



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ-ΤΑΥΡΟΥ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
 ΣΥΝΘΕΣΗ: ΕΝΝΕΑ (9) ΜΕΛΗ

Απόσπασμα από το 4^ο Πρακτικό
Αριθμός Απόφασης: 12
Συνεδρίαση: 26 Μαΐου 2023

Στο Μοσχάτο σήμερα **26 Μαΐου 2023** ημέρα **Παρασκευή** με ώρα **έναρξης 10:00 π.μ.** συνήλθε σε **τακτική συνεδρίαση** η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου, που έλαβε χώρα **μέσω δια ζώσης, στην αίθουσα του Δημοτικού Συμβουλίου στο Πολιτιστικό Κέντρο Μοσχάτου (Σολωμού & Κωνσταντινουπόλεως)**, ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. **9475** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της κ. Ανδρέα Γ. Ευθυμίου, Δημάρχου Μοσχάτου-Ταύρου, η οποία και επιδόθηκε νομότυπα σε όλα τα μέλη της την **22 Μαΐου 2023**. Πρακτικά της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής τήρησε ο υπάλληλος του Δήμου Δημήτριος Πάλλης.

ΤΑ ΜΕΛΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

ΠΑΡΟΝΤΕΣ	ΑΠΟΝΤΕΣ
1. ΑΝΔΡΕΑΣ Γ. ΕΥΘΥΜΙΟΥ (ΠΡΟΕΔΡΟΣ)	1. ΚΕΛΕΣΙΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΗΣ
2. ΦΕΛΛΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	2. ΧΑΛΚΙΔΗΣ ΣΥΜΕΩΝ
3. ΖΩΤΑΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	3. ΠΕΦΑΝΗΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ
4. ΣΑΒΒΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	4. ΣΥΡΙΑΝΟΥ ΑΝΤΩΝΙΑ
5. ΤΣΕΛΙΟΥ ΜΑΡΙΑ	

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία με παρόντα τα πιο πάνω πέντε (5) μέλη, ο Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

ΘΕΜΑ 3^ο: Γνωμοδότηση επί αιτήματος για την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού Σχεδίου στα Ο.Τ.232, 233,234, 234Β, 235, Κ.Π., Κ.Π., και των όρων δόμησης και των χρήσεων γης στα νέα Ο.Τ. 234, 234Β και 235 της περιοχής «Ελαιώνας» στην Δ.Κ. Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου στο πλαίσιο υποβολής των μελετών Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. για την έκδοση Π.Δ. για την « Ανάπτυξη Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου» επί της οδού Πειραιώς 252 της περιοχής «Ελαιώνας», Δ.Κ. Ταύρου.

Ο Δήμαρχος - Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής υποβάλλει στα μέλη της γνωμοδότηση της Δνσης Τεχνικών Υπηρεσιών, η οποία έχει ως εξής:

ΣΧΕΤ. : α) Η απευθυνόμενη προς το Δήμο Μοσχάτου–Ταύρου με αριθ. με αριθ. πρωτ. Δήμου 7717/24-04-2023 αίτηση της κας Χριστιανής Τζάμου για την εταιρεία ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

β) Η απευθυνόμενη προς το Δήμο Μοσχάτου–Ταύρου με αριθ. με αριθ. πρωτ. Δήμου 6422/3-04-2023 αίτηση της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

γ) Το υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/8659/102/15-02-2023 (με αρ. πρωτ. Δήμου: 3398/20-02-2023)

δ) Το υπ. αρ. 326/20-03-2023 έγγραφο της Υ.ΔΟΜ. του Δήμου Μοσχάτου- Ταύρου προς της εταιρεία ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (Noval Property)

Αναφορικά με τα διαλαμβανόμενα στην παραπάνω αναφερόμενη αίτηση αλλά και το εν γένει ιστορικό της υπόθεσης, όπως αυτό προκύπτει από το αρχείο της υπηρεσίας μας, σας γνωρίζουμε ότι:

Α) Η περιοχή «Ελαιώνας» εντάχθηκε στο σχέδιο το 1991 με το από Π.Δ. 11-02-1991 (ΦΕΚ 74Δ/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» και αναθεωρήθηκε με το από 20-09-1995 Π.Δ. (ΦΕΚ 1049Δ/30-11-1995) «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)όπου καθορίστηκαν οι χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθορίστηκαν οι οικοδομήσιμοι χώροι, οι οδοί και οι Κοινόχρηστοι Χώροι- Χώροι Πρασίνου και στην ουσία κατήργησε το Π.Δ. 11-02-1991.

