



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΠΑΛΑΙΟΥ ΦΑΛΗΡΟΥ

Απόσπασμα
Από το πρακτικό της 5^{ης} Συνεδρίασης της
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής έτους 2018

Περίληψη

Αρ. Απόφασης 30

Έγκριση σημειακής τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Π.Φαλήρου στο Ο.Τ 281 επί της Λεωφ.Συγγρού, μετά τη με αρ.πρωτ. 11851/14-6-2018 αίτηση της εταιρείας με την επωνυμία «ΡΕΑ ΜΑΙΕΥΤΙΚΗ Γ.Χ.Θ.Δ. Α.Ε.»

Στο Παλαιό Φάληρο, σήμερα, **11 Οκτωβρίου 2018**, ημέρα **Πέμπτη** και ώρα **15:00** στο Δημοτικό Κατάστημα (οδός Τερψιχόρης 51 & Αρτέμιδος) συνήλθε σε τακτική συνεδρίαση η **Επιτροπή Ποιότητας Ζωής**, ύστερα από την με αρ. πρωτ. 18257/05.10.2018 πρόσκληση του Προέδρου-Δημάρχου, που αναρτήθηκε στην ιστοσελίδα του Δήμου και επιδόθηκε στα μέλη, σύμφωνα με το άρθρο 75: «Λειτουργία της Οικονομικής Επιτροπής και της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής» του Ν. 3852/2010.

Αφού διαπιστώθηκε νόμιμη απαρτία, καθώς από το σύνολο των 9 μελών ήταν παρόντα 7 μέλη, ήτοι:

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ ΔΙΟΝΥΣΗΣ (Πρόεδρος-Δήμαρχος)
2. ΜΠΙΤΣΙΚΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ (Αντιπρόεδρος)
3. ΑΡΩΝΗ ΜΑΡΙΑ (τακτικό μέλος)
4. ΖΑΓΚΑ ΜΑΡΙΑ (τακτικό μέλος)
5. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ ΜΙΧΑΗΛ (τακτικό μέλος)
6. ΒΟΥΛΓΑΡΕΛΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ (τακτικό μέλος)
7. ΜΑΥΡΙΔΟΥ ΕΛΕΝΗ (τακτικό μέλος)

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. ΠΙΤΟΥΛΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ (τακτικό μέλος)
2. ΛΑΖΑΡΙΔΟΥ ΑΘΗΝΑ (τακτικό μέλος)

Οι οποίοι δεν προσήλθαν αν και προσκλήθηκαν νόμιμα.

Ο Πρόεδρος-Δήμαρχος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Στη συνέχεια εισηγούμενος το 1^ο θέμα της ημερήσιας διάταξης είπε τα εξής:

« Παρακαλούμε να συμπεριλάβετε μεταξύ των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης την με αρ. πρωτ. 11851/14-6-2018 αίτησης Μαιευτικής – Γυναικολογικής κλινικής ΡΕΑ Α.Ε. περί σημειακής τροποποίησης του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) στο Ο.Τ. 281 .

Επί του θέματος σας γνωρίζουμε ότι υπεβλήθη με αρ. πρωτ. 11851/14-6-2018 αίτηση της μαιευτικής και γυναικολογικής κλινικής ΡΕΑ Α.Ε με το συνημμένο φάκελο πρότασης σημειακής τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου μας στο Ο.Τ.281.

1. ΑΙΤΗΜΑ- ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ - ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1.1., Με την παραπάνω αίτηση, υποβλήθηκε από την εταιρεία «ΡΕΑ ΜΑΙΕΥΤΙΚΗ Γ.Χ.Θ.Δ. ΚΛΙΝΙΚΗ Α.Ε.» προς το Δήμο μας και συγκεκριμένα στη Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών, αίτημα για σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Παλαιού Φαλήρου στο Ο.Τ.281, προκειμένου στο υπόψη Ο.Τ που βρίσκεται επί της Λ. Συγγρού να επιτρέπονται οι χρήσεις «Υπηρεσιών Υγείας» ή «Περίθαλψης» η ανάπτυξη των οποίων προβλέπεται στις στρατηγικές κατευθύνσεις ανάπτυξης του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (Ρ.Σ.Α) – Ν. 4277/2014 (Α'156). Η διαδικασία της σημειακής τροποποίησης ζητήθηκε από την Κλινική ΡΕΑ , προκειμένου να είναι δυνατή , στο πλαίσιο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, κάθε εργασία εκσυγχρονισμού της νόμιμα υφιστάμενης και λειτουργούσας μονάδας /κλινικής καθώς επίσης και κάθε μελλοντική επέκταση της στο όμορο, εντός του Ο.Τ 281, ακίνητο ιδιοκτησίας της.

