά κατά τον παρόντα νόμο ή με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης ότι η αποζημίωση η δικαστική δαπάνη, η οποία επιδικάζεται κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4, καθώς και η αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων» κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων κατά το επόμενο άρθρο 8.

Εάν υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με την έκδοση χρηματικού εντάλματος πληρωμής υπέρ του

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

δικαστικώς αναγνωρισθέντος ή την έκδοση του γραμματίου συστάσεως παρακαταθήκης σε περίπτωση όπου δεν εκδίδεται χρηματικό ένταλμα.

Στην περίπτωση της παραγράφου 3 του άρθρου 23 η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται κατά τον οριζόμενο σε αυτήν τρόπο.

Εάν υπόχρεος για την καταβολή της αποζημίωσης είναι οργανισμός τοπικής αυτοδιοίκησης Α' ή Β' βαθμού, η αναγκαστική απαλλοτρίωση συντελείται και με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως γνωστοποίησης του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων ότι, κατ' εντολή και για λογαριασμό του υπόχρεου, παρακατέθεσε το ίδιο την αποζημίωση, την επιδικασθείσα κατά το άρθρο 18 παράγραφος 4 δικαστική δαπάνη, καθώς και την αμοιβή των πληρεξουσίων δικηγόρων κατά τους όρους και τα αποτελέσματα που ορίζονται στο επόμενο άρθρο 8.».

Άλλωστε όπως πάγια κρίνεται από το Σ.τ.Ε. «[...] οι απαλλοτριώσεις, εφόσον μετά την κήρυξή τους διατηρούνται χωρίς να πραγματοποιείται η συντέλεσή τους σύμφωνα με το νόμο, για μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο, υπό τις ιδιαίτερες συνθήκες που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση υπερβαίνει κατά την κρίση του Δικαστηρίου, τα εύλογα όρια, με αποτέλεσμα να στερείται ο ιδιοκτήτης το δικαίωμα ελεύθερης διάθεσης ακινήτου κατά την πραγματική αξία του και την ελεύθερη οικονομική εκμετάλλευσή του αποτελούν οικονομικό και νομικό βάρος της ιδιοκτησίας που έρχεται σε αντίθεση προς τη συνταγματική προστασία της. Επομένως, στις περιπτώσεις αυτές ανακύπτει υποχρέωση της Διοίκησης να άρει την αναγκαστική απαλλοτρίωση, την υποχρέωση δε αυτή δεν αναιρεί το γεγονός ότι για την άρση απαιτείται τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, για την οποία ο νόμος προβλέπει την τήρηση ορισμένων διατυπώσεων, διότι η τροποποίηση προς το σκοπό να αρθεί η απαλλοτρίωση είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση (ΣτΕ 245, 6493/95, 2075/97 κ.ά.).» (απόφαση Σ.τ.Ε. 3520/1999 κ.ά.)¹⁸.

Μάλιστα όπως κρίθηκε από το Σ.τ.Ε. «έχει διατηρηθεί πέρα από τα εύλογα όρια η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε πριν από 10 χρόνια και 3 μήνες» (απόφαση Σ.τ.Ε. 2376/1989 «...προ 13 ετών» (αποφάσεις Σ.τ.Ε. 907-2187/1985) και «... προ 14 ετών» (αποφάσεις Σ.τ.Ε. 2676-4262/1985).

Τελικά, η εφαρμογή του σχεδιασμού, έστω και στο πλαίσιο μιας μεμονωμένης πράξης εφαρμογής θα λειτουργήσει θετικά και θα αρθούν οι κυκλοφοριακές, περιβαλλοντικές και πολεοδομικές επιπτώσεις από τη μακρόχρονη καθυστέρηση του σχεδιασμού, όπως αναλύθηκαν στην [§3.4](#).

¹⁸ Οι υπογραμμίσεις τίθενται από τους μελετητές της παρούσης.

7. ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Για την θεσμικά και σχεδιαστικά ορθή διατύπωση πρότασης τροποποίησης του Ρ.Σ. λήφθηκε υπόψη μία σειρά αρχών και κριτηρίων, επιβεβλημένων τόσο από το σχετικό θεσμικό πλαίσιο και τη νομολογία, όσο και από επιπρόσθετα κριτήρια σχεδιαστικής φύσης. Ειδικότερα, ο σχεδιασμός έλαβε υπ' όψιν τα εξής:

1. Βασική αρχή:

Κατ' αρχήν σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθ. 29 του ν. 2831/2000 (Α' 140/13.6.2000), όπως τροποποιήθηκε με το άρθ. 3 του ν. 4315/2014 (Α' 269/24.12.2014): *«Όπου στις προηγούμενες παραγράφους προβλέπεται τροποποίηση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών, οι σχετικές πολεοδομικές ρυθμίσεις πρέπει:*

α) να μην επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινόχρηστων χώρων ούτε των αναγκαίων κοινωφελών χώρων, σύμφωνα με τα γενικά πλαίσια χρήσεων γης (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ ή ΤΧΣ). Επιτρέπεται η μείωση όταν η τροποποίηση γίνεται λόγω άρσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία: αα) είτε γίνεται σε συμμόρφωση αποφάσεων των αρμόδιων δικαστηρίων, με τις οποίες ακυρώνεται η άρνηση της διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση, ββ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου, γγ) είτε έχει αρθεί αυτοδικαίως μετά την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού.

β) να μην επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης ούτε αλλαγή των γενικών κατηγοριών χρήσεων της περιοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ), δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον και

γγ) να μην είναι αντίθετες με τις διατάξεις και κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.».

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω, με την ενότ. 4 «Πολεοδομικά κριτήρια τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου» της υπ' αριθμ. 55/1988 Εγκυκλίου (Εγκ. ΔΤΕ/δ/43511/161/55/13.06.1988) η αρχή που πρέπει να πρυτανεύει σε μία μελέτη τροποποίησης είναι *«η κοινή ανάγκη ή ωφέλεια σε συνδυασμό με τη βελτίωση των πολεοδομικών συνθηκών της πόλης και το σεβασμό στο περιβάλλον.»*.

2. Τυπικά πολεοδομικά κριτήρια, όπως αυτά καθορίζονται στην παρ. 2.1 της ενότ. 4 της υπ' αριθμ. 55/1988 Εγκυκλίου (Εγκ. ΔΤΕ/δ/43511/161/55/13.06.1988), είναι τα εξής:

i. Τήρηση Ισοζυγίου Κ.Χ.: *«Οι κοινόχρηστοι χώροι, δηλ. οδοί και πλατείες, πεζόδρομοι, διευρύνσεις να μην απομειώνονται ή καταργούνται με την προτεινόμενη τροποποίηση.»* (περ. 2.1.1),

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ii. **Διατήρηση Προκηπίων:** «*Ειδικά τα προκήπια, τα οποία καίτοι ιδιωτικοί χώροι αποτελούν ουσιαστικά ελεύθερο χώρο του οικοδομικού τετραγώνου και βελτιώνουν τον οικισμό από άποψη αισθητικής και υγιεινής δεν πρέπει για καμμία αιτία (εξυπηρέτηση μεμονωμένων συμφερόντων) να μειώνονται ή να καταργούνται.*» (περ. 2.1.2),

iii. **Αμφίπλευρη Μετατόπιση Οικοδομικών και Ρυμοτομικών Γραμμών:** «*Οι μετατοπίσεις των ΟΓ - ΡΓ, όταν δεν αποσκοπούν στη μείωση των κοινοχρήστων θα πρέπει να γίνονται αμφίπλευρα και να μην θίγουν κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με νόμιμες άδειες.*» (περ. 2.1.3),

iv. **Καλύτερη Ένταξη Κτιριακών Όγκων/ Ευνοϊκές Πολεοδομικές Συνθήκες:** «*Η θέσπιση ειδικών όρων δόμησης θα πρέπει να έχει σαν στόχο αφ' ενός μεν την καλύτερη ένταξη των κτιριακών όγκων στο άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον και την εναρμόνισή τους με τα ήδη υφιστάμενα κτίσματα αφ' ετέρου δε τη μη δημιουργία συνθηκών δυσμενεστέρων από αυτές που επιβάλλονται από τον ισχύοντα ΓΟΚ.*» (περ. 2.1.4).

3. Κριτήριο τήρησης ισοζυγίου Κ.Π. βάσει νομολογίας

Η τήρηση -πέραν του Ισοζυγίου Κ.Χ.- και Ισοζυγίου Πρασίνου (Κοινόχρηστο Πράσινο) κατά την τροποποίηση του Ρ.Σ., έχει κριθεί από τη νομολογία ως αναγκαία. Σύμφωνα με τη Σκέψη 6 της υπ' αριθμ. 2242/7.08.1994 απόφασης του Σ.τ.Ε., «*Επειδή κατά τας διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος επιβάλλεται εις την πολιτείαν, αφ' ενός μεν η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, αφ' ετέρου δε ο ορθολογικός χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός προς εξασφάλισιν των αρίστων δυνατών όρων διαβιώσεως. Εκ του συνδυασμού των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι συνταγματικής προστασίας τυγχάνει όχι μόνον το φυσικόν αλλά και το "οικιστικόν" ή "αστικόν" περιβάλλον, εκ του οποίου εξαρτάται εν πολλοίς η υγεία και η ποιότης ζωής των κατοίκων των πόλεων. Μεταξύ δε των διαφόρων παραγόντων του αστικού περιβάλλοντος, πρόδηλον ζωτικήν σημασίαν έχουν οι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, οι οποίοι, προκειμένου ιδία περί των συγχρόνων μεγαπόλεων, αποτελούν το εντελώς απαραίτητον διά την υγείαν των ανθρώπων υποκατάστατον του φυσικού οικοδομησίμου χώρου εις κοινόχρηστον. Πλην, όμως, κατά τας κειμένας διατάξεις νόμων, διά μεν τον αποχαρακτηρισμόν κοινοχρήστου χώρου αρκεί η νομότυπος τροποποιήσις του οικείου σχεδίου πόλεως, ενώ διά την μετατροπήν οικοδομησίμου χώρου εις κοινόχρηστον απαιτείται και η συντέλεσις της οικείας απαλλοτριώσεως. Ενυπάρχει ούτω εις την ειρημένην "ανταλλαγάν" ο κίνδυνος προσωρινής ή και οριστικής απωλείας του αφορισθέντος κοινοχρήστου χώρου, εις ην περίπτωσιν ήθελε καθυστερήσει ή δεν ήθελε πραγματοποιηθεί η συντέλεσις της οικείας απαλλοτριώσεως. Επομένως, είναι πρόδηλον ότι στοιχειώδης εγγύησις προς διασφάλισιν της κατά τα άνω συνταγματικώς προστατευομένης εκτάσεως των αστικών κοινοχρήστων χώρων αποτελεί ο σεβασμός του κανόνος "πράσινον αντί πρασίνου". Πρακτικώς τούτο σημαίνει ότι, κατά την σύμφωνον προς το Σύνταγμα έννοιαν των οικείων διατάξεων νόμων, ο αποχαρακτηρισμός κοινοχρήστου χώρου εις το πλαίσιον αναπλάσεως τελεί υπό τον αυτονόητον όρον της συντελέσεως της απαλλοτριώσεως του*

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

αφοριζόμενου, εις αντιστάθμισίν του, οικοδομησίμου χώρου, μη αρκούσης της απλής κηρύξεως της απαλλοτριώσεως, η οποία εμπεριέχεται εις την τροποποίησιν του σχεδίου πόλεως [...]. Τοιουτοτρόπως η διατήρησις των χώρων αυτών αποτελεί πλέον υψίστην προτεραιότητα διά την προστασίαν της ποιότητος του αστικού περιβάλλοντος, εις τρόπον ώστε και ελαχίστης τοιαύτης εκτάσεως η απώλεια να λογίζεται ανεπίτρεπτος επιδείνωσις του οικιστικού περιβάλλοντος. Εντεύθεν έπεται ότι δύναται μεν ο νομοθέτης, εις το πλαίσιον αστικών αναπλάσεων, να προβαίνει εις αναδιατάξιν των χώρων αυτών, αλλά μόνον υπό τον απαράβατον όρον ότι εκ των αναπλάσεων τούτων δεν θα μειούται ουδ' επ' ελάχιστον η έκτασις των κοινοχρήστων τούτων χώρων, τούθ' οπερ υπόκειται εις τον πλήρη έλεγγον του ακυρωτικού δικαστού. Υπό την έννοιαν αυτήν, δύναται μεν εις το πλαίσιον αναπλάσεως να πραγματοποιείται "ανταλλαγή" κοινοχρήστου χώρου με οικοδομήσιμον τοιούτον, καθ' ην κοινόχρηστος χώρος, αποχαρακτηριζόμενος, καθίσταται οικοδομήσιμος έναντι αφορισμού ίσης εκτάσεως.». Περαιτέρω, σύμφωνα με τη Σκέψη 8 της ίδιας απόφασης: «Επειδή, εκ της ειρμημένης αναδιατάξεως των κοινοχρήστων και οικοδομησίμων χώρων του Ο.Τ. 33 θεμιτή παρίσταται, νομίμως αντισταθμιζομένη εις πράσινον, μόνον η ανέγερσις του Συνεδριακού Κέντρου υπό στοιχεία 1, 2, 3, 4, 1, ουχί όμως και του εις οικείον διάγραμμα απεικονιζομένου πολιτιστικού κέντρου υπό στοιχεία I, II, III, IV, I, διά το οποίον ουδόλως προβλέπεται, ως έχει, το οικείον αντιστάθμισμα πρασίνου. [...].».

