
ΕΙΔΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΛΙΠΑΣΜΑΤΩΝ ΔΗΜΟΥ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ - ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ 2. ΤΕΧΝΙΚΗ
ΕΚΘΕΣΗ ΑΙΤΗΣΗΣ
ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗΣ (παρ. 1ε,
αρθρ.8, ν.4447/2016)

Σεπτέμβριος 2023



ΔΗΜΟΣ
ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ -
ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ &
ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

commons^{space}



ΤΕΥΧΟΣ 2**Τεχνική έκθεση αίτησης προέγκρισης (παρ. 1ε, αρθρ.8, ν.4447/2016)****Περιεχόμενα**

1.	Εισαγωγή.....	7
1.1.	Η μητροπολιτική ανάπτυξη της λιμενοβιομηχανικής ζώνης Κερατσινίου – Δραπετσώνας 7	
1.2.	Σκοπός της Τεχνικής Έκθεσης.....	8
1.3.	Ευρύτερη Περιοχή, Ζώνη Άμεσης Επιρροής και Περιοχή Επέμβασης	9
1.4.	Ομάδα Έργου	12
2.	Χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής μελέτης.....	13
2.1.	Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής	13
2.2.	Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη βιομηχανία 18	
3.	Υφιστάμενες και θεσμοθετημένες χρήσεις γης	21
3.1.	Υφιστάμενες χρήσεις γης στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής	21
3.2.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής.....	23
3.2.1.	Το ΓΠΣ Δραπετσώνας	23
3.2.2.	Το ΓΠΣ Κερατσινίου	25
3.2.3.	Η Σύμβαση Παραχώρησης και το Master Plan λιμένα Πειραιά	27
3.3.	Υφιστάμενες χρήσεις γης στην Περιοχή Επέμβασης.....	32
3.4.	Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην Περιοχή Επέμβασης.....	39
4.	Πρόταση χωρικής ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης	47
4.1.	Υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς.....	47
4.1.1.	Υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	47
4.1.1.1.	Απαλλοτριώσεις	51
4.1.2.	Υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς	54
4.1.2.1.	Τομείς Συντελεστών Δόμησης.....	54
4.1.2.2.	Ρυμοτομικά Σχέδια	56
4.1.2.3.	Οδηγία Seveso	68



4.1.2.4.	Αρχαιολογικά – διατηρητέα	81
4.1.2.5.	Πρόταση για κηρύξεις αρχαιολογικών, νεώτερων και βιομηχανικών μνημείων	84
4.1.3.	Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός Ιδεών.....	88
4.2.	Υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής επέμβασης	93
4.2.1.	Υφιστάμενες χωρικές ενότητες και κτιριακές υποδομές	93
4.2.1.1.	Τομέας Ι, πλατεία Πόντου	93
4.2.1.2.	Τομέας ΙΙ, γήπεδο Χαραυγής.....	94
4.2.1.3.	Τομέας ΙΙΙ, 5 ^ο Γυμνάσιο Κερατσινίου	95
4.2.1.4.	Τομέας ΙV, δεξαμενές BP – Motor Oil	96
4.2.1.5.	Τομέας V, Χερσαία Ζώνη Λιμένα όρμου Φωρών Δραπετσώνας	97
4.2.1.6.	Τομέας VI, Γυψάδικο	98
4.2.1.7.	Τομέας VII, Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής»	99
4.2.1.8.	Τομέας VIII, νησίδες νέας παραλιακής περιφερειακής οδού Ο.Λ.Π.	100
4.2.1.9.	Τομέας IX, OIL ONE.....	102
4.2.1.10.	Τομέας X, όρμος Φωρών Δραπετσώνας - προβλήτες OIL ONE	103
4.2.1.11.	Τομέας XI, Απαλλοτριωμένη Έκταση 2	104
4.2.1.12.	Τομέας XII, περιοχή μεταξύ των ορίων αιγιαλού και Χερσαίας Ζώνης Λιμένα.....	105
4.2.1.13.	Τομέας XIII, γήπεδο ποδοσφαίρου «Γιάννης Βάζος».....	106
4.2.1.14.	Τομέας XIV – ζώνη αιγιαλού όρμου Σφαγείων.....	107
4.2.1.15.	Τομέας XV – περιοχή νότια όρμου Σφαγείων.....	108
4.2.1.16.	Τομέας XVI - Απαλλοτριωμένη Έκταση 1	109
4.2.1.17.	Τομέας XVII - Απαλλοτριωμένη Έκταση 3.....	110
4.2.1.18.	Τομέας XVIII – Χερσαία Ζώνη Λιμένα περιοχής Λιπασμάτων	111
4.2.2.	Υφιστάμενα μεγέθη δόμησης και κάλυψης	112
4.3.	Πρόταση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου	114
4.3.1.	Στόχοι και κατευθύνσεις του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προτάσεις του ΕΠΣ στο σύνολο της περιοχής επέμβασης.	114
4.3.2.	Προτεινόμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης ανά χωρική ενότητα.....	117
4.3.2.1.	Τομέας Ι, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο	118
4.3.2.2.	Τομέας ΙΙ, Αθλητισμός	119
4.3.2.3.	Τομέας ΙΙΙ, Εκπαίδευση	121



4.3.2.4.	Τομέας IV, Υγεία - Πρόνοια.....	123
4.3.2.5.	Τομέας V, Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο	125
4.3.2.6.	Τομέας VI, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο.....	128
4.3.2.7.	Τομέας VII, Τουρισμός - Αναψυχή.....	130
4.3.2.8.	Τομέας VIII, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο	132
4.3.2.9.	Τομέας IX, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο.....	134
4.3.2.10.	Τομέας X, Τουρισμός - Αναψυχή.....	136
4.3.2.11.	Τομέας XI, Πράσινο - Πολιτισμός - Αναψυχή	138
4.3.2.12.	Τομέας XII, Πράσινο - Πολιτισμός - Αναψυχή	140
4.3.2.13.	Τομέας XIII, Αθλητισμός	142
4.3.2.14.	Τομέας XIV – Ζώνη Αιγιαλού.....	144
4.3.2.15.	Τομέας XV – Τουρισμός - Αναψυχή.....	145
4.3.2.16.	Τομέας XVI – Πράσινο - Πολιτισμός - Αναψυχή	147
4.3.2.17.	Τομέας XVII – Εκπαίδευση	149
4.3.2.18.	Τομέας XVIII – Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο	151
5.	Κρίσιμες παραδοχές - αιτιολόγηση των νέων ρυθμίσεων.....	154





1. Εισαγωγή

1.1. Η μητροπολιτική ανάπτυξη της λιμενοβιομηχανικής ζώνης Κερατσινίου – Δραπετσώνας

Η λιμενοβιομηχανική ζώνη Κερατσινίου - Δραπετσώνας αποτέλεσε επί εκατό χρόνια ένα ισχυρό παραγωγικό μέτωπο, τη μεγαλύτερη βιομηχανική ζώνη του συγκροτήματος πρωτεύουσας. Ταυτόχρονα η λειτουργία της υπήρξε η κυριότερη αιτία περιβαλλοντικής, αστικής και κοινωνικής υποβάθμισης του πειραιϊκού πολεοδομικού συγκροτήματος και ειδικότερα της Δραπετσώνας και του Κερατσινίου. Η ζώνη αποτέλεσε ένα απροσπέλαστο φράγμα το οποίο ιστορικά απέκλεισε τις πυκνοκατοικημένες περιοχές κατοικίας από τη θάλασσα σε μήκος πολλών χιλιομέτρων. Κατά τη διάρκεια της αποβιομηχάνισης, από τη Μεταπολίτευση ως το τέλος του 20^{ου} αιώνα, διαμορφώθηκε ένα ισχυρό αυτοδιοικητικό κίνημα το οποίο διεκδίκησε την ανάκτηση αυτών των εκτάσεων και την περιβαλλοντική τους εξυγίανση. Από τα μέσα της δεκαετίας του 1990 παράλληλα με τη διακοπή της λειτουργίας του εργοστασίου Λιπασμάτων, κινήματα πολιτών, περιβαλλοντικές ομάδες και επιστημονικοί φορείς πρότειναν τη δημιουργία ενός μοναδικού ως αναγκαιότητα μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου στους χώρους των πρώην εργοστασίων.

Αυτή τη μακροχρόνια εκκρεμότητα έρχεται να υλοποιήσει το προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Πρόκειται για το απαραίτητο θεσμικό βήμα το οποίο συμπληρώνει την παραχώρηση της παράκτιας ζώνης του Ο.Λ.Π. στον Δήμο Κερατσινίου-Δραπετσώνας, τη λειτουργία του «Πολυχώρου Λιπασμάτων» και την απόφαση απαλλοτρίωσης του ακινήτου της Εθνικής Τράπεζας.

Το προτεινόμενο παράκτιο μητροπολιτικό πάρκο προτείνεται να συνοδεύεται από σημαντικές χρήσεις κοινωνικής και περιβαλλοντικής ανταπόδοσης - το Παιδιατρικό Νοσοκομείο Πειραιά και το Κέντρο Έρευνας και Ελέγχου Λιμένα Πειραιά όπως και από συμβατές με την κατοικία και το αστικό πράσινο ήπιες χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης, αθλητισμού, αναψυχής.



1.2. Σκοπός της Τεχνικής Έκθεσης

Σύμφωνα με την §1.α του άρθρου 8 του ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'241), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) καταρτίζονται «ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας» αλλά και σε μία σειρά από άλλες περιπτώσεις για τις οποίες «απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξης» των περιοχών επέμβασης τις οποίες καλύπτουν.

Το προτεινόμενο ΕΠΣ ανήκει στην υποπερίπτωση (α) που αφορά σε «προγράμματα αστικής ανάπλασης ή περιβαλλοντικής προστασίας», όπως προκύπτει από τις προβλέψεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής, οι οποίες αναπτύσσονται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 2.1. Σύμφωνα με την §1.ε του ίδιου άρθρου, «πριν από την έγκριση ενός ΕΠΣ, με σκοπό να κριθεί η καταρχήν δυνατότητα χωροθέτησής του, είναι δυνατόν να προηγηθεί [...] διαδικασία προέγκρισης» και για τον σκοπό αυτό υποβάλλεται αίτηση προέγκρισης από τον φορέα υλοποίησης του ΕΠΣ, ο οποίος στην παρούσα περίπτωση είναι ο Δήμος Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Το παρόν τεύχος αποτελεί τη σχετική τεχνική έκθεση, η οποία μαζί με τους χάρτες της υφιστάμενης κατάστασης και της πρότασης, συνοδεύει την αίτηση σύμφωνα με τη νομοθεσία.

Σύμφωνα με την §1.2 της Υπουργικής Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/2022 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)» (ΦΕΚ Β'510), «με το ΕΠΣ μπορεί να εγκρίνεται και Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, όπου αυτό απαιτείται». Η δυνατότητα αυτή πρόκειται να αξιοποιηθεί από το προτεινόμενο ΕΠΣ, καθώς μέρος της έκτασης της περιοχής επέμβασης είναι εκτός σχεδίου και επιπλέον για το εντός σχεδίου τμήμα της απαιτούνται τροποποιήσεις των υφιστάμενων ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών, όπως παρουσιάζεται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 4.1.2.2.



1.3. Ευρύτερη Περιοχή, Ζώνη Άμεσης Επιρροής και Περιοχή Επέμβασης

Σύμφωνα με την §1.α του άρθρου 8 του ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α'241), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, «η περιοχή για την οποία καταρτίζεται ένα ΕΠΣ ονομάζεται περιοχή επέμβασης». Στην περίπτωση του προτεινόμενου ΕΠΣ της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, πρόκειται για την περιοχή οργανωμένης πολεοδομικής ανασυγκρότησης – ανάπτυξης «στο παραλιακό μέτωπο εξακοσίων σαράντα (640) στρεμμάτων του δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας», που περιγράφεται στο Παράρτημα IV του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής, όπως τροποποιήθηκε με την §1 του άρθρου 28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143), η οποία εντάσσεται στις ειδικές παρεμβάσεις Μητροπολιτικού χαρακτήρα, για τον σχεδιασμό και τη διαχείριση των οποίων προτείνεται η εφαρμογή συγκεκριμένων πολεοδομικών εργαλείων, μεταξύ των οποίων και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 2.1 της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης). Με τη βοήθεια του πιο πρόσφατου (από τον Μάρτιο του 2019) Τοπογραφικού Διαγράμματος της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, η Περιοχή Επέμβασης προσδιορίζεται με μεγαλύτερη ακρίβεια στα 650.260,96 μ² (περίπου 650 στρέμματα) και αποτελεί ενιαία έκταση.

Σύμφωνα με την ίδια παράγραφο, «το σύνολο της δημοτικής ενότητας που περιλαμβάνει την περιοχή επέμβασης αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ. Αν η περιοχή επέμβασης εμπίπτει στα διοικητικά όρια περισσότερων δημοτικών ενότητων, το σύνολο των δημοτικών ενότητων αποτελεί την ευρύτερη περιοχή του ΕΠΣ. Εάν τα όρια της περιοχής επέμβασης ταυτίζονται με τα διοικητικά όρια μιας δημοτικής ενότητας, η συνολική έκταση του οικείου δήμου αποτελεί την ευρύτερη περιοχή της παρούσας». Στην παρούσα περίπτωση, η Περιοχή Επέμβασης του προτεινόμενου ΕΠΣ περιλαμβάνει τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Δραπετσώνας και τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου. Συνεπώς η Ευρύτερη Περιοχή του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου είναι το σύνολο της έκτασης του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας.

Τέλος, κατά τον ν.4447/2016, όπως αναφέρεται στην παραπάνω παράγραφο, «η περιοχή που περιβάλλει την περιοχή επέμβασης και βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με αυτήν λόγω της αλληλεπίδρασης των πολεοδομικών και λοιπών λειτουργιών της, ονομάζεται ζώνη άμεσης επιρροής». Στην περίπτωση μας ως Ζώνη Άμεσης Επιρροής προτείνεται το σύνολο της Δημοτικής Ενότητας Δραπετσώνας και το νότιο και πλησιέστερο στην Περιοχή Επέμβασης τμήμα της Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου, συμπεριλαμβανομένης και της λιμενικής ζώνης της περιοχής, μέχρι την ακτογραμμή. Το νότιο τμήμα της ΔΕ Κερατσινίου ορίζεται νοτίως του κεντρικού οδικού άξονα της λεωφόρου Δημοκρατίας και συμπεριλαμβάνει τις περιοχές κατοικίας και Πολεοδομικές Ενότητες του ΓΠΣ Κερατσινίου, Χαραυγή, Ευγένεια και Ανάληψη. Και ενώ το βόρειο όριο της Ζώνης Άμεσης Επιρροής είναι η λεωφόρος Δημοκρατίας και το νότιο και δυτικό η ακτογραμμή, το ανατολικό όριο ακολουθεί την οδό Καλοκαιρινού, η οποία αποτελεί όριο της ΔΕ Κερατσινίου με τον Δήμο Πειραιά μέχρι το ενεργό και σήμερα «700 Στρατιωτικό Εργοστάσιο Συνταγματάρχη Μαγγιώρου» κατασκευής ειδών ένδυσης και υπόδησης, το οποίο είναι κοινώς γνωστό ως «ΚΟΠΗ» και έχει δώσει και το όνομά του στην όμορη συνοικία του Πειραιά. Ανατολικότερα και νοτιότερα του



εργοστασίου της ΚΟΠΗ, το οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται, το όριο της Ζώνης Άμεσης Επιρροής ορίζεται από τις οδούς Αναπαύσεως και Θεσμοφορίου, έως την Πύλη Ε3 του επιβατικού λιμένα Πειραιά, δηλαδή το όριο της ΔΕ Δραπετσώνας με τον Δήμο Πειραιά. Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ταυτίζεται σε μεγάλο βαθμό με την εν δυνάμει επηρεαζόμενη περιοχή σε ακτίνα ενός χιλιομέτρου από την εγκατάσταση της OIL ONE, η οποία υπάγεται στην Οδηγία Seveso για πρόληψη των βιομηχανικών ατυχημάτων μεγάλης έκτασης (βλ. αναλυτικά στο Κεφάλαιο 4.1.2.3 της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης).

Η Περιοχή Επέμβασης, η Ζώνη Άμεσης Επιρροής και η Ευρύτερη Περιοχή του Προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου απεικονίζονται στον παρακάτω χάρτη.





Εικόνα 1-1: Τα όρια της Ευρύτερης Περιοχής, της Ζώνης Άμεσης Επιρροής και της Περιοχής Επέμβασης του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Χάρτης Α1). ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.



1.4. Ομάδα Έργου

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση, όπως συνοδεύεται από τους επισυναπτόμενους χάρτες, αποτελεί το τελικό παραδοτέο της Β' Φάσης του ερευνητικού προγράμματος με τίτλο «Επιστημονική στήριξη του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας στην πολεοδομική έρευνα και τον σχεδιασμό της ζώνης ανάπλασης περιοχής Λιπασμάτων Δραπετσώνας», το οποίο εκπονήθηκε βάσει της από 24/01/2022 Προγραμματικής Σύμβασης του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας και του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Την έρευνα και την Τεχνική Έκθεση ανέλαβαν το Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος και το Εργαστήριο Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικής Ανάπτυξης, του Τομέα Πολεοδομίας – Χωροταξίας, της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών σε συνεργασία με την COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

Επιστημονικός υπεύθυνος του προγράμματος είναι ο **Νίκος Μπελαβίλας**, Καθηγητής ΕΜΠ, και κύρια ερευνήτρια η **Ρένα Κλαμπατσέα**, Καθηγήτρια ΕΜΠ. Μέλη της ερευνητικής ομάδας είναι η **Πολίνα Πρέντου**, MSc Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, ΥΔ ΕΜΠ (συντονίστρια έρευνας), **Δήμητρα - Αθανασία Λιτσάρδου**, Δρ. Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος ΕΜΠ, **Άννα Λάμπρου**, MSc Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, ΥΔ ΕΜΠ, **Αλεξάνδρα Μούργου**, Δρ. Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος ΕΜΠ, Ιωάννα Παπακωνσταντίνου – Μπράτη, MSc Αρχιτέκτων, ΥΔ ΕΜΠ και **Άρης Χάιδας**, φοιτητής Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών Σχολής Μηχανικών Παν. Πελοποννήσου.

Η παρούσα Β' Φάση του προγράμματος, με περιεχόμενο «την προετοιμασία του πλαισίου τεκμηρίωσης / υποστήριξης (αιτιολόγηση, βασικές αρχές και άξονες, πρότυπα) της κατάθεσης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου σε επίπεδο προέγκρισης σύμφωνα με τις ισχύουσες κατά τον νόμο προδιαγραφές», υλοποιήθηκε σε συνεργασία με την COMMONSPACE ΣΥΝ. ΕΡΓ., εκ μέρους της οποίας εργάστηκαν οι εξής:

Κώστας Βουρεκάς, Αρχιτέκτονας Μηχανικός ΕΜΠ, MSc Πολεοδομία – Χωροταξία ΕΜΠ, συντονιστής του έργου της Β' Φάσης

Θάνος Ανδρίτσος, Αρχιτέκτονας Μηχανικός ΠΘ, MSc Πολεοδομία – Χωροταξία ΕΜΠ

Γιάννης Παρασκευόπουλος, Τοπογράφος Μηχανικός ΕΜΠ, MSc Πολεοδομία – Χωροταξία ΕΜΠ, GIS Expert

Διονυσία Κούτση, Μηχανικός Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης ΠΘ, MSc Περιβάλλον και Ανάπτυξη ΕΜΠ



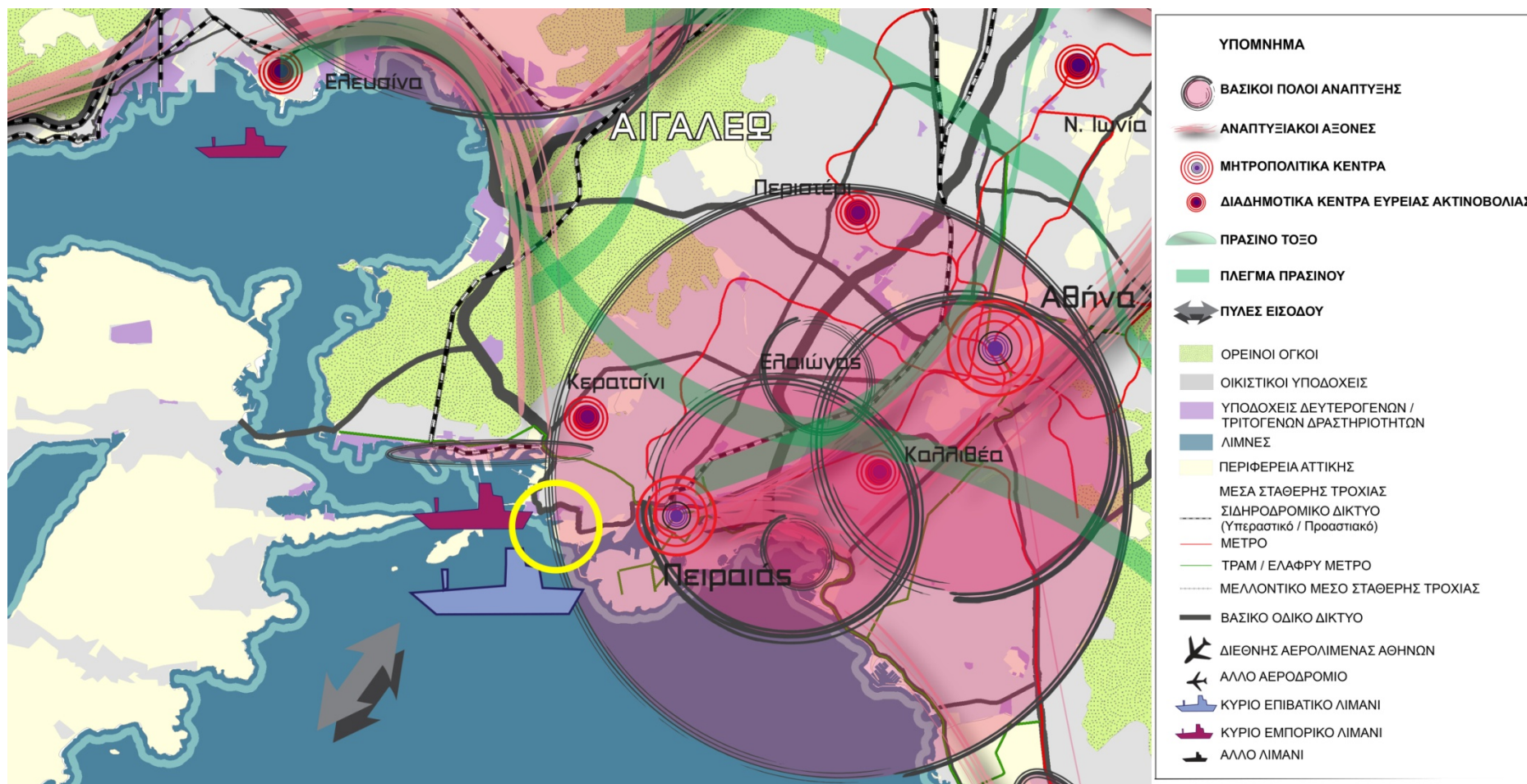
2. Χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής μελέτης

2.1. Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής

Το «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Αττικής» (νέο ΡΣΑ), θεσμοθετείται με τον νόμο 4277/2014 (ΦΕΚ Α'156) και επέχει θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδίου Αττικής (§4, άρθρ.1). Σύμφωνα με το νέο ΡΣΑ, η Ευρύτερη Περιοχή της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης υπάγεται στη Χωρική Υποενότητα Πειραιά της ευρύτερης Χωρικής Ενότητας Αθήνας – Πειραιά (§2, άρθρ.8), στην οποία *«βασική προτεραιότητα είναι η αστική αναζωογόνηση»* (§1, άρθρ.9). Επιπλέον, οι Δημοτικές Ενότητες Κερατσινίου και Δραπετσώνας χαρακτηρίζονται ως Διαδημοτικά Κέντρα Ευρείας Ακτινοβολίας (§3.2, άρθρο10), τα οποία *«αποτελούν τα δευτερεύοντα κέντρα ή συστήματα κέντρων της Χωρικής Ενότητας Λεκανοπεδίου που συγκεντρώνουν πολυδιάστατη ανάπτυξη και έχουν σημαντική εμβέλεια μέσα στη Χωρική Ενότητα στην οποία ανήκουν, αναδεικνύοντας τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της και μπορεί να περιλαμβάνουν και ορισμένες συμπληρωματικές δραστηριότητες μητροπολιτικής ακτινοβολίας. Συνιστούν δίκτυο συμπληρωματικών κέντρων πολλαπλών δραστηριοτήτων, τα οποία διατηρούν ταυτόχρονα τη λειτουργική τους αυτοτέλεια και ετερογένεια, προωθώντας την εσωτερική συνοχή και την ισόρροπη ανάπτυξη»*.

Η Περιοχή Επέμβασης της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης βρίσκεται στην περιοχή ενός από τους σημαντικότερους Πόλους Ανάπτυξης της Περιφερειακής Ενότητας, ανάμεσα στους εξόχως σημαντικούς λιμενικούς, του μεγαλύτερου και σημαντικότερου λιμανιού της χώρας και της Αττικής, το επιβατικό λιμάνι του Κεντρικού Πειραιά και το εμπορικό λιμάνι Ικονίου – Κερατσινίου (§3.1, άρθρο11).





Εικόνα 2-1: Απόσπασμα του "Στρατηγικού Σχεδίου" του νέου ΡΣΑ, η Περιοχή Επέμβασης σημειώνεται με κίτρινο κύκλο. ΠΗΓΗ: Νέο ΡΣΑ, ιδία επεξεργασία.

Η ανάπλαση της Λιμενοβιομηχανικής Ζώνης Δραπετσώνας – Κερατσινίου, , με επίκεντρο τον χώρο του πρώην εργοστασίου της Ανώνυμης Ελληνικής Εταιρείας Χημικών Προϊόντων Λιπασμάτων (Α.Ε.Ε.Χ.Π.Λ.) - Λιπάσματα Δραπετσώνας, δρομολογήθηκε προ τριάντα ετών, συμπεριελήφθη στο νέο ΡΣΑ και εκκρεμεί έως σήμερα.

Η θεσμοθετημένη περιοχή της ανάπλασης ταυτίζεται με την Περιοχή Επέμβασης, αποτελεί μία από τις δύο σημαντικότερες προτεινόμενες παρεμβάσεις του νέου ΡΣΑ για τις περιοχές του ευρύτερου κέντρου του Πειραιά (§4, άρθρο12). Στην §5 του ίδιου άρθρου προτείνονται επιπλέον «Οριζόντιες Δράσεις Διαχείρισης του Αστικού Χώρου», οι οποίες εξειδικεύονται στο Παράρτημα II, ανά κατηγορία περιοχών. Στην κατηγορία «ζώνες συγκέντρωσης εντατικών αναπτυξιακών οικονομικών δραστηριοτήτων που περιλαμβάνουν λιμενικές ζώνες, περιοχές υφιστάμενων βιομηχανικών συγκεντρώσεων, κλάδων που εξαρτώνται από τις θαλάσσιες μεταφορές, περιοχές διέλευσης δικτύων υποδομής και εν γένει περιοχές εντατικών αναπτυξιακών χρήσεων, η χωροθέτηση των οποίων είναι αναγκαία σε παράκτια ζώνη, με εξαίρεση τα τμήματα αυτών υπό αναδιάρθρωση, που εμπίπτουν ως προς τον νέο σχεδιασμό στις άλλες κατηγορίες», προτείνονται μεταξύ άλλων:

- η «ανάπλαση των περιοχών με πολεοδομικά εργαλεία για περιορισμό της όχλησης προς τις παρακείμενες λειτουργίες και δραστηριότητες»
- η «περιβαλλοντική αποκατάσταση εδαφών» και η «προσφορά γης, για τη μετεγκατάσταση μονάδων στις οποίες είναι τεκμηριωμένα απαραίτητη η παράκτια χωροθέτηση και οι οποίες πρέπει να απομακρυνθούν από τον αστικό ιστό ή από περιοχές αναπλάσεων».

Στην κατηγορία «αστικές παράκτιες ζώνες με τάσεις αποβιομηχάνισης ή ζώνες απελευθερούμενες από λιμενικές δραστηριότητες», προτείνονται μεταξύ άλλων:

- η «διεύρυνση και ενίσχυση του δημόσιου, κοινόχρηστου χαρακτήρα της κρίσιμης παράκτιας ζώνης για όσο το δυνατόν περισσότερες και πολυπληθέστερες ομάδες χρηστών»
- η «ανάπτυξη τμημάτων της ως πόλων ήπιας αναψυχής, πολιτισμού και αθλητισμού με ανάπλαση, αναβάθμιση, συμπλήρωση, εξυγίανση των ήδη υπαρχουσών δραστηριοτήτων, χωρίς αλλοίωση του φυσικού χαρακτήρα του παράκτιου δημόσιου χώρου και χωρίς προσθήκη νέων εγκαταστάσεων στις ήδη διαμορφωμένες»
- η «αύξηση της προσπελασιμότητας, βελτίωση ή εξασφάλιση κάθετων προσβάσεων σύνδεσης με τον αστικό ιστό και πριμοδότηση μετακινήσεων με θαλάσσια μαζική συγκοινωνία, όπου αυτό είναι εφικτό, κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση με την οργάνωση προσελεύσεων με δημόσια συγκοινωνία, αποθάρρυνση της χρήσης του αυτοκινήτου ΙΧ με πρόβλεψη χώρων στάθμευσης σε απόσταση από την ακτή και ειδική τιμολογιακή πολιτική»
- η «εξασφάλιση της συνέχειας της ζώνης του θαλάσσιου Μετώπου και αποτροπή της επέκτασης της οικιστικής χρήσης με φυσικά εμπόδια και διαμορφώσεις και κατάλληλη θεσμοθέτηση μέσω των Πολεοδομικών Μελετών»
- ο «περιορισμός της πολεοδόμησης σε επίπεδο «οικιστικού συνεχούς» με την παρεμβολή ευρέων ζωνών πρασίνου και τη διασύνδεση τους με το δίκτυο πρασίνου του αστικού ιστού της εκάστοτε ενδοχώρας»

- η «απομάκρυνση ασύμβατων με την ακτή και τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της δραστηριοτήτων και αποσυμφόρηση της από εντατικές - αποκλειστικές χρήσεις»
- η «μετεγκατάσταση των νομίμως υφιστάμενων εξ αυτών στο εσωτερικό της έκτασης, με πολεοδομικά εργαλεία, για να αποδεσμεύεται η έκταση εγγύτερα στην ακτή»
- και η «επανάχρηση μνημείων βιομηχανικής αρχαιολογίας, με στόχο την ανάδειξη της τοπικής ιστορίας και ταυτότητας ως χωρικού κεφαλαίου της Αττικής».