1.2 Όπως αναφέρεται στη μελέτη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, για την υλοποίηση των στρατηγικών κατευθύνσεων του πρέπει να ακολουθήσουν σχετικές μελέτες εξειδίκευσης σε κατώτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού (όπως είναι τα ΓΠΣ). Το ισχύον ΓΠΣ του Δήμου μας εγκρίθηκε με την υπ.αρ. 43155/2336/16.05.1989 απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ 386/Δ') και αναδημοσιεύτηκε μαζί με τους συνοδευτικούς χάρτες του, με την υπ.αρ. 67561/2329/1996 όμοια απόφαση (ΦΕΚ 1073/ Δ'). Στο Ο.Τ 281, περιοχή της προτεινόμενης τροποποίησης επιτρέπονται οι χρήσεις του τοπικού Πολεοδομικού Κέντρου που καθορίστηκαν με το παραπάνω ΓΠΣ του 1989, βάσει του άρθρου 4 του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» -ΦΕΚ166Δ'. Στις χρήσεις του άρθρου 4 του π.δ αυτού δεν περιλαμβάνεται η «Περίθαλψη» ή «Υπηρεσίες Υγείας». Όμως επειδή, στο Δήμο μας δεν ακολούθησε, μετά την έγκριση του Γ.Π.Σ, η εκπόνηση και έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης για τον καθορισμό χρήσεων γης στο ισχύον Ρυμοτομικό Σχέδιο, οι χρήσεις γης του ΓΠΣ δεν θεωρούνταν δεσμευτικές για την περιοχή εντός του Ρυμοτομικού Σχεδίου (βλ. άρθρο 51 παρ. 15 του ν.4178/2013). Έτσι νόμιμα αναγέρθηκαν και λειτουργούν (με Ο.Α του 2007) οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις της Ιδιωτικής Κλινικής ΡΕΑ, που ξεκίνησαν να λειτουργούν από το τέλος του 2010.

Σήμερα το παραπάνω, από 23.2/6.3.1987 Π.Δ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» -ΦΕΚ166Δ', έχει αντικατασταθεί από το Π.Δ 59/2018 (Α'114) , το άρθρο 4 του οποίου με τίτλο «Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συναυκίας - Γειτονιάς» περιλαμβάνει την «Περίθαλψη» στις επιτρεπόμενες χρήσεις του. Η υποβληθείσα πρόταση σημειακής τροποποίησης του ισχύοντος ΓΠΣ του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, εντάσσεται στο πλαίσιο εναρμόνισης των χρήσεων γης του ισχύοντος ΓΠΣ προς τις επίκαιρες στρατηγικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις του νέου Ρ.Σ.Α. και του νέου Π.Δ 59/2018 των χρήσεων γης, που προβλέπουν και τη χρήση «Περίθαλψης», ως επιτρεπόμενη χρήση, σε περιοχή τοπικού Πολεοδομικού Κέντρου.

1.2. Η έγκριση της παρούσας σημειακής τροποποίησης του ΓΠΣ θα γίνει με Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΝ μετά από γνωμοδότηση του Δήμου μας και την τήρηση των διαδικασιών του άρθρου 4 του ν.2508/1997(Α'124) όπως αναλυτικά προβλέπεται στην παρ.13 β. του άρθρου 7 του ν. 4447/2016 (Α'241). Σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές απαιτείται επίσης και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Μητροπολιτικού Σχεδιασμού (παρ.10 του άρθρου 4 του ν.2508/1997), όπως και ο περιβαλλοντικός προέλεγχος που θα γίνουν από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του ΥΠΕΝ (Διευθύνσεις Μητροπολιτικού Σχεδιασμού Αστικών και Περιφερειακών Περιοχών και Περιβαλλοντικών Αδειοδοτήσεων). Οι ενδιαφερόμενοι (Μαιευτήριο ΡΕΑ) έχουν υποβάλλει σχετικό φάκελο με όλα τα απαιτούμενα στοιχεία στο ΥΠΕΝ , που χρειάζεται να συμπληρωθεί με τη γνωμοδότηση του Δήμου μας, επί της πρότασης τροποποίησης.