4. Ειδικότερες κατευθύνσεις πολεοδομικής μελέτης Ελαιώνα (π.δ. 20.09.1995).
5. Ειδικότερα κριτήρια βάσει ευρύτερης πολεοδομικής θεώρησης της τροποποίησης:
 - i. Ορθολογικά σχήματα Ο.Τ..
 - ii. Δημιουργία λειτουργικών και ευμεγεθών χώρων Κ.Χ. και Κ.Π..
 - iii. Συνεχής κίνηση πεζών δια μέσου πεζοδρόμων, χώρων Κ.Π. αλλά και οδών ήπιας κυκλοφορίας (προτεραιότητα στις οποίες έχει ο πεζός).
 - iv. Λειτουργική κίνηση τροχοφόρων.
 - v. Διασφάλιση εξυπηρέτησης λειτουργιών των όμορων και γειτονικών ιδιοκτησιών.
 - vi. Εφαρμοσιμότητα και ρεαλισμός σχεδίου.
 - vii. Συνολική αναζωογόνηση περιοχής/ Προώθηση μέσω του σχεδιασμού της δυνατότητας ανάπτυξης συνεργειών μεταξύ των υφιστάμενων λειτουργιών και της επιδιωκόμενης επένδυσης.
 - viii. Βιωσιμότητα επιδιωκόμενης επένδυσης (χωρίς να θίγονται οι όμορες ιδιοκτησίες και ο δημόσιος χώρος).

8. ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

8.1. Γενική περιγραφή

Η παρούσα τροποποίηση, η οποία παρουσιάζεται σε σμίκρυνση στην Εικόνα 23 που ακολουθεί¹⁹, αποσκοπεί στη βελτίωση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της πόλης και δη της περιοχής του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (§2.4) και σε έναν βιώσιμο σχεδιασμό. Τηρουμένων των αρχών και των κριτηρίων που αναφέρθηκαν στην §6, προτείνονται εν συντομία **οι παρακάτω κύριες αλλαγές:**

1. Μετατόπιση χάραξης οδού Αγρινίου νοτιοδυτικά (εις βάρος ιδιοκτησίας NOVAL PROPERTY). Ειδικότερα, η οδός Αγρινίου διατηρείται μεν στα βόρεια όρια της περιοχής μελέτης, όπως προβλέπεται από το υφιστάμενο ρυμοτομικό, εντούτοις οι χαράξεις των ορίων της οδού μετατοπίζονται εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, προκειμένου η υλοποίησή της με τους βέλτιστους όρους από σκοπιάς οδικού σχεδιασμού, να καταστεί εφαρμόσιμη και ανεξάρτητη κατεδαφίσεων και απαλλοτριώσεων των γειτονικών ακινήτων. Βάσει πρότασης η Αγρινίου έχει μέσο πλάτος από Ρ.Γ. σε Ρ.Γ. 21μ. (κυμαινόμενο πλάτος μεταξύ ρυμοτομικών 18-23 μ.).
2. Μετατόπιση εγκάρσιου άξονα (μεταξύ των υφιστάμενων Ο.Τ. 234 και 235) δυτικά (Δ, Β-Δ) και απομείωση του πλάτους του, σύμφωνα με το απολύτως αναγκαίο. Η προτεινόμενη νέα οδός που είναι παράλληλη στην ισχύουσα έχει πλάτος 9μ.
3. Τροποποίηση του μεγέθους και του σχήματος των Ο.Τ..
4. Αναδιάταξη Κ.Χ. τηρουμένου του ισοζυγίου κοινόχρηστων χώρων εν γένει καθώς και του ισοζυγίου χώρων πρασίνου (Χ.Π.). Ειδικά οι Χ.Π. επαναπροσδιορίζονται και σχεδιάζονται σε άμεση γειτνίαση με τον πεζόδρομο και τις νέες οδούς ήπιας κυκλοφορίας, ήτοι σε άμεση συσχέτιση με την κίνηση των πεζών.
5. Διατηρούνται προκήπια πλάτους 4-6 μ. στην περίμετρο της ιδιοκτησίας, πλην των τμημάτων όπου υφιστάμενα διατηρητέα και διατηρούμενα κτίρια και βιομηχανικά κελύφη δεν επιτρέπουν τον εν λόγω σχεδιασμό. Περαιτέρω, επί της οδού Πειραιώς σχεδιάζεται προκήπιο με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ.

Ως προς τη ρυμοτομούμενη έκταση στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι 14.136,51 τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπεται ρυμοτομούμενη έκταση ίση με 11.851,40 τ.μ.. Η Έκταση επομένως υπερ-ρυμοτομείται, καθώς αποδίδονται επιπλέον 2,3 στρέμματα Κ.Χ..

¹⁹ Βλ. και συνυποβληθέν Διάγραμμα Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου σε κλίμακα 1:500

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

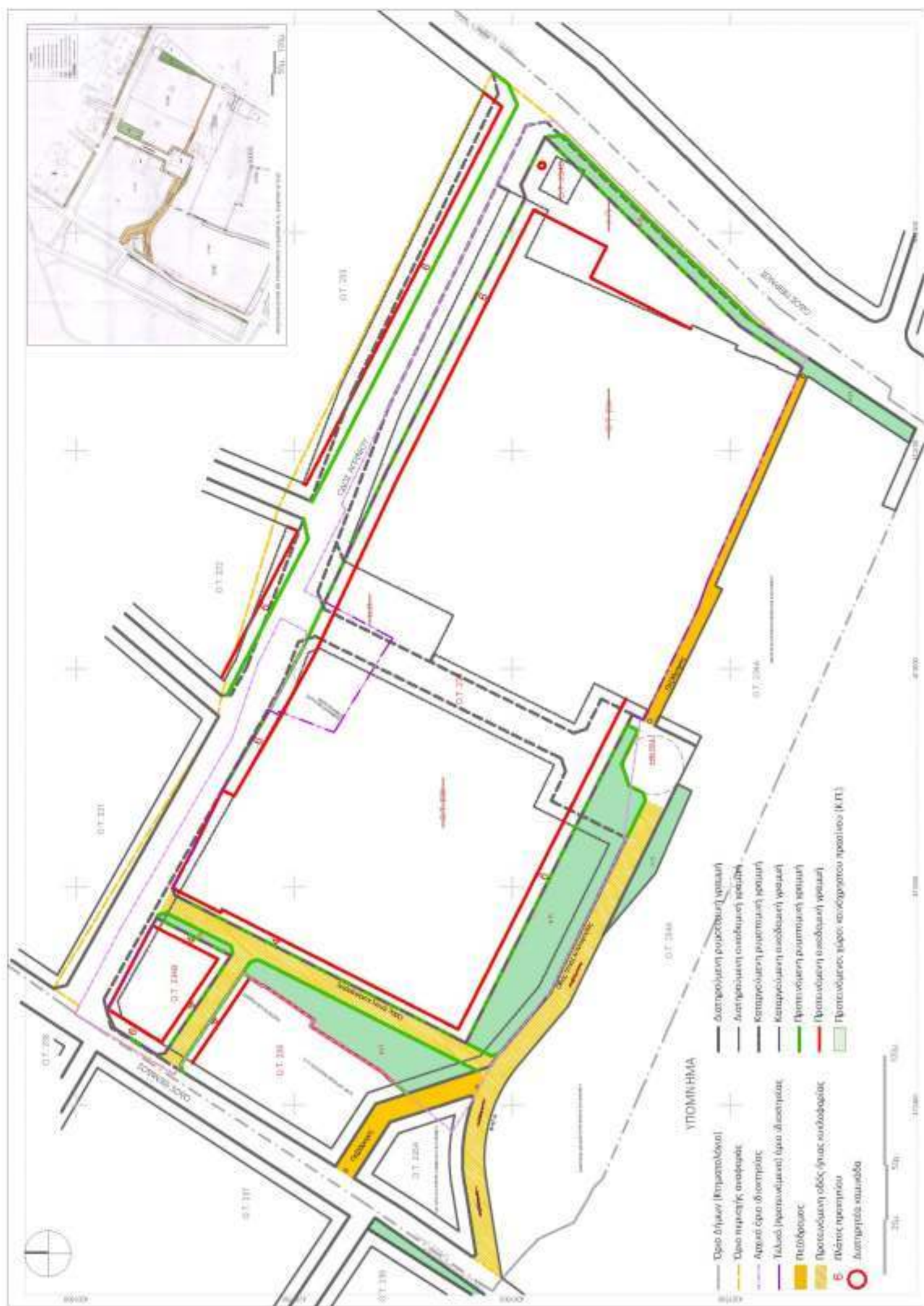
Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι 22.573,96 τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπεται ρυμοτομούμενη έκταση ίση με 22.572,42 τ.μ.. Επομένως και στο επίπεδο αυτό, το ισοζύγιο είναι θετικό.

Στις επόμενες ενότητες ακολουθεί αναλυτική περιγραφή των επιμέρους παραμέτρων του προτεινόμενου σχεδιασμού.

Επόμενη σελίδα:

ΕΙΚΟΝΑ 23: Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου

Πηγή: Ιδία επεξεργασία – Εικόνα υφιστάμενου σχεδίου από Υπηρεσία Δόμησης Δ. Ταύρου – Μοσχάτου.



8.2. Νέα Οικοδομικά Τετράγωνα

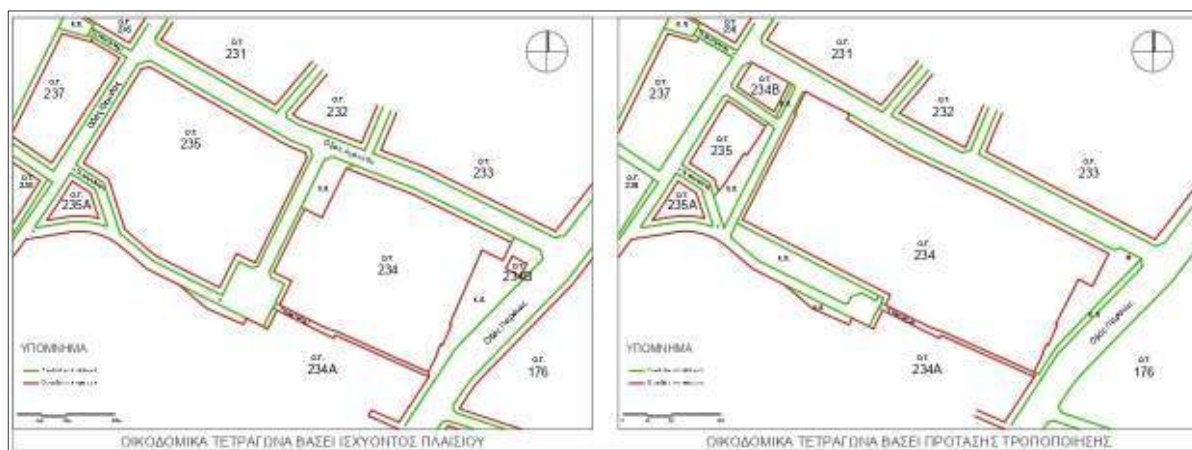
Λόγω της μετατόπισης της κάθετης στην Αग्रινίου οδού (μεταξύ των υφιστάμενων Ο.Τ. 234 και 235) βορειοδυτικά καθώς και τη μετατόπιση της χάραξης της οδού Αग्रινίου προκύπτουν τρία νέα Ο.Τ. που αντικαθιστούν τα τρία προϋφιστάμενα.