Το άρθρο 14 του νέου ΡΣΑ έχει τίτλο «Μητροπολιτικές Παρεμβάσεις» και αφορά σε «προγράμματα αναπλάσεων ή χωρικής αναδιάρθρωσης πολυτομεακού χαρακτήρα σε ζωτικές εκτάσεις του αστικού ιστού» (§1), τα οποία προωθούνται σε επιλεγμένες περιοχές της Αττικής που περιγράφονται στο Παράρτημα IV (§2) και για τον σχεδιασμό και τη διαχείρισή τους προτείνεται η εφαρμογή συγκεκριμένων πολεοδομικών εργαλείων, μεταξύ των οποίων και «τα σχέδια των άρθρων 7 και 8 του ν.4269/2014» (§3), δηλαδή τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια και τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'241), όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα.

Στο Παράρτημα IV του νέου ΡΣΑ, όπως τροποποιήθηκε με την §1 του άρθρου 28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143), η περιοχή της «Λιμενοβιομηχανικής Ζώνης Δραπετσώνας – Κερατσινίου», εντάσσεται στις ειδικές παρεμβάσεις Μητροπολιτικού χαρακτήρα, με τις εξής προβλέψεις:

Οργανωμένη πολεοδομική ανασυγκρότηση - ανάπτυξη στο παραλιακό μέτωπο εξακοσίων σαράντα (640) στρεμμάτων του δήμου Κερατσινίου - Δραπετσώνας, αξιοποιώντας πλεονεκτήματα της θέσης λόγω γειτνίασης με το λιμένα Πειραιά, σύμφωνα με τις εξής κατευθύνσεις:

α) Δημιουργία ενός πόλου υπερτοπικής εμβέλειας για την αναβάθμιση του δυτικού Πειραιά, με χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης, υγείας, αθλητισμού, πράσινου και αναψυχής. Έμφαση δίνεται στην ενίσχυση χρήσεων, αυτού του χαρακτήρα, άμεσα συνδεδεμένων με τη λειτουργία του αστικού ιστού και στην χωροθέτηση συμπληρωματικών χρήσεων της αναψυχής προς το θαλάσσιο μέτωπο.

β) Εξασφάλιση σημαντικών αδόμητων χώρων για κοινόχρηστες χρήσεις και χρήσεις αναψυχής στην κατεύθυνση αποκατάστασης της συνέχειας μεταξύ γειτονικής ενδοχώρας και παραλιακού μετώπου με τη δημιουργία εκτεταμένου πάρκου κοινόχρηστου πρασίνου, που θα προκύψει στο μεγαλύτερο ποσοστό από την εφαρμογή εργαλείων πολιτικής γης και εισφορών, όπως αυτά καθορίζονται από την πολεοδομική μελέτη ανάπλασης που εκπονείται από το δήμο Κερατσινίου - Δραπετσώνας. Η χρήση αναψυχής θα εφαρμοστεί μετά την εξειδίκευσή της από την πολεοδομική μελέτη. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που είναι δυνατόν να καθοριστεί από την πολεοδομική μελέτη ορίζεται σε 0,15 επί της συνολικής έκτασης.



γ) Προστασία και ανάδειξη των μνημείων βιομηχανικής αρχαιολογίας με επανάχρησή τους με συμβατές στις ανωτέρω χρήσεις δραστηριότητες, οι οποίες ανάγονται στην ιστορικότητα, τον πολιτισμό και τις παραδόσεις της περιοχής.

δ) Εξασφάλιση αποτελεσματικής προσπέλασης με μέσα σταθερής τροχιάς για την εξυπηρέτηση του Πειραιά, αλλά και για τη σύνδεση της περιοχής με το δήμο Κερατσινίου - Δραπετσώνας.

Οι κρίσιμες τροποποιήσεις που επέφερε ο ν.4342/2015 είναι ότι συνδέει την περιοχή Μητροπολιτικής Παρέμβασης με τη λειτουργία του αστικού ιστού και όχι με τις λιμενικές δραστηριότητες. Επομένως χωροθετεί χρήσεις συμπληρωματικές της αναψυχής και στο θαλάσσιο μέτωπο συμπληρωματικές προς τον αστικό ιστό και όχι ως προς τη Λιμενική Ζώνη. Η περιοχή συνεπώς αποκτά χαρακτήρα ανάπλασης, προσδιορίζεται ως προς την έκταση των 640 στρεμμάτων και συνεπώς ταυτίζεται με την Περιοχή Επέμβασης της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης. Καθορίζεται μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,15 για το σύνολο της έκτασης και αναπροσδιορίζονται οι χρήσεις γης. Οι χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης και αναψυχής παραμένουν, προστίθενται οι χρήσεις υγείας, αθλητισμού και πράσινου και αφαιρούνται οι χρήσεις βιομηχανίας, βιοτεχνίας, υπηρεσιών, μεταποίησης, τουρισμού και κατοικίας.

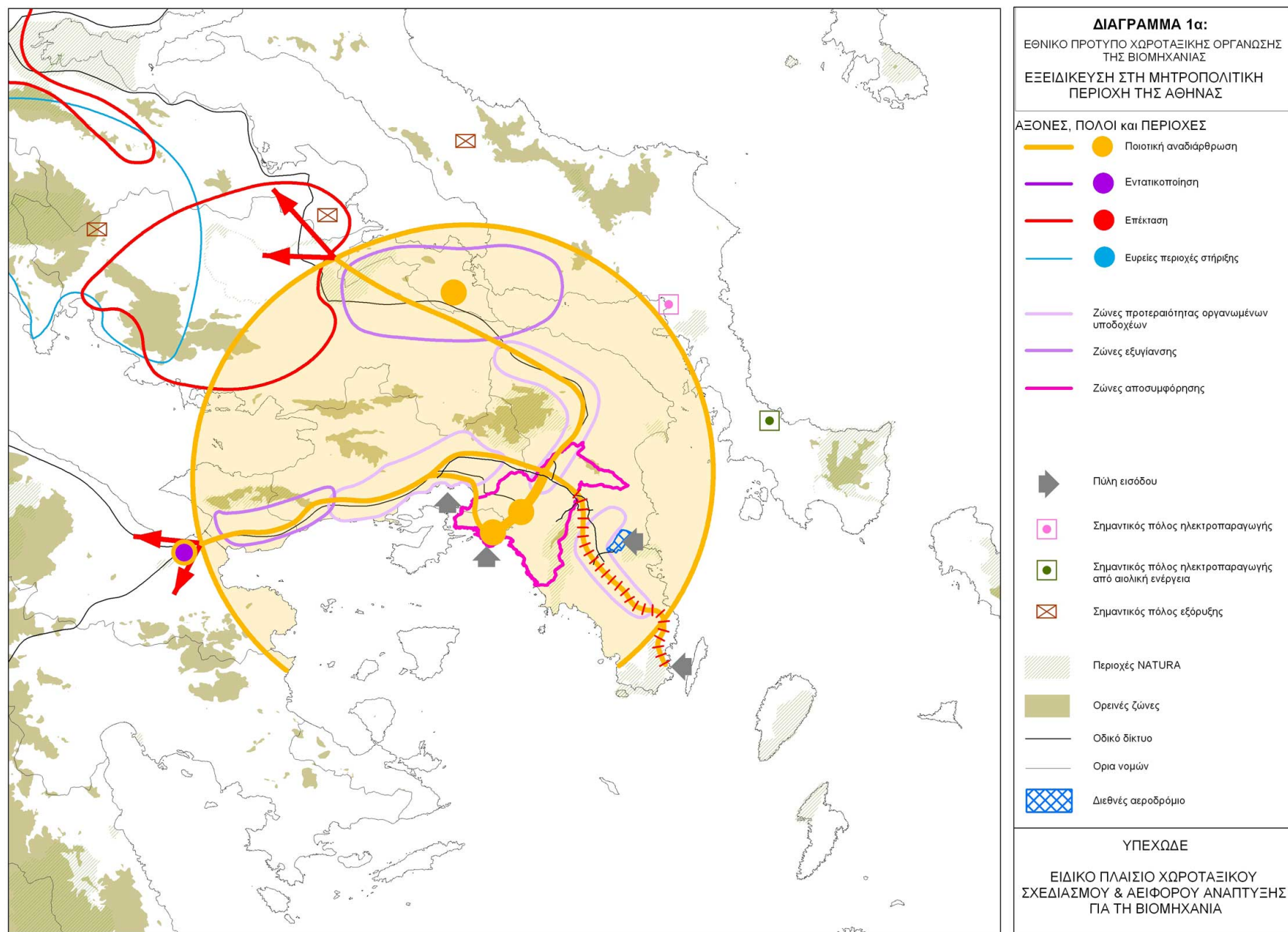


2.2. Το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη βιομηχανία

Το σε ισχύ σήμερα Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.) για τη Βιομηχανία θεσμοθετήθηκε το 2009 με την υπ' αριθμ. 11508 Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ ΑΑΠ 151). Σε ότι αφορά στη γενικότερη στρατηγική χωροταξική οργάνωση της βιομηχανίας, το ειδικό χωροταξικό διακρίνει τον βιομηχανικό εθνικό χώρο σε τέσσερις κατηγορίες: εντατικοποίησης, επέκτασης, ποιοτικής αναδιάρθρωσης και στήριξης της βιομηχανίας (άρθρ. 4). Η περιοχή της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης εντάσσεται στις «Περιοχές ποιοτικής αναδιάρθρωσης», οι οποίες *«συνδυάζουν συγκριτικά πλεονεκτήματα και ήδη αναπτυγμένη βιομηχανική βάση με συγκριτικά δυναμική κλαδική φυσιογνωμία, με δεδομένες τις γενικότερες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής βιομηχανίας. Η γενική κατεύθυνση πολιτικής είναι η αναδιάρθρωση της βιομηχανικής βάσης για την αντιμετώπιση αυτών των αδυναμιών»* (§2.γ άρθρο 4). Στις ειδικότερες κατευθύνσεις συμπεριλαμβάνονται για τις οχλούσες δραστηριότητες εντός του αστικού ιστού, είτε η υποστήριξη διαδικασιών μετεγκατάστασης σε οργανωμένους υποδοχείς, είτε ο μετασχηματισμός τους στις υφιστάμενες θέσεις.

Οι κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση της βιομηχανίας σε επίπεδο Περιφέρειας και Περιφερειακής Ενότητας, βρίσκονται στο Παράρτημα Ι του ειδικού χωροταξικού για τη βιομηχανία. Για την Περιφέρεια Αττικής, η οποία αποτελεί υποσύνολο της ευρύτερης Μητροπολιτικής Περιοχής της Αθήνας, η γενική κατεύθυνση χωροταξικής πολιτικής είναι *«η διατήρηση και ενίσχυση του ρόλου της ως τόπου εγκατάστασης δραστηριοτήτων για τις οποίες η μητροπολιτική χωροθέτηση αποτελεί βασικό όρο της αποτελεσματικής λειτουργίας τους, ιδιαίτερα αυτών που έχουν στρατηγική σημασία για την αναπτυξιακή διαδικασία σε εθνική κλίμακα και το διεθνές ρόλο της χώρας, και η επιλεκτική και σταδιακή αποκέντρωση των δραστηριοτήτων που μπορούν να χωροθετηθούν στην περιφέρεια και δεν είναι αναγκαίες για την ολοκλήρωση της οικονομικής βάσης της Αττικής»*. Το χωροταξικό πρότυπο χωρικής οργάνωσης περιλαμβάνει άξονες και πόλους, με την περιοχή της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης να εντάσσεται στο νότιο άκρο του άξονα «διεθνούς και εθνικής εμβέλειας» βορρά – νότου (Πειραιάς – δυτικές περιοχές Πολεοδομικού Συγκροτήματος Αθήνας – Αυλώνα – Οινόφυτα), ο οποίος αποτελεί «περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης» καθώς και στον πόλο «διεθνούς και εθνικής εμβέλειας» ευρύτερη περιοχή λιμανιού Πειραιά – Ελευσίνας, για τον οποίο σημειώνεται *«περιοχή ποιοτικής αναδιάρθρωσης, συμπληρωματικότητα με συνδυασμένες μεταφορές και ναυτιλία»*. Εξαιρώντας τις βιομηχανικές μονάδες για τις οποίες απαιτείται μητροπολιτική χωροθέτηση, η βιομηχανία στην Περιφέρεια Αττικής επιδιώκεται να αποκεντρωθεί, τόσο με την μετεγκατάσταση ορισμένων μονάδων εκτός Αττικής, όσο και με την εσωτερική αποκέντρωση εντός Αττικής με απομάκρυνση από τις πιο κεντρικές και αστικοποιημένες ζώνες.





Εικόνα 2-2: Εθνικό πρότυπο χωροταξικής οργάνωσης της βιομηχανίας στη Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας. ΠΗΓΗ: Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τη βιομηχανία.

Όπως σε ολόκληρο τον εθνικό χώρο, έτσι και στην Περιφέρεια Αττικής κεντρικός άξονας χωροταξικής πολιτικής είναι η προσπάθεια αύξησης του ποσοστού των μονάδων που είναι εγκατεστημένες σε οργανωμένους υποδοχείς και ο περιορισμός της διάσπαρτης χωροθέτησης.

Λαμβανομένου υπόψη του μεγάλου αριθμού των υφιστάμενων διάσπαρτων μονάδων θα πρέπει να τους δίνεται η δυνατότητα επί τόπου μετασχηματισμού, με τους όρους που προβλέπουν το παρόν και η ειδική βιομηχανική νομοθεσία για την Αττική. Αυτό δεν ισχύει για τις μονάδες με μη αντιμετωπίσιμες περιβαλλοντικές επιπτώσεις ή με δυσμενείς πολεοδομικές επιπτώσεις (λαμβάνομένης υπόψη της αναμόρφωσης του σχετικού πλαισίου για τις τελευταίες που προτείνεται από το παρόν) ανάλογα με το χαρακτήρα των επιπτώσεων αυτών, οι μονάδες πρέπει να μετακινούνται.

Ειδικότερα για την Περιφερειακή Ενότητα Πειραιά, διαπιστώνεται μεταξύ άλλων ότι υπάρχει σκοπιμότητα σταδιακής αποκέντρωσης μονάδων που «δεν έχουν άμεση ανάγκη μητροπολιτικού περιβάλλοντος, πλην εξωστρεφών μονάδων εξαρτώμενων από υπερτοπική μεταφορική υποδομή (λιμάνι, σιδηρόδρομος)». Για την περιοχή της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης υπάρχει συγκεκριμένη κατεύθυνση: «αποσυμφόρηση των αστικοποιημένων περιοχών από συμβατικές μονάδες, ενώ ειδικότερα η ευρύτερη παραλιακή ζώνη Δραπετσώνας προσανατολίζεται στον τριτογενή τομέα αιχμής».

Σε ότι αφορά στις κατευθύνσεις κλαδικού και ειδικού χαρακτήρα, αξίζουν να σημειωθούν όσα αναφέρονται για τις μονάδες με ανάγκη χωροθέτησης σε άμεση επαφή με θαλάσσιο μέτωπο: πρόκειται μεταξύ άλλων για «μονάδες (των ενεργειακών συμπεριλαμβανομένων) που για τεχνικοοικονομικούς λόγους επιβάλλεται να έχουν ίδιες λιμενικές εγκαταστάσεις» και «μονάδες που επιβαρύνουν με πολύ μεγάλα φορτία τα χερσαία δίκτυα μεταφορών ή συνδέονται με επικίνδυνα φορτία, για τα οποία η θαλάσσια μετακίνηση κρίνεται ασφαλέστερη». Για τις μονάδες αυτές «είναι αποδεκτή υπό προϋποθέσεις, που σχετίζονται με την οργάνωση του χώρου, η χωροθέτησή τους στην κρίσιμη παραθαλάσσια ζώνη» (§3, άρθρο 5).

Σύμφωνα με την §6.δ του άρθρου 9 (Κατευθύνσεις για τον υποκείμενο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό), «προτεραιότητα πρέπει να δοθεί στην εξοικονόμηση πόρων μέσω της ανακύκλωσης γης και κελυφών που προκύπτουν από αποβιομηχάνιση. Ειδικότερα πρέπει να σχεδιαστούν και εφαρμοστούν ολοκληρωμένες παρεμβάσεις σε περιοχές που έχουν υποστεί ρύπανση από παρελθούσα βιομηχανική δραστηριότητα, ιδιαίτερα όταν αυτές βρίσκονται σε αστικές ή ημιαστικές περιοχές, οπότε τίθεται σε κίνδυνο η δημόσια υγεία του πληθυσμού», ενώ σύμφωνα με την §4.στ του άρθρου 10 (Λοιπές κατευθύνσεις) «πρέπει να προωθηθούν ολοκληρωμένες παρεμβάσεις αποκατάστασης περιοχών που έχουν υποστεί ρύπανση από παρελθούσα βιομηχανική δραστηριότητα. Η υποχρέωση αυτή ανήκει στον παραγωγό και τον κάτοχο των ρυπασμένων χώρων». Οι παραπάνω κατευθύνσεις πολιτικής αφορούν και στην περιοχή της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

3. Υφιστάμενες και θεσμοθετημένες χρήσεις γης

3.1. Υφιστάμενες χρήσεις γης στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής

Η Ζώνη Άμεσης Επιρροής της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, διακρίνεται αδρομερώς σε δύο τμήματα: στη λιμενική ζώνη με τις ειδικές και βιομηχανικές χρήσεις αλλά και τις εγκαταλελειμμένες περιοχές με χαρακτήρα brownfield από τη μία πλευρά, όπως και τον πυκνοδομημένο συμπαγή αστικό ιστό των περιοχών κατοικίας, ο οποίος βρίσκεται σε άμεση επαφή μαζί τους. Οι δύο αυτές διακριτές ζώνες, στο νότιο τμήμα της περιοχής, διαχωρίζονται έντονα χωρικά από την περιφερειακή παραλιακή λεωφόρο εκεί που αυτή είναι επίγεια ή υπερυψωμένη. Η συνέχεια αποκαθίσταται στα σημεία που η λεωφόρος διέρχεται υπόγεια.

Στη λιμενική ζώνη από τα βορειοδυτικά προς τα νοτιοανατολικά συναντάμε διαδοχικά:

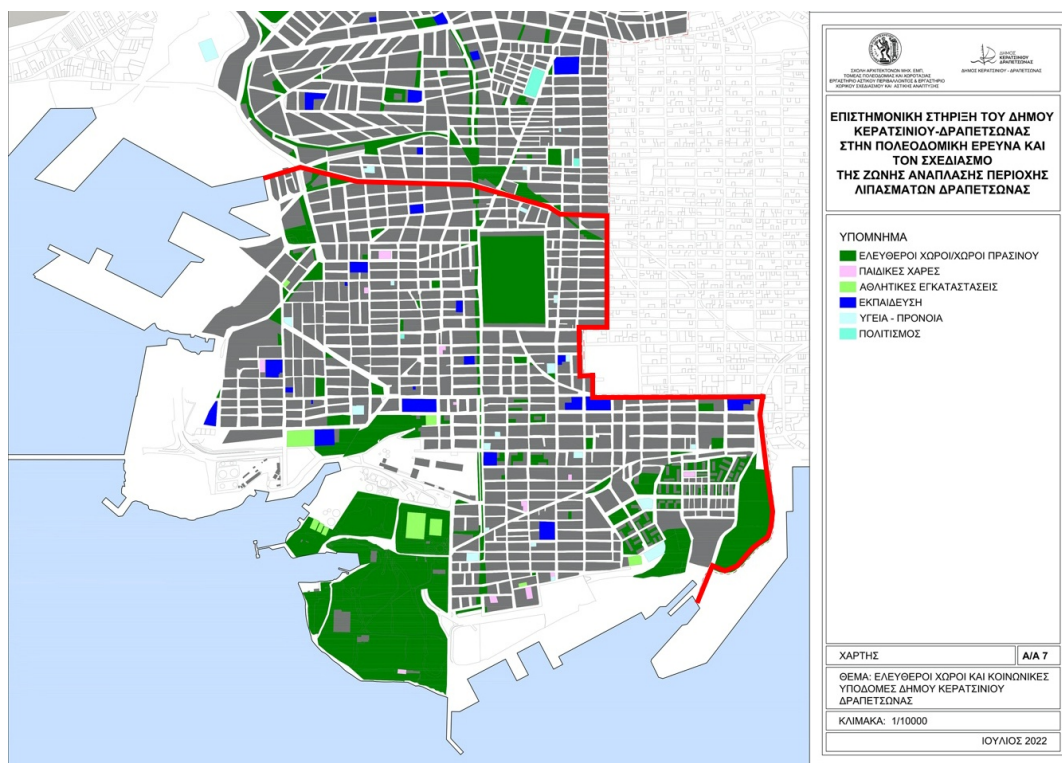
- Την εγκατάσταση χονδρεμπορίου αλιευμάτων της Ιχθυόσκαλας Κερατσινίου, η οποία τροφοδοτεί με αλιεύματα όλο το Λεκανοπέδιο, με τον παρακείμενο χώρο στάθμευσης.
- Την περιοχή του Στρατιωτικού Προβλήτα, της αλευροβιομηχανίας «Μύλοι Αγίου Γεωργίου» και του Ατμοηλεκτρικού Σταθμού Αγίου Γεωργίου της ΔΕΗ, ο οποίος αποτελεί εφεδρεία του ενεργειακού συστήματος της Αθήνας και του Πειραιά.
- Τον Προβλήτα Ηρακλέους που αποτελεί Σταθμό Διακίνησης Αυτοκινήτων και νοτιότερα το λιμανάκι ερασιτεχνών αλιέων Αγίου Γεωργίου Κερατσινίου.
- Ακολουθεί αδόμητη σήμερα έκταση και ο Μόλος Δραπετσώνας με ναυπηγοεπισκευαστική δραστηριότητα.
- Νοτιότερα στον Ακροκέραμο στην ακτή του Κερατσινίου βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της ΕΥΔΑΠ, όπου βρίσκεται και η χερσαία κατάληξη του Κεντρικού Αποχετευτικού Αγωγού που τροφοδοτεί υποθαλάσσια το Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων της Ψυττάλειας.
- Στην συνέχεια ακολουθεί το παραλιακό μέτωπο της Περιοχής Επέμβασης των Λιπασμάτων Δραπετσώνας, μέχρι τον λιμενοβραχίονα Κράκαρη, που σηματοδοτεί την είσοδο στον επιβατηγό λιμένα Πειραιά.
- Ακολουθεί η Ακτή Βασιλειάδη (Πύλη Ε1), το Α' και Β' Τελωνείο Πειραιά, το κτίριο του Υπουργείου Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής, εκτεταμένοι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης, το κτίριο της Πέτρινης Αποθήκης (μελλοντικό Μουσείο Μετανάστευσης) και το Σιλό Σιτηρών (μελλοντικό Μουσείο Ενάλιων Αρχαιοτήτων), έως τις δύο μόνιμες κτιστές δεξαμενές (Dry Docks) του ΟΛΠ και το όριο με την Πύλη Ε2 και την Ηετιώνεια Ακτή.
- Τέλος, στα βορειοανατολικά βρίσκεται ο ευρύτερος αρχαιολογικός χώρος της Ηετιώνιας Πύλης στον λόφο Καστράκι και των αρχαίων τειχών που περιέκλειαν το ναύσταθμο στην περιοχή της Κρεμμυδαρούς.

Οι περιοχές κατοικίας της Δραπετσώνας και του νότιου Κερατσινίου μπορούν να χαρακτηριστούν ως περιοχές γενικής κατοικίας. Κυριαρχούν οι μεγάλες ενότητες των προσφυγικών και εργατικών πολυκατοικιών των δεκαετιών 1960 – 1980, οι σχετικά χαμηλές κατοικίες και πολυκατοικίες με



χρήσεις εμπορίου και υπηρεσιών στα ισόγεια των σημαντικότερων οδικών αξόνων. Οι σημαντικότερες κεντρικότητες εντοπίζονται στο βόρειο όριο της Ζώνης Άμεσης Επιρροής, στα Οικοδομικά Τετράγωνα γύρω από τη λεωφόρο Δημοκρατίας. Κέντρα πιο τοπικού χαρακτήρα εντοπίζονται στις γειτονιές της Χαραυγής, της Ευγένειας και της Ανάστασης του Κερατσινίου, ενώ στη Δραπετσώνα συγκεντρώνονται κυρίως κατά μήκος και γύρω από την κεντρική οδό Εθνικής Αντιστάσεως, που διασχίζει την περιοχή από το λιμάνι του Πειραιά έως την περιοχή των Λιπασμάτων.

Στο παραδοτέο της Α' Φάσης του ερευνητικού προγράμματος με τίτλο «Επιστημονική στήριξη του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας στην πολεοδομική έρευνα και τον σχεδιασμό της ζώνης ανάπτυξης περιοχής Λιπασμάτων Δραπετσώνας», του Εργαστήριου Αστικού Περιβάλλοντος και του Εργαστήριου Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικής Ανάπτυξης, του Τομέα Πολεοδομίας – Χωροταξίας, της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ, καταγράφηκαν οι ελεύθεροι χώροι – χώροι αστικού πράσινου και οι κοινωνικές υποδομές (παιδικές χαρές, αθλητικές εγκαταστάσεις, εκπαίδευση, υγεία – πρόνοια και πολιτισμός) για ολόκληρη την έκταση του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Στην παρακάτω εικόνα παρουσιάζονται οι χρήσεις αυτές στην έκταση της Ζώνης Άμεσης Επιρροής.



Εικόνα 3-1: Ελεύθεροι χώροι και κοινωνικές υποδομές στην Ζώνη Άμεσης Επιρροής. Με κόκκινο η Ζώνη Άμεσης Επιρροής. ΠΗΓΗ: Παραδοτέο Α Φάσης, Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος και Εργαστήριο Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικής Ανάπτυξης ΕΜΠ, ίδια επεξεργασία.

3.2. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής

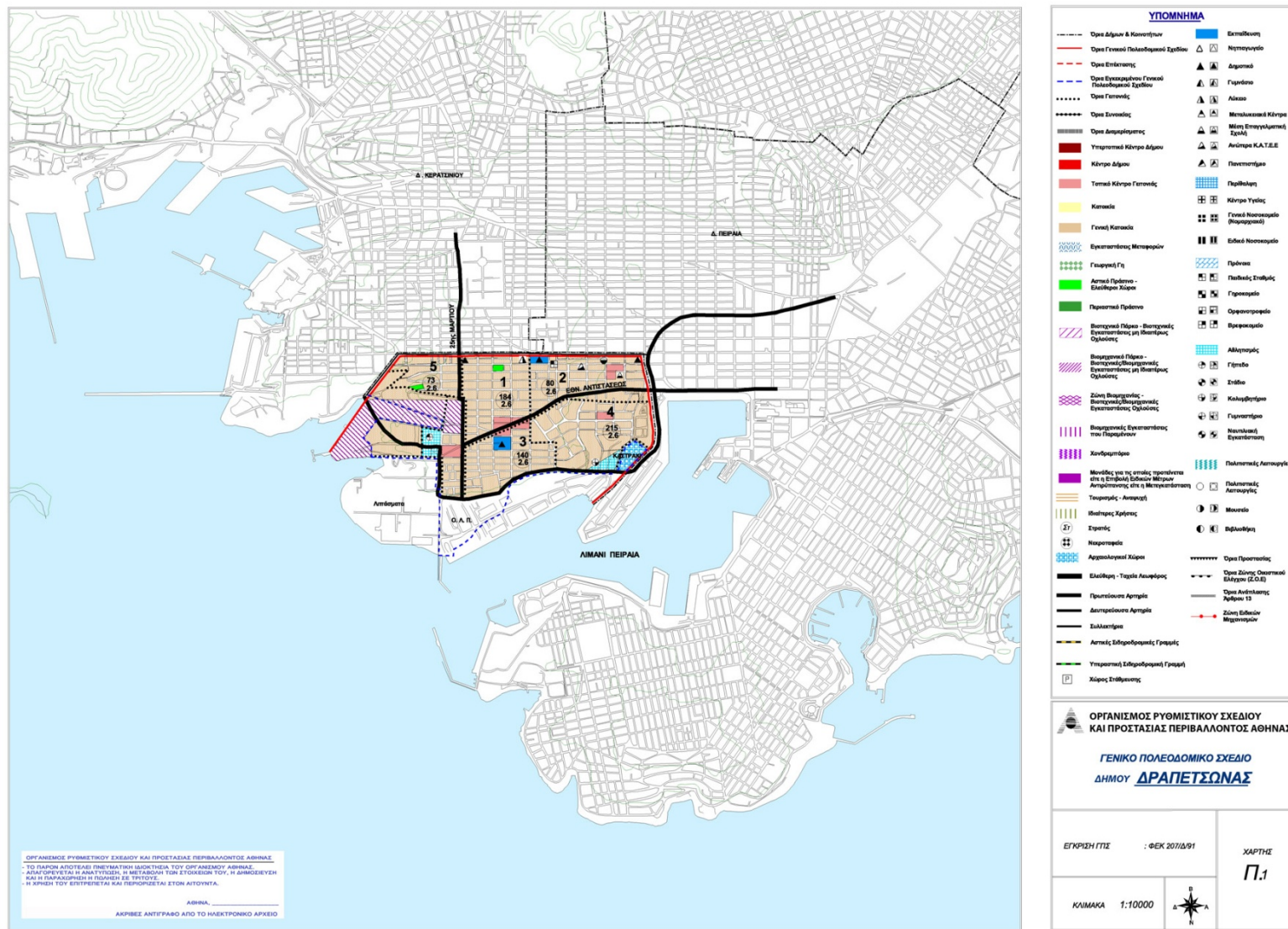
Όπως έχει περιγραφεί αναλυτικότερα και στην Ενότητα 1.2 της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, η Ζώνη Άμεσης Επιρροής συμπεριλαμβάνει το σύνολο της Δημοτικής Ενότητας Δραπετσώνας, τις περιοχές Χαραυγή, Ευγένεια και Ανάληψη της Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου και τους όμορους χώρους της χερσαίας ζώνης λιμένα και του αιγιαλού, μέχρι την ακτογραμμή, των παραπάνω χωρικών ενότητων. Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης στη ζώνη αυτή, καθορίζονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δραπετσώνας, τις προβλέψεις του ΓΠΣ Κερατσινίου για τις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ενότητες και το «Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά», αντίστοιχα.

3.2.1. Το ΓΠΣ Δραπετσώνας

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του τότε Δήμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Δραπετσώνας του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, εγκρίθηκε με την Αριθ. 51104/1620/1991 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Δ'207). Με την απόφαση αυτή, η περιοχή της Δραπετσώνας χωρίζεται σε 5 Πολεοδομικές Ενότητες: Ταμπάκικα, Άγιος Διονύσιος, Άγιος Παντελεήμων, Νέος Οικισμός και Λιπάσματα, όπως ονομάζονται οι όμορες περιοχές κατοικίας της περιοχής ανάπλασης και ειδικής παρέμβασης μητροπολιτικού χαρακτήρα της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης. Στο εντός σχεδίου τμήμα της Περιοχής Επέμβασης του ΕΠΣ, το ΓΠΣ αποδίδει συγκεκριμένες χρήσεις γης (βιομηχανία, αθλητισμός, γενική κατοικία), ενώ το εκτός σχεδίου τμήμα παραμένει εκτός προσδιορισμού χρήσεων. Εκτός των Πολεοδομικών Ενοτήτων του ΓΠΣ βρίσκεται και η περιοχή Καστράκι στο νοτιοανατολικό όριο της περιοχής, για την οποία το ΓΠΣ προβλέπει *«προστασία του μνημείου στη θέση «Καστράκι», με προηγούμενη έγκριση της Β' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων Αττικής, οποιουδήποτε έργου στη θέση αυτή»*, ενώ στον χάρτη που συνοδεύει του ΓΠΣ εμφανίζεται χρήση *«Αρχαιολογικοί Χώροι»*. Τέλος, εκτός των Πολεοδομικών Ενοτήτων του ΓΠΣ βρίσκεται και η περιοχή του Οργανισμού Λιμένα Πειραιώς στο νότιο όριο της περιοχής, στην οποία επίσης το ΓΠΣ δεν προσδιορίζει χρήσεις γης.