Β) Για την περιοχή μελέτης ακολούθησε η τροποποίηση με το Π.Δ. 11-04-2002 (ΦΕΚ 363Δ/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» και η τροποποίηση του Ν.3559/2007 (ΦΕΚ 102Α/14-2-2007) «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».

Με βάση τα παραπάνω διατάγματα ισχύουν τα παρακάτω:

Ισχύοντες όροι δόμησης

- 1) Μέγιστος σ.δ.: 0,8 (άρθ. 6 του π.δ. 20-09-1995)
- 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.: 40%. (άρθ. 6 του π.δ. 20-09-1995)
- 4) Υποχρεωτική Φύτευση των οικοπέδων: 30% (για ποσοστό κάλυψης μέχρι 40%)., 20% (για ποσοστό κάλυψης μέχρι 50%)., σύμφωνα με το άρθ. 6 του π.δ. 20.09.1995.
- 5) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: 14 μ. (παρ.1 και 2, άρθ.15 Ν.4067/2012)
- 6) Μέγιστος σ.ό (παρ.1 αρθ.13 Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. του άρθ. 104 του Ν.4759/2020)

- 7) 5,00 *(σ.δ.) ο αντίστοιχος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου κατά περίπτωση και αφορά κτίρια ανεξάρτητα από το ύψος τους
- 8) β) (σ.ο.) = 5,50 x (σ.δ.), για κτίρια με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος μικρότερο ή ίσο των 8,50 μ. και ειδικά κτίρια.
- 9) 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.
- 10) Απαγορεύεται η κατασκευή κτιρίων επί υποστυλωμάτων (PILOTIS) (παρ. 15 αρθ.6 π.δ 20-9-1995)
- 11) Επιβάλλεται η διάσπαση του όγκου του κτιρίου σε περισσότερα του ενός, που ανεγείρονται σε οικόπεδα μεγαλύτερα των 6 στρεμμάτων (παρ. 16 αρθ.6 π.δ 20-9-1995)
- 12) Επιτρέπεται η δημιουργία διόδου για τη διέλευση οχημάτων μέσα από το κοινόχρηστο πράσινο στις περιπτώσεις οικοπέδων που έχουν προσπέλαση προς οδό μόνο μέσω κοινοχρήστου πράσινου (παρ. 10 αρθ.6 π.δ 20-9-1995)

Με τα ισχύοντα ρυμοτομικά σχέδια η περιοχή επιμερίζεται σε 4 διακριτά Ο.Τ. και ειδικότερα:

- 1) Στο Ο.Τ. 235 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Θέμιδος και Αग्रινίου,
- 2) Στο Ο.Τ. 234 που βρίσκεται στη συμβολή των οδών Αग्रινίου και Πειραιώς (μεσολαβούντος χώρου Κ.Π.),
- 3) Στο Ο.Τ. 234B που αποτελεί το εξωτερικό περίγραμμα υπάρχοντος κτιριακού όγκου ο οποίος περιβάλλεται από χώρο Κ.Π., επί της οδού Πειραιώς.
- 4) 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 ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.
- 5) 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.