Προτείνονται ένα ενιαίο Ο.Τ. 234 και δύο μικρότερα σε έκταση Ο.Τ. 234B και 235 επί της οδού Θέμιδος. Ειδικότερα:

- i. Καταργούνται τα Ο.Τ. 234 και 234B και αντικαθίστανται από το νέο **Ο.Τ. 234**. Το πλάτος του νέου αυτού Ο.Τ. είναι ελαφρώς μειωμένο σε σχέση με το ομώνυμο προϋφιστάμενο λόγω μετατόπισης των Ρ.Γ. μεταξύ των οποίων βρίσκεται η νέα οδός Αग्रινίου. Εντός του Ο.Τ. 234 και συγκεκριμένα στο βόρειο-ανατολικό άκρο της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, με οικοδομική γραμμή αποδίδεται και το αποτύπωμα της διατηρητέας Καμινάδας για την ανακατασκευή αυτής, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της υπ. αριθμ. 47772/1352/12-03-2002 απόφασης υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ..
- ii. Καταργείται το Ο.Τ. 235 και αντικαθίσταται από τα δύο νέα **Ο.Τ. 235 και 234B** επί της οδού Θέμιδος με πλάτος αντίστοιχο του γειτνιάζοντος δυτικά Ο.Τ. 235A και βορειοδυτικά Ο.Τ. 237 και 238.

Στις παρακάτω εικόνες φαίνεται ο προτεινόμενος σχεδιασμός Ο.Τ. μεμονωμένα και συγκριτικά με τα θεσμοθετημένα Ο.Τ..

ΕΙΚΟΝΑ 24: Θεσμοθετημένα και προτεινόμενα Ο.Τ. – Σύγκριση



Πηγή: Από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. και ισότοπος e-roleodotia - Ιδία επεξεργασία

ΕΙΚΟΝΑ 25: Προτεινόμενα Ο.Τ.



Πηγή: Από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. και ισότοπος e-rolodotia - Ιδία επεξεργασία

8.3. Καθορισμός ρυμοτομικών – οικοδομικών γραμμών

Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών (Ρ.Γ. και Ο.Γ.) παρουσιάζονται με πράσινο και κόκκινο αντίστοιχα χρώμα στο Σχέδιο Πρότασης Τροποποίησης Ρ.Σ. που συνυποβάλλεται με την παρούσα Τεχνική Έκθεση.

Αναλυτικά, προτείνονται οι εξής τροποποιήσεις:

1) ΝΕΟ Ο.Τ. 234: Το προτεινόμενο Ο.Τ. 234 καθορίζεται από τα σημεία P18-P19-P20-P21-P'27-P'28-P'29-O'15-O'14-O'13-P43-P42-P41-P40-P39-38-P37-P36-O11-O10-O9, όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα. Πλην του τμήματος της γραμμής P'27-P'28-P'29-O'15-O'14-O'13 που παραμένει όπως ισχύει, τα υπόλοιπα τμήματα της γραμμής σχεδιάζονται εκ νέου και δεν ταυτίζονται με την ισχύουσα Ρ.Γ..

Ειδικότερα, το τμήμα P18-P19-P20-P21 σχηματίζει τα όρια του νέου χώρου Κ.Π. και της νέας (κάθετης στην Αγρινίου) οδού ήπιας κυκλοφορίας. Ειδικά το τμήμα P18-P19 αποτελεί απότμηση γωνίας η οποία κρίνεται αναγκαία για κυκλοφοριακούς λόγους. Το τμήμα P37-P36-P35-O10-P18 σχεδιάζεται ελαφρά μετατοπισμένο σε σχέση με την προϋφιστάμενη Ρ.Γ. εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY. Ειδικά το ευθύγραμμο τμήμα P35-O10 προσδιορίζεται ως το χωρικό αποτύπωμα του με τις υπ' αριθμ. 5303/1961 και

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

503/1962 οικοδομικών αδειών, όπως απεικονίζεται και στο στέλεχος της υπ' αριθμ. 7072/1973 οικοδομικής αδείας, νομίμως υφιστάμενου κτιρίου ΚΤ-16 όντας το μοναδικό τμήμα επί της Αग्रινίου που δεν τηρείται προκήπιο και η Ο.Γ. ταυτίζεται με τη Ρ.Γ.. Ομοίως, το τμήμα Ο7-Ο8-Ο9-Ο10 προσδιορίζεται ως το χωρικό αποτύπωμα του με τις υπ' αριθμ. 4508/1961 και 756/1962 οικοδομικές άδειες, όπως απεικονίζεται και στο στέλεχος της υπ' αριθμ. 7072/1973 οικοδομικής αδείας, νομίμως υφιστάμενου κτιρίου ΚΤ-19, όπου το τμήμα Ο9-Ο10 αποτελεί συνέχεια του τμήματος Ο10-Ο11 ως το μοναδικό τμήμα επί της Αग्रινίου που δεν τηρείται προκήπιο και η Ο.Γ. ταυτίζεται με τη Ρ.Γ., ενώ στο τμήμα Ο8-Ο9 δεν τηρείται προκήπιο και η Ο.Γ. απέχει από τη Ρ.Γ. 3μ.. Το τμήμα Ρ36-Ρ37 και μέρος του Ρ37-Ρ38 αποτελεί το πρόσωπο της ιδιοκτησίας τρίτου επί της Αग्रινίου. Προτείνεται η κατάργηση και αυτού του τμήματος του προϋφιστάμενου Κ.Χ. (τμήμα της αδιέξοδης οδού που δεν εμπίπτει εντός ορίων ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY) διότι δεν αποτελεί λειτουργικό Κ.Χ.. Εν συνεχεία, το τμήμα Ρ37-Ρ38-Ρ39-Ρ40-Ρ41 προκύπτει από μετατόπιση (από 1 έως 14 μ.) της ισχύουσας Ρ.Γ. νοτιοδυτικά, ούτως ώστε το μεγαλύτερο μέρος της οδού Αग्रινίου να χωροθετηθεί εις βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY και να μην απαιτείται για τη διάνοιξη κατάλληλου πλάτους της οδού η κατεδάφιση κτιρίων στα γειτονικά Ο.Τ.. Ειδικά το τμήμα Ρ39-Ρ40-Ρ41 σχηματίζει «εξοχή» του συνολικού περιγράμματος προκειμένου να ενταχθεί εντός του Ο.Τ. το ίχνος από την προϋφιστάμενη καμινάδα που θα ανακατασκευαστεί σύμφωνα με τις διατάξεις σχετικών αποφάσεις του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (βλ. §5.1.1). Η εν λόγω εξοχή είναι σχεδιαστικά ορθή και από τη σκοπιά του σχεδιασμού της νέας οδού, σε επόμενο στάδιο. Το τμήμα Ρ41-Ρ42-Ρ43 αποτελεί το όριο ανάμεσα στον ιδιωτικό χώρο και τον νέο Χ.Π. (βλ. παρακάτω). Στο τμήμα Ρ'29-Ο'15-Ο'14-Ο'13 παράλληλα με το οποίο αναπτύσσεται το διατηρητέο ΚΤ-24 και ΚΤ-24β η Ο.Γ. και Ρ.Γ. παραμένουν ως ισχύουν και ταυτίζονται. Οι Ο.Γ. σχεδιάζονται παράλληλα με τις Ρ.Γ. τηρώντας προκήπια 4-6 μ., σε όλες τις πλευρές του νέου Ο.Τ., με εξαίρεση το προκήπιο επί της οδού Πειραιώς που σχεδιάζεται με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ. (βλ. §8.5).

2) ΝΕΟ Ο.Τ. 234Β: Το προτεινόμενο Ο.Τ. 234Β καθορίζεται από τα σημεία Ρ6-Ρ7-Ρ12-Ρ13-Ρ14-Ρ15-Ρ16-Ρ17-Ρ6, όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα. Το τμήμα Ρ12-Ρ13-Ρ14 αποτελεί το όριο της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας που αναμένεται να διευκολύνει την περιπορεία των οχημάτων αποτρέποντας τις αναστροφές οχημάτων επί της οδού Αग्रινίου. Σχηματίζεται παράλληλα στο τμ. Ρ4-Ρ34 (βλ. Παρακάτω) καθορίζοντας το πλάτος της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας στα 9μ.. Το τμήμα Ρ7-Ρ12 ορίζει εν μέρει το περίγραμμα του νέου Κ.Π.. Το τμήμα Ρ16-Ρ17-Ρ6-Ρ7 προκύπτει από μετατόπιση (περ. 3-4 μ.) της ισχύουσας Ρ.Γ. νοτιοδυτικά σε βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, προκειμένου να τηρηθεί το κατάλληλο πλάτος της οδού Αग्रινίου σε όλο το μήκος της. Ειδικά στο τμ. Ρ17-Ρ6 η Ρ.Γ. ταυτίζεται με την Ο.Γ. με την τεκμηρίωση της ύπαρξης υφιστάμενου κτιρίου ΚΤ-19. Το κτίριο αυτό είναι νομίμως υφιστάμενο με τις υπ' αριθμ.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

4508/1961 και 756/1962 οικοδομικές άδειες, όπως απεικονίζεται και στο στέλεχος της υπ' αριθμ. 7072/1973 οικοδομικής αδείας. Το τμ. Ρ14-Ρ15-Ρ16-Ρ17 αποκλίνει ελάχιστα (περί το 0,5 μ.) από την ισχύουσα Ρ.Γ., αποτελώντας στην ουσία εξορθολογισμό του σχεδιασμού.

3) ΝΕΟ Ο.Τ. 235: Το προτεινόμενο Ο.Τ. 235 καθορίζεται από τα σημεία Ρ4-Ρ5-Ρ'19-Ρ'20-Ρ'21-Ρ32-Ο27-Ο26-Ο25-Ο24-Ο23-Ο22-Ο21-Ρ34-Ρ4, όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα. Ειδικότερα, το τμ. Ρ5-Ρ'19-Ρ'20-Ρ'21 παραμένει όπως ισχύει. Το τμήμα Ρ32-Ο27-Ο26-Ο25-Ο24-Ο23-Ο22-Ο21 καθορίζεται από το περίγραμμα των δύο ιδιοκτησιών εκατέρωθεν και προτείνεται ως όριο ανάμεσα στην ιδιοκτησία τρίτων και ενός ευμεγέθους Κ.Π.. Το τμ. Ρ31-Ρ32 συνδέει τα προαναφερόμενα τμήματα. Τέλος, το τμ. Ρ4-Ρ34 καθορίζεται επίσης από το όριο των εκατέρωθεν ιδιοκτησιών.

4) ΝΕΟΣ ΧΩΡΟΣ Κ.Π. ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ: Ο προτεινόμενος Χ.Π. επί της Πειραιώς καθορίζεται περιμετρικά με Ρ.Γ. από τα σημεία Ρ41-Ρ42-Ρ43-Ρ'1-Ρ'2-Ρ46-Ρ47-Ρ41, σχηματίζοντας επιφάνεια έκτασης περ. 0,9 στρ., όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα. Το πλάτος του εν λόγω μακρόστενου επταπλεύρου είναι ευρύτερο από 6μ. στο μεγαλύτερο τμήμα του, και περίπου 4μ. στο τμήμα που οι γραμμές συγκλίνουν. Το πλάτος αυτό κρίνεται κατάλληλο για έναν γραμμικό χώρο φύτευσης επί της Πειραιώς που δύναται να υποδεχτεί υψηλή φύτευση (βλ. αναλυτικά παρακάτω). Ως προς τον σχεδιασμό, το τμ. Ρ45-Ρ46-Ρ47 σχεδιάζεται μετατοπίζοντας την ισχύουσα Ρ.Γ., σε απόσταση περ. 1μ. από την υφιστάμενη Ρ.Γ.. Η μικρή αυτή μετατόπιση της ισχύουσας γραμμής σε καμία περίπτωση δεν θίγει το κατάλληλο πλάτος πεζοδρομίου της οδού Πειραιώς το οποίο είναι ευρύτερο απ' ό,τι ισχύει βορειότερα (βλ. Εικόνα 28). Επιπλέον, λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι η απόσταση μεταξύ των Ρ.Γ. στην Πειραιώς στο ύψος που βρίσκεται το Ι.Μ.Ε. είναι 30μ. και στο τμήμα που ορίζεται από τα σημεία Ρ45-Ρ46-Ρ47 η απόσταση είναι περί τα 32μ., η προτεινόμενη τροποποίηση φαίνεται ότι δεν θα έχει λειτουργικές επιπτώσεις όσον αφορά στο πλάτος της οδού Πειραιώς²⁰. Το τμ. Ρ41-Ρ42-Ρ43 σχεδιάζεται ελαφρά αποκλίνοντας σε σχέση με το προαναφερθέν προς την οδό Αγρινίου. Επισημαίνεται ότι ολόκληρος ο χώρος Κ.Π. σχεδιάζεται εντός ορίων ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY σε πεδίο που όπως φαίνεται κι από ορθοφωτοχάρτες υπάρχουν ήδη σημειακές φυτεύσεις.