Στην περιοχή των 5 Πολεοδομικών Ενοτήτων κυριαρχεί η χρήση γης «Γενική Κατοικία» και, όπως γράφεται στο κείμενο της Υπουργικής Απόφασης, επιδιώκεται η *«διατήρηση των τοπικών κέντρων σε όλες τις πολεοδομικές ενότητες»*. Τέλος εντοπίζονται και κάποιες περιοχές με χρήση γης «Εκπαίδευση», «Αθλητισμός» και «Αστικό Πράσινο – Ελεύθεροι Χώροι».





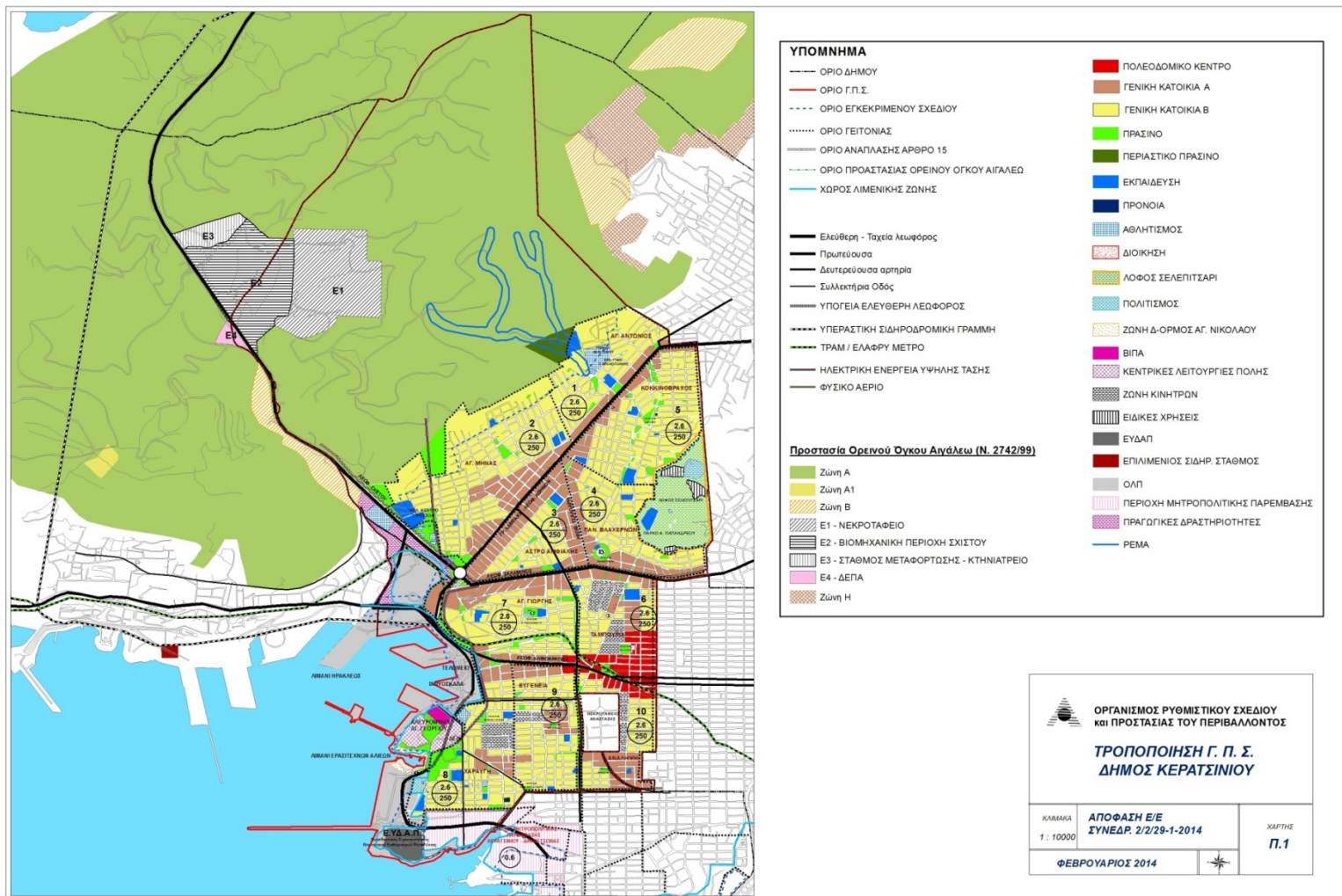
Εικόνα 3-2: Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δραπετσώνας. ΠΗΓΗ: Γεωχωρική Πύλη Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιφερειακών Περιοχών, ΥΠΕΝ, <http://msa.ypeka.gr/>

3.2.2. Το ΓΠΣ Κερατσινίου

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του τότε Δήμου και σήμερα της Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, εγκρίθηκε με την Αριθ. 50491/1391/1991 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Δ'206) και τροποποιήθηκε με την Αριθμ. 20422/2014 Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ ΑΑΠ 142). Το τροποποιημένο ΓΠΣ καλύπτει το σύνολο της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου, μεγάλο μέρος της οποίας αποτελεί τμήμα του όρους Αιγάλεω, στο οποίο καθορίζει Α' και Β' Ζώνες Προστασίας. Το ανατολικό όριο του ΓΠΣ προς την ακτογραμμή αποτελεί περιοχή του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς, ενώ στο νότιο όριο βρίσκεται η περιοχή ανάπλασης και ειδικής παρέμβασης μητροπολιτικού χαρακτήρα της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, η οποία στο ΓΠΣ Κερατσινίου ορίζεται ως «περιοχή Μητροπολιτικής Παρέμβασης».

Οι περιοχές κατοικίας του Κερατσινίου διακρίνονται από το ΓΠΣ σε 10 Πολεοδομικές Ενότητες, εκ των οποίων οι τρεις τελευταίες και νοτιότερες βρίσκονται εντός της Ζώνης Άμεσης Επιρροής του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Πρόκειται για την Π.Ε. 8 «Χαραυγή», την Π.Ε. 9 «Ευγένεια» και την Π.Ε. 10 «Ανάληψη». Στην περιοχή κυριαρχεί η χρήση γης «Γενική Κατοικία», η οποία διακρίνεται σε «Περιοχές γενικής κατοικίας Α» που λειτουργούν ως τοπικά κέντρα και «Περιοχές γενικής κατοικίας Β» στις οποίες από τις πολεοδομικές λειτουργίες της Γενικής Κατοικίας εξαιρούνται τα ξενοδοχεία, τα γραφεία, οι τράπεζες, οι ασφάλειες, οι κοινωφελείς οργανισμοί, τα πρατήρια βενζίνης και η διεξαγωγή τυχερών παιχνιδιών. Στο βορειοανατολικό άκρο της Ζώνης Άμεσης Επιρροής, το ΓΠΣ Κερατσινίου χωροθετεί χρήση γης «Πολεοδομικό Κέντρο» και διάσπαρτες εντός του αστικού ιστού των τριών Πολεοδομικών Ενοτήτων βρίσκονται χρήσεις εκπαίδευσης, αθλητισμού, πολιτισμού και πράσινου. Τέλος, το ΓΠΣ προτείνει τη θεσμοθέτηση διάφορων ζωνών κινήτρων στις τρεις Πολεοδομικές Ενότητες, Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) και Ζώνες Ειδικών Ενισχύσεων (ΖΕΕ) στις περιοχές Χαραυγή και Ευγένεια και Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ) και Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ) στην Ανάληψη, ανατολικά του νεκροταφείου της Ανάστασης. Στον χώρο του νεκροταφείου, στο κείμενο της τροποποίησης του ΓΠΣ *«προτείνεται η κατεύθυνση διασφάλισης του χαρακτήρα του ως χώρου στον οποίο προστατεύεται και ενισχύεται η υπάρχουσα βλάστηση»* και όχι η απομάκρυνσή του, όπως στην πρώτη εκδοχή του.

Στο θαλάσσιο μέτωπο στα δυτικά, το ΓΠΣ επικυρώνει ως «Ε.ΥΔ.Α.Π. Συνοδευτικές Εγκαταστάσεις Βιολογικού Καθαρισμού Ψυτάλλειας» την υφιστάμενη εγκατάσταση στο δυτικό όριο της περιοχής ανάπλασης και ειδικής παρέμβασης μητροπολιτικού χαρακτήρα της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης. Βορειότερα, γύρω από το λιμάνι ερασιτεχνών αλιέων στον όρμο Αγίου Νικολάου, *«η περιοχή προτείνεται να αναπλαστεί με λειτουργίες αναψυχής και με εξυπηρετήσεις για τους ερασιτέχνες αλιείς»*. Τέλος, ακόμα βορειότερα κατά μήκος του θαλάσσιου μετώπου, έχουμε «τον καθορισμό του χώρου εγκαταστάσεων ΔΕΗ και του χώρου των αλευρομύλων ως χώρων με χρήση κεντρικών λειτουργιών της πόλης, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 4 του από 23.2.1987 π.δ/τος», ενώ στον χάρτη που συνοδεύει την τροποποίηση του ΓΠΣ η περιοχή των Μύλων Αγίου Γεωργίου χαρακτηρίζεται «Βιομηχανικό Πάρκο».



Εικόνα 3-3: Το ΓΠΣ Κερατσινίου, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα. ΠΗΓΗ: Γεωχωρική Πύλη Διεύθυνσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών, ΥΠΕΝ, <http://msa.ypeka.gr/>

3.2.3. Η Σύμβαση Παραχώρησης και το Master Plan λιμένα Πειραιά

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην περιοχή ανάμεσα στα όρια των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων των Δημοτικών Ενοτήτων Δραπετσώνας και Κερατσινίου και την ακτογραμμή και πιο συγκεκριμένα κατά μήκος της καθορισμένης Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πειραιά, καθορίζονται από τη Σύμβαση Παραχώρησης και το Master Plan του λιμένα. Ειδικότερα, η σύμβαση με τον τίτλο «Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με τη Χρήση και την Εκμετάλλευση Ορισμένων Χώρων και Περιουσιακών Στοιχείων εντός του Λιμένος Πειραιώς» μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Οργανισμός Λιμένος Πειραιώς Α.Ε. (ΟΛΠ Α.Ε.) κυρώθηκε με το νόμο 4404/2016 (ΦΕΚ Α'126) και τροποποιήθηκε με τον νόμο 4838/2021 (ΦΕΚ Α'180). Η Σύμβαση Παραχώρησης αφορά στη χορήγηση από το Ελληνικό Δημόσιο στην ΟΛΠ Α.Ε. του *«αποκλειστικού δικαιώματος κατοχής, χρήσης, διαχείρισης, συντήρησης, βελτίωσης και εκμετάλλευσης»* του χώρου του λιμένα Πειραιά, δηλαδή τόσο της χερσαίας όσο και της θαλάσσιας λιμενικής ζώνης, καθώς το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα, παραμένει αυτό του κοινόχρηστου δημόσιου πράγματος, σύμφωνα με τις πάγιες διατάξεις που ισχύουν για τις ζώνες λιμένων. Η διάρκεια της παραχώρησης είναι 50 έτη και εκπνέει την 13η Φεβρουαρίου 2052, ενώ το αντάλλαγμα της παραχώρησης περιγράφεται στο άρθρο 15 της Σύμβασης, συναρτήσει των ετήσιων ενοποιημένων εσόδων και του δείκτη εσωτερικής απόδοσης της επένδυσης.

Από την παραχώρηση εξαιρούνται χώροι, υποδομές, ανωδομές, κτίρια, τμήματα οικιστικών περιοχών, δημόσιων δρόμων ή/και κοινόχρηστων χώρων εντός της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα, τα οποία περιγράφονται αναλυτικά στο Παράρτημα 3.5 με τίτλο «Εξαιρούμενοι Χώροι και Στοιχεία» της Σύμβασης Παραχώρησης. Οι πιο σημαντικοί από αυτούς τους χώρους εντός της ζώνης άμεσης επιρροής και από τα νοτιοανατολικά προς τα βορειοδυτικά είναι:

- η χερσαία έκταση στην περιοχή «Καστράκι» (15)
- η χερσαία έκταση στον «λόφο του Κανθάρου» (16, 17)
- **η περιοχή των Λιπασμάτων, δηλαδή η χερσαία ζώνη λιμένα από λιμενοβραχίονα Κράκαρη έως τον όρμο της Δραπετσώνας (18)**
- η χερσαία ζώνη μεταξύ των λιμενικών εγκαταστάσεων της ΕΥΔΑΠ και της βάσης του μόλου Δραπετσώνας στην περιοχή του Ακροκέραμου (22 i)
- η έκταση στη θέση ΝΑΦΘΑ (21)
- το λιμανάκι ερασιτεχνών αλιέων (20)
- ο σταθμός άντλησης της ΕΥΔΑΠ στην περιοχή του Υαλουργείου (Γυαλάδικα) (22 ii)
- **η έκταση κοντά στην περιοχή του πρώην Υαλουργείου (Γυαλάδικα) (19)**

και τμήματα της περιφερειακής οδού Δραπετσώνας¹.

¹ Οι αριθμοί σε παρένθεση αντιστοιχούν στην αρίθμηση αυτών των εκτάσεων στο Παράρτημα 3.5 και εμφανίζονται και στον χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ του Master Plan του ΟΛΠ.

Οι χρήσεις γης, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των περιοχών που δεν εξαιρούνται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, περιγράφονται στο «Αναπτυξιακό Πρόγραμμα και Μελέτη Διαχείρισης» (Master Plan Ο.Λ.Π.) του λιμένα Πειραιά, η κατάρτιση του οποίου με βάση συγκεκριμένους κανόνες και διαδικασίες προβλέπεται στο άρθρο 6.2 της Σύμβασης Παραχώρησης και το οποίο τελικά θεσμοθετήθηκε με το από 19.01.2023 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Δ'32). Σε ότι αφορά στη χωρική οργάνωση του λιμένα Πειραιά, το Master Plan γενικά διακρίνει τρεις ζώνες, τη Ζώνη Επιβατικού Λιμένα, τη Ζώνη Εμπορικού Λιμένα και τη Ναυπηγοεπισκευαστική Ζώνη, η καθεμία με τις υποζώνες της. Στη ζώνη άμεσης επιρροής εντοπίζονται οι παρακάτω ζώνες και υποζώνες με τις αντίστοιχες χρήσεις γης, από τα νοτιοανατολικά προς τα βορειοδυτικά:

Η περιοχή στο νοτιοανατολικό άκρο της ζώνης άμεσης επιρροής, υπάγεται στην υποζώνη Γ της Ζώνης Επιβατικού Λιμένα με τίτλο «Περιοχή Ακτοπλοΐας Κεντρικού Λιμένα στην Ηετιώνια Ακτή» και χρήσεις γης «δραστηριότητες και λειτουργίες σχετικές με τον ελλιμενισμό και τον δεξαμενισμό πλοίων, την εξυπηρέτηση επιβατών, τη βιομηχανία και βιοτεχνία (υποκατηγορίας Α2 και κατηγορίας Β), τον πολιτισμό, καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις τουρισμού - αναψυχής: τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, αναψυκτήρια, αναψυχή, εστίαση, χώροι συνάθροισης κοινού - συνεδριακά κέντρα, θρησκευτικοί χώροι, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μικρές και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρο υγείας, εμπορικά καταστήματα, γραφεία - κέντρα έρευνας, στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και σκαφών και τουριστικών λεωφορείων, πρατήρια παροχής καυσίμου και ενέργειας υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων, πλυντήρια, λιπαντήρια αυτοκινήτων καθώς και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς». Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής συμπληρωματικές χρήσεις: «στάθμευση οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, συνεργεία επισκευής και συντήρησης οχημάτων και μηχανημάτων λιμένα και εξοπλισμού λιμένα, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα, ελεύθεροι χώροι - πράσινο, αποθήκες, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων καθώς και χρήσεις εκπαίδευσης - σχολών. Επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή βοηθητικών κτιρίων και κάθε δραστηριότητα σχετική με τις ανάγκες λειτουργίας του λιμένα».

Δυτικά της περιοχής αυτής και νοτίως της Δ.Ε. Δραπετσώνας, η Χερσαία Ζώνη Λιμένα υπάγεται στην Υποζώνη Β2 της Ζώνης Επιβατικού Λιμένα με τίτλο «Περιοχή Ακτοπλοΐας Κεντρικού Λιμένα στα όρια του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας» και χρήσεις γης «δραστηριότητες και λειτουργίες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων, καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις τουρισμού - αναψυχής: τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις, αναψυκτήρια, αναψυχή, εστίαση, χώροι συνάθροισης κοινού- συνεδριακά κέντρα, θρησκευτικοί χώροι, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μικρές και ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρο υγείας, εμπορικά καταστήματα, γραφεία - κέντρα έρευνας, στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και σκαφών και τουριστικών λεωφορείων, πρατήρια παροχής καυσίμου και ενέργειας υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων, πλυντήρια,



λιπαντήρια αυτοκινήτων καθώς και εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς». Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής συμπληρωματικές χρήσεις: «στάθμευση οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, ελεύθεροι χώροι - πράσινο, αποθήκες, θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα. Επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή βοηθητικών κτιρίων και κάθε δραστηριότητα σχετική με τις ανάγκες λειτουργίας του λιμένα».

Στα βορειοδυτικά της Υποζώνης Β2 και κατά μήκος της ακτογραμμής της περιοχής επέμβασης και των εγκαταστάσεων της ΕΥΔΑΠ, εκτός από τις σχετικά εκτενείς περιοχές που εξαιρούνται από τη Σύμβαση Παραχώρησης, βρίσκεται η Υποζώνη Δ της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα με τίτλο «Περιοχή Όρμων Σφαγείων & Δραπετσώνας και Περιοχή ΕΥΔΑΠ στα όρια του Δήμου Κερατσινίου Δραπετσώνας» και χρήσεις γης «δραστηριότητες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων και την κοινή ωφέλεια, καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων και σχετικών προς αυτές εξυπηρετήσεων: βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α (υποκατηγορίες Α1 και Α2) και κατηγορίας Β, χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, χώροι μεταφόρτωσης, αποθήκευσης και επεξεργασίας στερεών αποβλήτων, πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς, στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων και σκαφών και τουριστικών λεωφορείων, γραφεία, κέντρα έρευνας και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυχή, αναψυκτήρια, εστίαση, αποθήκες και εμπορικά καταστήματα». Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής συμπληρωματικές χρήσεις: «ελεύθεροι χώροι - πράσινο, θρησκευτικοί χώροι. Επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή βοηθητικών κτιρίων και κάθε δραστηριότητα σχετική με τις ανάγκες λειτουργίας του λιμένα».

Στα βόρεια της Υποζώνης Δ και στα δυτικά της Δ.Ε. Κερατσινίου, εντός της ζώνης άμεσης επιρροής, η Χερσαία Ζώνη Λιμένα εντάσσεται κατά το μεγαλύτερο μέρος της στην Υποζώνη ΣΤ της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα με τίτλο «Περιοχές Μώλου Δραπετσώνας, Προβλήτα Ι Ηρακλέους, Στρατιωτικού Προβλήτα, Λιμένα Διακίνησης Οχημάτων (Car Terminal)» και χρήσεις γης «προσωρινής αποθήκευσης, διαχείρισης και διακίνησης μοναδιαίων φορτίων (εμπορευματοκιβώτια - οχήματα - μηχανήματα - εξοπλισμός), ναυπηγοεπισκευαστικής δραστηριότητας και οι ακόλουθες χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων και σχετικών προς αυτές εξυπηρετήσεων: βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α (υποκατηγορίες Α1 και Α2) και κατηγορίας Β, χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων και εγκαταστάσεων ΑΠΕ, χώροι επεξεργασίας, αποθήκευσης και διάθεσης στερεών αποβλήτων, σταθμοί μεταφόρτωσης απορριμμάτων, αποθήκες κατηγορίας Α (υποκατηγορίες Α1 και Α2) και κατηγορίας Β, εγκαταστάσεις εφοδιαστικής, χώροι συνάθροισης κοινού, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς, γραφεία, κέντρα έρευνας και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυκτήρια, εστίαση και εμπορικά καταστήματα. Επιτρέπεται, επίσης, η διατήρηση των υφιστάμενων στρατιωτικών εγκαταστάσεων». Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής συμπληρωματικές χρήσεις: «εξυπηρέτηση λοιπών εμπορικών δραστηριοτήτων (συμβατικό, TIR & χύδην φορτίο στερεό και υγρό), εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας, στάθμευση οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, θρησκευτικοί χώροι, κέντρο υγείας, δημόσιες υπηρεσίες συναφείς με τη λειτουργία του

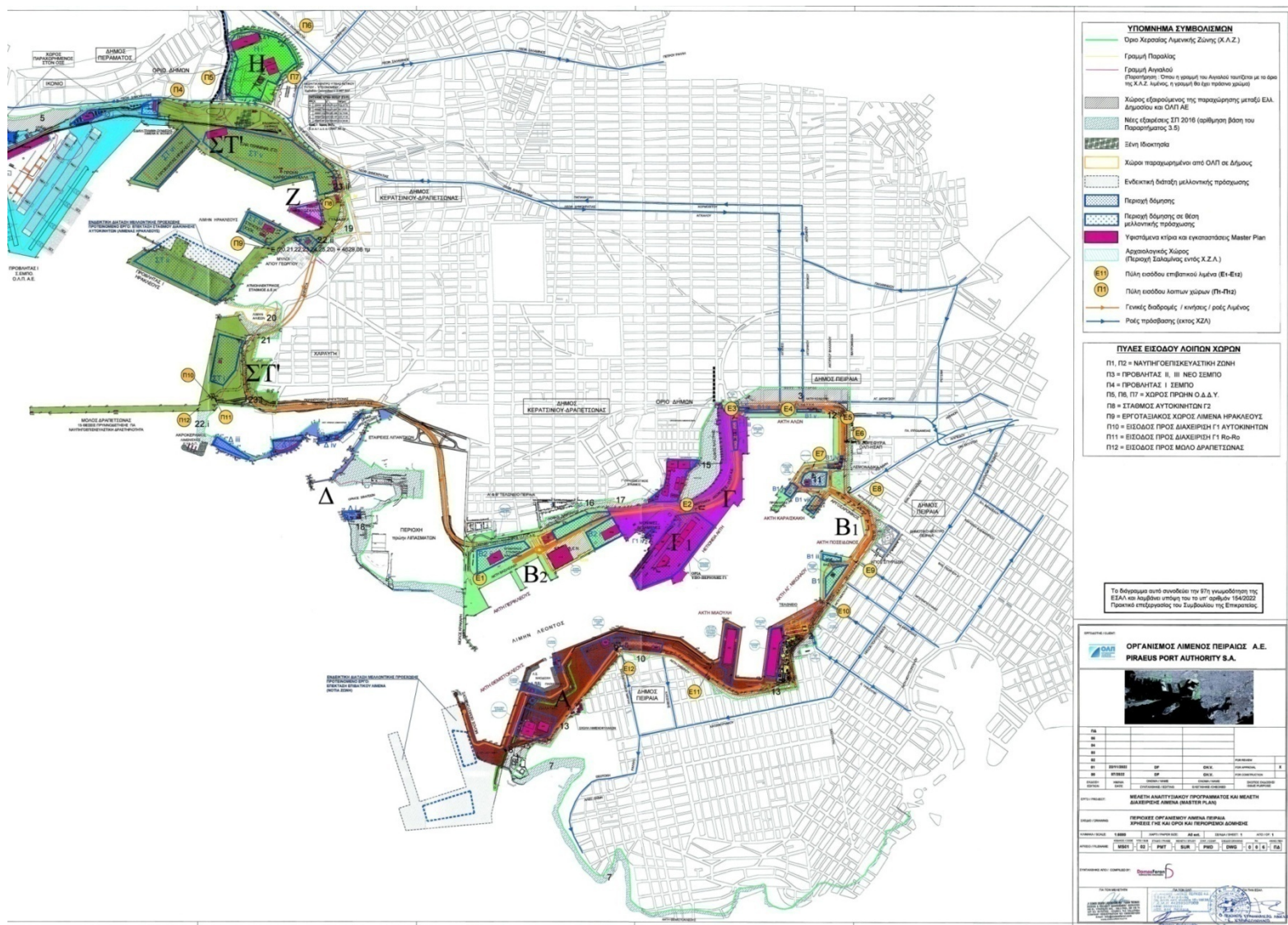


λιμένα και εμπορικά καταστήματα. Επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή βοηθητικών κτιρίων και κάθε δραστηριότητα σχετική με τις ανάγκες λειτουργίας του λιμένα».

Τέλος, κοντά στο βορειοδυτικό όριο της ζώνης άμεσης επιρροής, βρίσκεται η Υποζώνη Ζ της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα με τίτλο «Περιοχή Ιχθυόσκαλας Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας» η οποία «λειτουργεί ως ζώνη αλιευτικής δραστηριότητας και ιχθυόσκαλας. Σε αυτήν επιτρέπονται ο ελλιμενισμός αλιευτικών πλοίων, η διακίνηση και διάθεση αλιευμάτων (ιχθυόσκαλα) και οι ακόλουθες χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων και σχετικών προς αυτές εξυπηρετήσεων: βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις καθώς και αποθήκες υποκατηγορίας Α2 και κατηγορίας Β, γραφεία, κέντρα έρευνας και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυκτήρια και εστίαση». Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής συμπληρωματικές χρήσεις: «στάθμευση οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, εμπορικά καταστήματα, δημόσιες υπηρεσίες συναφείς με τη λειτουργία του λιμένα και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας. Επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή βοηθητικών κτιρίων και κάθε δραστηριότητα σχετική με τις ανάγκες λειτουργίας του λιμένα».

Αξίζει να σημειωθεί ότι το Master Plan λιμένα Πειραιά εγκρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας με το Πρακτικό Επεξεργασίας 154/2022, με την προϋπόθεση ότι κατά το στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης των επιμέρους έργων που θα υλοποιηθούν στο πλαίσιο του Master Plan, είτε κατά την αναθεώρηση των ήδη εγκριθέντων περιβαλλοντικών όρων, είτε κατά την έγκριση νέων, επιβάλλεται η εκπόνηση ολοκληρωμένης κυκλοφοριακής μελέτης, τόσο για τη γενικότερη διασύνδεση του αστικού ιστού και των λιμενικών δραστηριοτήτων, όσο και για τις ειδικότερες απαιτήσεις του τουρισμού που προέρχεται από την κρουαζιέρα. «Η δε υλοποίηση των έργων του σχεδίου, ήδη αδειοδοτημένων και μη, δεν θα ξεκινήσει πριν την εκπόνηση, ολοκλήρωση και έγκριση της ως άνω κυκλοφοριακής μελέτης στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης των έργων. Σε περίπτωση, εξάλλου, που μετά την έγκριση της ως άνω μελέτης προκύψει ανάγκη τροποποίησης του σχεδιασμού, η τροποποίηση του προεδρικού διατάγματος θα πρέπει να γίνει πριν από την υλοποίηση των έργων» (Σκέψη 40 – βλ. και §5 αρθρ.9 του από 19.01.2023 ΠΔ του Master Plan).





Εικόνα 3-4: Απόσπασμα του χάρτη που συνοδεύει το ΦΕΚ του Π.Δ. «Έγκριση Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτη Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά. ΠΗΓΗ: ΦΕΚ Δ'32/2023, ιδία επεξεργασία.

3.3. Υφιστάμενες χρήσεις γης στην Περιοχή Επέμβασης

Ο γενικότερος χαρακτήρας της υφιστάμενης κατάστασης της Περιοχής Επέμβασης είναι αυτός της εγκαταλελειμμένης πρώην βιομηχανικής περιοχής (brownfield). Οι ανενεργές βιομηχανικές χρήσεις κυριαρχούν στην περιοχή και συνοδεύονται από άλλες χρήσεις. Ανάμεσά τους βρίσκονται και ενεργές χρήσεις βιομηχανίας στη μονάδα της OIL ONE, της ΑΓΕΤ «Ηρακλής», όπως και η άμεσα γειτονεύουσα της υποδομής των αντλιοστασίων της ΕΥΔΑΠ προς τη μονάδα βιολογικού καθαρισμού της Ψυττάλειας. Εξ όλων των χρήσεων κάποιες συνάδουν (αθλητισμός, εκπαίδευση, αναψυχή, αστικό πράσινο) και άλλες δεν συνάδουν (ενεργές βιομηχανικές χρήσεις) με το χαρακτήρα ανάπτυξης της μελλοντικής παρέμβασης μητροπολιτικού χαρακτήρα που προβλέπει το νέο ΡΣΑ.

Αναλυτικότερα, στο βόρειο – βορειοδυτικό τμήμα της Περιοχής Επέμβασης και επί της οδού Σωκράτους που αποτελεί όριό της, υφίστανται χρήσεις ελεύθερων χώρων – αστικού πράσινου (πλατεία Πόντου), αθλητισμού (γήπεδο ποδοσφαίρου Χαραυγής) και εκπαίδευσης (5^ο Γυμνάσιο Κερατσινίου). Νοτιότερα των παραπάνω χρήσεων και έως την χερσαία ζώνη λιμένα, βρίσκονται οι εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές χρήσεις της BP – Motor Oil, πρώην Socobel και Purfina του Μεσοπολέμου, συμπεριλαμβανομένων κάποιων εγκαταλελειμμένων δεξαμενών αποθήκευσης πετρελαιοειδών και ανατολικά της οδού Κωνσταντίνου Παλαιολόγου, αδόμητη έκταση. Η χερσαία ζώνη λιμένα στα νότια αυτής της έκτασης, αποτελεί το βόρειο σκέλος του όρμου Δραπετσώνας. Στα δυτικά αποτελεί αδόμητη περιοχή χωρίς χρήση. Το ανατολικό της τμήμα χρησιμοποιείται από τον Επαγγελματικό Αλιευτικό Σύλλογο Κερατσινίου ως άτυπο αλιευτικό καταφύγιο. Το κέντρο περίπου της ζώνης, υπαίθρια έκταση εμβαδού 5.394 μ² με μέτωπο θαλάσσης 241,48 μ², η οποία διαθέτει και λιμενική προβλήτα, αποτελεί υποπαραχώρηση του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς στην Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, η οποία χρησιμοποιεί την εν λόγω έκταση, σε συνδυασμό με το παρακείμενο ακίνητο ιδιοκτησίας της, εμβαδού 1.395,15 μ², το οποίο βρίσκεται στην απέναντι πλευρά της παραλιακής οδού Κοντοπούλου, για την παραλαβή, αποθήκευση και διανομή τσιμέντου. Για το σκοπό αυτό, εντός του παραπάνω παρακείμενου ακινήτου βρίσκονται δύο σιλό, ένα μεταλλικό και ένα πέτρινο. Τα πλοία φορτωμένα με χύδην τσιμέντο, προσδένουν στην προβλήτα και μέσω αγωγού εκφόρτωσης διοχετεύουν απευθείας το τσιμέντο στα δύο σιλό απέναντι από την παραλιακή οδό. Από εκεί το χύδην τσιμέντο φορτώνεται σε σιλοφόρα οχήματα και είτε διανέμεται στην αγορά είτε μεταφέρεται στην εγκατάσταση της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής στο βόρειο – βορειοανατολικό άκρο της Περιοχής Επέμβασης.