Οι ισχύουσες χρήσεις γης

- 1) **Στο ΟΤ 235** το οποίο Ο.Τ. περικλείεται από τις οδούς Θέμιδος – Αग्रινίου – νέα εγκεκριμένη αδιάνοικτη οδό – νέο εγκεκριμένο αδιάνοικτο πεζόδρομο, είναι **οι χρήσεις γης της κατηγορίας Β** (αρθ. 3, παρ. 3 του Π.Δ/τος 20-9-95, ΦΕΚ 1049Δ'/95) **εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης, εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης** (άρθρο 3, παρ. 4 του Π. Δ/τος 11-4-2002, ΦΕΚ 363 Δ'/8-5-2002). Συγκεκριμένα επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις : εμπορικά καταστήματα , γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί , διοίκηση, εστιατόρια-αναψυκτήρια , χώροι συνάθροισης κοινού , εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης-υγραερίου , κτίρια στάθμευσης , κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, οι νόμιμα υφιστάμενες βιομηχανικές - βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης καθώς και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων προερχομένων από την περιοχή Ελαιώνα. Συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία και φανοποιεία επιτρέπεται να μετεγκαθίστανται και από την περιοχή του Ελαιώνα & τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των πρώην Δήμων Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Ταύρου, των Δήμων Αιγάλεω, Περιστερίου, Αθηναίων (μόνο από τα διαμερίσματα 3 & 4) και από τον πρώην δήμο Μοσχάτου (περιοχή κατοικίας νότια των γραμμών του τρένου) εφόσον οι μονάδες αυτές νομίμως υφίσταντο στις 14-2-1991 και οι οποίες λειτουργούν συνεχώς μέχρι την ημερομηνία
- 2) **Στο Ο.Τ. 234** , το οποίο Ο.Τ. περικλείεται από τις οδούς Αग्रινίου – αδιάνοικτη οδό – πεζόδρομο – χώρο ΚΠ (Κοινόχρηστο Πράσινο) παρά την οδό Πειραιώς, όπως αυτό φαίνεται και στο συνημμένο απόσπασμα της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 102 Α/14-5-2007), στο δυτικό τμήμα οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι **χρήσεις της κατηγορίας Β** (αρθ. 3, παρ. 3 του Π. Δ/τος 20-9-95, ΦΕΚ 1049Δ'/95) **εξαιρουμένων των κέντρων διασκέδασης , εγκαταστάσεων χονδρεμπορίου και κτιρίων αποθήκευσης** (άρθρο 3, παρ. 4 του Π. Δ/τος 11-4-2002, ΦΕΚ 363 Δ'/8-5-2002) (όπως ισχύουν και στο ΟΤ 235) και **στο ανατολικό τμήμα του Ο.Τ. 234 προς την οδό Πειραιώς**, όπως αυτό φαίνεται και στο συνημμένο απόσπασμα της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 102 Α/14-5-2007), οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι οι **χρήσεις της κατηγορίας Δ1** (παρ.5 του αρθρ.3 του Π.Δ/τος 20-9-95). Συγκεκριμένα , στην κατηγορία αυτή Δ1 (παρ.5 του αρθρ.3 του Π.Δ/τος 20-9-95) επιτρέπονται οι παρακάτω

χρήσεις : εμπορικά καταστήματα – γραφεία, τράπεζες , ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί – διοίκηση – εστιατόρια , αναψυκτήρια – χώροι συνάθροισης κοινού – εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – πρατήρια βενζίνης – κατοικία – πολιτιστικά κτίρια – κτίρια εκπαίδευσης – κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

- 3) **Στο Ο.Τ. 234Β** , το οποίο Ο.Τ. βρίσκεται εντός χώρου ΚΠ (Κοινόχρηστο Πράσινο) παρά την οδό Πειραιώς, όπως αυτό φαίνεται και στο συνημμένο απόσπασμα της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Π. Δ/τος 11-4-2002, ΦΕΚ 363 Δ'8-5-2002 οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης οι **χρήσεις της κατηγορίας Δ1** (παρ.5 του αρθρ.3 του Π.Δ/τος 20-9-95). Συγκεκριμένα , στην κατηγορία αυτή Δ1 (παρ.5 του αρθρ.3 του Π.Δ/τος 20-9-95) επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις : εμπορικά καταστήματα – γραφεία, τράπεζες , ασφάλειες , κοινωφελείς οργανισμοί – διοίκηση – εστιατόρια , αναψυκτήρια – χώροι συνάθροισης κοινού – εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – πρατήρια βενζίνης – κατοικία – πολιτιστικά κτίρια – κτίρια εκπαίδευσης – κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

Έκταση θεσμοθετημένων Κοινόχρηστων Χώρων

Οι θεσμοθετημένοι κοινόχρηστοι χώροι., όπως προκύπτει με το από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη οι Κοινόχρηστοι Χώροι καταλαμβάνουν έκταση 22.554,99τ.μ.