5) ΝΕΟΣ Χ.Π. ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΝΕΟΥ Ο.Τ. 234 ΚΑΙ ΤΟΥ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΥ ΠΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΕΤΑΙ ΝΑ ΜΕΤΑΤΡΑΠΕΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΣΕ ΔΡΟΜΟ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ: Ο εν λόγω Χ.Π. καθορίζεται περιμετρικά με Ρ.Γ. από τα σημεία Ρ20-Ρ21-Ρ23-Ρ24-Ρ25-Ρ26-Ρ27-Ρ'26-Ρ'25-Ρ'24-Ρ'23-Ρ30-Ρ20, σχηματίζοντας επιφάνεια έκτασης 3.293,5 τ.μ., όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα. Το τμ. Ρ'26-Ρ'25-Ρ'24-Ρ'23 αποτελεί τμήμα της ισχύουσας

²⁰ Από τη σχεδιαστική πρόταση της Denco (2022) στη συνοδευτική στη Σ.Μ.Π.Ε. Έκθεση Κυκλοφοριακής Θεώρησης αποδεικνύεται σχεδιαστικά ότι με την προτεινόμενη τροποποίηση πληρούνται όλα τα κριτήρια περί λειτουργικού πλάτους οδοστρώματος και πεζοδρομίων στην περιοχή αναφοράς.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

γραμμής και διατηρείται, ενώ το λοιπό τμήμα Ρ'27-Ρ30-Ρ20-Ρ21 αποτελεί νέα χάραξη που ορίζει τον προτεινόμενο Κ.Π. κατά περίπου 97% εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY. Το λοιπό 3% σχεδιάζεται εις βάρος του ισχύοντος χώρου ελιγμών οχημάτων. Εν γένει, το συνολικό περίγραμμα σχεδιάζεται με τις κατάλληλες αποτμήσεις γωνιών για κυκλοφοριακούς λόγους.

6) ΝΕΟΣ Χ.Π. ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΝΕΟΥ Ο.Τ. 235 ΚΑΙ ΤΗΣ ΝΕΑΣ (ΚΑΘΕΤΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΡΙΝΙΟΥ) ΟΔΟΥ ΣΕ ΕΠΑΦΗ ΜΕ ΤΟΝ ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟ: Ο εν λόγω Χ.Π. καθορίζεται περιμετρικά με Ρ.Γ. από τα σημεία Ρ1-Ρ2-Ρ3-Ρ34-Ρ33-Ο22-Ο23-Ο24-Ο25-Ο26-Ο27-Ο'1-Ρ'21-Ρ1, σχηματίζοντας επιφάνεια έκτασης 1.721 τ.μ. συνολικά εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα.

7) ΝΕΟΣ Χ.Π. ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΝΕΟΥ Ο.Τ. 234Β ΚΑΙ ΤΗΣ ΝΕΑΣ (ΚΑΘΕΤΗΣ ΣΤΗΝ ΑΓΡΙΝΙΟΥ) ΟΔΟΥ: Ο προτεινόμενος Χ.Π. επί της Πειραιώς καθορίζεται περιμετρικά με Ρ.Γ. από τα σημεία Ρ7-Ρ8-Ρ9-Ρ10-Ρ11-Ρ12-Ρ7, σχηματίζοντας επιφάνεια έκτασης 147 τ.μ., όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα. Ο εν λόγω Χ.Π. σχεδιάζεται συνολικά εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY ως συνέχεια του προαναφερόμενου Χ.Π. παράλληλου στην προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας. Πρόκειται για μία νέα εξ ολοκλήρου Ρ.Γ. και κανένα τμήμα της δεν συμπίπτει με ισχύουσα Ρ.Γ.. Το τμήμα Ρ9-Ρ10 αποτελεί προέκταση του ευθύγραμμου τμήματος Ρ1-Ρ2 και σχεδιάζεται παράλληλα στο Ρ19-Ρ20 προκειμένου να τηρηθεί ενιαίο πλάτος 9μ. στην οδό ήπιας κυκλοφορίας.

8) ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ (ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ) Ρ.Γ. ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΑΓΡΙΝΙΟΥ ΣΤΑ Ο.Τ. 233, 232, 231: Δεδομένης της πρότασης για σχεδιασμό της οδού Αγρινίου εις βάρος της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY και εφαρμόζοντας στο μεγαλύτερο μέρος της οδού πλάτος περί τα 21μ. (18μ. στο τμήμα της «εξοχής» του Ο.Τ.234 στη συμβολή των οδών Αγρινίου και Πειραιώς), προτείνεται η μετατόπιση και ο σχεδιαστικός εξορθολογισμός των Ρ.Γ. των Ο.Τ. 232 και 233, κατά τρόπο ώστε και το ισοζύγιο Κ.Χ. να τηρείται (βλ. §8.4) και οι Ρ.Γ. να μην θίγουν το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον των ιδιοκτησιών στα εν λόγω Ο.Τ.. Οι Ρ.Γ. μετατοπίζονται νοτιοδυτικά κατά 1 έως 9μ. σε σχέση με τις ισχύουσες. Η χάραξή τους είναι κατά κύριο λόγο παράλληλη στο τμήμα Ρ35-Ρ36-Ρ37-Ρ38-Ρ39, με μικρές αποκλίσεις που λαμβάνουν υπ' όψιν το ίχνος των υφιστάμενων περιφράξεων και κτιρίων. Οι νέες Ρ.Γ. καθορίζονται από τα τμήματα Ρ'4-Ρ'3-Ρ49-Ρ50-Ρ51-Ρ'5-Ρ'6, Ρ'8-Ρ'7-Ρ54-Ρ55-Ρ'11-Ρ'10 ενώ το Ρ'12-Ρ'13-Ρ'14-Ρ'15-Ρ'16-Ρ'17 διατηρείται, όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα.

9) ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ: Διατηρείται λειτουργικά ο χώρος ελιγμών για την εξυπηρέτηση της εξόδου οχημάτων από τον υπόγειο χώρο στάθμευσης, πλην όμως απομειώνεται σε 30 μ. (καθαρά) επί 27,23. Περαιτέρω, προτείνεται η λειτουργική μετατροπή του ισχύοντος πεζοδρόμου σε οδό ήπιας κυκλοφορίας για δύο λόγους: 1ον για την εξυπηρέτηση της εξόδου των οχημάτων από τον υπόγειο χώρο στάθμευσης στην νέα

οδό Αγρινίου και αφετέρου για τη δυνατότητα εξόδου προς την οδό Θέμιδος, παρακάμπτοντας το τμήμα της οδού που εφάπτεται στα Ο.Τ. 235 και Ο.Τ. 235Α, όπου σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση η διέλευση ενός οχήματος είναι δύσκολη έως αδύνατη (λόγω υφιστάμενων περιφράξεων των ιδιοκτησιών). Στο τμήμα της οδού που εμπίπτει εντός ορίων ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY, το αναγκαίο πλάτος θα δημιουργηθεί μετά την κατεδάφιση τμήματος του ΚΤ-19, εμβαδού περ. 200 τ.μ..

8.4. Κοινόχρηστοι Χώροι, Κοινόχρηστο Πράσινο, Ισοζύγιο

8.4.1. Κοινόχρηστοι Χώροι και Κοινόχρηστο Πράσινο

Με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, επιδιώκεται η ανακατανομή των κοινόχρηστων χώρων, οι οποίοι αφορούν σε οδούς, πεζοδρόμους και Χ.Π., προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που τέθηκαν στην §7. Εν γένει, προτείνεται η **μετατόπιση** βορειοδυτικά του δρόμου που τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL, η **απομείωση** του αδιέξοδου χώρου ελιγμών Ι.Χ. και η **χωροθέτηση των χώρων πρασίνου στον πυρήνα** του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου και πλησίον ή σε άμεση συσχέτιση με τις οδούς κίνησης πεζών (πεζόδρομοι και οδοί ήπιας κυκλοφορίας).

Ειδικότερα, επί της οδού Πειραιώς, προτείνεται η διατήρηση ενός γραμμικού τμήματος πρασίνου μέσου πλάτους 6μ. και μήκους περ. 150μ. και η απόδοση του υπόλοιπου χώρου πρασίνου ως προκήπιο του νέου Ο.Τ. 234. Ο γραμμικός αυτός πράσινος χώρος συνάδει με τον αντίστοιχο του π.δ. 20.09.1995, όπως φαίνεται και στην Εικόνα 6 της παρούσης (§3.2).

Η προτεινόμενη έκταση πρασίνου επί της Πειραιώς ισούται με 910,93 τ.μ. ενώ βάσει του υφιστάμενου Ρ.Σ. ο χώρος Κ.Π. επί της Πειραιώς έχει εμβαδό 4.546,78 τ.μ.. Το μεγαλύτερο μέρος της εν λόγω διαφοράς, προτείνεται ως προκήπιο ήτοι ως μία αδόμητη, εν δυνάμει φυτεμένη επιφάνεια την ευθύνη της οποίας έχει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Στην ουσία, η εν λόγω αλλαγή δεν προκαλεί μεταβολή στον «προορισμό» του εν λόγω χώρου, ως χώρο με υψηλή φύτευση και μαλακές επιφάνειες, αλλά δίνει τη δυνατότητα στον φορέα της επένδυσης να ελέγχει και να φροντίζει τα φυτά, την πλακόστρωση και τα λοιπά αρχιτεκτονικά και τοπιακά στοιχεία της σημαντικής αυτής πρόσοψης του Πόλου επί της Πειραιώς.