1.3. Το Ο.Τ 281 είναι οικοδομικό τετράγωνο του εγκεκριμένου από το 1929 ρυμοτομικού σχεδίου (με το από 18.06.1929 Π.Δ - ΦΕΚ 207 Α' /1929), «Περί επέκτασως του εγκεκριμένου σχεδίου του προαστίου Παλαιού Φαλήρου». Στο Ο.Τ έχουν καθοριστεί πρασιές πλατύς οκτώ (8.0) μέτρων επί της Λεωφόρου Συγγρού και έξι (6.0) μέτρα στις τρεις άλλες πλευρές του. Ακολούθησε αναθεώρηση του παραπάνω σχεδίου με το από 19.08.1946 Π.Δ (ΦΕΚ 292 Α'/1946) με την οποία δεν επήλθαν αλλαγές στη ρυμοτομία του εν λόγω Ο.Τ 281. Μικρή αλλαγή επήλθε μόνο στην βόρειο-δυτική συμβολή των Ρυμοτομικών γραμμών του Ο.Τ , με τη χάραξη καμπύλης ρυμοτομικής (όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα 7) με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου – ΦΕΚ 212/Δ/1973.

Με το ισχύον ΓΠΣ, σε όλη την οικιστική περιοχή του Δήμου, έχει καθοριστεί κατά κύριο λόγο η χρήση γης της γενικής κατοικίας και πολεοδομικό κέντρο και με το ΠΔ του 2004 προστασίας των ακτών (ΦΕΚ 254/Δ'/2004), έχουν καθοριστεί ειδικότερες χρήσεις γης, συγκεκριμένα στην παραλιακή ζώνη (ζώνες πρασίνου, αναψυχής, τουρισμού και αθλητισμού με το Πάρκο Φλοίσβου, την Τουριστική Μαρίνα Φλοίσβου, το Δημοτικό Αθλητικό Κέντρο, το Γήπεδο Ποδοσφαίρου κ.ά). Το Ο.Τ 281 που περικλείεται από τις οδούς Λεωφόρο Συγγρού, Συναγματούχου Ζησιμοπούλου, Πεντέλης και Ελληνίδων εντάσσεται στο πολεοδομικό συγκρότημα του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, στην Πολεοδομική Ενότητα 5 και ειδικότερα στο τμήμα αυτής, όπου οργανώνεται ένα από τα τοπικά πολεοδομικά κέντρα του Δήμου. Στο εν λόγω ΟΤ έχουν αναγερθεί και λειτουργούν νόμιμα από το τέλος του 2010, οι εγκαταστάσεις της ΡΕΑ ΓΥΝΑΙΚΟΛΟΓΙΚΗ Μ.Χ.Θ.Δ. ΚΛΙΝΙΚΗ Α.Ε., το ξενοδοχείο

ΜΕΤΡΟΠΟΛΙΤΑΝ (ήδη ανακαινίστηκε και λειτουργεί ως Athens Marriott) και κτίριο Γραφείων της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδας.

Η ανάπτυξη αυτών των χρήσεων στο υπόψη Ο.Τ και στην ευρύτερη περιοχή συμβαδίζει με τις στρατηγικές κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α (ν.4277/2014), γεγονός που αποτυπώνεται στις εκατέρωθεν τις Λεωφόρου Συγγρού αναπτύξεις περιθάλψης και παροχής υπηρεσιών υγείας (Ωνάσειο Καρδιοχειρουργικό Κέντρο, Κλινική ΡΕΑ , διαγνωστικές μονάδες κ.ά) , στις ξενοδοχειακές υποδομές(εγκαταστάσεις Metropolitan ήδη ΑΘΗΝΑΣ ΜΑΡΡΙΟΤΤ κ.ά) καθώς και σε μεγάλες εγκαταστάσεις γραφείων, επιχειρήσεων, εμπορικών εκθέσεων και εκπαιδευτικών επιστημονικών κέντρων και χώρων πρασίνου - πάρκων (Πλανητάριο, πάρκο Σταύρος Νιάρχος κ.ά). Δηλαδή με την υποβληθείσα πρόταση , εξειδικεύονται οι στρατηγικές κατευθύνσεις ανάπτυξης των χρήσεων του ΡΣΑ, μόνο με τον καθορισμό των χρήσεων γης σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Π.Δ 59/2018 (αντί των διατάξεων του από 23.2/6.3.1987 Π.Δ/τος – ΦΕΚ 166Δ') και χωρίς καμιά αλλαγή στη γενική κατηγορία χρήσεων που ισχύει στο Ο.Τ 281, βάσει του ΓΠΣ, που είναι και παραμένει Τοπικό Πολεοδομικό Κέντρο.