Γ) Με την υπ' αριθ. 42/16.12.2019 (Β' 4669/19.12.2019) Απόφασή της η Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) αποφάσισε την υπαγωγή, δυνάμει των οικείων διατάξεων του Ν. 3894/2010, του επενδυτικού σχεδίου "Ανάπτυξη Σύνθετου Τουριστικού, Πολιτιστικού, Συνεδριακού, Ιατρικού, Εμπορικού & Επιχειρηματικού Πόλου, επί της Οδού Πειραιώς 252 στον Ελαιώνα, Δ.Δ. Ταύρου, Αττικής», το οποίο πρόκειται να υλοποιηθεί στη Δημοτική Ενότητα Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου - Ταύρου, με φορέα υλοποίησης ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ στις Διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων του Ν. 3894/2010 (ΦΕΚ 204/Β/2.12.2010) ως στρατηγικής επένδυσης, με βάση την εισήγηση του Προέδρου της ΔΕΣΕ, το οικείο πρακτικό απόφασης και την αριθμ. 343/27.11.2019 γνωμοδότηση της Ελληνικής Εταιρείας Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου ΑΕ.

Με την απευθυνόμενη προς το Δήμο Μοσχάτου- Ταύρου αίτηση της εταιρείας ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, ως φερόμενη ιδιοκτήτρια της ιδιοκτησίας με ΚΑΕΚ 051381004001, που βρίσκεται εντός των Ο.Τ. 234, 234Β και 235 και στα πλαίσια της μελέτης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., τα οποία **αφορούν μόνο το σύνολο της επιφάνειας που περιλαμβάνεται στη μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ**), αιτείται τα παρακάτω:

Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου με τις παρακάτω αλλαγές (οι τροποποιήσεις που περιγράφονται φαίνονται στο από Απριλίου του 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη)

- 1) Κατάργηση των Ο.Τ. 234, 235 και 234 Β
- 2) ΝΕΟ Ο.Τ. 234: Το προτεινόμενο Ο.Τ. 234 καθορίζεται από τα σημεία Ρ18-Ρ19-Ρ20-Ρ21-Ρ'27-Ρ'28-Ρ'29-Ο'15-Ο'14-Ο'13-Ρ43-Ρ42-Ρ41-Ρ40-Ρ39-38-Ρ37-Ρ36-Ο11-Ο10-Ο9, όπως φαίνεται στο συνημμένο διάγραμμα. Πλην του τμήματος της γραμμής Ρ'27-Ρ'28-Ρ'29-Ο'15-Ο'14-Ο'13 που παραμένει όπως ισχύει, τα υπόλοιπα τμήματα της γραμμής σχεδιάζονται εκ νέου και δεν ταυτίζονται με την ισχύουσα Ρ.Γ.. Ειδικότερα, το τμήμα Ρ18-Ρ19-Ρ20-Ρ21 σχηματίζει τα όρια του νέου χώρου Κ.Π. και της νέας (κάθετης στην Αγρινίου) οδού ήπιας κυκλοφορίας. Ειδικά το τμήμα Ρ18-Ρ19 αποτελεί απότμηση γωνίας η οποία κρίνεται αναγκαία για κυκλοφοριακούς λόγους. Το τμήμα Ρ37-Ρ36-Ρ35-Ο10-Ρ18 σχεδιάζεται ελαφρά μετατοπισμένο σε σχέση με την προϋφιστάμενη Ρ.Γ. εις βάρος της ιδιοκτησίας της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ. Ειδικά το ευθύγραμμο τμήμα Ρ35-Ο10 προσδιορίζεται ως το χωρικό αποτύπωμα του με τις υπ' αριθμ. 5303/1961 και 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 Αγρινίου 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 Αγρινίου 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 Αγρινίου. 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 Αγρινίου 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.

- 3) 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 Αγρινίου. 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 Αγρινίου 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. 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.
- 4) 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.
- 5) ΝΕΟ ΧΩΡΟ 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.
- 6) 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,

σηματίζοντας 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 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.

- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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 εξορθολογισμός των Ρ.Γ. των Ο.Τ. 232 και 233, κατά τρόπο ώστε και το ισοζύγιο Κ.Χ. να τηρείται 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. Η έκταση που καταλαμβάνει η οδός Αγρινίου (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. Προκειμένου το πλάτος της οδού να παραμείνει κατά το δυνατό σταθερό, προτείνεται η μετατόπιση και ο εξορθολογισμός 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
- 10) 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..
- **Πρόσθεση χρήσεων γης** (δυνάμει του εξουσιοδοτικού πλαισίου του ν. 3986/2011 και συγκεκριμένα των διατάξεων της παρ. 5α του άρθ. 12) **και συγκεκριμένα**
 - 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).

• **Τροποποίηση όρων δόμησης στα νέα ΟΤ 234 και 234Β και συγκεκριμένα**

- I. **Μέγιστος σ.δ.: 1,00** υπολογιζόμενος επί του συνόλου της επιφάνειας Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. **με την αιτιολογία** ότι 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.
- II. Αρτιότητα: ελάχιστο όριο προσώπου 25 μ. και εμβαδού 2.000 τ.μ. (παρ. 1, άρθ. 6, 20.09.1995 π.δ. Ελαιώνα).
- III. Μέγιστο π.κ.: 45%. **με την αιτιολογία** ότι ο εν λόγω ποσοστό προτείνεται βάσει του άρθ. 4, παρ. 2, περ. δ του ν. 4864/2021 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.
- IV. 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 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).
- V. 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 **με την αιτιολογία** ότι το τοπόσημο περιορίζεται χωρικά εντός της περιοχής Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Α όπως φαίνεται στην εικόνα στη σελίδα 46 της Τεχνικής Έκθεσης. 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 1ον) τηρούνται ευρεία προκήπια στην περίμετρο του ακινήτου, 2ον) 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., 3ον) δεν θίγεται το αττικό τοπίο και δεν παρεμποδίζεται η θέα προς σημαντικά τοπόσημα της περιοχής και εν γένει της Αθήνας.
- VI. Μέγιστος σ.δ.: 5,90 **με την αιτιολογία** ότι 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.
- VII. 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.

• **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 $ΕΠ.Α. = 90.597,12$ 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:

ι. 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..

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 Αग्रινίου 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 $6+13+6=25\mu.$).

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 Αग्रινίου- 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 προκηπιών/ 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..

Δίκτυο κίνησης πεζών και Ι.Χ.

Ως κύριες τροποποιήσεις που αφορούν στο δίκτυο κίνησης πεζών και οχημάτων, προτείνονται η μετατόπιση της οδού Αग्रινίου 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:

i. Η χάραξη μίας νέας οδού ήπιας κυκλοφορίας - παράλληλης με την προϋφιστάμενη αδιέξοδη οδό- μεταξύ των (προτεινόμενων) Ο.Τ. 234 και 234B/235. Το πλάτος της εν λόγω οδού ορίζεται στα 9μ., ήτοι το ελάχιστο απαιτούμενο.

ii. Η αξιοποίηση του ενός σκέλους του θεσμοθετημένου πεζοδρόμου ως **οδός ήπιας κυκλοφορίας**. Το πλάτος της οδού αυτής παραμένει ως έχει (10μ.)

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. 234B 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 υπαρχόντων 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 κυκλοφορίας, 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. 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. 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.

Έχοντας υπόψη τα παραπάνω καθώς και τα εξής:

- Την ισχύ του ν. 3986/2011 και συγκεκριμένα των διατάξεων της παρ. 5α του άρθ. 12, της συμπλήρωσης του Ν. 4146/ 2013 και την τροποποίηση με το άρθρο 42 του Ν.4872/2021
- Την θετική γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου με την Απόφαση 60/27-3-2023 (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ) ΑΔΑ: 9ΧΙΨΩΚΡ-900 επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του επενδυτικού σχεδίου «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ» επί της οδού Πειραιώς 252, στην περιοχή ΕΛΑΙΩΝΑ, Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ.
- Την θετική γνωμοδότηση του Περιφερειακού Συμβουλίου της Περιφερειακού Συμβουλίου με την Απόφαση 112/2023 ΑΔΑ: 9ΧΙΨΩΚΡ-900 επί της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του επενδυτικού σχεδίου «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΣΥΝΘΕΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ, ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ, ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΥ ΠΟΛΟΥ» επί της οδού Πειραιώς 252, στην περιοχή ΕΛΑΙΩΝΑ, Δ.Ε ΤΑΥΡΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ.
- το συγκεκριμένο επενδυτικό πρόγραμμα ακολουθεί τους στρατηγικούς στόχους που είναι η ανάδειξη του πολιτιστικού/ιστορικού άξονα της οδού Πειραιώς και η ενίσχυση του πολύ-λειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα. Με τη χωροθέτηση του Σύνθετου Πολιτιστικού, Εμπορικού, Επιχειρηματικού, Οικιστικού και Τουριστικού Πόλου τίθενται τα θεμέλια για την ανάδυση ενός Πολιτιστικού Τετραγώνου μητροπολιτικής εμβέλειας όπου θα λειτουργούν η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, το Κέντρο Πολιτισμού του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, ο χώρος του Φεστιβάλ Αθηνών μαζί με τους δύο νέους μουσειακούς χώρους στην περιοχή επέμβασης και το σύνολο των μητροπολιτικής αλλά και τοπικής εμβέλειας χρήσεων του επενδυτικού σχεδίου.

Εκτός από αναπτυξιακούς στόχους, στο επενδυτικό σχέδιο περιλαμβάνονται και αντισταθμιστικές ωφέλειες που προσανατολίζονται σε :

- βελτιώσεις της ποιότητας των οδών, με προτεραιότητα σε όσες συνδέουν την Πειραιώς με τα Μέσα Σταθερής Τροχιάς, ώστε να τονωθεί η επιλογή των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης από τους χρήστες της Έκτασης και του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου,
- βελτίωση των δρόμων περιμετρικά του ακινήτου της επένδυσης, με τον επανασχεδιασμό και την κατασκευή της οδού Αγρινίου με τις βέλτιστες προδιαγραφές, εις βάρος του ακινήτου

- υλοποίηση χώρων κοινόχρηστου πρασίνου επί της Πειραιώς αλλά και εντός του εν δυνάμει Πολιτιστικού Τετραγώνου.
- οι χρήσεις γης που προστίθενται 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.

Για όλους τους παραπάνω λόγους Εισηγούμαστε – Προτείνουμε

Την αποδοχή της απευθυνόμενης προς τον Δήμο Μοσχάτου–Ταύρου αίτησης (με αριθ. πρωτ. του Δήμου 7717/24-4-2023) της κας Χριστιανής Τζάμου για την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και συγκεκριμένα

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ-ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 232, 233,234, 234B, 235, Κ.Π., Κ.Π. , με κατάργηση των Ο.Τ. 234, 235, 234B, Κ.Π. και τη δημιουργία νέων Ο.Τ. 234, 235,234B, Κ.Π., όπως αυτή φαίνεται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 B, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

την τροποποίηση των όρων δόμησης στα νέα Ο.Τ. 234, 235 & 234B της περιοχής «Ελαιώνας» της Δημοτικής Κοινότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου– Ταύρου και μόνο για τις ιδιοκτησίες τις οποίες αφορά η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ (ιδιοκτησία Ο1-Ο2-Ο3-.....-Ο18-Ο19-Ο20-Ο21-.....-Ο49-Ο48-Ο50-Ο1 στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου), όπως αυτοί αναφέρονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 B, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

- Μέγιστος σ.δ.: 1,00 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της επιφάνειας Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
- Μέγιστο π.κ.: 45%.
- 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 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 εικόνα στη σελίδα 46 της Τεχνικής Έκθεσης. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος-τοποσήμου καθορίζεται στα 1.500 τ.μ..
- Μέγιστος σ.ό.: 5,90*σ.δ.

Οι υπόλοιποι όροι δόμησης παραμένουν ως ισχύουν

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

προσθήκη χρήσεων γης στα νέα Ο.Τ. 234, 235 & 234B της περιοχής «Ελαιώνας» της Δημοτικής Κοινότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου– Ταύρου και μόνο για τις ιδιοκτησίες τις οποίες αφορά η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ (ιδιοκτησία Ο1-Ο2-Ο3-.....-Ο18-Ο19-Ο20-Ο21-.....-Ο49-Ο48-Ο50-Ο1 στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου), όπως αυτές αναφέρονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 B, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

- I. Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- II. Αναψυχή, Εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης
- 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).