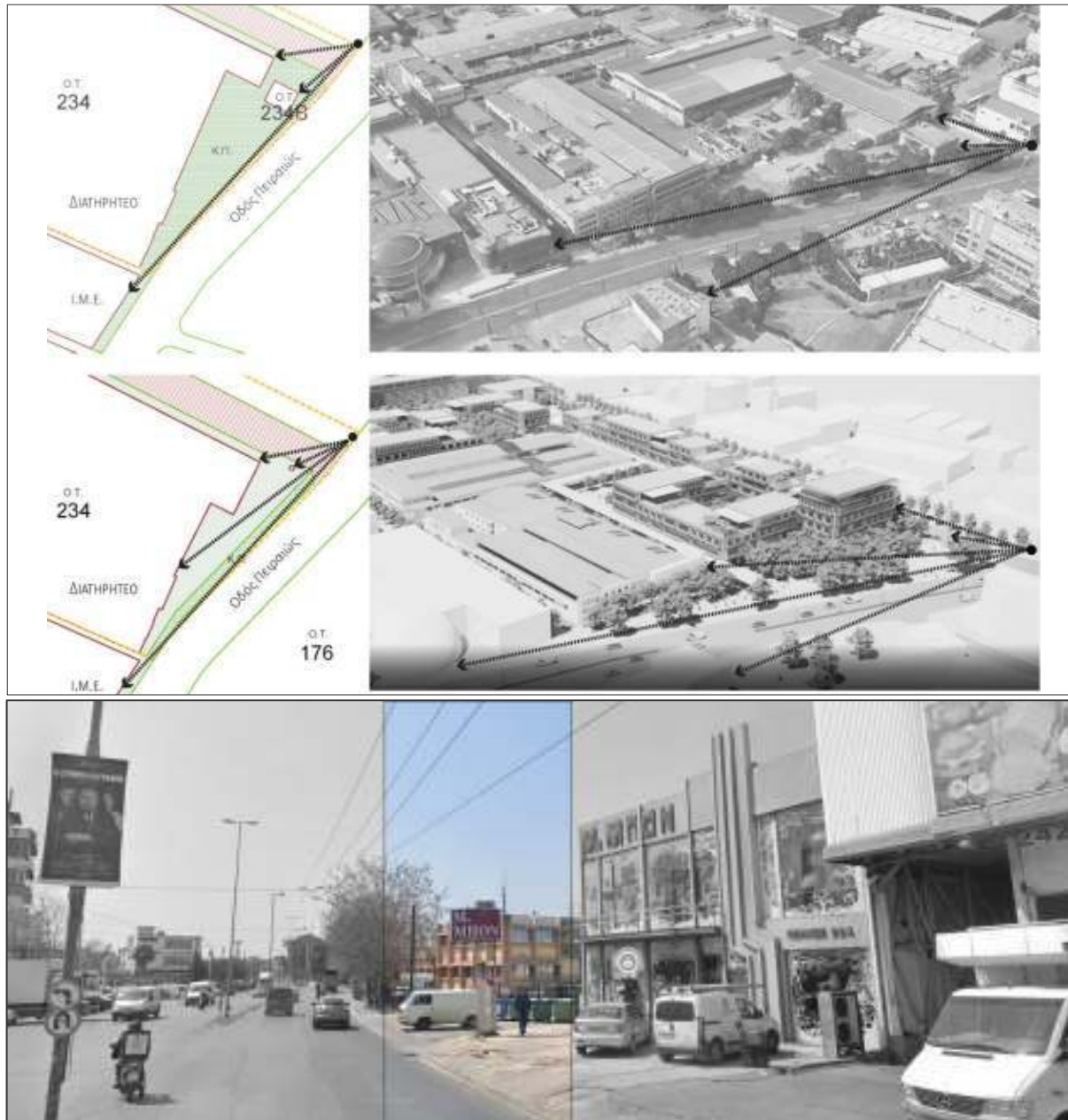
Επιπρόσθετα, χάρη στην επιθυμία του Φορέα να μην διατηρηθεί το κτίριο ΚΤ1²¹, το προτεινόμενο Κ.Π. σε συνδυασμό με το ευρύ προκήπιο συνδιαμορφώνουν έναν πράσινο

²¹ Διώροφο κτίριο με κάλυψη 228 τ.μ. και δόμηση 456 τ.μ., το οποίο σήμερα χωροθετείται στο πρόσωπο του ακινήτου επί της Πειραιώς, αποτελώντας διακριτό οικοδομικό τετράγωνο εντός του τριγωνικού χώρου Κ.Π. επί της Πειραιώς.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

συνολικά αδόμητο χώρο²², «ανακουφίζοντας» την ελεύθερη επιφάνεια και απελευθερώνοντας την οπτική φυγή του πεζού από την Αग्रινίου προς τα διατηρητέα κτίσματα του συγκροτήματος, συμπεριλαμβανομένης της καμινάδας, αλλά και προς τον θόλο του Ι.Μ.Ε., που αποτελεί πολιτιστικό τοπόσημο επί της Πειραιώς.

ΕΙΚΟΝΑ 26: Οπτικές φυγές από ενδεικτικό σημείο επί της Πειραιώς προς το ακίνητο. Σύγκριση πραγματικής κατάστασης και προτεινόμενης με την απουσία του κτιρίου που αποτελούσε το Ο.Τ. 234B (ενδεικτική φωτορεαλιστική απεικόνιση)



Πηγή: Σχέδια - Ιδία επεξεργασία. Φωτογραφία από Google Earth. Φωτορεαλιστικό Foster + Partners, 2021. Φωτογραφία από Google Maps.

²² Παρότι δύναται το προκήπιο να είναι «ελεγχόμενο» από τον Φορέα της επένδυσης, αυτό δεν αναιρεί το γεγονός ότι πρόκειται για αδόμητο χώρο και μάλιστα εξωστρεφή και φυτεμένο.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Από τη σκοπιά του σχεδιασμού στο επίπεδο της οδού Πειραιώς, με την προτεινόμενη λωρίδα πλάτους 6μ. διατηρείται και δεν διαταράσσεται η συνέχεια του πρασίνου που αρχίζει από το ακίνητο του Ι.Μ.Ε. έως την οδό Αग्रινίου, διατηρώντας ταυτόχρονα τη δυνατότητα φυσικής σκίασης του πεζού επί της Πειραιώς²³.

Περαιτέρω, προτείνεται η κατάργηση του χώρου Κ.Π. έκτασης 1.360,71 τ.μ. ο οποίος χωροθετείται επί της Αग्रινίου και εφάπτεται στο -βάσει υφιστάμενου Ρ.Σ.- Ο.Τ. 234.

Οι νέοι Χ.Π. που αντικαθιστούν τους ανωτέρω (εν μέρει ή εξ ολοκλήρου) καταργούμενους τηρουμένου του ισοζυγίου (βλ. §8.4.3), σχεδιάζονται στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου, αναπτυσσόμενοι παράλληλα και σε άμεση σύνδεση με τις νέες οδούς ήπιας κυκλοφορίας και το διατηρούμενο σκέλος του πεζοδρόμου. Οι εν λόγω Χ.Π. έχουν συνολικό εμβαδό 5.161,67 τ.μ. και επιμερίζονται σε δύο ευμεγέθεις επιφάνειες εμβαδού ≈3,3 και 1,7 στρεμμάτων και σε μία γραμμική λωρίδα πρασίνου εμβαδού ≈150 τ.μ., όπως φαίνεται χρωματισμένο με πράσινο στο συνημμένο διάγραμμα.

Αναφορικά με την κυκλοφορία, προτείνεται η μετατόπιση της αδιέξοδης οδού πλάτους 13μ. που διχοτομεί την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY (εμβαδό 1.835 περ. τ.μ.) και ο ανασχεδιασμός του τμήματος του Κ.Χ. που προορίζεται ως χώρος ελιγμών με τήρηση μόνον των αναγκαίων διαστάσεων, δηλαδή αντί για 52x48 μ. προτείνεται έκταση περ. 27x30 μ.. Προκειμένου να μην διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και ιδίως οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται η αξιοποίηση τμήματος του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως δρόμος ήπιας κυκλοφορίας καθώς και η χάραξη δύο νέων (ελάχιστου απαιτούμενου πλάτους 9μ.) οδών ήπιας κυκλοφορίας. Η πρώτη από τις οδούς αυτές είναι παράλληλη στην οδό Θέμιδος και εξυπηρετεί μεταξύ άλλων την έξοδο των Ι.Χ. από το χώρο στάθμευσης του Ι.Μ.Ε. στην οδό Αग्रινίου. Η δεύτερη οδός ήπιας κυκλοφορίας καθώς και το τμήμα του πεζοδρόμου που προτείνεται ως οδός ήπιας κυκλοφορίας, εξυπηρετούν την έξοδο οχημάτων, πεζών και ποδηλατιστών σε δύο σημεία στην οδό Θέμιδος (προς οδό Πολυκράτους και προς οδό Αग्रινίου) παρακάμπτοντας κατά κάποιον τρόπο το τμήμα της οδού που δεν έχει διανοιχθεί και κρίνεται ως κυκλοφοριακά προβληματικό²⁴.

Τέλος, η έκταση που καταλαμβάνει η οδός Αग्रινίου (Κ.Χ.) στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς μεταβάλλεται σε 10.165,20 τ.μ. έναντι των 8.825,85 τ.μ. που προβλέπονται βάσει υφιστάμενου ρυμοτομικού σχεδίου με στόχο τον λειτουργικό ανασχεδιασμό της οδού με σύγχρονες προδιαγραφές (βλ. παρακάτω). Προκειμένου το πλάτος της οδού να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός -

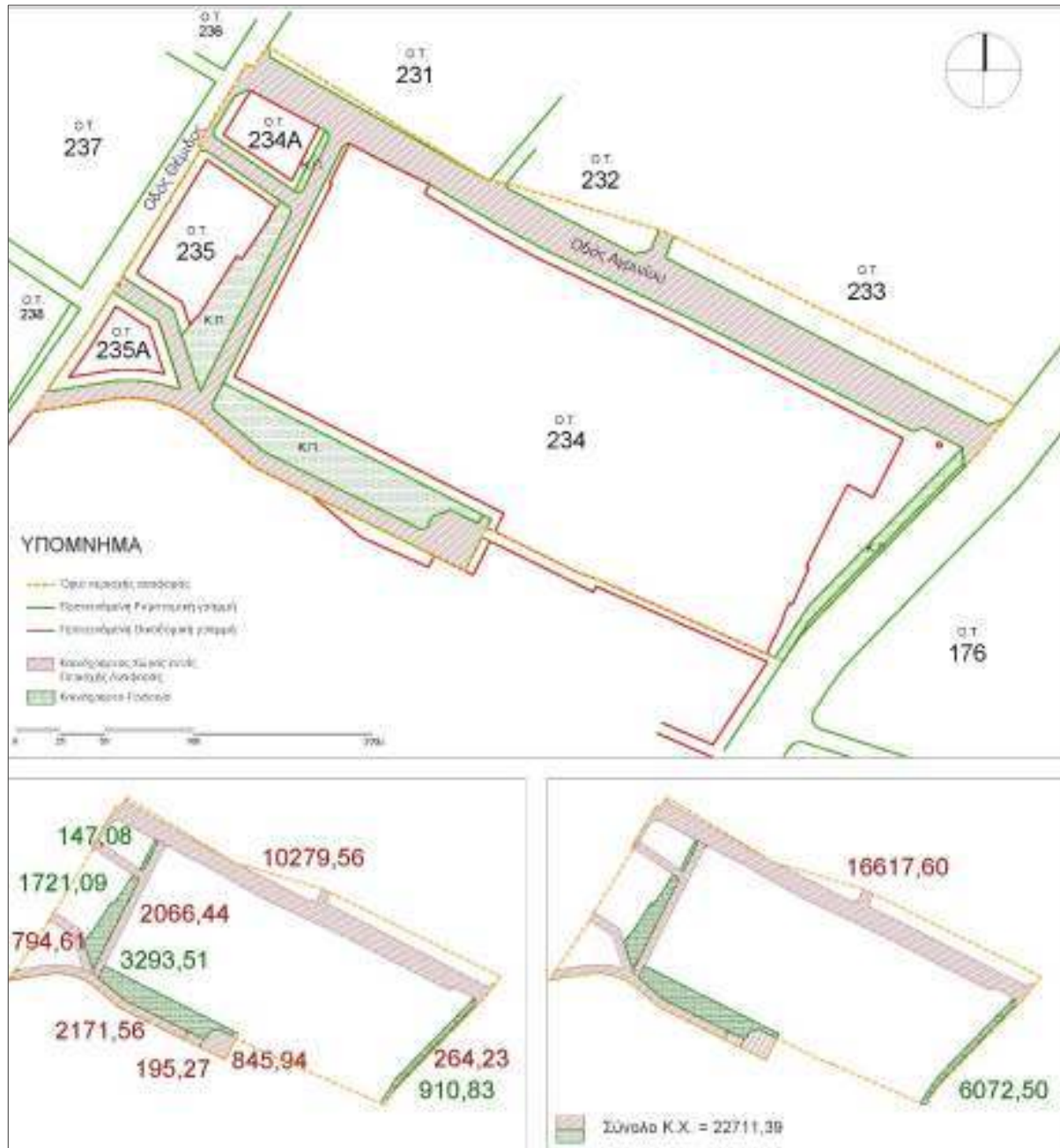
²³ Σε μία μακροσκοπική θεώρηση, το πράσινο επί της οδού Πειραιώς αποτελεί εξαίρεση και όχι κανόνα. Συνεπώς δεν πρόκειται για μία ροή πρασίνου επί της οδού αλλά για μία σχεδιαστική κίνηση που προκύπτει από τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της NOVAL PROPERTY και του Ι.Μ.Ε. (βλ. Εικόνα 10 της παρούσης).