2. ΠΡΟΤΑΣΗ ΣΗΜΕΙΑΚΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ

Αναλυτικότερα στην υποβληθείσα πρόταση περιγράφονται τα εξής:

2.1. Η άμεση περιοχή της μελέτης έχει τα τοπικά χαρακτηριστικά αστικής γειτονιάς με καλές συνθήκες προσανατολισμού και ηλιασμού, ήπιες κλίσεις, καλές θέες και ποιότητα περιβάλλοντος και λειτουργική πολεοδομική δομή και οργάνωση. Στην άμεση αυτή περιοχή αναφοράς (του Ο.Τ. 281), καταγράφονται χρήσεις όπως:

- Ξενοδοχεία
- Χώροι γραφείων – ναυτιλιακές εταιρίες – ταξιδιωτικά γραφεία
- Πολιτιστικοί Χώροι όπως Το ίδρυμα Ευγένιου Ευγενίδου (Πλανητάριο)
- Υπαιθριοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων
- Φαρμακεία
- Εμπορικές εκθέσεις και καταστήματα
- Επιχειρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος (καφέ – εστιατόρια)
- Κατοικία

Στο ίδιο το Ο.Τ 281 βρίσκονται τρεις ιδιοκτησίες με σύγχρονες κτιριακές εγκαταστάσεις καλής εικόνας και κατάστασης και τις εξής χρήσεις

- Ιδιωτικής Κλινικής των εγκαταστάσεων του ΡΕΑ
- Ξενοδοχείου Athens Marriott
- Γραφείων της Εθνικής Τράπεζας (κενό κτίριο προς ενοικίαση)

Το Ο.Τ 281 έχει καλή εξυπηρέτηση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς και συγκεκριμένα από το δίκτυο λεωφορείων του ΟΑΣΑ ενώ επίσης είναι εύκολη η πρόσβαση με Ι.Χ. οχήματα . Οι στάσεις των λεωφορείων βρίσκονται σε επαφή σχεδόν με το Ο.Τ 281, εκατέρωθεν της Λεωφόρου Συγγρού. Η στάση της διαδρομής με κατεύθυνση προς το Κέντρο της Αθήνας (πρόσβαση από νότια προάστια και από Πειραιά) βρίσκεται ακριβώς μπροστά στο Ο.Τ 281 (σε άμεση επαφή με την πρόσοψη της Κλινικής ΡΕΑ). Η στάση της διαδρομής με κατεύθυνση προς τα Νότια Προάστια και τον Πειραιά (πρόσβαση από το Κέντρο της Αθήνας και τα Βόρεια Προάστια) βρίσκεται μπροστά από το Ωνάσειο Καρδιοχειρουργικό Κέντρο, απέναντι από την Κλινική ΡΕΑ. Η πρόσβαση στο Ο.Τ 281, γίνεται από υπόγεια διάβαση της Λεωφόρου Συγγρού λίγα μέτρα νοτιότερα.

Η προσέγγιση μέσω Ι.Χ. οχήματος, γίνεται από τη Λεωφόρο Συγγρού (και από τα δύο κατευθύνσεις/ρεύματα). Από τα νότια προάστια η προσέγγιση γίνεται από τη Λεωφόρο Συγγρού μέσω της οδού Ζησιμοπούλου ενώ από την Αθήνα γίνεται μέσω του κόμβου, στη συμβολή της Λ. Συγγρού με τη Λ. Αμφιθέας. Σε μικρή απόσταση στην οδό Ζησιμοπούλου λειτουργεί και ο σταθμός αυτοκινήτων της Κλινικής, δυναμικότητας 124 θέσεων.

2.2. Η παρούσα σημειακή τροποποίηση του ισχύοντος ΓΠΣ του Δήμου μας, προτείνεται για να εναρμονισθούν οι χρήσεις γης του ισχύοντος ΓΠΣ προς τις επίκαιρες στρατηγικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις του νέου Ρ.Σ.Α. και επισπεύδεται από την Κλινική ΡΕΑ, προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί έγκαιρα, κάθε εργασία εκσυγχρονισμού της νόμιμα υφιστάμενης και λειτουργούσας κλινικής καθώς επίσης και κάθε μελλοντική επέκταση της στο όμορο, εντός του Ο.Τ 281, ακίνητο ιδιοκτησίας της .