ΠΡΟΚΗΠΙΑ (πρασίες) (όπως αυτά φαίνονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

- Στο πρόσωπο της περιοχής μελέτης επί της οδού Πειραιώς, προκήπιο με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ.,
- Στα Ο.Τ. εκατέρωθεν της οδού Αग्रινίου προκήπιο 6μ., με εξαίρεση τα δύο τμήματα Ο1-Ο4 και Ο9-Ο10-Ο11, όπου η Ο.Γ. να ταυτιστεί με την Ρ.Γ., λόγω της ύπαρξης νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων.
- Αντίστοιχα στο πρόσωπο των Ο.Τ. 234Β και 235 επί της Θέμιδος, διατήρηση προκήπιου 6μ..
- Προκήπιο 6μ. στο πρόσωπο του Ο.Τ. 234 επί του νέου Κ.Π.
- Στο πρόσωπο του νέου Ο.Τ. 234 και του Ο.Τ. 234Β προς την- κάθετη στην Αग्रινίου- οδό ήπιας κυκλοφορίας, 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.

ΔΡΟΜΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (όπως αυτοί φαίνονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη)

- 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.)

Ο Εντεταλμένος Σύμβουλος
Τ.Υ.ΔΜ-Τ & Δόμησης
ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΑΒΒΑΣ

Η Διευθύντρια
Τ.Υ.ΔΜ-Τ & Δόμησης
ΤΣΙΩΛΗ ΑΜΑΛΙΑ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΤΕ

Συνημμένα:

1. Η υπ. αριθμ. 7717/24-4-2023 αίτηση
2. Η υπ. αριθμ. 6422/3-4-2023 αίτηση
3. Το υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/8659/102/15-02-2023
4. Συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα πρότασης τροποποίησης στην υπ. Αριθμ. 7717/2023 αίτηση
5. Συνημμένη τεχνική έκθεση στην υπ. Αριθμ. 7717/2023 αίτηση

Ακολουθούν τοποθετήσεις των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής.

Τέλος ο Πρόεδρος ζήτησε από τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, αφού έλαβε υπόψη, τις ισχύουσες διατάξεις, την ανωτέρω εισήγηση, τα υποβληθέντα σε αυτήν στοιχεία και αφού από την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου:

- διατηρείται το ισοζύγιο των Κ.Χ αυξάνοντας τον Χ.Π κατά 74,5τ.μ.,
- η διαπλάτυνση της οδού Αग्रινίου πραγματοποιείται σε βάρος της ιδιοκτησίας της «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»
- μειώνονται σε μεγάλο βαθμό οι υποχρεώσεις του Δήμου ως προς την αποζημίωση των επικειμένων (κτίσματα, δέντρα κτλ) των ιδιοκτησιών με πρόσωπο επί της οδού Αग्रινίου στα Ο.Τ. 232 και 233, με συνέπεια ο Δήμος να εξοικονομεί χρήματα από ιδίους πόρους που θα δίνονταν για αποζημιώσεις.

και επιπλέον

- δεν θα υπάρχει επιβάρυνση του Δήμου για τη διαμόρφωση των οδών, που προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο, καθώς θα πραγματοποιηθούν με δαπάνη της ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

- θα προκύψουν εισφορές από την σύνταξη της Πράξης Εφαρμογής υπέρ του Δήμου
 - οι αλλαγές στους όρους δόμησης έχουν συμπεριληφθεί στη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του έργου και έχει ήδη λάβει την θετική γνώμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου με την Απόφαση 60/27-3-2023 (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ) ΑΔΑ: 9ΧΙΨΩΚΡ-900

και με την **παρατήρηση** ότι στο διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη θα πρέπει να απεικονίζονται οι ζώνες για τις οποίες θα ισχύουν τα διαφορετικά ύψη των κτιρίων, όπως αυτά προβλέπονται από την τροποποίηση των όρων δόμησης.