Το ακίνητο της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής διαθέτει σύμφωνα με το από 17.06.2021 Διάγραμμα Κάλυψης για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών της «Ι. Σταματούκος & Συνεργάτες Μηχανικοί Ε.Τ.Μ.Ε.», εμβαδόν 59.854,38 μ², συνολική κάλυψη 18.561,75 μ² (νόμιμα με βάση οικοδομική άδεια τα 16.008,31 μ², αυθαίρετα και πλέον τακτοποιημένα τα 2.553,44 μ²), συνολική δόμηση 29.570,56 μ² (νόμιμα με βάση οικοδομική άδεια τα 26.887,58 μ², αυθαίρετα και πλέον τακτοποιημένα τα 2.682,98 μ²) και συνολικό όγκο 320.027,02 μ³ (νόμιμα με βάση οικοδομική άδεια τα 300.413,16 μ³, αυθαίρετα και πλέον τακτοποιημένα τα 19.613,86 μ³). Το ακίνητο αποτελεί τμήμα του οικοπέδου στο οποίο ήταν εγκατεστημένη η βιομηχανία παραγωγής τσιμέντου «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής Ι», η οποία όμως έχει παύσει οριστικά τη λειτουργία της και έχει γίνει αποξήλωση των περισσότερων

τμημάτων του μηχανολογικού εξοπλισμού των παλαιών μονάδων παραγωγής τσιμέντου. Συνεπώς κατά το μεγαλύτερο μέρος της αποτελεί εγκαταλελειμμένη βιομηχανική εγκατάσταση. Όμως τμήματα της εγκατάστασης εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση δραστηριοτήτων παραλαβής, αποθήκευσης, συσκευασίας (σάκευσης και παλετοποίησης) και διανομής τσιμέντου (και άλλων οικοδομικών υλικών). Σύμφωνα με την από το Σεπτέμβριο του 2012 «Μελέτη περιβάλλοντος για την ανανέωση και την τροποποίηση της ΑΕΠΟ του κέντρου διανομής τσιμέντου στη Δραπετσώνα» της «Περιβαλλοντικής Μελετητικής ΙΡΡC ΕΠΕ», η οποία έχει υποβληθεί και είναι προσβάσιμη στο Ηλεκτρονικό Περιβαλλοντικό Μητρώο του ΥΠΕΝ (ΠΕΤ 2109619821), «οι κτιριακές εγκαταστάσεις που βρίσκονται εντός του οικοπέδου και χρησιμοποιούνται περιλαμβάνουν κτίριο γραφείων διοίκησης (263 μ²), κτίριο για τις ανάγκες του προσωπικού (231 μ²), μηχανουργείο (330 μ²), επτά (7) σιλό αποθήκευσης τσιμέντου (εντός παλαιών κτιρίων) συνολικής αποθηκευτικής ικανότητας 12.600 τόνων, συγκρότημα σάκευσης και παλετοποίησης (εντός παλαιών κτιρίων), δύο κτίρια αποθηκών 303 μ² και 326 μ², ανοικτή αποθήκη συσκευασμένων οικοδομικών υλικών και συσκευασμένου τσιμέντου, εφεδρικό ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος και δεξαμενή πετρελαίου κίνησης». Συνεπώς στις εγκαταστάσεις του εν λόγω ακινήτου της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, το χύδην τσιμέντο είτε διανέμεται κατευθείαν στην αγορά, είτε συσκευάζεται σε σάκους των 25 κιλών, παλετοποιείται σε παλέτες των 30-35 σακιών, οι παλέτες περιτυλίγονται σε πλαστική συσκευασία και αποθηκεύονται προσωρινά εντός της εγκατάστασης μέχρι τη φόρτωσή τους σε φορτηγά οχήματα για διανομή – πώληση. Τέλος, στις εγκαταστάσεις του ακινήτου καταφτάνουν συσκευασμένα και αποθηκεύονται μέχρι τη διακίνησή τους και άλλα προϊόντα – οικοδομικά υλικά.

Περιβαλλοντικά η δραστηριότητα κατατάσσεται ως εξής: η κύρια δραστηριότητα (Βιομηχανικές Δραστηριότητες και Συναφείς Εγκαταστάσεις / Κέντρα διανομής τσιμέντου) στην 9^η Ομάδα, η δευτερεύουσα δραστηριότητα (Λιμενικά έργα / Λιμένες βιομηχανικού χαρακτήρα (π.χ. λιμένες εξυπηρέτησης βιομηχανικών εγκαταστάσεων, λιμένες διακίνησης καυσίμων, πετροχημικών ή χημικών προϊόντων, λιμένες διακίνησης τοξικών και επικίνδυνων φορτίων, κ.ά.) στην 3^η Ομάδα και στην Κατηγορία Α2. Η εγκατάσταση διαθέτει την με Αριθ.Πρωτ. ΠΕΧΩ 255/223/14-1-2010 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων, η οποία ανανεώθηκε με την με Αριθ.Πρωτ. Φ1100/3365/Περιβ.9/11-11-2011 Απόφαση (ΑΔΑ: 457ΒΟΡ1Κ-03Ω) και ανανεώθηκε – τροποποιήθηκε με την Αριθ.Πρωτ. 28291/03-03-2022 Απόφαση (ΑΔΑ 6ΓΤΘΟΡ1Κ-Η4Κ).





Εικόνα 3-5: Το από 17.06.2021 Διάγραμμα Κάλυψης του ακινήτου της Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής» για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών της «Ι. Σταματούκος & Συνεργάτες Μηχανικοί Ε.Τ.Μ.Ε.», με κόκκινο φαίνονται τα ρυθμιζόμενα αυθαίρετα, ΠΗΓΗ: Μελέτη περιβάλλοντος για την ανανέωση και την τροποποίηση της ΑΕΠΟ του κέντρου διανομής τσιμέντου στη Δραπετσώνα, ΙΡΡC ΕΠΕ.

Βορειοανατολικά της εγκατάστασης της Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής» βρίσκεται η περιοχή του εγκαταλειμμένου βιομηχανικού κτιρίου του εργοστασίου γύψου και στόκου των Πασπάτη – Περιστερά – Γεωργιτσέα («Γυψάδικο»). Πρόκειται για περιοχή εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών χρήσεων με προοπτική μετατροπής σε περιοχή ελεύθερων χώρων και αστικού πράσινου.

Νότια της εγκατάστασης της Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής» βρίσκονται τρεις νησίδες πρώην ιδιοκτησίας της Α.Γ.Ε.Τ., οι οποίες απαλλοτριώθηκαν στο πλαίσιο του έργου «Παραλιακή οδική σύνδεση Πειραιά – Δραπετσώνα – Κερατσίνι», τμήμα Λιπάσματα – Κόμβος Τελωνείου». Σήμερα αποτελούν εγκαταλελειμμένες πρώην βιομηχανικές εκτάσεις που φαίνεται να λειτουργούν ως άτυποι χώροι στάθμευσης.

Νοτιοδυτικά των εγκαταστάσεων της Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής» βρίσκεται ο χώρος των ενεργών βιομηχανικών εγκαταστάσεων της OIL ONE, εμβαδού, σύμφωνα με τη με Αριθ.Πρωτ. Φ5270/5647/Περιβ.9/12/15-1-2013 Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΔΑ: ΒΕΦ8ΟΡ1Κ-ΡΞ8), 34.000 μ² περίπου και κάλυψης 11.961,27 μ². Η παραπάνω ΑΕΠΟ τροποποιήθηκε με τη με Αριθ.Πρωτ. Φ5270/3756/Περιβ.9/05-08-2013 Απόφαση (ΑΔΑ: ΒΛΩ9ΟΡ1Κ-ΘΒΗ), τροποποιήθηκε ξανά με τη με Αριθ.Πρωτ. 61119/3662/Φ12/23-07-2018 Απόφαση (ΑΔΑ: Ω2ΖΛΟΡ1Κ-Δ3Χ), τροποποιήθηκε εκ νέου με τη με Αριθ.Πρωτ. 59425/3158/Φ12/28-07-2020 Απόφαση (ΑΔΑ: ΩΩ8ΒΟΡ1Κ-ΗΛΔ) και τέλος με τη με Αριθ.Πρωτ. 91537/01-08-2022 Απόφαση (ΑΔΑ: 6Μ7ΘΟΡ1Κ-ΣΘΑ), διαπιστώθηκε η παράταση της χρονικής διάρκειας ισχύος της. Οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στις εγκαταστάσεις της OIL ONE και στα χρησιμοποιούμενα από την εταιρεία τμήματα της χερσαίας ζώνης λιμένα (το νότιο σκέλος του όρμου Δραπετσώνας και τμήμα του νότιου σκέλους του όρμου των Σφαγείων) είναι η αποθήκευση και διακίνηση υγρών καυσίμων, η παραγωγή ορυκτέλαιων και η επεξεργασία υγρών πετρελαιοειδών αποβλήτων.

Στο πλαίσιο της πρώτης δραστηριότητας, τα καύσιμα παραλαμβάνονται στην εγκατάσταση από δεξαμενόπλοια απευθείας με αντλίες μέσω των οποίων οδηγούνται στις δεξαμενές της εγκατάστασης. Εκτός από τα δεξαμενόπλοια, παραλαβή – παράδοση υγρών καυσίμων στην εγκατάσταση μπορεί να γίνεται και μέσω βυτιοφόρων οχημάτων. Σύμφωνα με τη με Αριθ.Πρωτ. Φ5270/3756/Περιβ.9/05-08-2013 ΑΕΠΟ, η δραστηριότητα αποθήκευσης και διακίνησης υγρών καυσίμων ανήκει περιβαλλοντικά στην Κατηγορία Α2 και κατατάσσεται πολεοδομικά στη μέση όχληση. Στο πλαίσιο της δεύτερης δραστηριότητας, ορυκτέλαιο εισάγονται, αποθηκεύονται στις δεξαμενές της εγκατάστασης, μεταφορτώνονται και διακινούνται είτε σε συσκευασμένη μορφή, είτε χύδην (με βυτιοφόρα και δεξαμενόπλοια), ενώ στην εγκατάσταση της OIL ONE γίνεται και ανάμιξη βασικών ορυκτέλαιων με βελτιωτικά πρόσθετα σε κατάλληλες δεξαμενές ανάμιξης. Σύμφωνα με τη με Αριθ.Πρωτ. 61119/3662/Φ12/23-07-2018 ΑΕΠΟ, η δραστηριότητα παραγωγής ορυκτέλαιων (με απλή ανάμιξη ή ενυδάτωση συστατικών και χωρίς χημική μετατροπή) ανήκει περιβαλλοντικά στην Κατηγορία Β και κατατάσσεται πολεοδομικά στη χαμηλή όχληση. Τέλος, στο πλαίσιο της τρίτης δραστηριότητας γίνεται επεξεργασία των υγρών αποβλήτων υγρών πετρελαιοειδών αποβλήτων που παραλαμβάνονται από δεξαμενόπλοια στις παρακείμενες προβλήτες των εγκαταστάσεων ή βυτιοφόρα οχήματα είτε προέρχονται από τη λειτουργία της παραγωγής των λιπαντικών και της διακίνησης των πετρελαιοειδών στην ίδια την εγκατάσταση.

Σύμφωνα με τη με Αριθ.Πρωτ. 59425/3158/Φ12/28-07-2020 ΑΕΠΟ, η δραστηριότητα ανήκει περιβαλλοντικά στην Κατηγορία Α2.



Εικόνα 3-6: Το ακίνητο της OIL ONE όπως απεικονίζεται στο έντυπο Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας με Α/Α Πράξης 441898. ΠΗΓΗ: Διαύγεια, ΑΔΑ: 64Χ246Ψ842-9ΨΥ).

Νότια της εγκατάστασης της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής και των τριών νησίδων πρώην ιδιοκτησίας της, βρίσκονται χώροι αθλητισμού (γήπεδο ποδοσφαίρου «Γιάννης Βάζος» και παρακείμενο γήπεδο προπόνησης) συνοδευόμενοι από ελεύθερους χώρους αστικού πράσινου και άτυπους χώρους στάθμευσης.

Νότια των παραπάνω χώρων αθλητισμού και των εγκαταστάσεων της OIL ONE, βρίσκονται οι εγκαταλελειμμένοι πρώην βιομηχανικοί χώροι της πρώην Ανώνυμης Ελληνικής Εταιρείας Χημικών Προϊόντων και Λιπασμάτων (ΑΕΕΧΠΛ) που ανήκουν στην Πρότυπο Κτηματική – Τουριστική Α.Ε.



και βρίσκονται υπό απαλλοτρίωση, καθώς και οι παρακείμενοι χώροι της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πειραιά έως την ακτογραμμή.

Ειδικότερα, το βορειότερο τμήμα της πρώην βιομηχανικής έκτασης της ΑΕΕΧΠΛ, ανάμεσα στο ακίνητο της OIL ONE και τις αθλητικές εγκαταστάσεις είναι αδόμητο και διαθέτει χώρο στάθμευσης στο βόρειο – βορειοδυτικό του άκρο. Νότια της έκτασης αυτής, στον χώρο ανάμεσα στο όριο της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα και της οριογραμμής του αιγιαλού, οι οποίες στην περιοχή αυτή απέχουν αρκετά, έχουν χωροθετηθεί και υφίστανται αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου, γήπεδο μπάσκετ, γήπεδο τέννις), δύο αμφιθέατρα για τη διεξαγωγή εκδηλώσεων και μικρό αναψυκτήριο του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Στο νοτιότερο άκρο του χώρου αυτού βρίσκεται το εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό και πλέον διατηρητέο κτίριο Δημοτικών Σφαγείων, από το οποίο προέρχεται και το όνομα του παρακείμενου όρμου (όρμος των Σφαγείων). Νοτιότερα βρίσκεται το μεγαλύτερο τμήμα της υπό απαλλοτρίωση έκτασης της Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε., πρώην βιομηχανικός χώρος ελεύθερος από δόμηση, εντός του οποίου υφίστανται δύο εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά και πλέον διατηρητέα κτίρια, το κτίριο Μονάδας Υαλουργείου με την παρακείμενη υψηλή καπνοδόχο και το κτίριο του Ηλεκτρικού Σταθμού - ΚΗΣ. Ανατολικά της έκτασης αυτής και πέραν της παραλιακής λεωφόρου Δραπετσώνας, βρίσκεται μικρότερη αδόμητη στο μεγαλύτερο μέρος της έκταση, εντός της οποίας υφίσταται το εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό και πλέον διατηρητέο κτίριο του Ινστιτούτου Χημείας και Γεωργίας «Νικόλαος Κανελλόπουλος». Δυτικά της έκτασης, η Χερσαία Ζώνη Λιμένα, η οποία αποτελεί στο μεγαλύτερο μέρος της αδόμητο, ελεύθερο χώρο, διαθέτει κάποια πρόχειρα κτίσματα στο τμήμα που χρησιμοποιεί η OIL ONE, υποσταθμό της ΔΕΗ και το εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό και πλέον διατηρητέο κτίριο Μονάδας Υαλουργείου (Σ

ιλό). Τέλος, νότια της έκτασης και εντός της περιοχής της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα, έχουν γίνει διαμορφώσεις από τον Δήμο που περιλαμβάνουν παραλιακή οδό, ποδηλατόδρομο και παιδική χαρά, δημοτική καντίνα και δημόσιες τουαλέτες στο νότιο άκρο. Το νοτιότερο άκρο της Περιοχής Επέμβασης αποτελεί το εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό και πλέον διατηρητέο κτίριο του Ταινιόδρομου Κράκαρη, επί του ομώνυμου μώλου.





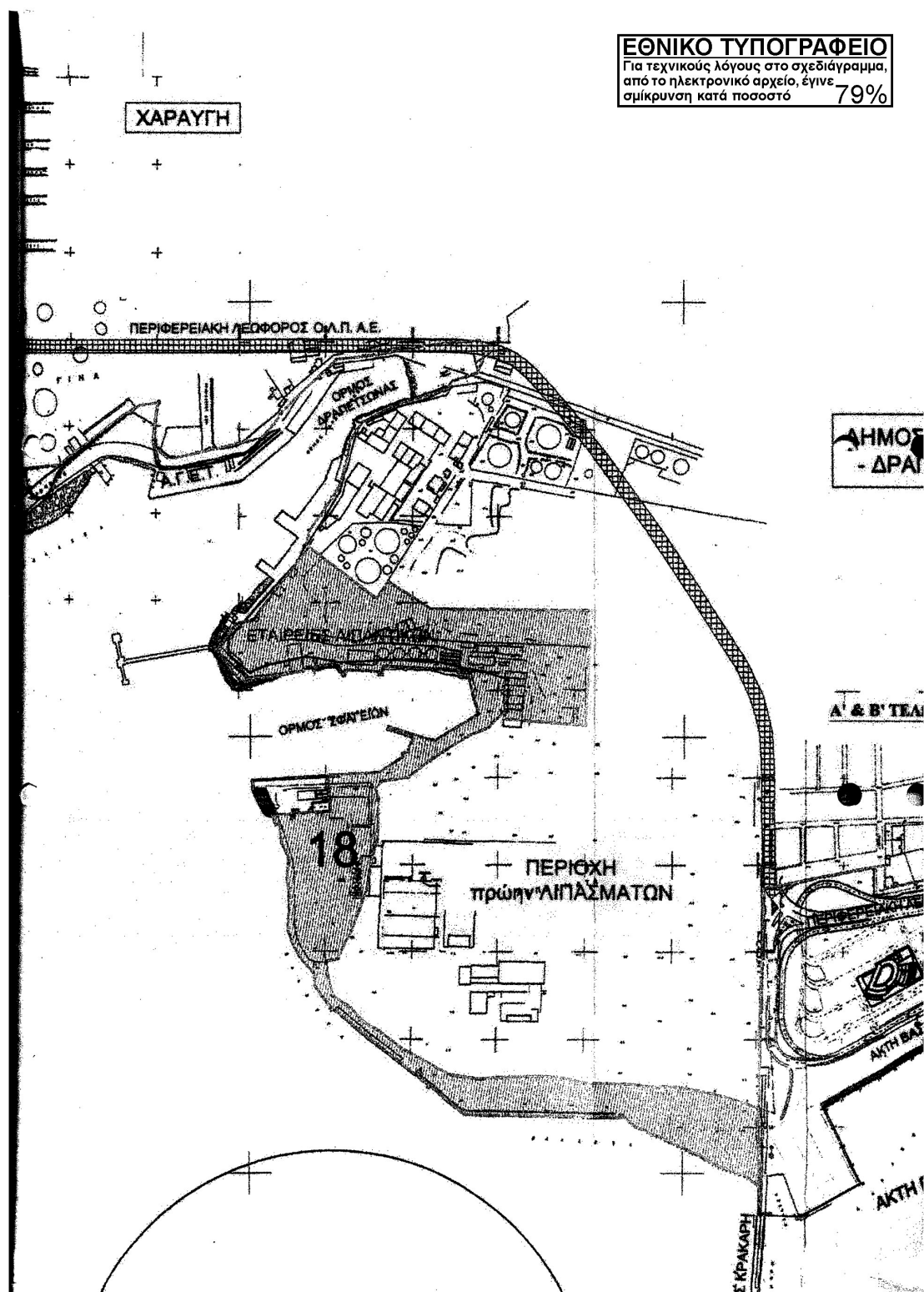
Εικόνα 3-7: Υφιστάμενες χρήσεις γης στην Περιοχή Επέμβασης και στην Ζώνη Άμεσης Επιρροής του προτεινόμενου ΕΠΣ (Χάρτης Α3). ΠΗΓΗ: ΕΛ.ΣΤΑΤ και καταγραφή πεδίου .

3.4. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην Περιοχή Επέμβασης

Το παραθαλάσσιο τμήμα της Περιοχής Επέμβασης έως το όριο της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πειραιώς, διακρίνεται με βάση τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης σε δύο τμήματα: το τμήμα που σύμφωνα με τη «Σύμβαση Παραχώρησης σχετικά με τη Χρήση και την Εκμετάλλευση Ορισμένων Χώρων και Περιουσιακών Στοιχείων εντός του Λιμένος Πειραιώς» μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς εξαιρείται από την παραχώρηση και το τμήμα το οποίο αποτελεί την Υποζώνη Δ του Master Plan λιμένα Πειραιά.

Το τμήμα το οποίο εξαιρείται από την παραχώρηση, ονομάζεται Περιοχή «Λιπασμάτων» στο Παράρτημα 3.5 με τίτλο «Εξαιρούμενοι Χώροι και Στοιχεία» της Σύμβασης Παραχώρησης, φέρει αριθμό 18 και περιγράφεται ως «*η χερσαία έκταση (περίπου 86.000 τ.μ.) εντός της χερσαίας ζώνης του ΟΛΠ από το λιμενοβραχίονα Κράκαρη έως τον όρμο της Δραπετσώνας (δεξαμενές καυσίμων)*». Σύμφωνα με την §2 του άρθρου 19 του ν.4404/2016 «για την κύρωση της από 24 Ιουνίου 2016 τροποποίησης και κωδικοποίησης σε ενιαίο κείμενο της από 13 Φεβρουαρίου 2002 Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς ΑΕ και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'126), «*η χρήση της ανωτέρω έκτασης ασκείται οριστικά αποκλειστικά και μόνο από τον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας, για τους σκοπούς του άρθρου 28 παρ.1 του ν.4342/2015 (Α'143)², χωρίς δικαίωμα παραχώρησης χρήσης σε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Ο Δήμος δεν οφείλει αντάλλαγμα για την άσκηση της χρήσης*». Στην συνέχεια με την υπ' αριθμ. 3113.10-12/85580/2017 Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Β'4416), καθορίστηκε η χρονική διάρκεια (50 χρόνια από την δημοσίευση της ΚΥΑ σε ΦΕΚ, δηλαδή την 14.12.2017) και οι όροι της παραχώρησης από το Ελληνικό Δημόσιο προς τον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Στην ΚΥΑ «*προσαρτάται συνημμένο το αναφερόμενο στην παράγραφο 1 του άρθρου 19 του ν.4404/2016 (Α'126) Αναλυτικό Τοπογραφικό Διάγραμμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής*» και φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.

² Πρόκειται για το άρθρο που τροποποίησε το Παράρτημα IV του νέου ΡΣΑ, εντάσσοντας την περιοχή της «Λιμενοβιομηχανικής Ζώνης Δραπετσώνας – Κερατσινίου», στις ειδικές παρεμβάσεις Μητροπολιτικού χαρακτήρα.



Εικόνα 3-8: Η περιοχή της Χερσαίας Ζώνης Λιμένος Πειραιώς η οποία εξαιρέθηκε στη Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και ΟΛΠ και παραχωρήθηκε στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας, όπως εμφανίζεται στο



Αναλυτικό Τοπογραφικό Διάγραμμα της §1 του άρθρ. 19 του ν.4404/2016 και επισυνάπτεται στην ΚΥΑ 3113.10-12/85580/2017 (ΦΕΚ Β'4416).

Επιπλέον, με το άρθρο 93 «Αδειοδότηση έργων σε περιοχές Ο.Τ.Α.» του ν.4504/2017 (ΦΕΚ Α'184), ορίζεται ότι «κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης, έργα εντός Χερσαίας Ζώνης Λιμένα επί εκτάσεων των οποίων η χρήση έχει αποδοθεί με νόμο ή με Σύμβαση Παραχώρησης σε Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αδειοδοτούνται και υλοποιούνται από την, κατά περίπτωση, αρμόδια Διεύθυνση του οικείου Δήμου ή της οικείας Περιφέρειας». Με βάση το παραπάνω θεσμικό πλαίσιο, ο Δήμος Κερατσινίου – Δραπετσώνας, αδειοδότησε και υλοποίησε εγκαταστάσεις αθλητισμού και αναψυχής στο τμήμα της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα, στο οποίο του παραχωρήθηκε η αποκλειστικότητα της χρήσης.

Το υπόλοιπο τμήμα της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πειραιά, εντός της Περιοχής Επέμβασης και εκτός της ζώνης που παραχωρήθηκε στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας, υπάγεται, σύμφωνα με το από 19.01.2023 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Δ'32) «Έγκριση Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά» στην Υποζώνη Δ της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα με τίτλο «Περιοχή Όρμων Σφαγείων & Δραπετσώνας και Περιοχή ΕΥΔΑΠ στα όρια του Δήμου Κερατσινίου Δραπετσώνας». Στην Υποζώνη Δ καθορίζονται κύριες και συμπληρωματικές χρήσεις γης. Στις κύριες χρήσεις γης υπάγονται «δραστηριότητες σχετικές με τον ελλιμενισμό και την εξυπηρέτηση πλοίων και την κοινή ωφέλεια, καθώς και οι ακόλουθες χρήσεις παραγωγικών δραστηριοτήτων και σχετικών προς αυτές εξυπηρετήσεων: βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις κατηγορίας Α (υποκατηγορίες Α1 και Α2) και κατηγορίας Β, χώροι επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, χώροι μεταφόρτωσης, αποθήκευσης και επεξεργασίας στερεών αποβλήτων, πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας, σταθμοί μετεπιβίβασης μέσων μαζικής μεταφοράς, στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων και σκαφών και τουριστικών λεωφορείων, γραφεία, κέντρα έρευνας και θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων, αναψυχή, αναψυκτήρια, εστίαση, αποθήκες και εμπορικά καταστήματα». Επιπλέον επιτρέπονται οι εξής συμπληρωματικές χρήσεις: «ελεύθεροι χώροι - πράσινο, θρησκευτικοί χώροι. Επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή βοηθητικών κτιρίων και κάθε δραστηριότητα σχετική με τις ανάγκες λειτουργίας του λιμένα». Εντός της Υποζώνης Δ χωροθετούνται τέσσερις «περιοχές προς δόμηση», εκ των οποίων οι τρεις (Δi, Δii και Δiv) βρίσκονται εντός της Περιοχής Επέμβασης. Οι περιοχές αυτές διαθέτουν συντελεστή δόμησης 1,3, συντελεστή κάλυψης 0,65, ανώτατο ύψος 22 μ και μέγιστο αριθμό ορόφων 6. Σύμφωνα με το άρθρο 7 του από 19.01.2023 ΠΔ, «για την έκδοση οικοδομικών αδειών νέων κτιρίων σε όλες τις υποζώνες της χερσαίας ζώνης λιμένα Πειραιά στις οποίες καθορίζονται περιοχές προς δόμηση [...] απαιτείται η προηγούμενη έγκριση από το αρμόδιο συμβούλιο του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαγράμματος διαμόρφωσης (master plan) για κάθε περιοχή προς δόμηση». Ειδικότερα, η περιοχή Δi, η οποία βρίσκεται στο νότιο σκέλος του όρμου των Σφαγείων, διαθέτει εμβαδόν 2.506,77 μ² και δυνατότητα δόμησης 3.283,87 μ². Οι περιοχές Δii και Δiv, βρίσκονται στο βόρειο σκέλος του όρμου Δραπετσώνας, διαθέτουν εμβαδόν 8.167,3 μ² και 3.215,7 μ² και δυνατότητα δόμησης 10.699,16 μ² και 4.212,57 μ², αντίστοιχα. Στην δυτικότερη περιοχή Δii, στο Master Plan αναγράφεται και η ένδειξη «χωροθέτηση εκκλησίας».



Αξίζει, τέλος, να σημειωθεί ότι για την υλοποίηση αυτής της δόμησης δεν επιτρέπονται θαλάσσιες προσχώσεις, καθώς αυτές θα έπρεπε να προβλέπονται ήδη στο Προεδρικό Διάταγμα έγκρισης του Master Plan, όπως ορίζεται στην §9.α του άρθρ.19 του ν.2932/2001, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

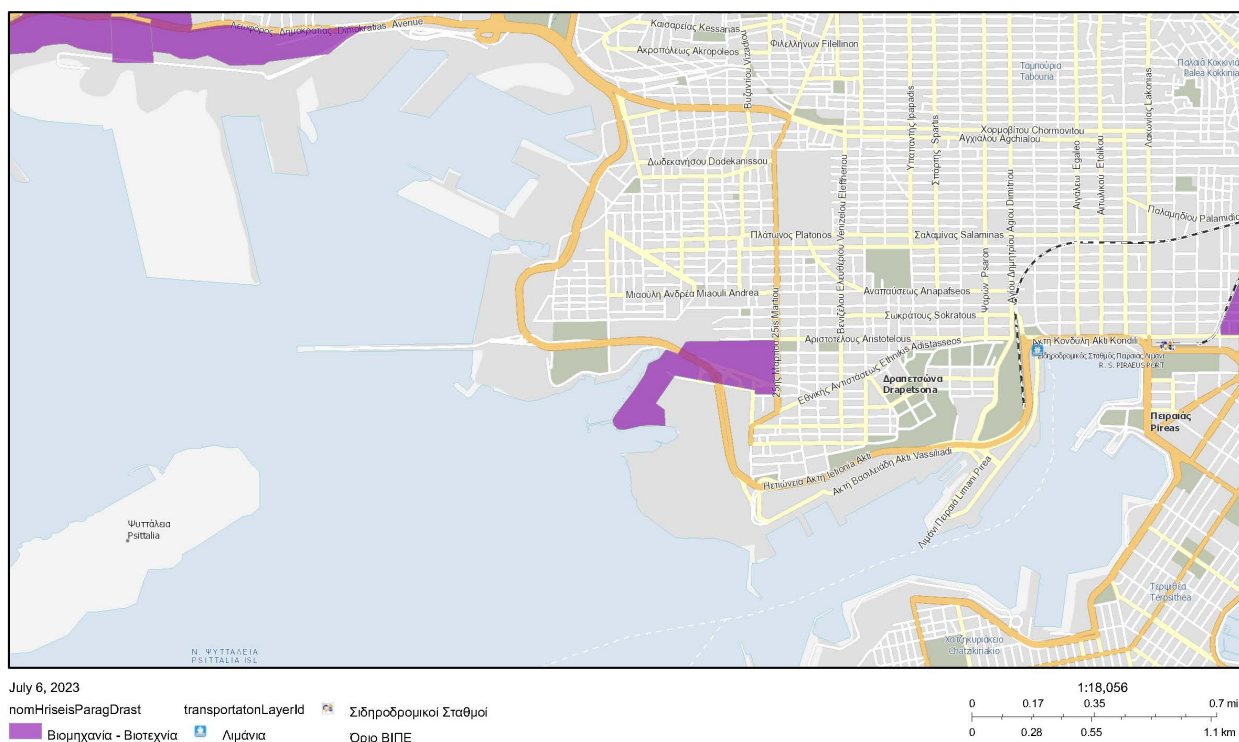
Για το τμήμα της Περιοχής Επέμβασης, πέραν του ορίου της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πειραιώς, οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης ορίζονται από τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των Δήμων Κερατσινίου και Δραπετσώνας.