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου Π.Δ 59/2018 με τίτλο «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», στις περιοχές του τοπικού Πολεοδομικού κέντρου επιτρέπεται η χρήση της «περιθάλψης», οπότε για την προτεινόμενη σημειακή τροποποίηση αρκεί η αναφορά στις χρήσεις γης των διατάξεων του άρθρου 4 του νέου π.δ/τος καθώς σε αυτό περιλαμβάνεται η με «αρ.(8) Περιθάλψη».

Πιο αναλυτικά από τις διατάξεις του άρθρου 4 για τις περιοχές «Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς», επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

(1) Κατοικία.

- (2) Κοινωνική πρόνοια.
 (3) Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
 (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
 (5) Θρησκευτικοί χώροι.
 (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
 (7) Διοίκηση.
 (8) Περιθαλψη.
 (9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
 (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
 (11) Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
 (12) Εστίαση.
 (13) Αναψυκτήρια.
 (14) Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης.
 (15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
 (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων.
 (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
 (22) Ελαγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
 (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
 (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
 (30) Γωνιές ανακάλυψης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακάλυψης.
 (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχρών παιγνίων.

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας - γειτονιάς σε περιοχές αμιγούς κατοικίας, επιτρέπονται μόνο οι ακόλουθες ειδικές κατηγορίες χρήσεων όπως αυτές εξειδικεύονται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό:

- (1) Κατοικία.
 (3.5) Ειδική Εκπαίδευση.
 (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
 (8) Περιθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Εργαστήρια φυσικοθεραπείας (8.1.7).
 (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1) και Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2).
 (12) Εστίαση μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
 (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 50 κλίνες.

Εδώ παρατηρούμε ότι η «διαφοροποίηση» και οι περιορισμοί για τα τοπικά κέντρα που οργανώνονται σε περιοχές Αμιγούς Κατοικίας δεν ισχύουν για κανένα από τα τοπικά κέντρα του ισχύοντος ΓΠΣ Δήμου Π. Φαλήρου, επειδή όλα τα τοπικά κέντρα στο Δήμο μας, έχουν οργανωθεί εντός ευρύτερων περιοχών Γενικής Κατοικίας, χρήση που ισχύει σε όλο το Δήμο. Επομένως, στην προκειμένη περίπτωση, δεν έχουν εφαρμογή οι περιορισμοί του Π.Δ.59/2018, που αναφέρονται σε τοπικά κέντρα που οργανώνονται σε περιοχές Αμιγούς Κατοικίας.

Περαιτέρω με την πρόταση που υποβλήθηκε προτείνεται για λόγους περιβαλλοντικούς και πολεοδομικούς, η εξαιρέση τριών ειδικών χρήσεων από τις επιτρεπόμενες με το παραπάνω άρθρο 4.

Συγκεκριμένα, όπως προαναφέρθηκε, στο Ο.Τ είναι εγκατεστημένες και λειτουργούν οι χρήσεις Ξενοδοχείου (Athens Marriott) και Υπηρεσιών Υγείας/Περιθαλψη (Κλινική ΡΕΑ). Υπάρχουν ακόμα δύο ακίνητα/κτίρια στο ένα εκ των οποίων πρόκειται να επεκταθεί η Κλινική ΡΕΑ (Κλινική Παντοκράτωρ). Το άλλο ακίνητο/κτίριο της Εθνικής Τράπεζας έχει αναγερθεί ως κτίριο γραφείων αλλά, σήμερα είναι κενό και γενικά επιτρέπεται να εγκατασταθούν σε αυτό όλες οι επιτρεπόμενες χρήσεις του άρθρου 4 (τηρουμένων βέβαια και όλων των αναγκαίων ειδικών όρων και προϋποθέσεων εγκατάστασης και λειτουργίας κάθε ειδικής κατηγορίας χρήσης). Λόγω του διαμορφωμένου χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής Γενικής Κατοικίας αλλά και των χρήσεων που έχουν αναπτυχθεί στο μεγαλύτερο τμήμα της επιφάνειας του Ο.Τ 281, προτείνεται η εξαιρέση των χρήσεων με αρ.