²⁴ Περαιτέρω, με τη χάραξη και υλοποίηση της δεύτερης οδού ήπιας κυκλοφορίας, αναμένεται να μειωθούν οι αναγκαστικές περιπορείες για την είσοδο των οχημάτων στους χώρους στάθμευσης του ακινήτου από την οδό Αग्रινίου.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

βάσει υφιστάμενων συνθηκών του δομημένου περιβάλλοντος- των ρυμοτομικών γραμμών (Ρ.Γ.) των Ο.Τ. 233 και 232. Η μετατόπιση αυτή νοτιοδυτικά των Ο.Τ. είναι μία χειρονομία που ευνοεί την ρεαλιστική και άμεση εφαρμογή των Ρ.Γ., και σε καμία περίπτωση δεν θίγει το ισοζύγιο Κ.Χ. στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς.

ΕΙΚΟΝΑ 27: Προτεινόμενοι Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς, τηρουμένου του ισοζυγίου



Πηγή: ίδια επεξεργασία

8.4.2. Ισοζύγιο Κ.Χ. και ισοζύγιο Κ.Π.

Οι μετρήσεις για τους Κ.Χ. καθώς και ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου Κ.Χ. πραγματοποιήθηκε σε δύο χωρικά επίπεδα: **(α)** επί των ορίων ιδιοκτησίας, ήτοι περιοχή με εμβαδό $E = 69.599,05$ τ.μ. και **(β)** επί της «περιοχής αναφοράς», δηλαδή μίας περιοχής ευρύτερης της ιδιοκτησίας η οποία αποδίδεται με διακεκομμένη γραμμή στο σχέδιο και έχει εμβαδό $E_{\text{Π.Α.}} = 90.597,12$ τ.μ.. Ομοίως με τους Κ.Χ., ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου για τους Χ.Π.²⁵, πραγματοποιήθηκε στα δύο προαναφερθέντα χωρικά επίπεδα.

Το ισοζύγιο των Κ.Χ. διατηρείται και μάλιστα προκύπτει **θετικό** και στα δύο χωρικά επίπεδα αναφοράς, όπως φαίνεται αναλυτικά και στους πίνακες που ακολουθούν. Ειδικότερα:

- i. Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι 14.136,51 τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπεται ρυμοτομούμενη έκταση ίση με 11.851,40 τ.μ.. Η Έκταση επομένως υπερ-ρυμοτομείται, καθώς αποδίδονται επιπλέον (περ.) 2,3 στρέμματα Κ.Χ..
- ii. Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη ρυμοτομούμενη έκταση είναι 22.690,11 τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπεται ρυμοτομούμενη έκταση ίση με 22.554,99 τ.μ.. Επομένως και στο επίπεδο αυτό, το ισοζύγιο είναι θετικό, καθώς αποδίδονται επιπλέον 135,11 τ.μ..

Ομοίως, ο έλεγχος τήρησης του ισοζυγίου για τους Χ.Π. (το οποίο αποτελεί μέρος του Κ.Χ.) πραγματοποιήθηκε στα δύο προαναφερθέντα χωρικά επίπεδα:

- i. Στο επίπεδο των ορίων ιδιοκτησίας, η προτεινόμενη έκταση Χ.Π. είναι συνολικά 5.945,44 τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπονται Χ.Π. έκτασης ίσης με 5.907,49 τ.μ.. Προτείνεται επομένως αύξηση κατά περ. 38 τ.μ. των εν λόγω φυτεμένων χώρων.
- ii. Στο επίπεδο της περιοχής αναφοράς, η προτεινόμενη έκταση Χ.Π. είναι συνολικά 6.072,50 τ.μ., ενώ από το υφιστάμενο Ρ.Σ. προβλέπονται Χ.Π. έκτασης ίσης με 5.998,03 τ.μ.. Και στο επίπεδο αυτό επομένως, σημειώνεται αύξηση φυτεμένων επιφανειών κατά περ. 74,5 τ.μ..

²⁵ Η τήρηση ισοζυγίου πρασίνου συμφωνεί με τη νομολογία (βλ. κριτήριο 3, [§7](#)), κυρίως όμως αποτελεί έναν επιτακτικό κανόνα για το σύγχρονο πυκνοδομημένο αστικό περιβάλλον.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 8: Υπολογισμός ισοζυγίου στην περιοχή αναφοράς

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΝΑΦΟΡΑΣ			
Έκταση	90.597,12 τ.μ.		
Θεσμοθετημένα (τ.μ.)		Προτεινόμενα (τ.μ.)	
Κ.Χ.1 (Αγρινίου)	8.808,42	Κ.Χ.1' (Αγρινίου)	10.279,56
Κ.Χ.2 (Καταργούμενη οδός)	1.835,86	Κ.Χ.2' (νέες οδοί ήπιας κυκλοφορίας)	2.066,44
Κ.Χ.3 (πλάτωμα/ τετράγωνος χώρος)	2.530,75	Κ.Χ.3' (χώρος ελιγμών)	845,94
Κ.Χ.4 (πεζόδρομος)	2.966,16	Κ.Χ.4'-Α (πεζόδρομος)	794,61
		Κ.Χ.4'-Β (δρόμος ήπιας κυκλοφορίας)	2.171,56
		Κ.Χ.4'-Γ (επιπλέον τμήμα δρόμου ήπιας κυκλοφορίας έως το roundabout)	195,27
Κ.Χ.5 (Λεπτή λωρίδα Πειραιώς)	415,77	Κ.Χ.5' (Λεπτή λωρίδα Πειραιώς)	264,23
Υποσύνολο Κ.Χ.	16.556,96	Υποσύνολο Κ.Χ.	16.617,60
Κ.Π.1 (Τρίγωνο στην Πειραιώς)	4.546,78	Κ.Π.1' (Λωρίδα επί της Πειραιώς)	910,83
Κ.Π.2 (ορθογώνιο επί της Αγρινίου)	1.451,25	Κ.Π.2' (Μεταξύ ακινήτου και ΙΜΕ)	3.293,51
		Κ.Π.3' (Μεταξύ Νοval και ιδιοκτησιών επί της Θέμδος)	1.721,09
		Κ.Π.4' (Λωρίδα στο x-Last Mile)	147,08
Υποσύνολο Κ.Π.	5.998,03	Υποσύνολο Κ.Π.	6.072,50
Σύνολο	22.554,99		22.690,11
Διαφορά ισοζυγίου στην περιοχή αναφοράς βάσει τελικής πρότασης		+ 135,11	
Διαφορά ισοζυγίου Κ.Π.		+ 74,48	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΠΙΝΑΚΑΣ 9: Υπολογισμός ισοζυγίου στην περιοχή μελέτης

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ			
Θεσμοθετημένα (τ.μ.)		Προτεινόμενα (τελικά) (τ.μ.)	
Εμβαδό ιδιοκτησίας	69.599,05	Εμβαδό ιδιοκτησίας	69.599,05
Έκταση ακινήτου (μετά τις θεσμ. ρυμοτομήσεις)	57.594,89	(νέο) Τμήμα 1 ακινήτου	53.401,11
		(νέο) Τμήμα 2 ακινήτου	1.908,65
		Έκταση ακινήτου (μετά τις ρυμοτομήσεις)	55.309,75
Κ.Χ.1 (Θέμιδος - Αग्रινίου)	2.148,41	Κ.Χ.1' (Θέμιδος - Αग्रινίου)	2.495,74
Κ.Χ.2 (Αग्रινίου)	270,35	Κ.Χ.2' (Αग्रινίου - Πειραιώς)	3.205,46
Κ.Χ.3 (Λωρίδα επί της Πειραιώς)	412,43		
Κ.Χ.4 (Καταργούμενη οδός και τμήμα του roundabout)	2.791,72	Κ.Χ.3' (Νέες οδοί)	2.076,95
Κ.Χ.5 (Τμήμα πεζοδρόμου)	321,01	Κ.Χ.4' (Τμήμα πεζοδρόμου)	307,72
		Κ.Χ.5' και Κ.Χ.6' (περισσευούμενα τμήματα)	105,20
Υποσύνολο Κ.Χ.	5.943,92	Υποσύνολο Κ.Χ.	8.191,07
Κ.Π.1 (Πειραιώς)	4.546,78	Κ.Π.1' (Λωρίδα επί της Πειραιώς)	910,83
Κ.Π.2 (ορθογώνιο επί της Αग्रινίου)	1.360,71	Κ.Π.2' (Μεταξύ ακινήτου και ΙΜΕ)	3.166,44
		Κ.Π.3' (Μεταξύ Noval και ιδιοκτησιών επί της Θέμιδος)	1.721,09
		Κ.Π.4' (Λωρίδα στο x-Last Mile)	147,08
Υποσύνολο Κ.Π.	5.907,49	Υποσύνολο Κ.Π.	5.945,44
Προσκυρούμενο τμήμα (Ο.Τ. 235Α)	152,76	Προσκυρούμενο τμήμα (Ο.Τ. 235Α)	152,76
Σύνολο	11.851,40	Σύνολο	14.136,51
Σύνολο (με προσκύρωση)	12.004,17	Σύνολο (με προσκύρωση)	14.289,28
Ποσοστό ρυμοτόμησης	17%	Ποσοστό ρυμοτόμησης	26%
Ποσοστό ρυμοτόμησης	17%	Ποσοστό ρυμοτόμησης	26%
Διαφορά ισοζυγίου στην περιοχή μελέτης βάσει τελικής πρότασης		+ 2.285,11 τ.μ.	
Διαφορά ισοζυγίου Κ.Π.		+ 37,95 τ.μ.	

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

8.5. Προκήπια (πρασιές)

Εν γένει, προτείνονται και διατηρούνται προκήπια πλάτους κατ' ελάχιστον 4 έως 6 μ. στην περίμετρο της ιδιοκτησίας, πλην των τμημάτων όπου λόγω των υφιστάμενων διατηρητέων και διατηρούμενων κτιρίων και βιομηχανικών κελυφών προτείνεται η Ο.Γ. να ταυτιστεί με τη Ρ.Γ. είτε διατηρείται ως έχει το υφιστάμενο καθεστώς. Ειδικότερα:

i. Στο πρόσωπο της περιοχής μελέτης επί της οδού Πειραιώς, προτείνεται προκήπιο με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ., το οποίο διασφαλίζει την επαρκή απόσταση των κτιρίων από τον οδικό αυτό άξονα, ειδικά λαμβάνοντας υπ' όψιν και την γραμμική λωρίδα πρασίνου που μεσολαβεί μεταξύ Ο.Τ. και οδού.

ii. Στα Ο.Τ. εκατέρωθεν της οδού Αγρινίου προτείνεται προκήπιο 6μ., με εξαίρεση τα δύο τμήματα Ο1-Ο4 και Ο9-Ο10-Ο11, όπου η Ο.Γ. προτείνεται να ταυτιστεί με την Ρ.Γ., λόγω της ύπαρξης νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων. Όπως φαίνεται στην παρακάτω Εικόνα, οι έναντι στα σημεία αυτά Ο.Γ.²⁶ απέχουν περ. 25μ., απόσταση η οποία προσεγγίζει τις αντίστοιχες αποστάσεις Ο.Γ. εκατέρωθεν της οδού Θέμιδος και εν γένει οδών πλάτους από Ρ.Γ. σε Ρ.Γ. περί τα 13μ. με προκήπια 6μ. (καθώς 6+13+6=25μ.).

iii. Αντίστοιχα στο πρόσωπο των Ο.Τ. 234B και 235 επί της Θέμιδος, προτείνεται και διατηρείται προκήπιο 6μ..

iv. Προκήπιο 6μ. προτείνεται και στο πρόσωπο του Ο.Τ. 234 επί του νέου Κ.Π. τηρώντας απόσταση από την Ο.Γ. στο ακίνητο ιδιοκτησίας Ι.Μ.Ε. περίπου 40μ..

v. Στο πρόσωπο του νέου Ο.Τ. 234 και του Ο.Τ. 234B προς την- κάθετη στην Αγρινίου- οδό ήπιας κυκλοφορίας, σχεδιάζεται προκήπιο 4μ., κατ' αντιστοιχία με τα προϋφιστάμενα προκήπια ιδίου πλάτους εκατέρωθεν της μετατοπιζόμενης αδιέξοδης οδού, με εξαίρεση το τμήμα Ο7-Ο8-Ο9, όπου η Ο.Γ. απέχει 3 μ. από την Ρ.Γ. λόγω της ύπαρξης νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων. Η απόσταση άλλωστε της εν λόγω Ο.Γ. με την αντίστοιχη στο έναντι προτεινόμενο Ο.Τ. 235, όπως φαίνεται και στην Εικόνα, κυμαίνεται από 19,5 έως 35μ. διασφαλίζοντας τον κατάλληλο αερισμό και ηλιασμό των κτιριακών όγκων, στοιχείο που αποτελεί και τη γενεσιουργό αιτία των προκηπίων/πρασιών. Για τους ίδιους λόγους και προκειμένου να μη θιγούν τα υφιστάμενα κτίρια στο Ο.Τ. 235 η Ο.Γ. προτείνεται να ταυτιστεί με την Ρ.Γ. στο τμήμα επαφής του εν λόγω Ο.Τ. με τον Κ.Π..

vi. Τέλος, διατηρείται η ταύτιση Ο.Γ. και Ρ.Γ. στο τμήμα όπου χωροθετούνται τα διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το ισχύον Ρ.Σ..