Το βορειοδυτικό τμήμα της Περιοχής Επέμβασης το οποίο υπάγεται διοικητικά στην Δημοτική Ενότητα Κερατσινίου, καθορίζεται από το ΓΠΣ ως «περιοχή Μητροπολιτικής Παρέμβασης» εντός της οποίας «επιτρέπονται χρήσεις δευτερογενούς τομέα μη οχλούσας βιομηχανίας – βιοτεχνίας, τριτογενούς τομέα, κατοικίας καθώς και χώροι κοινόχρηστου πράσινου και αναψυχής. Η περιοχή αυτή προτείνεται να καθορισθεί ως ΖΕΑ και να μελετηθεί ενιαία με την όμορη περιοχή παρέμβασης της Δημοτικής Ενότητας Δραπετσώνας με τις ως άνω χρήσεις. Στην ενιαία περιοχή Ανάπλασης – Μητροπολιτικής Παρέμβασης, προτείνεται συντελεστής δόμησης έξι δέκατα (0,6) υπολογιζόμενος στο σύνολο των αρχικών ιδιοκτησιών της περιοχής ανάπλασης, καθώς και η υπαγωγή της στο καθεστώς των εισφορών του άρθρου 15 του ν.2508/1997 για το σύνολο της επιφάνειάς τους (εντός και εκτός σχεδίου περιοχές). Στα πλαίσια της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής να οριστεί ευρύς Κοινόχρηστος Χώρος κατά μήκος της ακτογραμμής». Το ΓΠΣ του Δήμου (και σήμερα Δημοτικής Ενότητας) Κερατσινίου, το οποίο τροποποιήθηκε τελευταία φορά με την Αριθμ. 20422/2014 ΚΥΑ (ΦΕΚ ΑΑΠ 142), είναι ήδη παρωχημένο. Ακολούθησε άλλωστε η τροποποίηση του Παραρτήματος IV του νέου ΡΣΑ με την §1 του άρθρ.28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143), η οποία καθόρισε μέσο συντελεστή δόμησης για την ευρύτερη περιοχή 0,15, αφαιρώντας τις χρήσεις βιομηχανίας, βιοτεχνίας, υπηρεσιών, μεταποίησης, τουρισμού και κατοικίας. Την υλοποίηση των υφιστάμενων αυτών κατευθύνσεων του νέου ΡΣΑ επιδιώκει άλλωστε το προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

Το ανατολικό τμήμα της Περιοχής Επέμβασης υπάγεται διοικητικά στη Δημοτική Ενότητα Δραπετσώνας και διαθέτει θεσμοθετημένες χρήσεις γης από το ΓΠΣ Δραπετσώνας. Το μεγαλύτερο μέρος των εγκαταστάσεων της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, η έκταση των εγκαταστάσεων της OIL ONE και το παραχωρημένο στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας τμήμα της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα νοτιοδυτικά της OIL ONE, φαίνεται στη Γεωγραφική Βάση Δεδομένων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης ως Οργανωμένος Υποδοχέας Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Β.Ε.Δ.).



Βιομηχανική περιοχή



Εικόνα 3-9: Η ευρύτερη περιοχή του προτεινόμενου ΕΠΣ, όπως φαίνεται στην Γεωγραφική Βάση Δεδομένων της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης με τους Οργανωμένους Υποδοχείς Βιομηχανικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων (Ο.Υ.Β.Ε.Δ.). ΠΗΓΗ: <http://gis.ggb.gr/ioived/>

Σύμφωνα με Βεβαίωση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, με αρ.πρωτ 43111/19/10/2021, η οποία περιλαμβάνεται στα Παραρτήματα της «Μελέτης περιβάλλοντος για την ανανέωση και την τροποποίηση της ΑΕΠΟ του κέντρου διανομής τσιμέντου στη Δραπετσώνα» της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, η χρήση γης στην περιοχή σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Δημοτικής Ενότητας Δραπετσώνας του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, ορίζεται ως «Βιομηχανικό Πάρκο – Βιοτεχνικές / Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις μη Ιδιαίτερως Οχλούσες», η οποία όμως μεταβάλλεται με την τροποποίηση του Παραρτήματος IV του νέου ΡΣΑ με την §1 του άρθρ.28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143), η οποία καθιστά κάθε είδους βιομηχανική χρήση ασύμβατη εντός της περιοχής Μητροπολιτικής Παρέμβασης ανάπτυξης της «Λιμενοβιομηχανικής Ζώνης Δραπετσώνας – Κερατσινίου».

Βόρεια των υφιστάμενων βιομηχανικών εγκαταστάσεων, στην ευρύτερη περιοχή του «Γυψάδικου» και νότια, στο βορειότερο τμήμα των εγκαταλελειμμένων πρώην βιομηχανικών χώρων της Ανώνυμης Ελληνικής Εταιρείας Χημικών Προϊόντων και Λιπασμάτων (ΑΕΕΧΠΛ) αλλά και σε τμήμα των παρακείμενων αθλητικών εγκαταστάσεων του Δήμου, το ΓΠΣ Δραπετσώνας



αποδίδει χρήση γης «Γενική Κατοικία». Μικρό τμήμα της περιοχής του «Γυψάδικου» διαθέτει χρήση γης «Αστικό Πράσινο – Ελεύθεροι Χώροι», ενώ το υπόλοιπο τμήμα των αθλητικών εγκαταστάσεων (γήπεδο ποδοσφαίρου «Γιάννης Βαζός»), διαθέτει χρήση γης «Αθλητισμός».

Οι δύο τελευταίες χρήσεις γης, «Αστικό Πράσινο – Ελεύθεροι Χώροι» και «Αθλητισμός», είναι οι μόνες οι οποίες προτείνεται να παραμείνουν και να διευρυνθούν στην περιοχή στο πλαίσιο του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης. Όλες οι άλλες χρήσεις γης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δραπετσώνας προτείνεται να τροποποιηθούν στο τμήμα τους που βρίσκεται εντός της Περιοχής Επέμβασης του προτεινόμενου σχεδίου.

Τέλος, το μεγαλύτερο μέρος των πρώην βιομηχανικών χώρων της ΑΕΕΧΠΛ στο νοτιότερο τμήμα της Περιοχής Επέμβασης είναι τόσο εκτός σχεδίου, όσο και εκτός των χρήσεων γης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δραπετσώνας. Το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς της περιοχής ως «Βιομηχανική Περιοχή Γ'», ορίζεται με το από 21.09.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'577) «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Δραπετσώνας (Αττικής) εις την περιοχήν του εργοστασίου Λιπασμάτων και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των Βιομηχανικών περιοχών» και αναπτύσσεται αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 4.1.2.1. της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

Το σύνολο των θεσμοθετημένων χρήσεων γης στην Περιοχή Επέμβασης του προτεινόμενου ΕΠΣ, απεικονίζονται στον παρακάτω χάρτη.





Εικόνα 3-10: Υφιστάμενες θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην Περιοχή Επέμβασης του ΕΠΣ και διατηρητέα κτίρια (Χάρτης Α6). ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

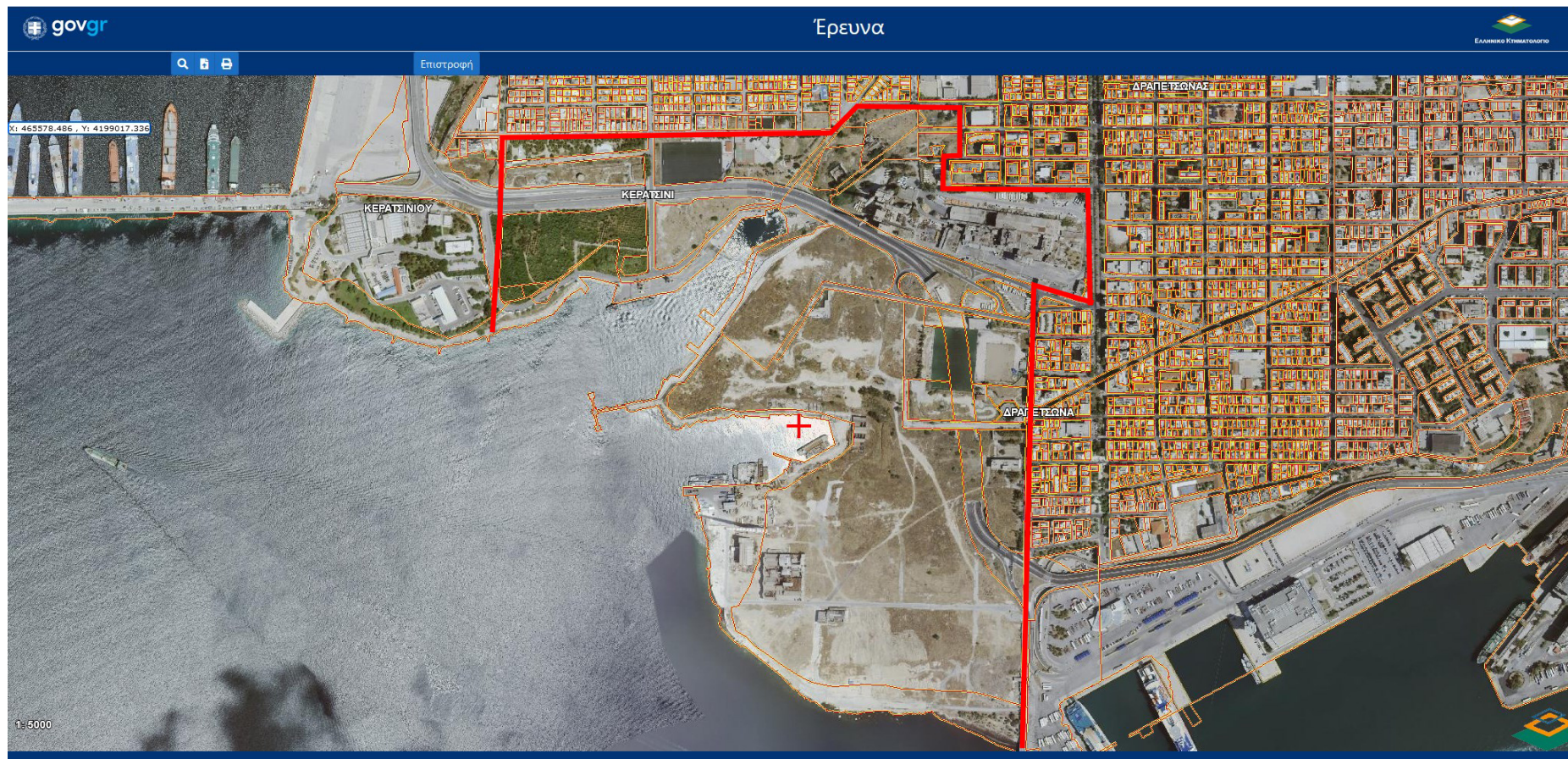
4. Πρόταση χωρικής ανάπτυξης της περιοχής επέμβασης

4.1. Υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς

4.1.1. Υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς

Όπως φαίνεται και στον χάρτη της ιστοσελίδας του Εθνικού Κτηματολογίου, η Περιοχή Επέμβασης χαρακτηρίζεται γενικά από τις μεγάλες σε έκταση, ενιαίες ιδιοκτησίες, που διαφοροποιούνται σαφώς από τον ιδιοκτησιακό κατακερματισμό των Οικοδομικών Τετραγώνων του αστικού ιστού της Δραπετσώνας και του Κερατσινίου που την περιβάλλει.





Εικόνα 4-1: Η Περιοχή Επέμβασης (σημειώνεται με κόκκινο περίγραμμα), όπως εμφανίζεται στον χάρτη του Εθνικού Κτηματολογίου. ΠΗΓΗ: Ελληνικό Κτηματολόγιο, ίδια επεξεργασία.

Σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο στην Περιοχή Επέμβασης εντοπίζονται 35 γεωτεμάχια, εξαιρουμένων των γεωτεμαχίων Ειδικής Έκτασης που αντιστοιχούν στον αιγιαλό και το οδικό δίκτυο της περιοχής. Τα γεωτεμάχια αυτά, με σημειωμένο τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), το εμβαδόν τους κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο και τον ιδιοκτήτη τους, καταγράφονται στον παρακάτω Πίνακα, κατά φθίνουσα σειρά μεγέθους, δηλαδή από το μεγαλύτερο σε έκταση, έως το μικρότερο.

ΚΑΕΚ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ
050450505001	227741	ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
050450502001	59854	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050450503002	33734	OIL ONE Α.Β.Ε.Ε.
050681806001	24998	BP HELLAS Α.Ε.
050681815001	21482	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050450505002	14336	ΠΡΟΤΥΠΟΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
050450504001	12195	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ Ν.Π.Δ.Δ.
050681807001	11581	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050681814001	9987	BP HELLAS Α.Ε.
050450504007	8307	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ Ν.Π.Δ.Δ.
050681813001	7673	ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ - ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ
050450504008	5253	ΑΓΝΩΣΤΟΣ
050450501005	5126	Α.Ε.Ε. ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
050450501002	4975	ΑΓΝΩΣΤΟΣ
050450509001	3196	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050450506001	2596	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050450501001	2388	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050450501003	2368	ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ - ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ
050450504002	2193	ΑΓΝΩΣΤΟΣ
050450504005	2190	ΑΓΝΩΣΤΟΣ
050450501006	1731	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050450508001	1659	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050450507001	1635	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050450504004	1461	ΑΓΝΩΣΤΟΣ
050681806003	1396	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050681810002	988	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050450504006	889	ΑΓΝΩΣΤΟΣ
050681810001	753	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050681810003	639	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050450501004	562	Α.Γ.Ε.Τ. ΗΡΑΚΛΗΣ
050450502002	368	ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΗΛΕΚΤΡΙΣΜΟΥ
050450506002	313	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050450501007	146	Κ. ΟΡΦΑΝΙΔΟΥ - Ε. ΠΕΡΙΣΤΕΡΑ
050681810004	146	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ
050681810005	31	ΑΓΝΩΣΤΟΣ

Πίνακας 1: Γεωτεμάχια Περιοχής Επέμβασης. Σημειώνεται ότι ενώ τα δύο πρώτα ψηφία κάθε ΚΑΕΚ (05) αντιστοιχούν στην Περιφερειακή Ενότητα Αττικής, τα τρία επόμενα χαρακτηρίζουν την Δημοτική Ενότητα. Έτσι τα ΚΑΕΚ με (045) ανήκουν στην Δημοτική Ενότητα Δραπετσώνας, τα ΚΑΕΚ με (068) ανήκουν στην Δημοτική Ενότητα Κερατσινίου. ΠΗΓΗ: Ελληνικό Κτηματολόγιο, ιδία επεξεργασία.

Όπως φαίνεται και στον Πίνακα, οι μεγαλύτερες ιδιοκτησίες της περιοχής επέμβασης, ανήκουν σε μεγάλες ιδιωτικές εταιρείες και ιδίως στις Πρότυπος Κτηματική Τουριστική Α.Ε., Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, OIL ONE Α.Β.Ε.Ε. και BP HELLAS Α.Ε., ενώ υφίστανται και ιδιοκτησίες του Ελληνικού Δημοσίου και του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, αλλά και ιδιοκτησίες αγνώστων. Ειδικότερα, επί συνολικού εμβαδού 474.890μ² των παραπάνω γεωτεμαχίων, τα 417.433μ² ή ποσοστό 87,9% είναι ιδιωτικά, τα 40.465μ² ή ποσοστό 8,5%, αποτελούν δημόσιες και δημοτικές ιδιοκτησίες και 16.992μ² ή ποσοστό 3,6% είναι αγνώστου κυριότητας.



4.1.1.1. Απαλλοτριώσεις

Με την ΚΥΑ Αριθ. 1114143/7098/0010/1994 (ΦΕΚ Δ'1188), κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων, σε έκταση εμβαδού 5.350 μ² σε βάρος της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, για την ανέγερση του 5^{ου} Γυμνασίου Κερατσινίου, το οποίο κατασκευάστηκε περιλαμβάνοντας εκτός από τις κτιριακές εγκαταστάσεις και συνοδές αθλητικές χρήσεις και χώρο στάθμευσης και σήμερα στεγάζει εκτός από το 5^ο Γυμνάσιο και την Διεύθυνση Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης, 3^ο Γραφείο Δ.Ε. Πειραιά. Βρίσκεται στο γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050681815001 επί της οδού Σωκράτους, όπως σημειώνεται και στο Απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου. Αξίζει να σημειωθεί ότι η κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του ΟΣΚ, σημειώνεται και στο νοτιότερο ΚΑΕΚ 050681807001 της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, στο σχετικό Απόσπασμα Περιγραφικής Βάσης.

Με την ΚΥΑ Αριθ. 1069673/7319/0010/2001 (ΦΕΚ Δ'628, όπως διορθώθηκε με το ΦΕΚ Δ'156/2002), κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Δημοσίου, σε έκταση συνολικού εμβαδού 45.657 μ², σε βάρος των Ο.Λ.Π., Λιπάσματα Α.Ε., Α.Γ.Ε.Τ Ηρακλής, κ.λπ., για την κατασκευή του έργου «Παραλιακή οδική σύνδεση Πειραιά – Δραπετσώνα – Κερατσίνι», τμήμα Λιπάσματα – Κόμβος Τελωνείου», στο πλαίσιο της εξυπηρέτησης της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων. Η αποζημίωση των εκτάσεων που απαλλοτριώθηκαν κατατέθηκε στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, σύμφωνα με την Ανακοίνωση Αριθ. Δ12/0/37628/2002 (ΦΕΚ Δ'925). Η παραλιακή οδός, κατασκευάστηκε και βρίσκεται σε λειτουργία. Στα Αποσπάσματα Περιγραφικής Βάσης του Εθνικού Κτηματολογίου, στις τρεις νησίδες της παραλιακής οδού νοτίως των εγκαταστάσεων της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, οι οποίες αποτελούν τα γεωτεμάχια με ΚΑΕΚ 050450507001, 050450508001 και 050450509001, φαίνεται η οριστική καταχώριση της κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του ΥΠΕΧΩΔΕ και κατά της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής.

Με την Απόφαση με αριθμ. 133/2019 του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής (ΦΕΚ Δ'281), κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, σε έκταση συνολικού εμβαδού 204.898,39μ², σε βάρος της εταιρείας του ομίλου της Εθνικής Τράπεζας «Πρότυπος Κτηματική – Τουριστική Α.Ε.», με σκοπό την ολοκλήρωση του έργου της ανάπλασης της περιοχής των Λιπασμάτων και της δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου. Η έκταση που απαλλοτριώνεται διακρίνεται σε τρία τμήματα. Η Έκταση 1 και η Έκταση 2 αποτελούν τμήματα του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050450505001 εμβαδού 164.407,35μ² και 26.154,55μ² αντίστοιχα. Ουσιαστικά πρόκειται για το σύνολο του γεωτεμαχίου, πλην της περιοχής που βρίσκεται εντός της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα μέχρι και την οριογραμμή του αιγιαλού. Η Έκταση 3, εμβαδού 14.336,49μ², αποτελεί το σύνολο του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050450505002 του Εθνικού Κτηματολογίου. Η Πρότυπος Κτηματική – Τουριστική Α.Ε. προσέφυγε με την από 04.10.2019 και με αριθμό κατάθεσης 2590/2019 αίτηση στο Συμβούλιο της Επικρατείας για την ακύρωση της απόφασης κήρυξης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης. Η τύχη της παραπάνω προσφυγής δεν είναι ακόμα γνωστή, καθώς η υπόθεση δεν έχει τελεσιδικήσει.

Το υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς στην Περιοχή Επέμβασης, καθώς και οι περιοχές για τις οποίες έχει κηρυχθεί αναγκαστική απαλλοτρίωση, απεικονίζονται αναλυτικά στον παρακάτω χάρτη.





Εικόνα 4-2: Ιδιοκτησιακό καθεστώς και Ππεριοχές υπό απαλλοτρίωση στην Περιοχή Επέμβασης(Χάρτης Α2). ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

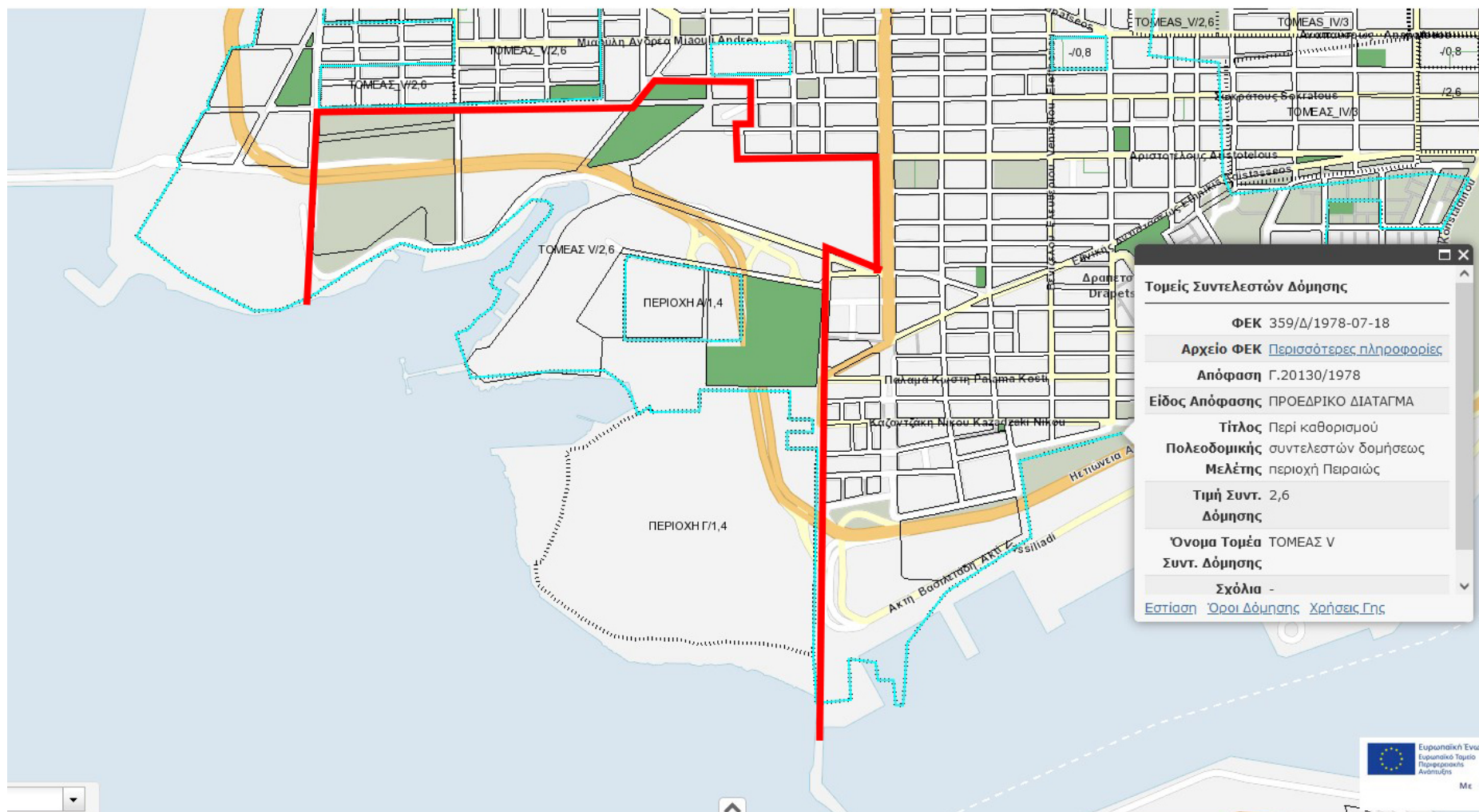
4.1.2. Υφιστάμενο πολεοδομικό καθεστώς

4.1.2.1. Τομείς Συντελεστών Δόμησης

Με το από 17.07.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'359) «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Πειραιώς», η ευρύτερη περιοχή του Πειραιά χωρίζεται σε εννέα τομείς. Η εντός σχεδίου περιοχές εντός της Περιοχής Επέμβασης του ΕΠΣ στα βόρεια και βορειοδυτικά, εντάσσονται στον Τομέα V με Συντελεστή Δόμησης 2,60. Η εκτός σχεδίου περιοχή στα νότια της Περιοχής Επέμβασης, ως «περιοχή περιλαμβανόμενη μεταξύ του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου και της θαλάσσης καθ' όλον το μήκος της ακτής», αποκτά Συντελεστή Δόμησης 0,05.

Μια μείζονος σημασίας τροποποίηση έρχεται με το από 21.09.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'577) «Περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Δραπετσώνας (Αττικής) εις την περιοχήν του εργοστασίου Λιπασμάτων και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των Βιομηχανικών περιοχών». Στο πλαίσιο των ρυθμίσεων αυτού του Προεδρικού Διατάγματος, η Ανώνυμη Ελληνική Εταιρεία Χημικών Προϊόντων και Λιπασμάτων (ΑΕΕΧΠΑ) αποκτά τις Βιομηχανικές περιοχές Α' και Γ', με Συντελεστή Δόμησης 1,4 και λοιπούς όρους και περιορισμούς κατάλληλους για την ανάπτυξη βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Η Βιομηχανική περιοχή Α' καταλαμβάνει εν μέρει την Έκταση 2 της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του ΦΕΚ Δ'281/2019 και βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης, ενώ η Βιομηχανική περιοχή Γ' καταλαμβάνει την Έκταση 1 και την Έκταση 3 του ΦΕΚ Δ'281/2019 και βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης.

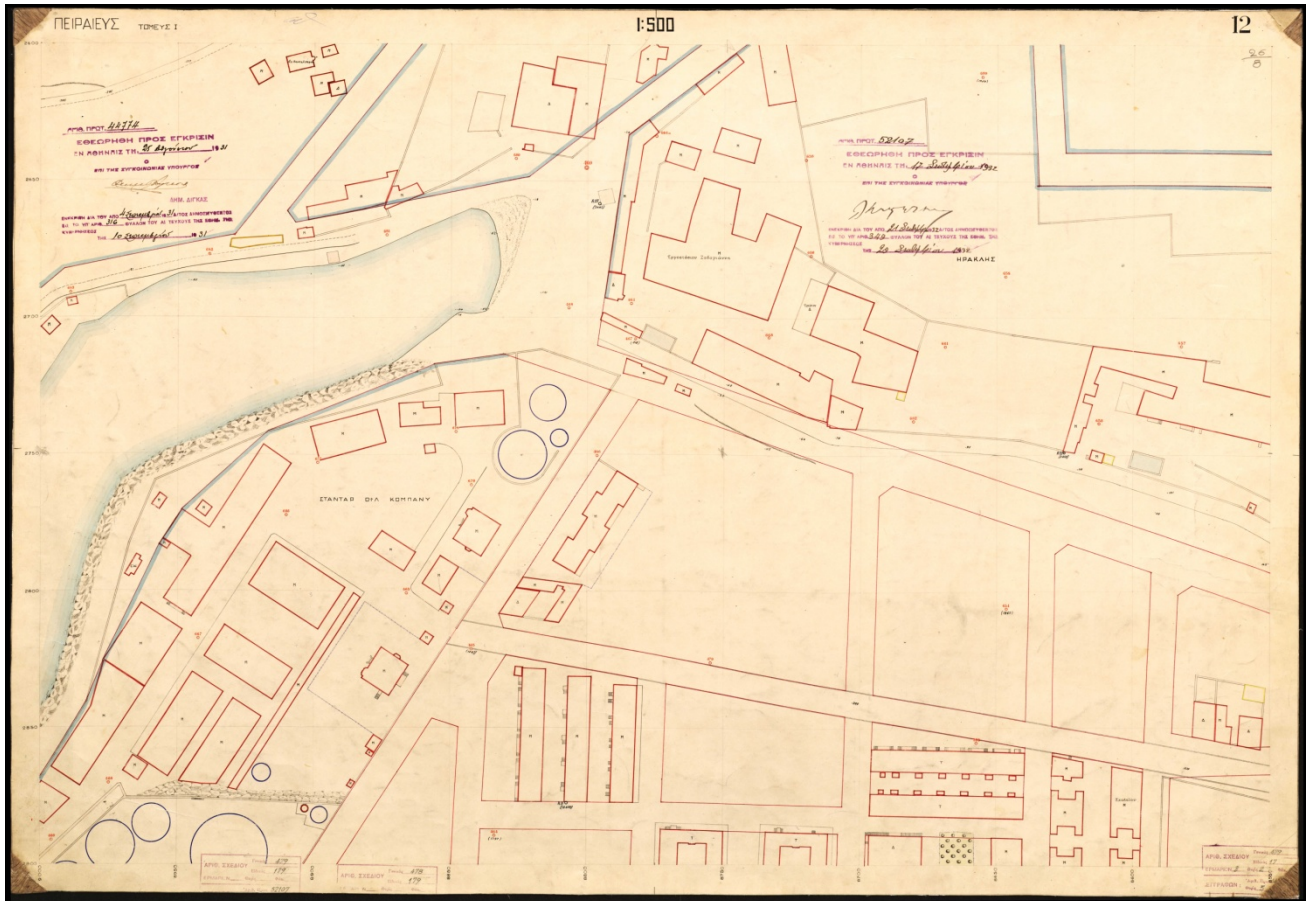
Οι τομείς Συντελεστών Δόμησης, όπως τελικά διαμορφώθηκαν στην Περιοχή Επέμβασης του ΕΠΣ, φαίνονται στην παρακάτω Εικόνα.



Εικόνα 4-3: Οι τομείς Συντελεστή Δόμησης στην ευρύτερη περιοχή στις Περιόχης Παρέμβασης του ΕΡΑ, η οποία σημειώνεται με κόκκινο περίγραμμα. ΠΗΓΗ: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ, ίδια επεξεργασία.