- «(14) Αναψυχή- Κέντρα διασκέδασης»,
- «(26) Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς», και
- «(27)Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ - ΙΚΤΕΟ)»

Αυτές οι εξαιρέσεις, βασίζονται στις ειδικότερες πολεοδομικές παραμέτρους που σχετίζονται με το μέγεθος του Ο.Τ και την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση των υφιστάμενων χρήσεων και συνιστούν ενδεδειγμένη εξειδίκευση των χρήσεων για τη μη επιβάρυνση των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής.

3. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ

Έχοντας υπόψη όλα τα παραπάνω η Υπηρεσία μας συμφωνεί με την έγκριση της υποβληθείσας με το (1) σχετικό πρότασης τροποποίησης χρήσεων γης του ισχύοντος ΓΠΣ του Δήμου μας, σημειακά στο Ο.Τ 281, καθώς με την πρόταση αυτή, ο σχεδιασμός στο Ο.Τ 281, στο επίπεδο των χρήσεων του ΓΠΣ

1. εναρμονίζεται προς τις στρατηγικές κατευθύνσεις ανάπτυξης του εγκεκριμένου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, ειδικότερα για τη Λεωφόρο Συγγρού.
2. Το Ο.Τ 281 παραμένει στην περιοχή του Τοπικού Κέντρου της Π.Ε 5 του ΓΠΣ, αλλά οι χρήσεις γης στο Ο.Τ αυτό καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 «Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς» του ισχύοντος σήμερα Π.Δ 59/2018, όπου περιλαμβάνεται και η αιτούμενη χρήση της «Περίθαλψης».
3. Εξαιρούνται οι χρήσεις «(14) Αναψυχή- Κέντρα διασκέδασης», «(26) Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς» και «(27)Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ - ΙΚΤΕΟ)» που ενδεχομένως θα προκαλούσαν επιβαρύνσεις των πολεοδομικών και περιβαλλοντικών συνθηκών στο εν λόγω Ο.Τ.

Τέλος σημειώνουμε ότι η παρούσα διαδικασία σημειακής τροποποίησης θα αξιοποιηθεί ως «πιλοτική» για την προώθηση στο μέλλον και άλλων ανάλογων προτάσεων τροποποίησης του ΓΠΣ του Δήμου μας, με σκοπό την επικαιροποίησή του αλλά και την εναρμόνιση των προβλέψεων του προς τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ρ.Σ.Α. Ν. 4277/2014).

Με βάση όλα τα παραπάνω ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ :

Την έγκριση της σημειακής τροποποίησης του ΓΠΣ του Δήμου Παλαιού Φαλήρου ν. Αττικής και ειδικότερα τον καθορισμό στο Ο.Τ 281, των χρήσεων γης σύμφωνα με το άρθρο 4, «Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης - Τοπικό Κέντρο Συνοικίας - Γειτονιάς», του Π.Δ 59/2018 (ΦΕΚ 114 Α'), πλην των χρήσεων «(14) Αναψυχή- Κέντρα διασκέδασης», «(26) Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς» και «(27)Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ - ΙΚΤΕΟ)».

Παλαιό Φάληρο 3/10/2018
 Η Δ/ΡΙΑ Τ.Υ
 ANNA ΔΕΚΟΥΛΑΚΟΥ

»

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις παρ. 2 του άρθρου 73 του Ν.3852/2010, του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», του Ν.2882/2001 «Κύρωση του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων», του Ν.3463/2006 «Κύρωση του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων», του Ν.4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» όπως ισχύει, του Ν.4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής και άλλες διατάξεις», του Ν.4447/2016 «Χωρικός Σχεδιασμός-Βιώσιμη Ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», του από 18/6/1929 Π.Δ. «Περί επεκτάσεων του εγκεκριμένου σχεδίου του προαστίου Παλαιού Φαλήρου» (ΦΕΚ 207/τ.Α'/21-6-1929), του από 19/8/1946 Β.Δ. «Περί αναθεώρησης του σχεδίου Βουρλοποτάμου (Παλαιού Φαλήρου και Νέας Σμύρνης)», (ΦΕΚ 292/τ.Α'/27-9-1946), του από 23/6/1973 Π.Δ. «Περί τροποποιήσεων των ρυμοτομικών σχεδίων Πειραιώς-Μοσχάτου-Καλλιθέας και Παλαιού Φαλήρου» (ΦΕΚ 212/τ.Δ'/6-8-1973), του από 14/7/1999 Π.Δ. «Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας» (ΦΕΚ 580/τ.Δ'/27-7-1999), του Π.Δ. 59/2018 «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης» (ΦΕΚ 114/τ.Α'/29-6-2018), τις με αρ. 43155/2336/1989 και 67561/2329/1996 αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημ. Έργων περί «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Παλαιού Φαλήρου (Ν.Αττικής)» (ΦΕΚ: 386/τ.Δ'/13-6-1989 και 1073/τ.Δ'/17-9-1996 αντίστοιχα), την με αρ.πρωτ. 11851/10718/14-6-2018 αίτηση της εταιρείας «ΡΕΑ ΜΑΙΕΥΤΙΚΗ Γ.Χ.Θ.Δ. Α.Ε.» με το σχετικό φάκελο πρότασης σημειακής τροποποίησης του ΓΠΣ στο Ο.Τ. 281, την εισήγηση της υπηρεσίας και έπειτα από διαλογικές συζητήσεις