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται θετικά προς το Δημοτικό Συμβούλιο:

Για την αποδοχή της απευθυνόμενης προς τον Δήμο Μοσχάτου–Ταύρου αίτησης (με αριθ. πρωτ. του Δήμου 7717/24-4-2023) της κας Χριστιανής Τζάμου για την εταιρεία «ΝΟΒΑΛ ΠΡΟΠΕΡΤΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και συγκεκριμένα

ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΕΣ-ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΓΡΑΜΜΕΣ

την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στα Ο.Τ. 232, 233,234, 234Β, 235, Κ.Π., Κ.Π. , με κατάργηση των Ο.Τ. 234, 235, 234Β, Κ.Π. και τη δημιουργία νέων Ο.Τ. 234, 235,234Β, Κ.Π., όπως αυτή φαίνεται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

την τροποποίηση των όρων δόμησης στα νέα Ο.Τ. 234, 235 & 234Β της περιοχής «Ελαιώνας» της Δημοτικής Κοινότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου– Ταύρου και μόνο για τις ιδιοκτησίες τις οποίες αφορά η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ (ιδιοκτησία Ο1-Ο2-Ο3-.....-Ο18-Ο19-Ο20-Ο21-.....-Ο49-Ο48-Ο50-Ο1 στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου), όπως αυτοί αναφέρονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

- Μέγιστος σ.δ.: 1,00 υπολογιζόμενος επί του συνόλου της επιφάνειας Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.
- Μέγιστο π.κ.: 45%.
- 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 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 εικόνα στη σελίδα 46 της Τεχνικής Έκθεσης. Η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη του κτίσματος-τοποσήμου καθορίζεται στα 1.500 τ.μ..
- Μέγιστος σ.ό.: 5,90*σ.δ.

Οι υπόλοιποι όροι δόμησης παραμένουν ως ισχύουν

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

προσθήκη χρήσεων γης στα νέα Ο.Τ. 234, 235 & 234Β της περιοχής «Ελαιώνας» της Δημοτικής Κοινότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου– Ταύρου και μόνο για τις ιδιοκτησίες τις οποίες αφορά η μελέτη ΕΣΧΑΣΕ (ιδιοκτησία Ο1-Ο2-Ο3-.....-Ο18-Ο19-Ο20-Ο21-.....-Ο49-Ο48-Ο50-Ο1 στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου), όπως αυτές αναφέρονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

- VI. Κέντρα έρευνας / Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- VII. Αναψυχή, εξαιρούνται τα κέντρα διασκέδασης
- VIII. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- IX. Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. Επιτρέπονται μόνο Τουριστικά καταλύματα μέγιστης δυναμικότητας 600 κλινών.
- X. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

ΠΡΟΚΗΠΙΑ (πρασίες) (όπως αυτά φαίνονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη

- Στο πρόσωπο της περιοχής μελέτης επί της οδού Πειραιώς, προκήπιο με μεταβαλλόμενο πλάτος από 4,8 έως 33μ.,
- Στα Ο.Τ. εκατέρωθεν της οδού Αγρινίου προκήπιο 6μ., με εξαίρεση τα δύο τμήματα Ο1-Ο4 και Ο9-Ο10-Ο11, όπου η Ο.Γ. να ταυτιστεί με την Ρ.Γ., λόγω της ύπαρξης νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών κτιρίων.
- Αντίστοιχα στο πρόσωπο των Ο.Τ. 234Β και 235 επί της Θέμιδος, διατήρηση προκήπιου 6μ..
- Προκήπιο 6μ. στο πρόσωπο του Ο.Τ. 234 επί του νέου Κ.Π.
- Στο πρόσωπο του νέου Ο.Τ. 234 και του Ο.Τ. 234Β προς την- κάθετη στην Αγρινίου- οδό ήπιας κυκλοφορίας, 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.

ΔΡΟΜΟΙ ΗΠΙΑΣ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ (όπως αυτοί φαίνονται στο συνημμένο από Απριλίου 2023 διάγραμμα πρότασης τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου Ο.Τ. 234, 235 & 234 Β, του Αρχιτέκτονα- Πολεοδόμου-Χωροτάκτη Βασίλη Γκοιμίση και του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Εμμ. Λιανάκη)

- 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.)

Η ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΝΔΡΕΑΣ Γ. ΕΥΘΥΜΙΟΥ
ΔΗΜΑΡΧΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ-ΤΑΥΡΟΥ