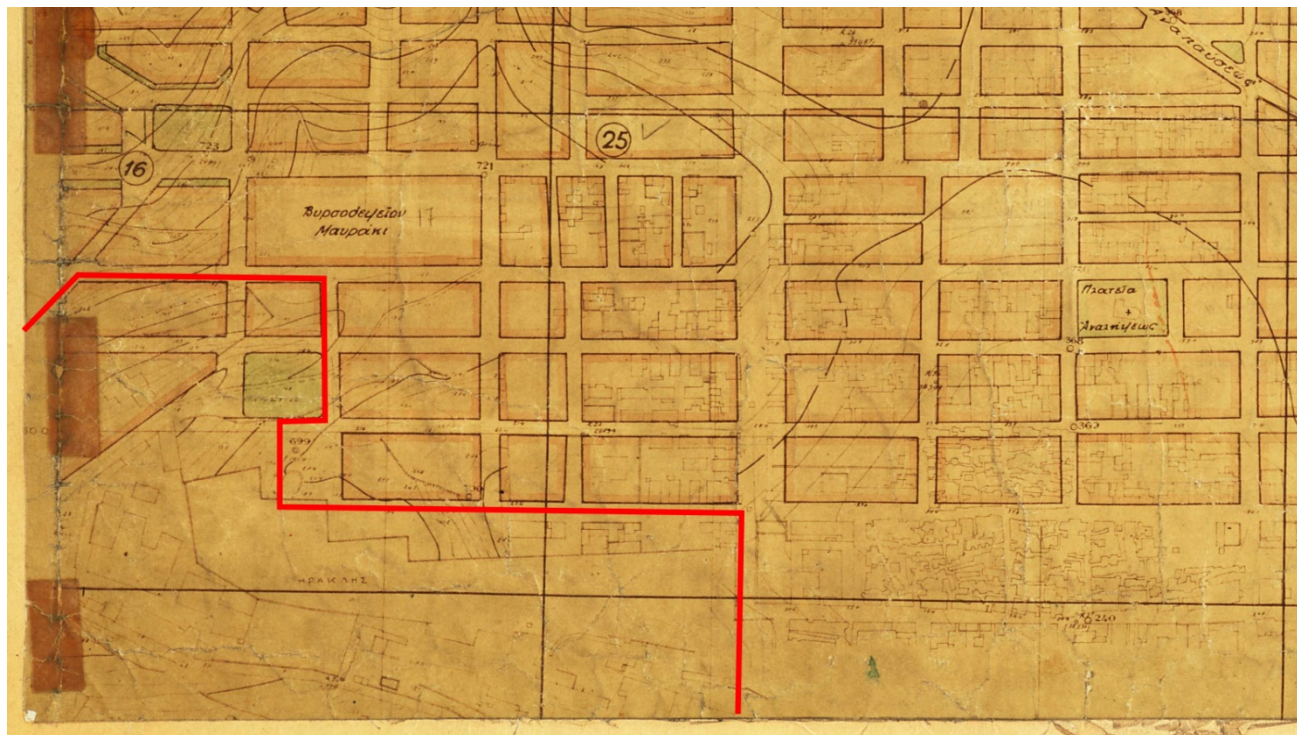
4.1.2.2. Ρυμοτομικά Σχέδια

Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο στην Περιοχή Επέμβασης θεσμοθετείται με το από 04.09.1931 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Α'316) «Περί τροποποιήσεως και επεκτάσεως του σχεδίου της πόλεως Πειραιώς προς Δραπετσώνα», το πρωτότυπο διάγραμμα του οποίου φαίνεται στην επόμενη Εικόνα.



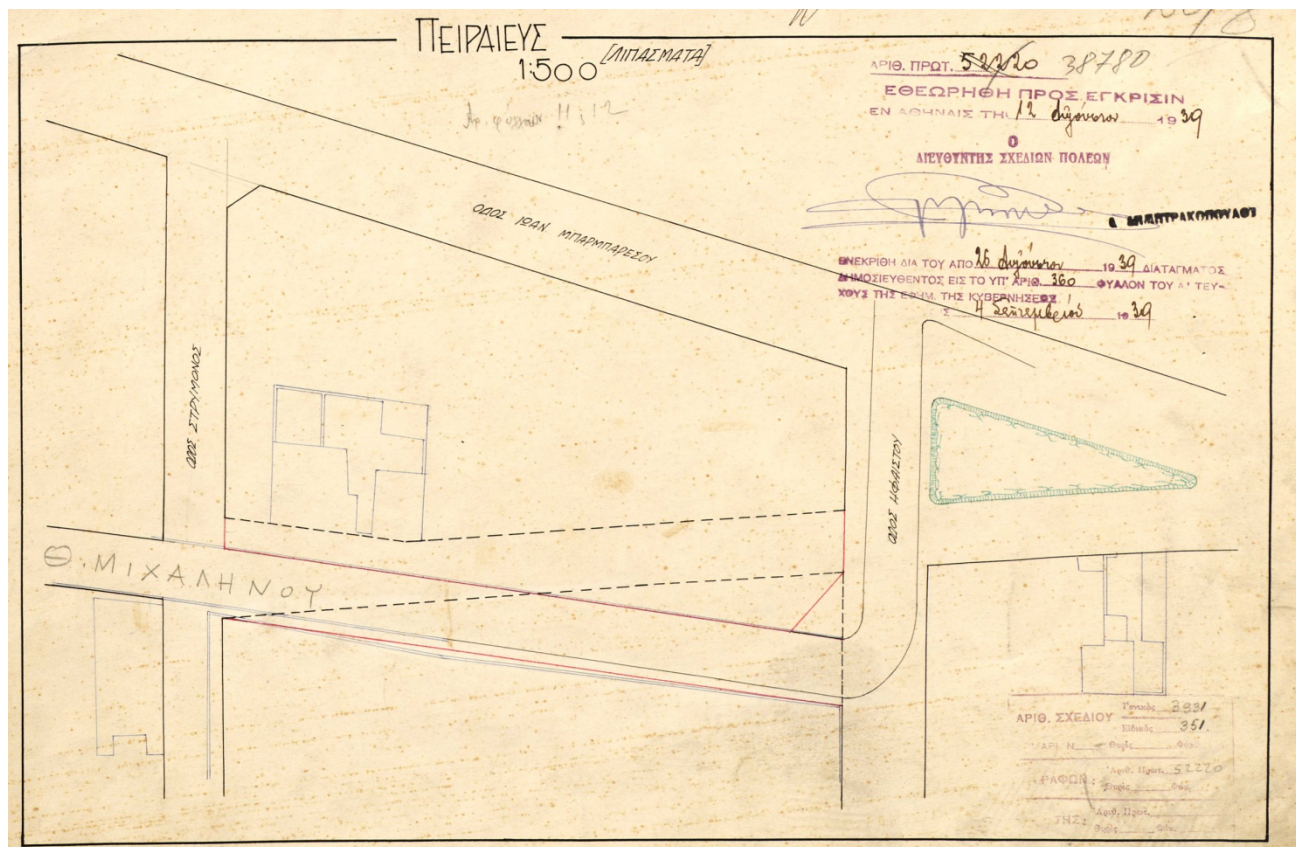
Εικόνα 4-4: Το πρωτότυπο διάγραμμα που συνοδεύει το από 04.09.1931 Π.Δ. Διακρίνεται η περιοχή του όρμου της Δραπετσώνας και οι εγκαταστάσεις που σήμερα ανήκουν στην OIL ONE και σημειώνονται ως "ΣΤΑΝΤΑΡ ΟΪΛ ΚΟΜΠΑΝΥ". ΠΗΓΗ: ε-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ.

Στη συνέχεια, με το από 31.08.1935 Π.Δ. (ΦΕΚ Α'393) «Περί αναθεωρήσεως και επεκτάσεως του σχεδίου Αγ. Γεωργίου (Κερατσινίου) Πειραιώς», ρυμοτομείται η περιοχή του Κερατσινίου, συμπεριλαμβανομένου του βορειότερου τμήματος της Περιοχής Επέμβασης, όπως φαίνεται και στο παρακάτω απόσπασμα του πρωτότυπου διαγράμματος.



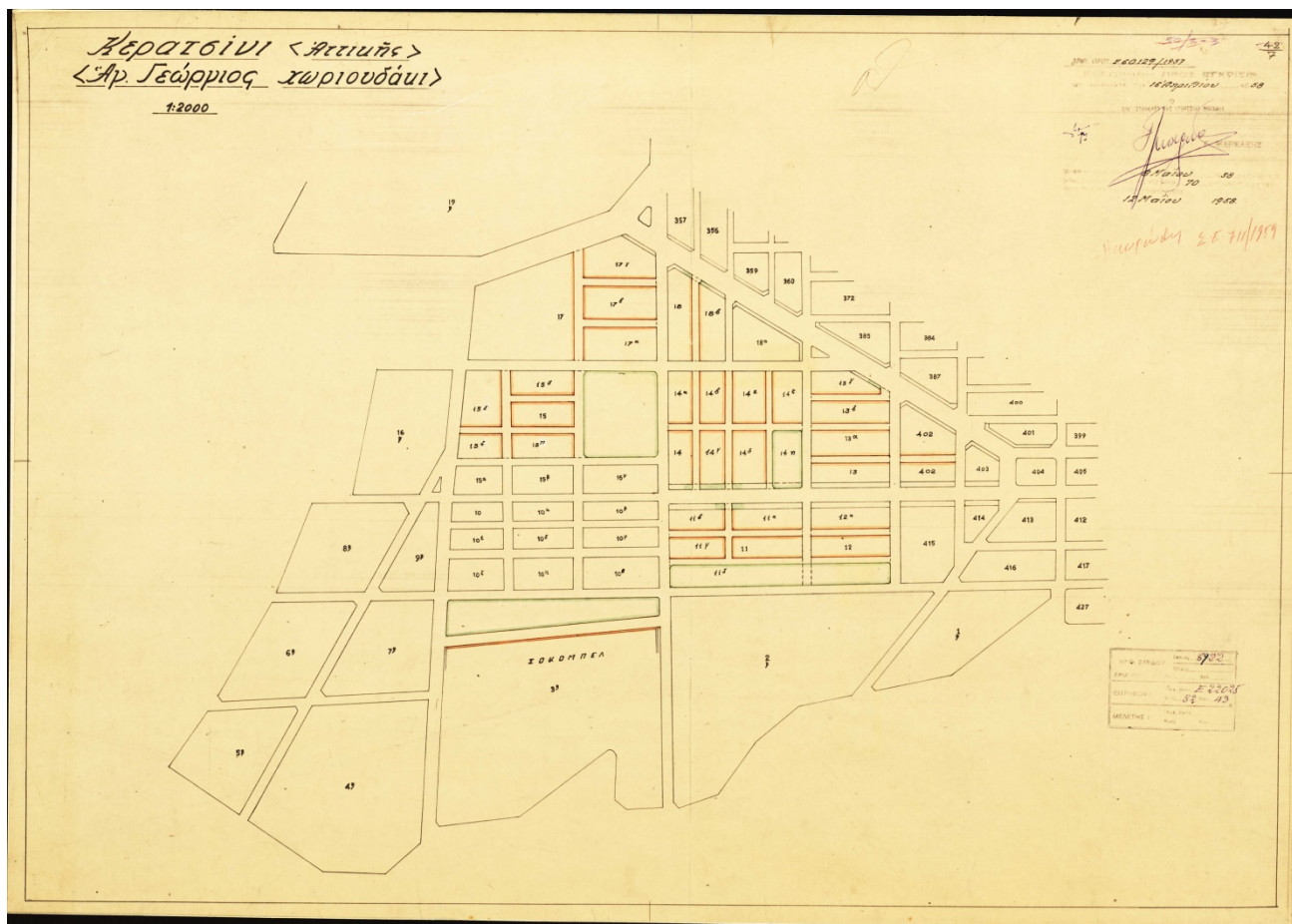
Εικόνα 4-5: Απόσπασμα του πρωτότυπου διαγράμματος που συνοδεύει το από 31.08.1935 Π.Δ., όπου σημειώνεται με κόκκινο η Περιοχή Επέμβασης του ΕΠΣ. Διακρίνονται οι εγκαταστάσεις της "ΗΡΑΚΛΗΣ" και ο χώρος που σήμερα βρίσκεται το 1ο ΕΠΑ.Λ. Δραπετσώνας σημειώνεται ως "Βυρσοδεψείον Μαυράκι". ΠΗΓΗ: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ, ιδία επεξεργασία.

Στη συνέχεια, με το από 26.08.1939 Π.Δ. (ΦΕΚ Α'360) «Περί τροποποιήσεως του σχεδίου ρυμοτομίας Πειραιώς», τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο της Περιοχής Επέμβασης, στην συμβολή της οδού Μιχαληνού με την οδό Ηφαιστού (σήμερα οδό Γρηγορίου Λαμπράκη), όπως φαίνεται στο παρακάτω πρωτότυπο διάγραμμα.



Εικόνα 4-6: Το πρωτότυπο διάγραμμα του από 26.08.1939 Π.Δ. ΠΗΓΗ: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ.

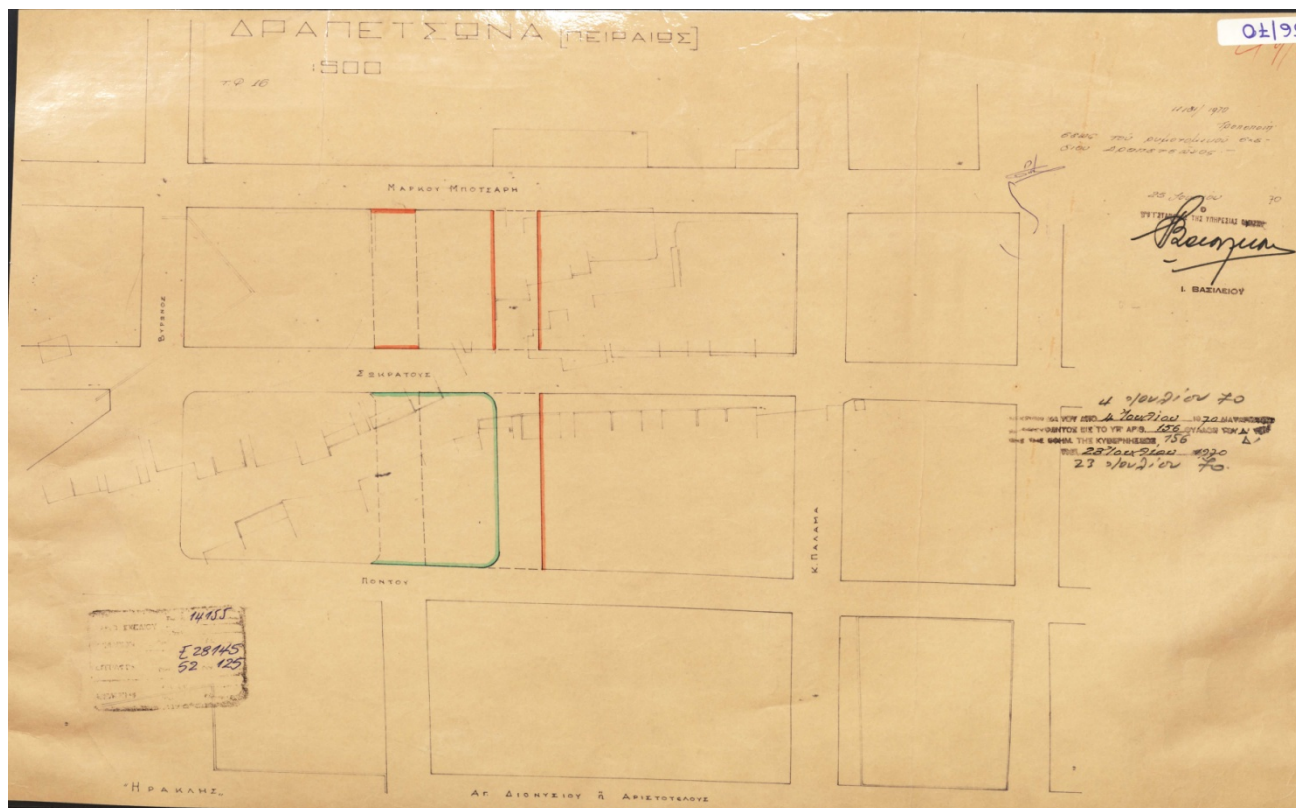
Στη συνέχεια, με το από 08.05.1958 Β.Δ. (ΦΕΚ Α'70) «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Κερατσινίου εις θέσιν Χωριουδάκι», ρυμοτομείται το βορειοδυτικό τμήμα της Περιοχής Επέμβασης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Στο πρωτότυπο διάγραμμα που ακολουθεί, διακρίνονται εντός της σημερινής Περιοχής Επέμβασης τρία ευρεία Οικοδομικά Τετράγωνα, τα οποία σημειώνονται ως «1β», «2β» και «3β». Στο Οικοδομικό Τετράγωνο «3β», ιδιοκτησίας σήμερα της «BP HELLAS A.E.», σημειώνεται η τότε βιομηχανική εγκατάσταση «ΣΟΚΟΜΠΕΛ». Βορείως του Οικοδομικού Τετραγώνου, η σημερινή πλατεία Πόντου φαίνεται σημειωμένη ως κοινόχρηστος χώρος πράσινου.



Εικόνα 4-7: Το πρωτότυπο διάγραμμα του από 08.05.1958 Β.Δ. ΠΗΓΗ: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ.



Στη συνέχεια, με το από 04.07.1970 Β.Δ. (Δ'156) «Περί τροποποιήσεως ρυμοτομικού σχεδίου Δραπετσώνας», τροποποιείται το ρυμοτομικό σχέδιο εντός της Περιοχής Επέμβασης του ΕΠΣ, «εις τον μεταξύ των οδών Μάρκου Μπότσαρη – Κ. Παλαμά – Πόντου – Βύρωνος χώρον», στα σημερινά Οικοδομικά Τετράγωνα 511 και 507, όπως φαίνεται και στο πρωτότυπο διάγραμμα παρακάτω.

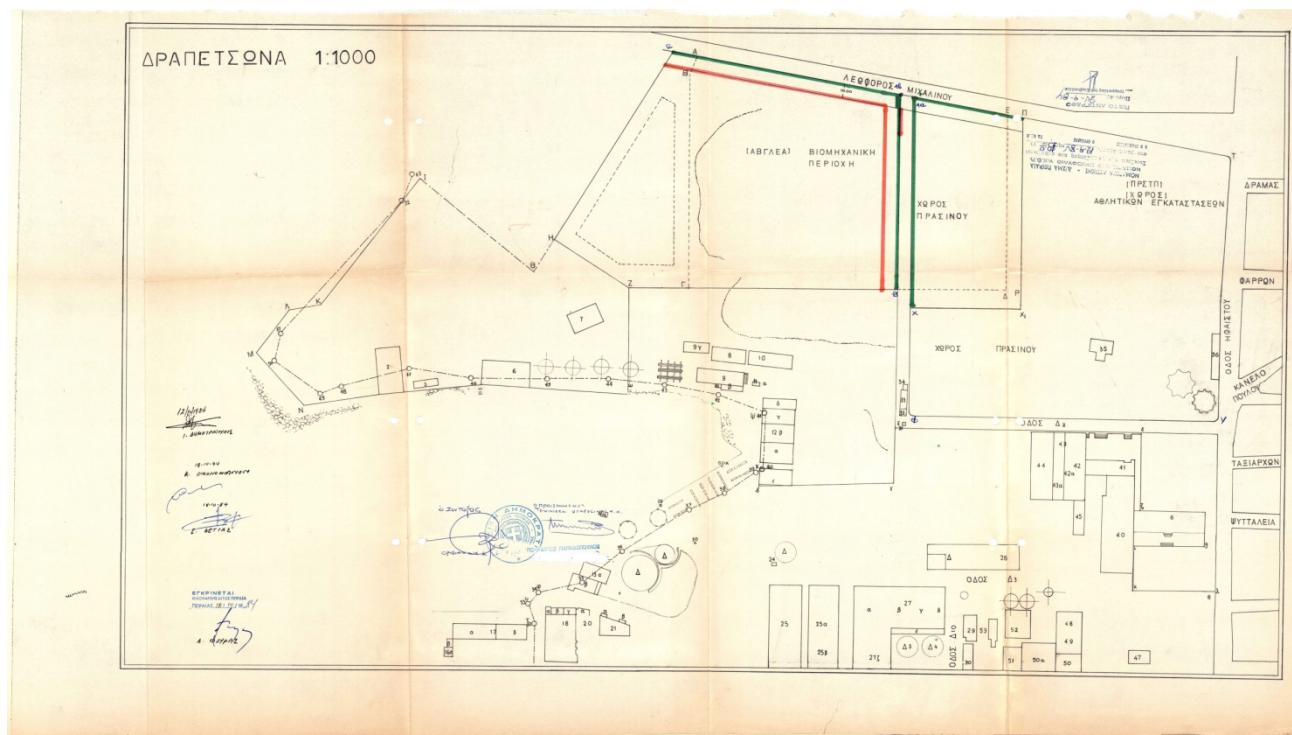


Εικόνα 4-9: Το πρωτότυπο διάγραμμα του από 04.07.1970 Β.Δ. ΠΗΓΗ: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ.

Στη συνέχεια το από 21.09.1979 Π.Δ. (Δ'577) «Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Δραπετσώνας (Αττικής) εις την περιοχήν του εργοστασίου Λιπασμάτων και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των Βιομηχανικών περιοχών», καθορίζει τις Βιομηχανικές περιοχές Α' και Γ' στην περιοχή των Λιπασμάτων, τροποποιώντας το από 17.07.1978 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'359) «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Πειραιώς», όπως περιγράφεται αναλυτικά στο Κεφάλαιο 4.1.2.1. Εκτός των παραπάνω, το Προεδρικό Διάταγμα ορίζει επιπλέον κοινόχρηστους χώρους για αθλητικές εγκαταστάσεις και πράσινο δυτικά και ανατολικά της Βιομηχανικής περιοχής Α' (εκεί που είναι σήμερα ο χώρος του γηπέδου «Γιάννης Βαζός» και του Υδατόπυργου) και χαρακτηρίζει ως «ιδιόκτητο ακάλυπτο χώρο» την περιοχή πέριξ του «ινστιτούτου επιστ. ερευνών» (Ινστιτούτο Χημείας και Γεωργίας «Νικόλαος Κανελλόπουλος»), όπως φαίνεται και στο πρωτότυπο διάγραμμα.



Στη συνέχεια, με την υπ' αριθ. 372923/1282/1984 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ Δ'52), με τίτλο «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Δραπετσώνας στην περιοχή Λιπασμάτων με χαρακτηρισμό περιοχής σε κοινόχρηστο πράσινο και διάνοιξη δρόμου», ο κοινόχρηστος χώρος δυτικά της Βιομηχανικής περιοχής Α' καταργείται, ενώ το ανατολικό τμήμα της μετά από διάνοιξη οδού, ενσωματώνεται στον παρακείμενο κοινόχρηστο χώρο αθλητικών εγκαταστάσεων, όπως φαίνεται και στο παρακάτω πρωτότυπο διάγραμμα. Με τις αλλαγές που επιφέρει η απόφαση αυτή, η Βιομηχανική περιοχή Α' ταυτίζεται πλέον με την υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση Έκταση 2 της με αριθμ. 133/2019 Απόφασης του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής (ΦΕΚ Δ'281).



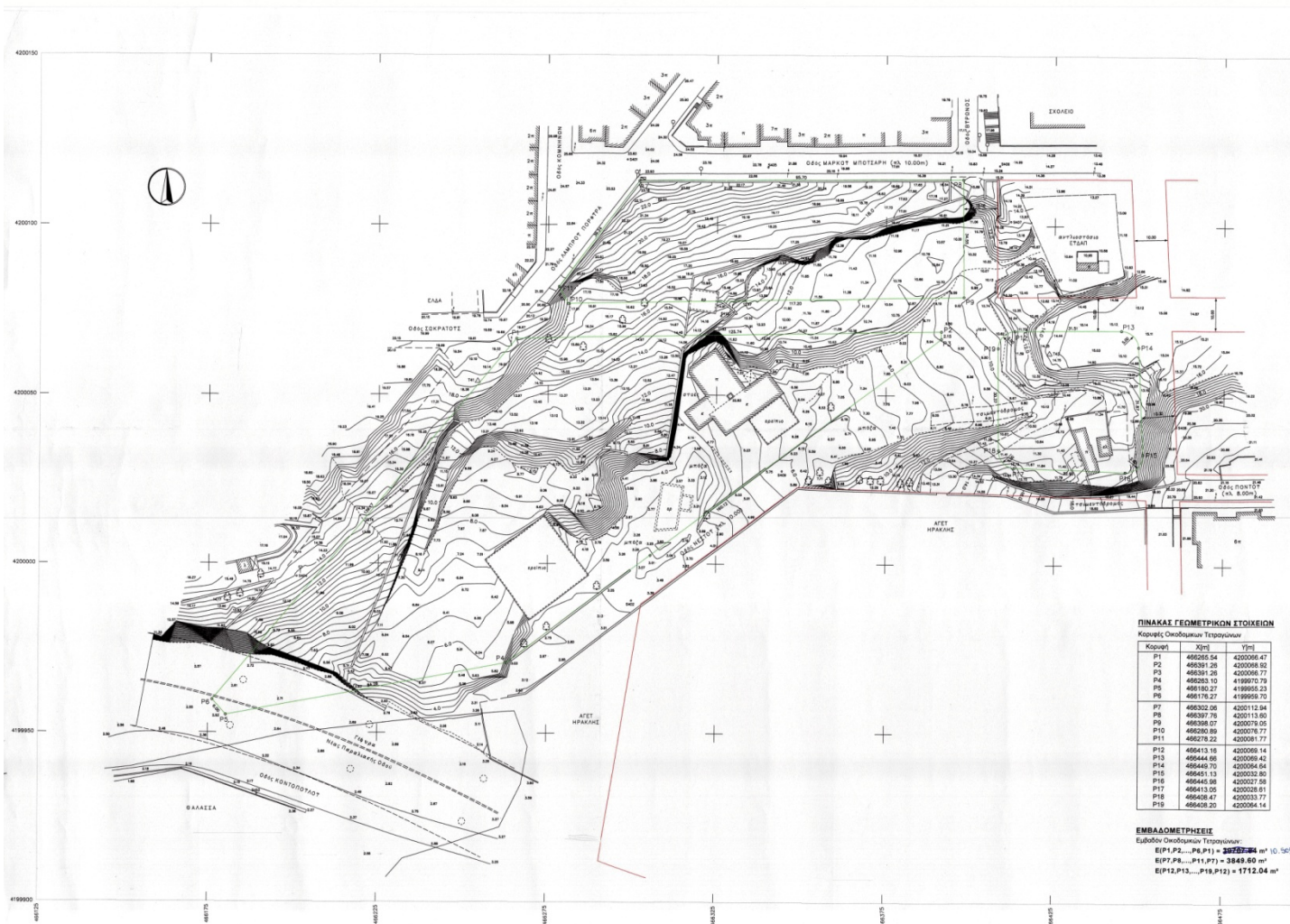
Εικόνα 4-11: Το πρωτότυπο διάγραμμα που συνοδεύει την υπ' αριθ. 372923/1282/1984 Απόφαση Νομάρχη. ΠΗΓΗ: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ.

Ακολουθώντας, με την υπ' αριθ. 443138/2433/1990 Απόφαση Νομάρχη (ΦΕΚ Δ'122), με τίτλο «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου Δραπετσώνας με χαρακτηρισμό σε πράσινο του χώρου (δύο) 2 οικ. τετραγώνων», διαμορφώνει σε κοινόχρηστους χώρους πράσινου τους χώρους των δύο Οικοδομικών Τετραγώνων στη γενικά αδόμητη περιοχή του «Γυψάδικου», στο βόρειο τμήμα της Περιοχής Επέμβασης, όπως φαίνεται και στο πρωτότυπο διάγραμμα.



Εικόνα 4-12: Το πρωτότυπο διάγραμμα της υπ' αριθ. 443138/2433/1990 Απόφασης Νομάρχη. ΠΗΓΗ: e-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ.

Τέλος, η υφιστάμενη κατάσταση των ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών στην περιοχή του «Γυψάδικου», όπως προέκυψαν από το 24/2008 Διάγραμμα Εφαρμογής, απεικονίζονται στην από 10.2015 Τοπογραφική Αποτύπωση του Τοπογράφου Μηχανικού Σταμάτιου Δασκαλάκη για λογαριασμό του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας.



ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ρυμοτομικό σχέδιο: ΠΔ 04.03.1931 (ΦΕΚ 315Α/10.03.1931)
 Τυποτομικό σχέδιο: από: νόταριο 443130/24.03.25.01.1990 (ΦΕΚ 122Α/12.03.1990)
 Χρήσης γης: Κανονισμός Πράσινο

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

- Οι διαστάσεις και τα εμβαδά των οικοδομικών τετραγώνων υπολογίστηκαν αναλυτικά από τις συντεταγμένες των κορυφών τους.
- Η εφαρμογή της γραμμής του αερίου της ΧΖΑ Πειραιώς έγινε γραφικά από το διάγραμμα Α 6/10.05.2002 κλ. 1:1.000 της Διεύθυνσης Έργων ΟΜΤ Α.Ε., το οποίο συνδυάζει την πράξη παραχώρησης μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και ΟΜΤ Α.Ε.
- Η εφαρμογή των Οικοδομικών - Ρυμοτομικών Γραμμών έγινε βάσει των πτυχίων συντεταγμένων του Δ.Ε. 24/2008.

ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ελληνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς: 1987 (Ε.Γ.Σ.Α. '87)
 Ελλανομετρικός αναφοράς: ΟΠΣ 80 (α = 6.378.137 m, 10 = 298.257222101)
 Προβολή: Εγκάρσια Μερκατορική (TM87)
 Κλίμακας Μεταβλητός: $\lambda_0 = 24' 00' 00''$ με $K_0 = 0.999600$
 Τμήματα Κύριου Μοναδιαίου: ± 0.000001
 Γεωγραφικό Πλάτος Αναφοράς: $37' 00' 00''$
 Συντεταγμένη Μήκους: 0.9999139

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΣΥΜΒΟΛΙΣΜΟΥ

Δ	Τ	Τριγωνομετρικό σημείο	—	Οριο Χωρικής Ζώνης Αγίων
Δ	ΣΤ	Σημείο πολυγωνομετρίας	—	Ρυμοτομική Γραμμή
Δ	Σ	Σύνολος ΔΕΗ	—	Οικοδομική Γραμμή
Δ	ΣΤΕ	Σύνολος ΟΤΕ	—	Μονοκρότος
Δ	Φ	Φασιστική	—	Κυκλίδωμα
Δ	Π	Πύλη	—	Συνοριοπερίφραξη
Δ	Ο	Οδός σημείο	—	Κτίριο
Δ	Δ	Δέντρο	—	Πύλος αράφης & χαρακτήρας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Κορυφές Οικοδομικών Τετραγώνων

Κορυφή	Χύμα	Υψος
P1	486285.54	4200086.47
P2	486391.28	4200086.82
P3	486391.28	4200086.77
P4	486283.10	4199970.79
P5	486182.27	4199958.23
P6	486178.27	4199958.70
P7	486302.08	420112.84
P8	486387.76	420113.85
P9	486388.07	4200079.05
P10	486280.89	4200076.77
P11	486278.22	4200081.77
P12	486413.16	4200089.14
P13	486444.06	4200084.42
P14	486449.70	4200084.64
P15	486451.13	4200082.85
P16	486445.98	4200027.88
P17	486413.05	4200028.81
P18	486408.47	4200033.77
P19	486408.20	4200084.14

ΕΜΒΛΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ

Εμβαδόν Οικοδομικών Τετραγώνων:

Ε(Ρ1,Ρ2,...,Ρ6,Ρ1) = 3849.85 m² (0.54%)
 Ε(Ρ7,Ρ8,...,Ρ11,Ρ1) = 3849.85 m²
 Ε(Ρ12,Ρ13,...,Ρ18,Ρ12) = 1712.04 m²

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ - ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ																	
ΕΡΓΟ:	ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΠΟΤΥΠΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ - ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ ΕΤΟΥΣ 2015 ΣΥΜΒΑΣΗ 47006 / 07.09.2015																
ΜΕΘ:	"ΓΥΨΑΔΙΚΟ" Δ.Ε. ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ																
ΕΡΩΤΗΣΗ ΣΕΛΕΥΣ:	ΤΔ.04																
ΚΥΜΑΛΑ:	1 : 500																
ΕΛΛΕΙΣ:	Α																
ΠΡΟΒΛΗΤΑ:	ΟΚΤ. 2015																
ΕΡΩΤΗΣΗ ΣΕΛΕΥΣΗΣ:	ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ ΣΤΑΜΑΤΙΟΣ Αρχιτέκτονας Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.																
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΔΗΜΟΣ ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ - ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ	<table border="1"> <tr> <th>ΕΛΕΓΧΟΣ:</th> <th>ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΡΗΣΗ</th> <th>ΠΡΟΒΛΗΤΑ</th> <th>ΕΡΩΤΗΣΗ</th> </tr> <tr> <td>ΕΛΕΓΧΟΣ:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ΕΡΩΤΗΣΗ:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ΕΓΚΡΙΣΗ:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ΕΛΕΓΧΟΣ:	ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΡΗΣΗ	ΠΡΟΒΛΗΤΑ	ΕΡΩΤΗΣΗ	ΕΛΕΓΧΟΣ:				ΕΡΩΤΗΣΗ:				ΕΓΚΡΙΣΗ:			
ΕΛΕΓΧΟΣ:	ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΡΗΣΗ	ΠΡΟΒΛΗΤΑ	ΕΡΩΤΗΣΗ														
ΕΛΕΓΧΟΣ:																	
ΕΡΩΤΗΣΗ:																	
ΕΓΚΡΙΣΗ:																	
ΑΝΤΙΣΤΑΘΕΝΤΕΣ:																	

Εικόνα 4-13: Η από 10.2015 Τοπογραφική Αποτύπωση των Οικοδομικών και Ρυμοτομικών γραμμών στην περιοχή του "Γυψάδικου" με βάση το Διάγραμμα Εφαρμογής 24/2008. ΠΗΓΗ: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Κερατσινίου - Δραπετσώνας.