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ε Ι Ο Μ Ο Φ Ω Ν Α

Εγκρίνει και Εισηγείται προς το Δημοτικό Συμβούλιο, μετά την με αρ.πρωτ. 11851/14-6-2018 αίτηση της εταιρείας με την επωνυμία «ΡΕΑ ΜΑΙΕΥΤΕΙΚΗ Γ.Χ.Θ.Δ. Α.Ε.», τη σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Παλαιού Φαλήρου στο Ο.Τ. 281 που περικλείεται από τις οδούς Λεωφόρο Συγγρού, Συνταγματάρχου Ζησιμοπούλου, Πεντέλης και Ελληνίδων, με χρήσεις γης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Π.Δ. 59/2018, «Πολεοδομικό Κέντρο – Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης – Τοπικό Κέντρο Συνοικίας – Γειτονιάς» με περιορισμούς και με **επιτρεπόμενες χρήσεις** μόνο:

- Κατοικία.
- Κοινωνική πρόνοια.
- Εκπαίδευση (καθορισμός θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).
- Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).
- Θρησκευτικοί χώροι.
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
- Διοίκηση.
- Περίθαλψη.
- Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.
- Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών.
- Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων.
- Εστίαση.
- Αναψυκτήρια.
- Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις
- Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων.
- Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
- Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο ή οικόπεδο.
- Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο γωνιές ανακύκλωσης.
- Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

Εξαιρώντας τις χρήσεις των:

- Αναψυχή - Κέντρα διασκέδασης.
- Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.
- Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. - Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).

Αυτή η απόφαση έλαβε αύξοντα αριθμό 30/2018

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 118 του Ν. 4555/2018 (Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»), το οποίο αντικατέστησε το άρθρο 227 του Ν. 3852/2010 «1. Οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον μπορεί να προσβάλει τις αποφάσεις των συλλογικών ή μονομελών οργάνων των δήμων, των περιφερειών, των νομικών προσώπων αυτών, καθώς και των

συνδέσμων τους, για λόγους νομιμότητας, ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α., μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από τη δημοσίευση της απόφασης ή την ανάρτησή της στο διαδίκτυο ή από την κοινοποίησή της ή αφότου έλαβε πλήρη γνώση αυτής. Ατομικές πράξεις κοινοποιούνται στον ενδιαφερόμενο με απόδειξη παραλαβής και αναφέρουν υποχρεωτικά ότι κατ' αυτών χωρεί ειδική προσφυγή για λόγους νομιμότητας ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α. μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών.

2. Προσφυγή επιτρέπεται και κατά παράλειψης οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας των οργάνων της προηγούμενης παραγράφου. Στην περίπτωση αυτή η προσφυγή ασκείται εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την παρέλευση άπρακτης της ειδικής προθεσμίας που τυχόν τάσσει ο νόμος για την έκδοση της οικείας πράξης, διαφορετικά μετά την παρέλευση τριμήνου από την υποβολή της σχετικής αίτησης του ενδιαφερομένου.

3. Σε περίπτωση υποβολής αίτησης θεραπείας κατά των αποφάσεων ή των παραλείψεων της παραγράφου 2, οι προβλεπόμενες για την άσκηση της ειδικής διοικητικής προσφυγής ενώπιον του Επόπτη Ο.Τ.Α. προθεσμίες αναστέλλονται από την υποβολή της αίτησης θεραπείας και μέχρι την έκδοση απόφασης επ' αυτής ή την παρέλευση άπρακτης της σχετικής προθεσμίας του άρθρου 24 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας, ο οποίος κρώθηκε με το ν. 2690/1999 (Α' 45).