²⁶ Επί των Ο.Τ. 232 και 231.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 28: Διάγραμμα με ενδεικτικές αποστάσεις μεταξύ έναντι Ο.Γ. και προκήπια



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

8.6. Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.

Όπως έχει ήδη επισημανθεί, ως κύριες τροποποιήσεις που αφορούν στο δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων, προτείνονται η μετατόπιση της οδού Αργινίου νοτιοδυτικά εις βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY καθώς και η μετατόπιση της αδιέξοδης οδού που τέμνει εγκάρσια την ιδιοκτησία της NOVAL βορειοδυτικά, ελαχιστοποιώντας παράλληλα το πλάτος της σύμφωνα με τις αναγκαίες και μόνον διαστάσεις.

Ειδικότερα, προκειμένου να μην διαταραχθεί η υφιστάμενη κατάσταση και ιδίως οι προσβάσεις στα όμορα ακίνητα, προτείνεται:

- Η χάραξη μίας νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας - παράλληλης με την προϋφιστάμενη αδιέξοδη οδό- μεταξύ των (προτεινόμενων) Ο.Τ. 234 και 234Β/235. Το πλάτος της εν λόγω οδού ορίζεται στα 9μ., ήτοι το ελάχιστο απαιτούμενο.
- Η αξιοποίηση του ενός σκέλους του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως οδός ήπιας κυκλοφορίας. Το πλάτος της οδού αυτής παραμένει ως έχει (10μ.).

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

iii. Η διατήρηση μεν του τμήματος Κ.Χ. που προορίζεται για χώρος ελιγμών οχημάτων και εξόδου από τον όμορο χώρο στάθμευσης, πλην όμως με ελαχιστοποίηση του μήκους και πλάτους κατά το απολύτως αναγκαίο (περ. 27x30 μ. αντί περ. 52x48 μ.).

Περαιτέρω, προτείνεται η χάραξη μίας οδού ήπιας κυκλοφορίας μεταξύ των Ο.Τ. 234Β και 235 η οποία κρίνεται αναγκαία προκειμένου να διευκολύνει την περιπορεία των οχημάτων αποτρέποντας τις αναστροφές επί της οδού Αγρινίου (DENCO, 2022), δεδομένου ότι η οδός Θέμιδος δεν έχει διανοιχθεί και η υλοποίησή της φαίνεται εξαιρετικά επισφαλής λόγω των υπάρχοντων κτιρίων και περιφράξεων. Η εν λόγω χάραξη αναμένεται να ευνοήσει την πρόσβαση στα οικόπεδα στο Ο.Τ. 235 αλλά και την πρόσβαση στο Ο.Τ. 234.

Ειδικά για το θέμα της μετατροπής του πεζοδρόμου σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας²⁷, παρότι φαίνεται επιβαρυντικού χαρακτήρα, εντούτοις, όπως προκύπτει από τον ορισμό κατά Ν.Ο.Κ. αλλά και τη βιβλιογραφία, στις εν λόγω οδούς έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά στοιχεία της οδού (Πίνακας 10). Επομένως, από την προτεινόμενη μετατροπή δεν θίγεται η εξυπηρέτηση των πεζών οι οποίοι παραμένουν οι κύριοι χρήστες. Για την εν λόγω λειτουργική μετατροπή της οδού, είναι αναγκαία η τροποποίηση της Μ.Πρ.Εφ. Μ1/2008, χωρίς εντούτοις να επηρεάζεται η ισχύουσα χάραξη. Περαιτέρω, λόγω του ότι έως σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί ο εν λόγω πεζόδρομος δεν αναμένεται επίπτωση στο υλικό οδόστρωσης το οποίο και θα καθοριστεί στο μέλλον, σύμφωνα με την προτεινόμενη λειτουργική μετατροπή της οδού.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10: Δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας, ορισμός κατά Ν.Ο.Κ. και βάσει βιβλιογραφίας

ΔΡΟΜΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ
Ν.Ο.Κ. (4067/2012) - ΟΡΙΣΜΟΣ
Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με <u>προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών</u> , στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η <u>διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα</u> ή και η στάθμευση. (παρ. 18, άρθ. 2)
ΑΡΑΒΑΝΤΙΝΟΣ ET AL. (2007: 508)
«Πεζόδρομοι» με «ήπια» κυκλοφορία τροχοφόρων (Woonerf) – δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας Επιτρέπουν την αρμονική συνύπαρξη πεζών και αυτοκινήτων. Η χαμηλή ροή των οχημάτων εξυπηρετείται με τη διαμόρφωση ενός διαδρόμου στο εσωτερικό του πεζοδρόμου, που λόγω περιορισμού πλάτους υποχρεώνει τα αυτοκίνητα να κινούνται αργά. Το χρώμα και η υφή του διαδρόμου αυτού είναι διαφορετικά. Και στις δύο αυτές περιπτώσεις (σ.σ. δρόμοι ήπιας κυκλοφορίας και πεζόδρομοι με πρόσβαση για ορισμένες κατηγορίες οχημάτων) πάντως <u>ο πεζός σ' όλο το πλάτος του πεζόδρομου έχει το προβάδισμα</u> . Συνήθως το όριο ταχύτητας στους δρόμους ήπιας κυκλοφορίας είναι 30 χλμ./ώρα. Είναι σκόπιμο, στις διασταυρώσεις δρόμων ήπιας κυκλοφορίας με δρόμους ιεραρχικά ανώτερους, το πεζοδρόμιο των τελευταίων να μη διακόπτεται και τα εισερχόμενα από αυτούς στον δρόμο ήπιας κυκλοφορίας οχήματα να μειώνουν ταχύτητα.

Πηγή: ν. 4067/2012 και Αραβαντινός et al. (2007)

²⁷ Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 18 του άρθ. 2 του ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.) «Δρόμοι Ήπιας Κυκλοφορίας νοούνται οι οδοί με προτεραιότητα στην κίνηση των πεζών, στους οποίους με κατάλληλες διαμορφώσεις εξασφαλίζεται, πέραν των αναφερομένων στη χρήση πεζοδρόμου της παρ. 59 του παρόντος άρθρου, η διέλευση οχημάτων με χαμηλή ταχύτητα ή και η στάθμευση.».

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

Επιπρόσθετα, η πρόταση αυτή αποτελεί λύση με μικρότερο αποτύπωμα οδοποιίας εντός ορίων περιοχής επέμβασης, δεδομένου ότι οι οδοί σχεδιάζονται σύμφωνα με τις αναγκαίες διαστάσεις (Πίνακας 12).

ΠΙΝΑΚΑΣ 11: Συγκριτική αποτίμηση εμβαδού οδοποιίας βάσει θεσμοθετημένου και προτεινόμενου σχεδιασμού

ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΗΣ ΟΔΟΠΟΙΙΑΣ			
Θεσμοθετημένα (τ.μ.)		Προτεινόμενα (τ.μ.)	
Πλάτωμα/ χώρος ελιγμών	2.530,75	Νέο πλάτωμα/ χώρος ελιγμών	845,94
Καταργούμενη οδός	1.835,86	Νέα οδός ήπιας κυκλοφορίας (κάθετη στην Αγρινίου)	1503,43
		Νέα οδός ήπιας κυκλοφορίας (κάθετη στην Θέμιδος)	563,01
Πεζόδρομος	2.966,16	Πεζόδρομος	794,61
		Οδός ήπιας κυκλοφορίας	2.171,56
		Επιπλέον τμήμα οδού ήπιας κυκλοφορίας έως το πλάτωμα	195,27
ΣΥΝΟΛΟ	7.332,78	ΣΥΝΟΛΟ	6.073,82

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Οι προαναφερθείσες τροποποιήσεις συνάδουν με το στόχο της ελαχιστοποίησης του Κ.Χ. που προορίζεται για τα οχήματα εντός του Πολιτιστικού Τετραγώνου. Τελικά, με τον προτεινόμενο σχεδιασμό ευνοείται η συνεχόμενη κίνηση των πεζών πέριξ του ακινήτου της NOVAL και ευρύτερα στο εν δυνάμει Πολιτιστικό Τετράγωνο και παράλληλα τίθενται όρια στην κίνηση των οχημάτων, χωρίς να θίγεται η υφιστάμενη κατάσταση.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 29: Διάγραμμα ανάλυσης του δικτύου κίνησης Ι.Χ. και πεζών σύμφωνα με την πρόταση



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

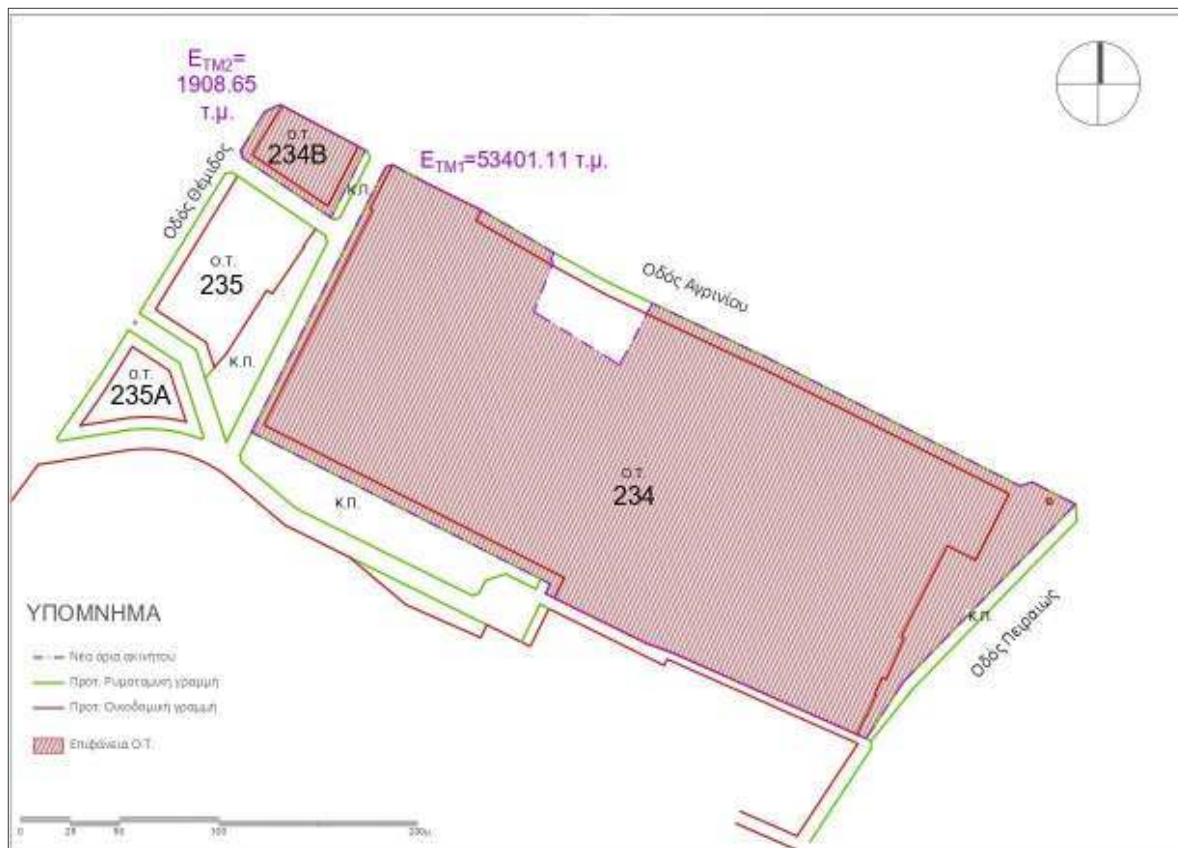
8.7. Εξειδίκευση τροποποιήσεων ανά ιδιοκτησία

1. Ιδιοκτησία NOVAL PROPERTY

Τα όρια της ιδιοκτησίας της NOVAL PROPERTY μετά την τροποποίηση του Ρ.Σ. θα καθορίζονται όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα. Εν γένει, η ιδιοκτησία θα επιμερίζεται στα προτεινόμενα Ο.Τ. 234 και 234B και για σύνολο της εν λόγω επιφάνειας προτείνεται να ισχύουν κοινές χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΕΙΚΟΝΑ 30:Επιφάνεια ιδιοκτησίας NOVAL μετά την τροποποίηση Ρ.Σ.