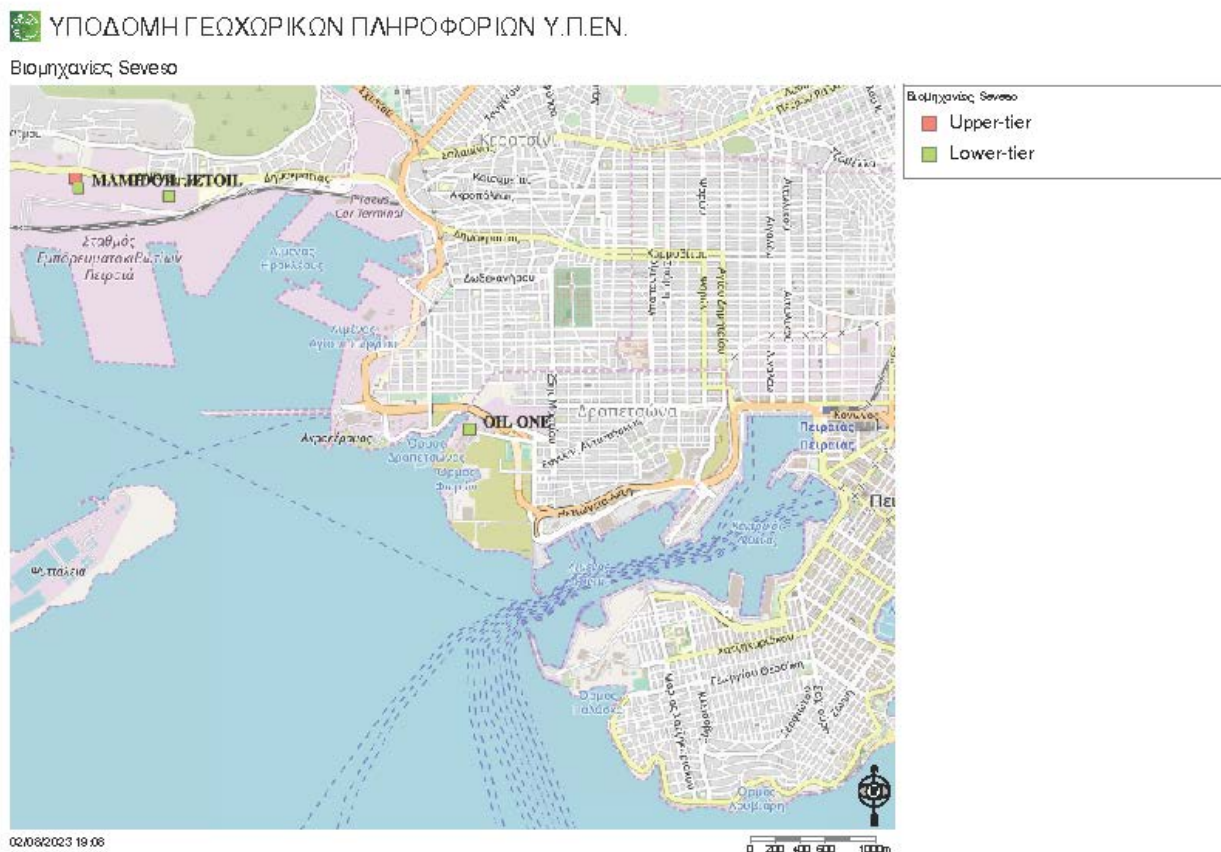
Στον παρακάτω χάρτη αποδίδεται η συνολική εικόνα του ρυμοτομικού σχεδιασμού στην Περιοχή Επέμβασης του προτεινόμενου ΕΠΣ, με τις υφιστάμενες ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, τη ζώνη απαλλοτρίωσης της παραλιακής οδού, τους Τομείς Συντελεστών Δόμησης, τη Χερσαία Ζώνη Λιμένα και την οριογραμμή του αιγιαλού. Διαπιστώνεται ότι ο ρυμοτομικός σχεδιασμός στην Περιοχή Επέμβασης είναι παρωχημένος. Κοινόχρηστοι χώροι έχουν σχεδιαστεί αλλά δεν έχουν υλοποιηθεί και η ζώνη απαλλοτρίωσης για τη δημιουργία της νέας παραλιακής οδού προκάλεσε την ύπαρξη ανοιχτών Οικοδομικών Τετραγώνων. Η εκτός σχεδίου περιοχή δεν διαθέτει ρυμοτομικό σχεδιασμό και κατά τόπους η κατάσταση επί του εδάφους απαιτεί ενδεχομένως διαφορετικές λύσεις ρυμοτόμησης από τις υφιστάμενες. Για όλους τους παραπάνω λόγους προτείνεται το Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο να συνοδευτεί και από την έγκριση Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής, όπως προβλέπεται από την §1.2 της Υπουργικής Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/6015/136/2022 «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΠΣ)» (ΦΕΚ Β'510).



Εικόνα 4-14: Υφιστάμενες θεσμικές γραμμές στην Περιοχή Επέμβασης του προτεινόμενου ΕΠΣ (Χάρτης A5). ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.1.2.3. Οδηγία Seveso

Σύμφωνα με τους χάρτες της Διαδικτυακής Πύλης Γεωχωρικών Πληροφοριών του ΥΠΕΝ, στην Περιοχή Επέμβασης του προτεινόμενου ΕΠΣ της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, εμφανίζεται μία μονάδα που υπάγεται στις βιομηχανίες Seveso κατώτερης βαθμίδας. Πρόκειται για «την εγκατάσταση ανάμιξης και συσκευασίας ορυκτέλαιων, αποθήκευσης και διακίνησης υγρών καυσίμων και επεξεργασίας (ανάκτηση) υγρών πετρελαιοειδών αποβλήτων της OIL ONE ABEE στην Περιοχή Δραπετσώνας».



Εικόνα 4-15: Εγκαταστάσεις που υπάγονται στην Οδηγία Seveso στην περιοχή της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης. ΠΗΓΗ: <https://mapsportal.ypen.gr/maps/205>

Στην σχετική ιστοσελίδα της Περιφέρειας Αττικής³ διαβάζουμε ότι η μονάδα «δεν βρίσκεται πλησίον καμίας άλλης εγκατάστασης η οποία θα μπορούσε να επηρεαστεί από φαινόμενο ντόμινο» και ότι «σε περίπτωση ατυχήματος, η διαρροή των υγρών καυσίμων δύναται να προκαλέσει ρύπανση του εδάφους και υδάτων εφόσον υπάρχει διαφυγή προς το περιβάλλον. Εφόσον προκληθεί πυρκαγιά υπάρχει κίνδυνος περαιτέρω συνεπειών (π.χ. ρύπανση της ατμόσφαιρας, έκρηξη, κ.λπ.). Σε μια

³ https://www.patt.gov.gr/koinonia/politiki_prostasia/172058_2016_seveso/plirofories-gia-tin-oil-one-a-b-e-e-sto-dimo-keratsiniou-drapetsonas/ [τελευταία επίσκεψη 02.08.2023]

πυρκαγιά είναι δυνατόν να προκληθεί έκλυση και διασπορά τυπικών προϊόντων καύσης υδρογονανθράκων, όπως μονοξείδιο του άνθρακα (CO), διοξείδιο του άνθρακα (CO₂) καθώς και διοξείδιο του θείου (SO₂)».

Σύμφωνα με Ανακοίνωση της Γραμματείας Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, δημοσιευμένη στις 25.04.2017 στην εφημερίδα «Κοινωνική» (βλ. Παράρτημα), οι επικίνδυνες ουσίες της εγκατάστασης, οι οποίες λαμβάνουν μέρος στην αποθήκευση και διακίνηση είναι το Πετρέλαιο (Diesel) και το Βαρύ Πετρέλαιο (Μαζούτ), ενώ πλέον των παραπάνω επικίνδυνων ουσιών διακινούνται και ορυκτέλαια. Οι κύριοι κίνδυνοι που χαρακτηρίζουν την εγκατάσταση είναι οι πυρκαγιές στο διακινούμενο και αποθηκευμένο Diesel. Φωτιά θα μπορούσε να προκληθεί σε δεξαμενές στα αναχώματα των δεξαμενών ύστερα από διαρροή προϊόντων, καθώς και/ή ύστερα από θραύση βυτιοφόρου οχήματος ή αγωγού μεταφοράς προϊόντων. Οι επιπτώσεις από τυχόν ανάφλεξη του καυσίμου αυτού είναι η εκπεμπόμενη θερμική ακτινοβολία.

Σκοπός της Οδηγίας Seveso είναι η πρόληψη των ατυχημάτων μεγάλης έκτασης που σχετίζονται με επικίνδυνες ουσίες και ο περιορισμός των συνεπειών τους στη δημόσια υγεία και το περιβάλλον. Σε ισχύ σήμερα είναι η Οδηγία 2012/18/ΕΕ «για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες» (Seveso III), η οποία ενσωματώθηκε στην ελληνική νομοθεσία με την Κοινή Υπουργική Απόφαση 172058/2016 (ΦΕΚ Β'354), τροποποιώντας και στην συνέχεια καταργώντας την Οδηγία 9682/ΕΚ (Seveso II), η οποία αντίστοιχα είχε ενσωματωθεί στη νομοθεσία με την ΚΥΑ 12044/613/2007 (ΦΕΚ Β'376).

Σύμφωνα με την ΚΥΑ που ενσωματώνει την Οδηγία στην ελληνική νομοθεσία, αποτελεί ευθύνη του φορέα εκμετάλλευσης της μονάδας ή εγκατάστασης η οποία δύναται να προκαλέσει μεγάλο ατύχημα από συγκεκριμένη επικίνδυνη ουσία, η κατάταξη της εγκατάστασης ως ανώτερης (πιο επικίνδυνης) ή κατώτερης βαθμίδας (§3, άρθρ. 5), προσκομίζοντας σχετική τεκμηρίωση σύμφωνα με το σχετικό Παράρτημα της Οδηγίας (§4.β, άρθρ. 5). Όλες οι εγκαταστάσεις που υπάγονται στην Οδηγία Seveso υποχρεούνται να υποβάλλουν στην αδειοδοτούσα αρχή φάκελο Κοινοποίησης (άρθρ. 6) και να καταρτίζουν Έκθεση στην οποία αναφέρεται η Πολιτική Πρόληψης Μεγάλων Ατυχημάτων (ΕΠΠΜΑ) (άρθρ. 7), ενώ οι εγκαταστάσεις ανώτερης βαθμίδας υποβάλλουν επιπλέον Μελέτη Ασφαλείας (άρθρ. 9), καταρτίζουν εσωτερικό σχέδιο έκτακτης ανάγκης και παρέχουν τις απαραίτητες πληροφορίες στην Αυτοτελή Διεύθυνση Πολιτικής Προστασίας της Περιφέρειας ώστε η τελευταία να καταρτίσει εξωτερικό σχέδιο έκτακτης ανάγκης (§Α.1, άρθρ. 11). Ειδικότερα καταρτίζεται Γενικό Σχέδιο Έκτακτης Ανάγκης για την Αντιμετώπιση Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (Γενικό ΣΑΤΑΜΕ) (§Β.1, άρθρο 11), δηλαδή το Γενικό Σχέδιο Πολιτικής Προστασίας «Ξενοκράτης», και Ειδικό ΣΑΤΑΜΕ για κάθε Περιφερειακή Ενότητα αλλά και κάθε μονάδα ή εγκατάσταση ανώτερης βαθμίδας, μετά την παραλαβή της Μελέτης Ασφαλείας και για την κατάρτιση εξωτερικού σχεδίου έκτακτης ανάγκης (§Β.2, άρθρο 11). Όπως φαίνεται και στο Παράρτημα ΙΧ της ΚΥΑ, Γενικά και Ειδικά ΣΑΤΑΜΕ περιλαμβάνουν τρεις ζώνες προστασίας:



- Η Ζώνη Ι αφορά στην προστασία των δυνάμεων καταστολής ενδεχόμενου βιομηχανικού ατυχήματος και αποτελεί εσωτερική ζώνη της εγκατάστασης.
- Η Ζώνη ΙΙ αφορά στην προστασία του πληθυσμού και χαρακτηρίζεται ως ενδιάμεση ζώνη στην οποία οι επιπτώσεις τεχνολογικού ατυχήματος αναμένονται σοβαρές.
- Η Ζώνη ΙΙΙ αφορά επίσης στην προστασία του πληθυσμού και χαρακτηρίζεται ως εξωτερική ζώνη στην οποία οι συνέπειες τεχνολογικού ατυχήματος αναμένονται μέτριες.

Οι Ζώνες αυτές αντιστοιχούν σε συγκεκριμένες οριακές τιμές επιπτώσεων από υπερπίεση (ωστικό κύμα), θερμική ακτινοβολία και τοξικές ουσίες, σύμφωνα με τον παρακάτω Πίνακα, ο οποίος περιλαμβάνεται στο Παράρτημα ΙΧ της ΚΥΑ:

Ζώνες προστασίας	Οριακές Τιμές Επιπτώσεων			
	Θερμική Ακτινοβολία ⁴		Ωστικό Κύμα - Υπερπίεση (mbar)	Τοξικές Ουσίες - Συγκέντρωση (mg/m ³)
	Δόση (TDU)	Ένταση (kW/m ²)		
Ζώνη Ι	1500	$q = 241,0/t^{3/4}$	350	LC ₅₀ ⁵
Ζώνη ΙΙ	450	$q = 97,7/t^{3/4}$	140	LC ₁ ⁶
Ζώνη ΙΙΙ	170	$q = 47,1/t^{3/4}$	50	IDLH ⁷

Πίνακας 2: Οριακές Τιμές Επιπτώσεων ανά Ζώνη Προστασίας Seveso.

⁴ Οι επιπτώσεις της θερμικής ακτινοβολίας στον άνθρωπο είναι συνάρτηση της λαμβανόμενης δόσης θερμικής ακτινοβολίας (D), η οποία υπολογίζεται από την ένταση θερμικής ακτινοβολίας (q) και από το χρόνο έκθεσης (t), δίνεται από τον τύπο $D=q^{4/3} \cdot t$ και εκφράζεται σε TDU (1 TDU = 1(kW/m²)^{4/3}s). Η δόση υπολογίζεται για ακίνητο ή κινούμενο παρατηρητή και στην τελευταία περίπτωση η ένταση μεταβάλλεται με την απόσταση.

⁵ (Lethal Concentration 50): Η θανατηφόρα Συγκέντρωση 50, ορίζεται ως η συγκέντρωση μιας τοξικής ουσίας στον αέρα, η οποία είναι πιθανό να προκαλέσει θάνατο στο 50% του πληθυσμού λόγω εισπνοής για καθορισμένο χρόνο έκθεσης 30 min.

⁶ (Lethal Concentration 1): Η θανατηφόρα Συγκέντρωση 1, ορίζεται ως η συγκέντρωση μιας τοξικής ουσίας στον αέρα, η οποία είναι πιθανό να προκαλέσει θάνατο στο 1% του πληθυσμού λόγω εισπνοής για καθορισμένο χρόνο έκθεσης 30 min.

⁷ (Immediately Dangerous to Life and Health): Ως IDLH ορίζεται η μέγιστη συγκέντρωση μιας τοξικής ουσίας στον αέρα, στην οποία μπορεί να εκτεθεί ένας υγιής εργαζόμενος για 30 min και να διαφύγει χωρίς να υποστεί μη-ανατάξιμες βλάβες στην υγεία του ή τραυματισμούς που να εμποδίζουν τη διαφυγή του (κυρίως ερεθισμούς ματιών ή πνευμόνων). Τα όρια IDLH αναφέρονται αποκλειστικά στις βλάβες που επέρχονται με την εισπνοή τοξικής ουσίας και αφορούν βλάβες σοβαρές και μη-ανατάξιμες.



Με βάση τα παραπάνω και σύμφωνα με όσα αναγράφονται στο Παράρτημα ΙΧ της ΚΥΑ, οι επιπτώσεις στη δημόσια υγεία ανά Ζώνη αναμένονται ως εξής:

- Ζώνη Ι: Σοβαροί τραυματισμοί και θάνατοι σε σημαντικό ποσοστό.
- Ζώνη ΙΙ: Μη ανατάξιμες βλάβες αναμένονται στην υγεία για τα περισσότερα άτομα και πιθανοί θάνατοι σε μικρό ποσοστό του πληθυσμού. Στη ζώνη αυτή γίνονται συστηματικές ενέργειες διάσωσης από τα σωστικά συνεργεία.
- Ζώνη ΙΙΙ: Δεν αναμένονται θάνατοι ενώ σε σχετικά μικρό αριθμό ατόμων αναμένονται βλάβες στην υγεία τους. Η διάσωση γίνεται κυρίως με ίδια μέσα από τον πληθυσμό και σε λίγες περιπτώσεις από τα σωστικά συνεργεία.

Η Μελέτη Ασφαλείας μιας εγκατάστασης που υπάγεται στην ανώτερη βαθμίδα της Οδηγίας Seveso, θα πρέπει να περιλαμβάνει για κάθε πιθανό σενάριο ατυχήματος⁸ ξεχωριστά την αποτύπωση των ζωνών σε χάρτες, με βάση τις παραπάνω οριακές τιμές επιπτώσεων.

Σύμφωνα με την §1.1 του άρθρου 6 της ΚΥΑ, ο Φάκελος Κοινοποίησης κάθε μονάδας / εγκατάστασης που υπάγεται στην Οδηγία Seveso, θα πρέπει να περιλαμβάνει χάρτη, στον οποίο θα αποτυπώνονται όλα τα σημεία με υψηλή συγκέντρωση πληθυσμού (στρατιωτικές μονάδες, εκκλησίες, κ.ά.) καθώς και οι χώροι συνάθροισης ευπαθών τμημάτων του πληθυσμού (σχολεία, νοσοκομεία, κατασκηνώσεις, κ.ά.), εντός της περιοχής της Ζώνης ΙΙΙ για το δυσμενέστερο σενάριο ατυχήματος σε περίπτωση εγκατάστασης ανώτερης βαθμίδας, ή σε ακτίνα ενός χιλιομέτρου από την εγκατάσταση, σε περίπτωση που αυτή είναι κατώτερης βαθμίδας.

Σύμφωνα με το άρθρο 12 της ΚΥΑ με τίτλο «Σχεδιασμός χρήσεων γης», οι αρμόδιες για τον χωροταξικό, τον πολεοδομικό και τον περιβαλλοντικό σχεδιασμό αρχές «κατά τη διαμόρφωση των πολιτικών χρήσης γης ή και των άλλων σχετικών πολιτικών καθώς και κατά τις διαδικασίες εφαρμογής των πολιτικών αυτών, πρέπει να συνεκτιμούν μακροπρόθεσμα την ανάγκη [...] να τηρούνται κατάλληλες αποστάσεις ασφαλείας μεταξύ των εγκαταστάσεων που καλύπτονται από την παρούσα απόφαση και των οικιστικών ζωνών, των κτιρίων και των χώρων δημόσιας χρήσης, των χώρων αναψυχής και, στο μέτρο του δυνατού, του κύριου δικτύου μεταφορών» (§2, άρθρο 12). Οι ίδιες αρχές παράλληλα ορίζεται ότι ελέγχουν τις νέες χωροθετήσεις κοντά σε εγκαταστάσεις της Οδηγίας Seveso, «όπως δίκτυα μεταφορών, χώροι δημόσιας χρήσης και οικιστικές ζώνες, όταν η χωροθέτηση ή τα σχετικά έργα ενδέχεται να προκαλέσουν ή να αυξήσουν τον κίνδυνο μεγάλου ατυχήματος είτε να επιδεινώσουν τις επιπτώσεις του» (§1.γ, άρθρο 12). Ωστόσο ούτε η ΚΥΑ, ούτε το

⁸ Τα πιθανά σενάρια δίνονται στο Παράρτημα ΙΧ της ΚΥΑ, λ.χ. για εγκαταστάσεις παραγωγής και αποθήκευσης εύφλεκτων υγρών και πετρελαιοειδών, είναι τα εξής: Λίμνη Φωτιάς (Pool fire), Φωτιά δεξαμενής και αναχώματος (Tank fire), Στιγμιαία ανάφλεξη (Flash fire), Έκρηξη αερίου νέφους (VCE), Διασπορά τοξικών / εύφλεκτων χωρίς ανάφλεξη σε συνθήκες που τεκμηριώνονται από τις συνθήκες λειτουργίας του περιβάλλοντος της εγκατάστασης, Αναβρασμός (Boil over), BLEVE (Boiling-Liquid Expanding Vapor Explosion), Πύρινη Σφαίρα (Fire ball), Γλώσσα Φωτιάς (Jet Fire).

ίδιο το κείμενο της Οδηγίας Seveso, εξειδικεύουν περαιτέρω σε επίπεδο χρήσεων γης, ώστε να μπορούν να επισημανθούν μονοσήμαντα πολεοδομικές ασυμβατότητες. Οι τελευταίες μπορούν να προκύψουν με την εφαρμογή διάφορων επιστημονικών μεθοδολογιών, χωρίς η υιοθέτηση κάποιας από αυτές να καθίσταται υποχρεωτική μέχρι σήμερα από την υφιστάμενη νομοθεσία.

Στην παρούσα Τεχνική Έκθεση επιλέγεται σε μία πρώτη προσέγγιση να ελεγχθεί η συμβατότητα της εγκατάστασης αποθήκευσης και διακίνησης υγρών καυσίμων, παραγωγής ορυκτέλαιων και επεξεργασίας υγρών πετρελαιοειδών αποβλήτων OIL ONE, η οποία αποτελεί μονάδα κατώτερης βαθμίδας της Οδηγίας Seveso, με τις χρήσεις γης του παρακείμενου αστικού ιστού, με βάση τις βασικές αρχές μεθοδολογίας που αναπτύχθηκε στη Σχολή Χημικών Μηχανικών του ΕΜΠ⁹. Η μεθοδολογία αυτή, που ονομάστηκε «μεθοδολογία Σχεδιασμού Χρήσεων Γης» από το άρθρο 12 της Οδηγίας Seveso, αναπτύχθηκε μετά από εκτεταμένη ανασκόπηση της διεθνούς βιβλιογραφίας, αξιολόγησης των διεθνών πρακτικών και εμπειρίας, συνυπολογίζοντας τόσο τις ιδιαιτερότητες της ελληνικής πραγματικότητας, όσο και τη διαθεσιμότητα και το είδος των δεδομένων επικινδυνότητας των βιομηχανικών εγκαταστάσεων και των πολεοδομικών – χωροταξικών πληροφοριών. Η μεθοδολογία καταλήγει στην εφαρμογή πολύ-κριτηριακής ανάλυσης σε περιβάλλον Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών, όμως σε ένα πρώτο επίπεδο διακρίνει τον πληθυσμό σε τέσσερα επίπεδα ευπάθειας, τα οποία συνδυάζονται με τις τρεις Ζώνες Προστασίας (Ζώνη Ι, Ζώνη ΙΙ και Ζώνη ΙΙΙ) της Οδηγίας Seveso. Τα τέσσερα επίπεδα ευπάθειας του πληθυσμού, από τους λιγότερο ευαίσθητους πληθυσμούς με επίπεδο ευπάθειας 1, έως το επίπεδο ευπάθειας 4 για τους περισσότερο ευαίσθητους πληθυσμούς, έχουν ως εξής:

- Επίπεδο Ευπάθειας 1: χαρακτηρίζει τον υγιή και αρτιμελή εργαζόμενο (στην εγκατάσταση Seveso) πληθυσμό.
- Επίπεδο Ευπάθειας 2: χαρακτηρίζει το ευρύ κοινό σε απλές καθημερινές δραστηριότητες.
- Επίπεδο Ευπάθειας 3: χαρακτηρίζει τον ευπαθή πληθυσμό (παιδιά, άτομα με κινητικά προβλήματα ή άτομα που δεν μπορούν να διακρίνουν μια φυσική καταστροφή).
- Επίπεδο Ευπάθειας 4: χαρακτηρίζει υψηλής πυκνότητας πληθυσμό με επίπεδο ευπάθειας 3 ή υψηλής πυκνότητας πληθυσμό με επίπεδο ευπάθειας 2 σε υπαίθριες δραστηριότητες (περιπτώσεις υπαίθριων χρήσεων γης).

Στο πλαίσιο της πολύ-κριτηριακής ανάλυσης, ως γενική αρχή, το επίπεδο ευπάθειας μειώνεται κατά 1 για περιπτώσεις χαμηλής πληθυσμιακής πυκνότητας, ενώ αυξάνεται για περιπτώσεις υψηλής πληθυσμιακής πυκνότητας. Επιπλέον αυξάνεται σε περιπτώσεις που ιδιαιτερότητες της συγκεκριμένης χρήσης γης αυξάνουν σημαντικά την διακινδύνευση του αντίστοιχου πληθυσμού, ενώ αυξάνεται ή μειώνεται λόγω κοινωνικο-οικονομικών κριτηρίων (κόστος γης, οφέλη για τις

⁹ Ι. Σέμπος, Α. Πρόγιου, Π. Συμεωνίδης, Σ. Ντεμίρη, Ι. Ζιώμας, «Βιομηχανικά ατυχήματα μεγάλης έκτασης και σχεδιασμός χρήσεων γης», προσβάσιμο στο: http://www.ituniontt.gr/cd_files/02.proforikes/pa052.pdf [τελευταία επίσκεψη 02.08.2023].



τοπικές κοινότητες, οικονομικές συνέπειες των επιπτώσεων από ένα Βιομηχανικό Ατύχημα Μεγάλης Έκτασης (BAME), κ.λπ.) ή πιθανών περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Σε κάθε περίπτωση, η προτεινόμενη μεθοδολογία Σχεδιασμού Χρήσεων Γης, καταλήγει στο αν «Επιτρέπεται» ή «Δεν Επιτρέπεται» κάποια προτεινόμενη ή υφιστάμενη χρήση γης στην παρακείμενη περιοχή μιας εγκατάστασης της Οδηγίας Seveso, σύμφωνα με τον παρακάτω Πίνακα, ο οποίος συνδυάζει τα Επίπεδα Ευπάθειας του πληθυσμού με τις Ζώνες Προστασίας των ΣΑΤΑΜΕ της Οδηγίας Seveso.

Επίπεδο Ευπάθειας	Ζώνη Προστασίας I	Ζώνη Προστασίας II	Ζώνη Προστασίας III
1	Επιτρέπεται	Επιτρέπεται	Επιτρέπεται
2	Δεν Επιτρέπεται	Επιτρέπεται	Επιτρέπεται
3	Δεν Επιτρέπεται	Δεν Επιτρέπεται	Επιτρέπεται
4	Δεν Επιτρέπεται	Δεν Επιτρέπεται	Δεν Επιτρέπεται

Πίνακας 3: Πίνακας Απόφασης Μεθοδολογίας Σχεδιασμού Χρήσεων Γης.

Σύμφωνα με την §1.1 του άρθρου 6 της ΚΥΑ της Οδηγίας Seveso, στην περίπτωση της εγκατάστασης της OIL ONE η οποία αποτελεί μονάδα κατώτερης βαθμίδας της Οδηγίας, η περιοχή σε ακτίνα ενός χιλιομέτρου από την εγκατάσταση, ισοδυναμεί με την περιοχή της Ζώνης III για το δυσμενέστερο σενάριο ατυχήματος σε περίπτωση εγκατάστασης ανώτερης βαθμίδας. Στην περιοχή αυτή, η οποία στην περίπτωση μας και όπως φαίνεται στο σχετικό χάρτη σχεδόν συμπίπτει με την Ζώνη Άμεσης Επιρροής του προτεινόμενου ΕΠΣ της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, υφιστάμενες χρήσεις γης εν δυνάμει ασύμβατες με την ύπαρξη της εγκατάστασης Seveso είναι οι στεγασμένοι χώροι με υψηλή πυκνότητα ευπαθούς πληθυσμού (παιδιά, άτομα με κινητικά προβλήματα ή άτομα που δεν μπορούν να διακρίνουν μια φυσική καταστροφή), δηλαδή σχολεία, μονάδες υγείας και πρόνοιας και Ιεροί Ναοί, καθώς και οι υπαίθριοι χώροι που συγκεντρώνουν υψηλής πυκνότητας πληθυσμό του ευρέως κοινού, δηλαδή πλατείες, πάρκα, ανοιχτές αθλητικές εγκαταστάσεις και ανοιχτές εγκαταστάσεις πολιτισμού – αναψυχής. Οι χώροι αυτοί, οι οποίοι όταν καθίστανται χώροι συνάθροισης υψηλής πυκνότητας είναι απολύτως ασύμβατοι με την ύπαρξη μονάδας της Οδηγίας Seveso, απεικονίζονται στον παρακάτω Χάρτη.