4. Δικαίωμα για την άσκηση της ειδικής διοικητικής προσφυγής τεκμαίρεται ότι έχουν όλοι οι αιρετοί του οικείου δήμου ή περιφέρειας, ανεξάρτητα από το εάν έλαβαν μέρος στη συνεδρίαση κατά την οποία ελήφθη η προσβαλλόμενη απόφαση, εφόσον δεν την υπερίψισαν. Δικαίωμα έχουν ομοίως οι συνδικαλιστικές οργανώσεις εργαζομένων στην Τοπική Αυτοδιοίκηση πρώτου ή δεύτερου βαθμού, καθώς και νομικά πρόσωπα μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν σύμφωνα με το καταστατικό τους περιβαλλοντικούς, πολιτιστικούς και εν γένει κοινωνικούς σκοπούς.

5. Ο Επόπτης Ο.Τ.Α. αποφαιίνεται επί της προσφυγής μέσα σε αποκλειστική προθεσμία δύο (2) μηνών από την υποβολή της. Αν παρέλθει η ανωτέρω προθεσμία χωρίς να εκδοθεί απόφαση θεωρείται ότι η προσφυγή έχει σιωπηρώς απορριφθεί.

6. Η άσκηση της ειδικής διοικητικής προσφυγής αποτελεί προϋπόθεση για την άσκηση ένδικων βοηθημάτων ενώπιον των αρμόδιων δικαστηρίων.»

Όστόσο, σύμφωνα με την αρ. 27/2018 (ΑΔΑ: 6ΖΝ1465ΧΘ7-Δ51) αρ. πρωτ. 42203/2018 εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών, μέχρι την έναρξη λειτουργίας της Αυτοτελούς Υπηρεσίας Εποπτείας ΟΤΑ εξακολουθούν να ισχύουν τα άρθρα 151 «Προσφυγή κατά αποφάσεων του Γενικού Γραμματέα» και 152 «Ειδική Επιτροπή» του Ν. 3463/2006 (ΚΔΚ). Επιπλέον – όπως αναφέρεται στην προαναφερόμενη εγκύκλιο - ο έλεγχος νομιμότητας των αποφάσεων των αιρετών οργάνων των ΟΤΑ συνεχίζει να ασκείται από τον Συντονιστή της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης και τις Ειδικές Επιτροπές του άρθρου 152 του ΚΔΚ.

Η παρούσα δημοσιεύεται στην ιστοσελίδα του Δήμου Παλαιού Φαλήρου, σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010. (<http://www.palaiofaliro.gr/>).

Η παρούσα εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 4 του Ν. 3861/2010: “Ενίσχυση της διαφάνειας με την υποχρεωτική ανάρτηση νόμων και πράξεων των κυβερνητικών, διοικητικών και αυτοδιοικητικών οργάνων στο διαδίκτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και άλλες διατάξεις.”.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 3861/2010, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 23 του Ν.4210/2013 (ΦΕΚ 254/τ.Α'/21.11.2013): «Ρυθμίσεις Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και άλλες διατάξεις», « Οι πράξεις που είναι αναρτημένες στο διαδίκτυο, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 6 του παρόντος νόμου, με εξαίρεση τις πράξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, εξαιρούνται από τις ρυθμίσεις των παραγράφων 5 και 6 του άρθρου 16 του Ν. 3345/2005, όπως αυτές αντικατέστησαν τις διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 11 του Ν. 2690/1999, και μπορούν να χρησιμοποιηθούν χωρίς επικύρωση. Αρκεί η επίκληση του ΑΔΑ για την αυτεπάγγελτη αναζήτηση των αναρτημένων πράξεων τόσο κατά τη διεκπεραίωση υποθέσεων των διοικουμένων όσο και κατά την επικοινωνία μεταξύ φορέων.»

Αφού συντάχθηκε το πρακτικό αυτό υπογράφεται ως ακολούθως.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ-ΔΗΜΑΡΧΟΣ
ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

1. ΜΠΙΤΣΙΚΑΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
2. ΑΡΩΝΗ ΜΑΡΙΑ
3. ΖΑΓΚΑ ΜΑΡΙΑ
4. ΜΙΧΑΗΛΙΔΗΣ ΜΙΧΑΗΛ
5. ΒΟΥΛΓΑΡΕΛΛΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
6. ΜΑΥΡΙΔΟΥ ΕΛΕΝΗ

Π. ΦΑΛΗΡΟ
Ακριβές Αντίγραφο
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ-ΔΗΜΑΡΧΟΣ

ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