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

2. Ιδιοκτησία Ι.Μ.Ε.

Τα όρια της εν λόγω ιδιοκτησίας δεν θίγονται και δεν τροποποιούνται. Περαιτέρω, το προτεινόμενο Κ.Π. είναι σε θέση που ευνοεί το εν λόγω ακίνητο.

3. Ιδιοκτησία τρίτου επί της οδού Αργινίου

Βάσει της πρότασης δημιουργείται πρόσωπο σε όλο το μήκος του ακινήτου επί της οδού Αργινίου, αυξάνεται η επιφάνεια του ακινήτου, ενώ καταργείται το πρόσωπο του οικοπέδου επί της αδιέξοδης οδού με την οποία -βάσει του ισχύοντος Ρ.Σ.- διχοτομείται η ιδιοκτησία της NOVAL. Επιπλέον, τα υφιστάμενα κτίρια στο εν λόγω οικόπεδο δεν θίγονται όπως συνέβαινε με το ισχύον Ρ.Σ..

4. Ιδιοκτησίες τρίτων επί της οδού Θέμιδος (Ι) και (ΙΙ) στο προτ. Ο.Τ. 235

Λόγω του σχεδιασμού της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και του Κ.Π. μεταξύ των ιδιοκτησιών αυτών και της ιδιοκτησίας της NOVAL, τα εν λόγω ακίνητα αποκτούν στη νοτιοανατολική τους όψη, πρόσωπο σε Κ.Χ. (και δη σε Κ.Π.). Επιπλέον, με την προτεινόμενη τροποποίηση και τα δύο οικόπεδα έχουν πρόσωπο στην προτεινόμενη οδό ήπιας κυκλοφορίας που είναι κάθετη στην οδό Θέμιδος. Σε κάθε περίπτωση οι ιδιοκτησίες

αυτές δεν θίγονται και, μάλιστα, ευνοούνται από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις²⁸, ενώ ταυτόχρονα η ποιότητα και το μέγεθος του Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς βελτιώνεται.

5. Ιδιοκτησίες τρίτων επί της οδού Αग्रινίου στα Ο.Τ. 233, 232

Όπως έχει ήδη περιγραφεί, προκειμένου το πλάτος της οδού Αग्रινίου να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό και ο σχεδιασμός να καταστεί ρεαλιστικός και εφαρμόσιμος, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός βάσει υφιστάμενων συνθηκών (υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον), των ρυμοτομικών γραμμών (Ρ.Γ.) των Ο.Τ. 233 και 232. Η εν λόγω τροποποίηση κρίνεται ότι δεν θίγει αλλά ευνοεί τις ιδιοκτησίες εντός των Ο.Τ. αυτών, δεδομένου ότι για την εφαρμογή του σχεδίου στο πεδίο δεν τίθεται αναγκαιότητα κατεδάφισης τμήματος των κτιρίων και των περιφράξεών τους.

Τέλος, για το σύνολο των παραπάνω ιδιοκτησιών, η τροποποίηση του Ρ.Σ. δεν δημιουργεί μη άρτια οικόπεδα. Μετά την εν λόγω τροποποίηση, οι ιδιοκτησίες θεωρούνται άρτιες και οικοδομήσιμες ή κατά παρέκκλιση άρτιες και οικοδομήσιμες, βάσει των παρ. 1-3, του άρθ. 6 του από 20.9.1995 π.δ. (Δ' 1049/ 30.11.1995).

9. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Εν γένει, η προτεινόμενη τροποποίηση, τηρουμένων των επιμέρους -τυπικών και βάσει πολεοδομικού αισθητηρίου- κριτηρίων που τέθηκαν στην §7 αναμένεται να βελτιώσει τις περιβαλλοντικές και πολεοδομικές συνθήκες της περιοχής με τρόπο εφαρμόσιμο και ρεαλιστικό, που λαμβάνει υπ' όψιν την υφιστάμενη κατάσταση.

Ως κύριες θετικές επιπτώσεις της προτεινόμενης τροποποίησης, επισημαίνονται οι κάτωθι:

1) **ΕΦΑΡΜΟΣΙΜΟΤΗΤΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ:** Δύναται να ολοκληρωθεί η εφαρμογή του σχεδιασμού στο νότιο αυτό τμήμα του Ελαιώνα επί της οδού Πειραιώς. Το τμήμα αυτό είναι εξαιρετικά σημαντικό σε επίπεδο πόλης καθώς νοηματοδοτείται ως «χώρος εισόδου» στην ιδιαίτερη αυτή πολεοδομική ενότητα μέσω του ιστορικού άξονα που συνδέει την Αθήνα και τον Πειραιά. Επισημαίνεται ότι με την παρούσα τροποποίηση λαμβάνεται δεν θίγεται το υφιστάμενο δομημένο περιβάλλον των όμορων και γειτονικών ακινήτων της περιοχής επέμβασης και η πλειονότητα των τροποποιήσεων προτείνεται σε βάρος του ακινήτου της NOVAL PROPERTY.

²⁸ Ειδικά η «όμορφη ιδιοκτησία (II)» αποκτά πρόσωπο σε οδό, ενώ με το ισχύον καθεστώς πρόκειται για «τυφλό» οικόπεδο.

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

- 2) **ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΟΔΟΥ ΑΓΡΙΝΙΟΥ:** Αναβαθμίζεται η οδός Αग्रινίου και δύναται να διανοιχθεί πλήρως και να υλοποιηθεί ως οδός με σύγχρονες προδιαγραφές ανεμπόδιστης και αρμονικής κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων. Έμμεση συνέπεια της αναβάθμισης αυτής είναι η βελτίωση της προσβασιμότητας στα ακίνητα εκατέρωθεν αλλά και η προσβασιμότητα στον πυρήνα του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.
- 3) **ΒΕΛΤΙΩΜΕΝΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΙΝΗΣΗ ΠΕΖΩΝ:** Δίνεται η δυνατότητα στους πεζούς και τους ποδηλάτες να κινηθούν ανεμπόδιστα περιμετρικά του νέου Ο.Τ. 234, μέσω πεζοδρόμων, ευμεγέθεις χώρους Κ.Π. και οδών ήπιας κυκλοφορίας. Δημιουργείται επίσης (ή και ολοκληρώνεται) ένα δίκτυο κινήσεων από τις περιμετρικές οδούς του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου (Θέμιδος, Αग्रινίου, Πειραιώς) προς τον πυρήνα αυτού.
- 4) **ΕΞΟΡΘΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΟΔΟΣΤΡΩΣΗΣ - ΑΠΟΜΕΙΩΣΗ ΠΕΡΙΤΤΟΥ ΧΩΡΟΥ ΓΙΑ ΟΧΗΜΑΤΑ:** Με τη σχεδιαστική κίνηση της απομείωσης του χώρου ελιγμών αποδίδεται τμήμα ενός «αμήχανου» χώρου σε χώρο πρασίνου ενώ ταυτόχρονα αποθαρρύνονται ανεξέλεγκτες οδηγικές συμπεριφορές και κατάληψη του δημόσιου χώρου από οχήματα.
- 5) **ΔΡΟΜΟΣ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ:** Αναφορικά με τη λειτουργική μετατροπή του πεζοδρόμου μεταξύ των ιδιοκτησιών της NOVAL και του Ι.Μ.Ε. σε δρόμο ήπιας κυκλοφορίας, όπως προκύπτει από τον ορισμό αλλά και τη σχετική βιβλιογραφία, στις εν λόγω οδούς έχει προτεραιότητα ο πεζός, ενώ τα οχήματα κινούνται με πολύ χαμηλή ταχύτητα η οποία επιβάλλεται εμμέσως και από τα γεωμετρικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οδού, ιδίως το μικρό πλάτος. Επομένως, από την προτεινόμενη μετατροπή δεν θίγεται η εξυπηρέτηση των πεζών οι οποίοι παραμένουν οι κύριοι χρήστες. Περαιτέρω, λόγω της υφιστάμενης κατάστασης, η διάνοιξη της οδού Θέμιδος στο τμήμα μεταξύ των Ο.Τ.235Α και το νέο 234Β είναι εγχείρημα που απαιτεί σημαντικές απαλλοτριώσεις και κατεδαφίσεις κτιρίων και περιφράξεων. Με τον σχεδιασμό της νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας και την μετατροπή του πεζοδρόμου σε οδό ήπιας κυκλοφορίας, οδοί οι οποίες έχουν έξοδο στην οδό Θέμιδος, ευνοείται η ανεμπόδιση κίνηση οχημάτων είτε προς την οδό Αग्रινίου είτε προς την οδό Πολυκράτους.
- 6) **ΠΡΑΣΙΝΟ:** Με την προτεινόμενη τροποποίηση οι χώροι Κ.Π. κατανέμονται στην περιοχή επέμβασης με τρόπο ώστε να συνδέονται ή να αποτελούν άμεση συνέχεια των πεζοδρόμων και των προτεινόμενων οδών ήπιας κυκλοφορίας, ενισχύοντας την αρχή της δικτύωσης των πράσινων επιφανειών. Περαιτέρω, οι επιφάνειες των Κ.Π. είναι ευμεγέθεις, δίνοντας τη δυνατότητα υλοποίησης υψηλών φυτεύσεων, οι οποίες έχουν θετικό περιβαλλοντικό αποτέλεσμα στην περιβάλλουσα περιοχή, η οποία σήμερα έχει σημαντική έλλειψη πρασίνου και υδατοπερατών επιφανειών. Τέλος, επισημαίνεται ότι η θέση των προτεινόμενων Χ.Π. δεν θα ευνοούν μόνον την ιδιοκτησία της NOVAL PROPERTY,

ΕΚΘΕΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

όπως οι ισχύοντες, αλλά ιδίως τις όμορες ιδιοκτησίες – ήτοι του Ι.Μ.Ε. και των ιδιοκτησιών του Ο.Τ. 235.

7) ΕΞΙΣΟΡΡΟΠΗΣΗ ΣΥΓΚΡΟΥΣΕΩΝ: Διατηρείται η επιθυμητή ισορροπία ανάμεσα στον δημόσιο και στον ιδιωτικό χώρο, καθώς η πλειονότητα των τροποποιήσεων προτείνεται σε βάρος του ακινήτου της NOVAL το οποίο υπερ-ρυμοτομείται. Οι γειτονικές και όμορες ιδιοκτησίες δεν θίγονται και ευνοούνται από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις (ειδικά από την αναβάθμιση της οδού Αγρινίου), ενώ ταυτόχρονα η ποιότητα και το μέγεθος του Κ.Χ. στην περιοχή αναφοράς βελτιώνεται.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

- Από Μαρτίου 2022 Τ.Δ. του γραφείου μελετών Εμμ. Λιανάκη
- Διάγραμμα πρότασης τροποποίησης Ρ.Σ. στα Ο.Τ. 234, 234B και 235 στην πολεοδομική ενότητα (π.ε.) του Ελαιώνα σε περιοχή που εμπίπτει επί της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Ταύρου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αραβαντινός Αθανάσιος Ι. (2007) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου - Αθήνα* : Συμμετρία - 2η έκδοση - Επιστ. συμβολές: Βλαστός Θ., Γεράρδη Κ., Γετίμης Π., Γεωργουλής Δ., Κοντορούπης Γ., Κουκλέλη Ε., Πάνζαρης Θ., Σερράος Κ., Χατζημπίρος Κ., Χριστοφιλόπουλος Δ..

Digitally signed by
VASILEIOS
GKOIMISIS
Date: 2022.12.15
10:10:31 +02'00'

Για την Π ΓΚΟΙΜΙΣΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.

Βασίλης Γκοιμίσης
Αρχιτέκτων – Πολεοδόμος – Χωροτάκτης (MSc)
Managing Director