Επιπλέον είναι σαφές ότι η ύπαρξη μονάδας που υπάγεται στην Οδηγία Seveso είναι θεμελιωδώς ασύμβατη με νέες χωροθετήσεις στο πλαίσιο ανάπτυξης του χώρου (βλ. και §1.γ, άρθρ. 12 της ΚΥΑ), δηλαδή τη μελλοντική ανάπτυξη πάρκου με ελεύθερους χώρους και χώρους πράσινου αλλά και με τις χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης, υγείας, αθλητισμού και αναψυχής που προβλέπει το νέο ΡΣΑ (§1 του άρθρ.28 του ν.4342/2015 - ΦΕΚ Α'143) για την περιοχή Μητροπολιτικής Παρέμβασης της πρώην λιμενοβιομηχανικής ζώνης Κερατσινίου - Δραπετσώνας. Συνεπώς, η



μετεγκατάσταση της OIL ONE είναι απαραίτητη για την υλοποίηση της προβλεπόμενης μητροπολιτικής παρέμβασης ανάπλασης.





Εικόνα 4-16: Στον χάρτη απεικονίζεται η περιοχή ακτίνας ενός χιλιομέτρου γύρω από την υπαγόμενη στην Οδηγία Seveso εγκατάσταση της OIL ONE, καθώς και οι υφιστάμενες ασύμβατες χρήσεις γης στην περιοχή (Χάρτης A4). ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

Εκτός από την ένταξη της περιοχής της «Λιμενοβιομηχανικής Ζώνης Δραπετσώνας – Κερατσινίου» στις ειδικές παρεμβάσεις Μητροπολιτικού χαρακτήρα στο Παράρτημα IV του «Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας Αττικής», όπως τροποποιήθηκε με την §1 του άρθρ.28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143), η γενικότερη κατεύθυνση του νέου ΡΣΑ είναι η εφαρμογή πολιτικών πρόληψης και μετριασμού των συνεπειών ατυχήματος μεγάλης έκτασης λόγω επικίνδυνων ουσιών, με ειδική αναφορά στην κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης με βάση τα επίπεδα ευπάθειας του πληθυσμού των χρηστών και η μετεγκατάσταση των μονάδων από περιοχές με ιδιαίτερη σημασία, όπως η περιοχή Μητροπολιτικής Παρέμβασης ανάπτυξης της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά στην αντιμετώπιση των κινδύνων από ατυχήματα μεγάλης έκτασης λόγω της ύπαρξης επικίνδυνων ουσιών σε εγκαταστάσεις ή μονάδες (Οδηγία Seveso), το νέο ΡΣΑ, προβλέπει στην §5, άρθρ. 5 «ολοκληρωμένη θεώρηση της διαχείρισης κινδύνων και καταστροφών με: α) την προετοιμασία για την αντιμετώπιση βιομηχανικών ατυχημάτων, επεισοδίων ρύπανσης και λοιπών περιβαλλοντικών καταστροφών και β) την ενίσχυση των πολιτικών πρόληψης καταστροφών και μετριασμού των κινδύνων». Μάλιστα, με την §1.δ του άρθρου 25 «Οργάνωση δευτερογενούς τομέα», προβλέπεται η «μετεγκατάσταση των ασύμβατων ή και οχλουσών και ρυπαινουσών χρήσεων, ιδιαίτερα από περιοχές που υπόκεινται σε καθεστώς προστασίας ή που διαθέτουν ιδιαίτερη ή πολιτιστική σημασία».

Στη συνέχεια, σύμφωνα με την §2 του άρθρου 31 «Ασφάλεια και προστασία», το νέο ΡΣΑ προβλέπει ότι «για την πρόληψη και την αντιμετώπιση των τεχνολογικών και βιομηχανικών ατυχημάτων, ρυθμίζεται η χωροθέτηση χρήσεων γης σε περιοχές παρακείμενες εγκαταστάσεων Seveso, κατηγοριοποιούνται οι χρήσεις γης, με βάση τα επίπεδα ευπάθειας του πληθυσμού, τις πιθανές περιβαλλοντικές επιπτώσεις από ενδεχόμενο βιομηχανικό ατύχημα μεγάλης έκτασης και συνυπολογισμό οικονομικών κριτηρίων». Τέλος, στο Παράρτημα XIV, αφού ο Λιμένας Ικονίου - Κερατσινίου – Περάματος χαρακτηριστεί «Κύριος Εμπορευματικός Λιμένας», ορίζεται ότι «η εξυπηρέτηση επικίνδυνων φορτίων μέσω των ανωτέρω εμπορευματικών λιμένων ή με τη δημιουργία ειδικών νέων λιμενικών εγκαταστάσεων σε άλλη περιοχή, θα καθοριστεί κατόπιν ειδικής μελέτης και με την προϋπόθεση σύνδεσης των εν λόγω θέσεων με το εθνικό σιδηροδρομικό δίκτυο, καθώς και με εφαρμογή των όρων και περιορισμών της οδηγίας SEVESO».

Παρομοίως η γενικότερη κατεύθυνση και του ειδικού χωροταξικού για τη βιομηχανία, είναι η προσεκτική χωροθέτηση μονάδων της Οδηγίας Seveso σε απόσταση από οικισμούς και εντατικές ή άλλες ασύμβατες χρήσεις γης και η απομάκρυνση υφιστάμενων μονάδων που δεν πληρούν τις προδιαγραφές, μέσω της χωροθέτησης κατάλληλων οργανωμένων υποδοχέων.

Ειδικότερα, σε ό,τι αφορά στην αντιμετώπιση των κινδύνων από ατυχήματα μεγάλης έκτασης λόγω της ύπαρξης επικίνδυνων ουσιών σε εγκαταστάσεις ή μονάδες (Οδηγία Seveso), το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τη Βιομηχανία, προβλέπει στην §7 του άρθρου 5 ότι η χωροθέτηση των μονάδων της Οδηγίας Seveso «επιτρέπεται σε περιοχές που έχουν καθοριστεί για το σκοπό αυτό από τον χωροταξικό ή τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Μέχρι τον καθορισμό τέτοιων περιοχών πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα κριτήρια του άρθρου 8 και επιπρόσθετα: Μαζί με την Π.Π.Ε. (Προμελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων) πρέπει να

συνυποβάλλεται και προκαταρκτική μελέτη ασφαλείας, που θα περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τον προσδιορισμό των ζωνών προστασίας από Μεγάλο Βιομηχανικό Ατύχημα της υπό εγκατάσταση μονάδας, ούτως ώστε στην Π.Π.Ε.Α. (Προκαταρκτική Περιβαλλοντική Εκτίμηση και Αξιολόγηση) να λαμβάνεται υπόψη ο βαθμός επικινδυνότητάς της και η συμβατότητά της με τις χρήσεις γης».

Επιπλέον, σύμφωνα με την §1.ε του άρθρου 8, τα κριτήρια χωροθέτησης νέων υποδοχέων ή μονάδων της Οδηγίας Seveso, είναι τα εξής: «i. Εγγύτητα πρόσβασης σε κύριους οδικούς άξονες, αλλά σε ικανή απόσταση από αυτούς. Ειδικά για τις εγκαταστάσεις αποθήκευσης πετρελαιοειδών ισχύουν οι κατευθύνσεις της ενότητας 8 του άρθρου 5 του παρόντος¹⁰. ii. Χωροθέτηση σε ικανή απόσταση από αστικά κέντρα και οικισμούς καθώς και πιθανές επεκτάσεις τους. iii. Χωροθέτηση σε περιοχές με χαμηλή ένταση χρήσεων γης, δηλαδή με μειωμένη παρουσία μόνιμου ή μη πληθυσμού.».

Τέλος, σύμφωνα με την §3 του άρθρου 9, στις κατευθύνσεις του ειδικού χωροταξικού για την βιομηχανία για το γενικότερο πλαίσιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, επιβάλλεται «να επανεξετασθεί η προθεσμία που προβλέπεται από το άρθρο 7 του ν.3325/2005 για την απομάκρυνση υφιστάμενων μονάδων και ειδικότερα να συναρτάται με την ολοκλήρωση της δημιουργίας στον ίδιο ή τους όμορους Ο.Τ.Α., οργανωμένου υποδοχέα ή άλλης ζώνης όπου να επιτρέπεται η χωροθέτηση της υπό απομάκρυνση μονάδας» και «να προβλεφθεί από τον αναπτυξιακό νόμο η παροχή οικονομικών κινήτρων για την μετεγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων που επιβάλλεται από πολεοδομικές διατάξεις».

Ο νόμος 3325/2005 (Α'68) που αναφέρει το ειδικό χωροταξικό για τη βιομηχανία, έχει τίτλο «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις». Το άρθρο 7 του παραπάνω νόμου, με τίτλο «Αλλαγή χρήσης γης» προέβλεπε την εποχή της θεσμοθέτησης του ειδικού χωροταξικού, ότι αν στην περίπτωση μιας βιομηχανικής μονάδας που ιδρύθηκε νόμιμα αλλάξουν οι χρήσεις γης μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού και επιβάλλεται η απομάκρυνσή της, αυτή γίνεται υποχρεωτικά εντός 12 ετών από την ημερομηνία έκδοσης της πολεοδομικής διάταξης που την επιβάλλει. Το πνεύμα του ισχύοντος Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α.) για τη βιομηχανία είναι η διευκόλυνση αυτών των μετεγκαταστάσεων με την παροχή οικονομικών κινήτρων και τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων κατάλληλων για τις προς απομάκρυνση βιομηχανικές δραστηριότητες.

Σε αντίθεση με το πνεύμα του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, τόσο του νέου ΡΣΑ, όσο και του ειδικού χωροταξικού για τη βιομηχανία, το άρθρο 70 του νόμου 4549/2018 «Διατάξεις για την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Δημοσιονομικών Στόχων και Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων – Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2019-2022 και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ Α'105), κατάργησε την υποχρέωση απομάκρυνσης για τις μονάδες που ιδρύθηκαν νόμιμα σε

¹⁰ Περιμετρική ζώνη πράσινου ίση με αυτή των υποδοχέων εξυγίανσης.



«θεσμοθετημένους υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων» (βιομηχανικές περιοχές), επέκτεινε τα 12 έτη στα 20 για τις μονάδες που ιδρύθηκαν νόμιμα σε περιοχές χωρίς καθορισμένες χρήσεις γης, ενώ για τις μονάδες της οδηγίας Seveso, το χρονικό περιθώριο για την απομάκρυνσή τους καθίσταται 20 έτη και 12 έτη αντίστοιχα, ανάλογα με το αν έχουν ιδρυθεί νόμιμα εντός βιομηχανικής περιοχής ή εντός περιοχής χωρίς καθορισμένες χρήσεις γης, από την ημερομηνία της πολεοδομικής διάταξης που επιβάλλει την απομάκρυνσή τους. Οι παραπάνω προβλέψεις ισχύουν και σήμερα.

Στην ειδική περίπτωση του προτεινόμενου ΕΠΣ της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, οι εγκαταστάσεις τόσο της Α.Γ.Ε.Τ Ηρακλής, όσο και της OIL ONE, βρίσκονται σε περιοχή με υφιστάμενη χρήση γης «Βιομηχανικό Πάρκο – Βιοτεχνικές / Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις μη Ιδιαίτερως Οχλούσες», σύμφωνα και με Βεβαίωση της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, με αρ.πρωτ 43111/19/10/2021, η οποία περιλαμβάνεται στα Παραρτήματα της «Μελέτης περιβάλλοντος για την ανανέωση και την τροποποίηση της ΑΕΠΟ του κέντρου διανομής τσιμέντου στη Δραπετσώνα». Επίσης σύμφωνα με την παραπάνω Βεβαίωση, από τη στιγμή που η τροποποίηση του Παραρτήματος IV του νέου ΡΣΑ με την §1 του άρθρου 28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143) αφαιρεί τις βιομηχανικές χρήσεις από την περιοχή της μητροπολιτικής παρέμβασης ανάπλασης, «η τροποποίηση αυτή καθιστά κάθε είδους βιομηχανική χρήση ασύμβατη με την περιοχή των 640 στρ.». Όμως, με βάση το άρθρο 70 του νόμου 4549/2018 «η χρήση «Κέντρο διανομής τσιμέντου» είναι επιτρεπτή ως προϋπάρχουσα νομίμως εγκατεστημένη χρήση σε θεσμοθετημένο υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων» και επομένως για την συγκεκριμένη δραστηριότητα της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, δεν υπάρχει υποχρέωση απομάκρυνσης. Συνεπώς η εγκατάσταση της OIL ONE η οποία υπάγεται στην Οδηγία Seveso και βρίσκεται εντός θεσμοθετημένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων, απομακρύνεται υποχρεωτικά εντός 20 ετών από την ημερομηνία την οποία τέθηκε σε ισχύ το νομοθέτημα το οποίο την καθιστά ασύμβατη, σύμφωνα με την υφιστάμενη σήμερα νομοθεσία. Και καθώς η τροποποίηση του Παραρτήματος IV του νέου ΡΣΑ με την §1 του άρθρ.28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143) η οποία αφαιρεί τις βιομηχανικές χρήσεις στην περιοχή, υπογράφεται την 9η Νοεμβρίου 2015, η μονάδα της OIL ONE υποχρεούται σε μετεγκατάσταση έως την 9η Νοεμβρίου 2035.

Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, με την υπ' αριθ. 278/2018 Απόφασή του (ΑΔΑ: 72ΩΛΩΕΣ-ΣΙ4), ζήτησε την κατάργηση του άρθρου 70 του νόμου 4549/2018 «Διατάξεις για την ολοκλήρωση της Συμφωνίας Δημοσιονομικών Στόχων και Διαρθρωτικών Μεταρρυθμίσεων – Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2019-2022 και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ Α'105), το οποίο σε αντίθεση με τις προβλέψεις της υπερκείμενης χωροταξικής νομοθεσίας, επέκτεινε το χρόνο παραμονής ασύμβατων βιομηχανικών χρήσεων σε περίπτωση αλλαγής χρήσεων γης μέσω της πολεοδομικής νομοθεσίας. Στη συνέχεια, με την υπ' αριθ. 110/2020 Απόφασή του (ΑΔΑ: 6Α41ΩΕΣ-8ΘΗ), το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει «να ζητηθεί από τα πολιτικά κόμματα να υιοθετήσουν την τροπολογία σε επόμενο νομοσχέδιο και η οποία θα επιβάλλει την μετεγκατάσταση της OIL ONE, της Lafarge [Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής»] και την απομάκρυνση



των δεξαμενών των ΕΛΠΕ μέσα στα επόμενα δύο χρόνια». Η τροπολογία για την οποία γίνεται λόγος αφορά στο άρθρο 7 με τίτλο «Αλλαγή χρήσης γης» του νόμου 3325/2005 (Α'68) «Ίδρυση και λειτουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών εγκαταστάσεων στο πλαίσιο της αειφόρου ανάπτυξης και άλλες διατάξεις». Το κείμενο της τροπολογίας είναι το εξής:

Κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στις παραγράφους 1 και 2 και στην παρούσα παράγραφο, για τις χρήσεις γης του άρθρ.28 του 4342/2015 (Α'143), η προθεσμία συνέχισης λειτουργίας δραστηριοτήτων, ορίζεται σε 7 (επτά) έτη από την ημερομηνία μεταβολής της χρήσης γης, μετά τη λήξη της οποίας επέρχεται αυτοδικαίως απομάκρυνση των δραστηριοτήτων αυτών άνευ άλλης προϋπόθεσης και επιτρέπεται επέκταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, μέχρι την συμπλήρωση του πέμπτου (5) έτους από τη μεταβολή της χρήσης γης.

Στην αιτιολογική έκθεση της προτεινόμενης τροπολογίας αναγράφεται:

Με την διάταξη αυτή τροποποιείται η παρ. 1 και 2 και η παρούσα παράγραφος του αρ. 7 του ν.3325/2005 για να καλυφθεί η περίπτωση καθορισμού χρήση γης με μητροπολιτικό χαρακτήρα, του παραλιακό μετώπου εξακοσίων σαράντα (640) στρεμμάτων του δήμου Κερατσινίου - Δραπετσώνας. Η εν λόγω περίπτωση αφορά χρήση γης με υπερτοπικό ενδιαφέρον, οι οποία απαιτεί εκ της φύσεως της διαφορετική ρύθμιση από την γενική ρύθμιση του αρ. 7 του ν.3325/2005. Η διάταξη αυτή επιβάλλεται για λόγους υπέρτερου δημοσίου συμφέροντος, λαμβάνοντας υπ' όψιν την ανάγκη προστασίας της εν λόγω περιοχής με μητροπολιτικό χαρακτήρα, για την οποία θα πρέπει η μεταβατική διατήρηση προϋπαρχουσών δραστηριοτήτων στην περιοχή εκείνη, ασύμβατων με νέο μητροπολιτικό χαρακτήρα της περιοχής, να μειωθεί χρονικά, καθώς ακυρώνεται εν τοις πράγμασι, ο λειτουργικός σκοπός προορισμού της, για όσο χρονικό διάστημα διατηρούνται τέτοιες ασύμβατες με αυτήν δραστηριότητες.

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση, υιοθετώντας το πνεύμα των απόψεων του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, και ακολουθώντας την επιστημονική διεθνή μεθοδολογία και συστάσεις σε σχέση με την προστασία του κοινού από βιομηχανικά ατυχήματα όπως αναλύθηκε πιο πάνω, προτείνει την αλλαγή της νομοθεσίας ώστε να καταστεί υποχρεωτική η απομάκρυνση εντός δύο ετών από την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, των βιομηχανικών δραστηριοτήτων, τόσο της υπαγόμενης στην Οδηγία Seveso εγκατάστασης της OIL ONE, όσο και της δραστηριότητας της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής, ώστε να υλοποιηθεί ο καθορισμένος από το νέο Ρυθμιστικό χωρικός προορισμός της περιοχής μητροπολιτικής παρέμβασης ανάπλασης. Αξίζει άλλωστε εδώ να σημειωθεί ότι σύμφωνα με την §1.β του άρθρου 8 του ν.4447/2016 «Χωρικός σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α'241), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, με τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΕΠΣ) καθορίζονται μεταξύ άλλων «μέτρα υποστηρικτικά της αντιμετώπισης [...] και διαχείρισης συνεπειών [...] τεχνολογικών καταστροφών και λοιπών απειλών, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται, ώστε να καταστεί η περιοχή επέμβασης κατάλληλη [...] για την πραγματοποίηση των



προγραμμάτων και παρεμβάσεων». Η απομάκρυνση εντός διαστήματος δύο ετών των εγκαταστάσεων της OIL ONE αποτελεί απαραίτητο όρο για την πραγματοποίηση σε εύλογο χρονικό διάστημα του προγράμματος μητροπολιτικής παρέμβασης ανάπλασης του νέου Ρυθμιστικού στην Περιοχή Επέμβασης.

Επίσης, οι καθοριζόμενες με το από 19.01.2023 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ Δ'32) Master Plan του λιμένα Πειραιά χρήσεις της «Υποζώνης Δ», το οποίο δεν έλαβε υπόψη τις επιταγές του πολεοδομικού σχεδιασμού στην κλίμακα της πόλης, και οι οποίες βρίσκονται εντός της περιοχής ανάπλασης, είναι ιδιαιτέρως οχλούσες, συμπεριλαμβάνουν μεταξύ άλλων βιομηχανικές δραστηριότητες ακόμα και της πλέον οχλούσας περιβαλλοντικής κατηγορίας Α1, χώρους επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων, χώρους αποθήκευσης και επεξεργασίας στερεών αποβλήτων, κ.ά., συνδέονται με τις προς απομάκρυνση βιομηχανικές δραστηριότητες αλλά δεν συνάδουν με το χαρακτήρα ανάπλασης της περιοχής. Επομένως, προτείνεται η κατάργησή τους, καθώς και των προτεινόμενων «περιοχών προς δόμηση» οι οποίες χωροθετούν κτίρια 6 ορόφων και ύψους 22 μέτρων στο παραλιακό μέτωπο, και η αντικατάστασή τους με ήπιες χρήσεις ελεύθερου χώρου, αστικού πράσινου, εστίασης, αναψυχής και ναυταθλητισμού, εντός των ορίων της Περιοχής Επέμβασης του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

Η εφαρμογή των παραπάνω προτάσεων προϋποθέτει την αλλαγή της υφιστάμενης σήμερα νομοθεσίας.



4.1.2.4. Αρχαιολογικά – διατηρητέα

Σύμφωνα με το Διαρκή Κατάλογο Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων του ΥΠΠΟΑ, εντός του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, εντοπίζονται οι ακόλουθες κηρύξεις:

- Λουτρά Μπαλατζιάν – νεώτερο μνημείο (ΦΕΚ Β'900/1993)
- Λόφος Αγίου Γεωργίου Κερατσινίου – αρχαιολογικός χώρος, ιστορικός τόπος (ΦΕΚ Β'119/1959 και Β'22/1960)
- Όρος Αιγάλεω – φυσικός χώρος (ΦΕΚ Β'669/1968 και Β'236/1969)
- Θέση Καστράκι (Πύργος Ηεττωνίας) – αρχαιολογικός χώρος (ΦΕΚ Β'1967)
- Συγκρότημα Εργοστασίου Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων («Λιπάσματα Δραπετσώνας») – νεώτερο μνημείο (ΦΕΚ Β'1417/2002)
- Λιμενοβραχίονας Κράκαρη και Ταινιόδρομος – νεώτερο μνημείο (ΦΕΚ ΑΑΠ 248/2017).
- Σιδηροδρομικός Σταθμός ΟΣΕ Αγίου Διονυσίου (επί του ορίου των Δήμων Πειραιά και Κερατσινίου – Δραπετσώνας) (ΦΕΚ Δ' 367/2019, Β' 527/1967 και Δ' 217/2019)

Στο Αρχείο Παραδοσιακών Οικισμών και Διατηρητέων Κτιρίων του ΥΠΕΝ, δεν εντοπίζονται κηρύξεις εντός του Δήμου Κερατσινίου Δραπετσώνας.

Οι δύο πιο πρόσφατες κηρύξεις του ΥΠΠΟΑ βρίσκονται εντός της Περιοχής Επέμβασης της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

Συγκεκριμένα, με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/3025/63938/2002 Υπουργική Απόφαση, χαρακτηρίζεται ως μνημείο τμήμα του Συγκροτήματος του Εργοστασίου Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων, το οποίο αποτελείται από τα παρακάτω κτίρια:

- Α. Μονάδα Αμμωνίας (Συγκρότημα Ι)
- Β. Μονάδα Υαλουργείου (Συγκρότημα ΙΙ και ΙΙΙ)
- Γ. Δ.Ε.Η. – Κ.Η.Σ. (Συγκρότημα ΙV) (χωρίς την καπνοδόχο)
- Δ. Κτίριο Ινστιτούτου Ερευνών και Γραφεία (κτίριο V)

Τα υπόλοιπα κτίρια δεν χαρακτηρίζονται. Σύμφωνα με την ΥΑ «πρόκειται για ένα από τα μεγαλύτερα βιομηχανικά συγκροτήματα της χώρας, με συνεχή λειτουργία από το 1909 ως το 1980, που διατηρεί αθέρα τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του. Το Συγκρότημα των «Λιπασμάτων Δραπετσώνας» αποτελεί τοπόσημο για την πόλη και το λιμάνι του Πειραιώς και έχει συνδεθεί με την ιστορική μνήμη των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής».





Εικόνα 4-17: Τα διατηρητέα κτίρια του συγκροτήματος του Εργοστασίου Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων. (1) Μονάδα Αμμωνίας (Σφαγεία), (2) Μονάδα Υαλουργείου – Συγκρότημα II, (3) Μονάδα Υαλουργείου – Συγκρότημα III, (4) ΔΕΗ – ΚΗΣ, (5) Ινστιτούτο Ερευνών (Κανελλόπουλου), (6) Ταινιόδρομος Κράκαρη. ΠΗΓΗ: COMMONSPCE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

Τέλος, με την υπ' αριθ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/451141/44565/4516/2017 Υπουργική Απόφαση, χαρακτηρίζεται ως μνημείο ο λιμενοβραχίονας Κράκαρη και ο Ταινιόδρομος του εργοστασίου της ΑΕΕΧΠ που βρίσκεται στο φανάρι εισόδου του προλιμένα Πειραιά / Πύλη Ε1 («Μώλος Κράκαρη»), «διότι αποτελούν αναπόσπαστο στοιχείο των ήδη χαρακτηρισμένων από το ΥΠΠΟΑ κτηρίων των βιομηχανικών εγκαταστάσεων του πρώην εργοστασίου της Ανώνυμης Ελληνικής Εταιρείας Χημικών Προϊόντων (Λιπάσματα Δραπετσώνας) και τοπόσημο στην είσοδο του Προλιμένα Πειραιώς. Επίσης διαθέτουν τα ιδιαίτερα εκείνα αξιόλογα χαρακτηριστικά από αρχιτεκτονική, κοινωνική και ιστορική άποψη, ώστε να πληρούν τις αυξημένες προϋποθέσεις για τον χαρακτηρισμό τους ως νεότερα μνημεία».



Εικόνα 4-18: Λιμενοβραχίονας και Ταινιόδρομος Κράκαρη. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.1.2.5. Πρόταση για κηρύξεις αρχαιολογικών, νεώτερων και βιομηχανικών μνημείων

Στον ευρύτερο χώρο των Λιπασμάτων ήκμασε μία από τις πλέον σημαντικές βιομηχανικές ζώνες της χώρας, η λιμενοβιομηχανική ζώνη Κερατσινίου - Δραπετσώνας. Μεγάλα σημαντικά βιομηχανικά κτίρια καταστράφηκαν κατά τη διάρκεια της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης, των αναμορφώσεων του λιμανιού ή και κατά τη διάρκεια της αποβιομηχάνισης. Τέτοια παραδείγματα είναι το ιστορικό Μηχανουργείο Γεωργίου Βασιλειάδη το οποίο κατεδαφίστηκε ολοσχερώς περί το 1966 μετά την εξαγορά του από τον ΟΛΠ (σήμερα στη θέση του βρίσκεται η Ε1 Πύλη του λιμανιού) όπως και η συντριπτική πλειοψηφία των κτιρίων της Α.Ε.Ε.Χ.Π.Α. (Λιπάσματα Δραπετσώνας) τα οποία κατεδαφίστηκαν από την ιδιοκτήτρια θυγατρική εταιρία της Εθνικής Τράπεζας (Πρότυπος Τουριστική Κτηματική Α.Ε.) το 2002-2003.

Από τα περισσότερα από 100 βιομηχανικά κτίρια με σημαντικά τεχνικά, αρχιτεκτονικά και ιστορικά στοιχεία διατηρήθηκαν μόλις τέσσερα παρά την πρόταση τόσο του Ε.Μ.Π. όσο και του Ελληνικού Τμήματος της Διεθνούς Επιτροπής για τη Διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς (Τ.Ι.Σ.Ι.Η).

Αντίθετα στα ανατολικά της Περιοχής Επέμβασης, σε άλλες περιπτώσεις το ιστορικό βιομηχανικό τοπίο διατηρείται με σχέδια σε εξέλιξη για την αναβίωση του και την επανάχρηση των εγκαταστάσεων. Αυτό συμβαίνει με το Σιλό Σιτηρών και τις Μόνιμες Κτιστές Δεξαμενές του Ο.Λ.Π. όπου πρόκειται να εγκατασταθεί το Μουσείο Εναλίων Αρχαιοτήτων, την Πέτρινη Αποθήκη όπου προβλέπεται να λειτουργήσει Μουσείο Μετανάστευσης, τον Σιδηροδρομικό Σταθμό ΟΣΕ Αγίου Διονυσίου αλλά και τον Α.Η.Σ. Αγίου Γεωργίου στα βορειοδυτικά όπου διασώθηκε ο ιστορικός πυρήνας της ενεργειακής μονάδας.

Ειδικά στην Περιοχή Επέμβασης μία σειρά επιπρόσθετα σημαντικά ιστορικά κτίρια και ένα αρχαιολογικό ίχνος προτείνεται να αποκτήσουν καθεστώς προστασίας και να διατηρηθούν. Ορισμένα από αυτά έχουν αποδεδειγμένη αρχιτεκτονική, τεχνική, βιομηχανική και κοινωνική αξία (Υδατόπυργος, Κτίριο Εργατικού Οικισμού Λιπασμάτων. Γυψάδικο), αρχαιολογική αξία (Κυκλικό Θεμέλιο Λιμενικού Κτίσματος) και άλλα προτείνεται να αξιολογηθούν προκειμένου ως σύνολα ή τμήματα τους (αρχικοί πυρήνες, σημαντικές τεχνικές μονάδες κλπ) να κηρυχθούν διατηρητέα εντασσόμενα στη συνολική ανάπλαση.

Ειδικότερα προτείνεται η άμεση κήρυξη ως διατηρητέων μνημείων:

1. Διώροφο κτίσμα Εργατικού Οικισμού Λιπασμάτων. Πρόκειται για το μοναδικό σωζόμενο κτίριο από τον μεγάλο οικισμό εργατικής κατοίκησης, τον δεύτερο ο οποίος



- κατασκευάστηκε στην Ελλάδα στις αρχές του 20ου αιώνα. Προτείνεται η κήρυξη του ως διατηρητέου μνημείου αρχιτεκτονικής και ιστορικο-κοινωνικής αξίας¹¹.
2. Υδατόπυργος. Πρόκειται για μία εξαιρετικά πρωτότυπη για την εποχή της καινοτόμο κατασκευή, σχεδιασμένη από τον «πατέρα» του οπλισμένου σκυροδέματος στην Ελλάδα, πολιτικό μηχανικό Αλέξανδρο Ζαχαρίου. Κατασκευάστηκε στην πρώτη φάση του εργοστασίου παράλληλα με τις άλλες μονάδες. Αποτελεί μαζί με την καπνοδόχο του Υαλουργείου ένα ισχυρό τοπόσημο της Δραπετσώνας. Προτείνεται η κήρυξη του ως διατηρητέου βιομηχανικού μνημείου¹².
 3. Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής». Το «Τσιμεντάδικο» ιδρύθηκε εκεί το 1911 και αποτέλεσε το δεύτερο εργοστάσιο τσιμέντων της χώρας, μετά το «Τιτάν» της Ελευσίνας. Αποτέλεσε για δεκαετίες την ατμομηχανή του οικοδομικού τομέα. Προτείνεται η αξιολόγηση των κτιρίων και των εγκαταστάσεων και η πρόταση κήρυξης τμήματος ή του συνόλου¹³.
 4. OIL ONE. Αποτελεί τμήμα των εγκαταστάσεων πετρελαιοειδών της Sogony και Standard Oil οι οποίες χωροθετήθηκαν εκεί μετά το 1926. Προτείνεται η αξιολόγηση των κτιρίων και των εγκαταστάσεων και η πρόταση κήρυξης τμήματος ή του συνόλου των ιστορικών μονάδων του Μεσοπολέμου¹⁴.
 5. Εγκαταστάσεις Πετρελαιοειδών BP - MotorOil. Πρόκειται για εγκαταλειμμένες δεξαμενές πετρελαιοειδών της Socobel και της Purfina οι οποίες χωροθετήθηκαν εκεί μετά το 1926. Προτείνεται η αξιολόγηση των κτιρίων και των εγκαταστάσεων και η πρόταση κήρυξης τμήματος ή του συνόλου των ιστορικών μονάδων του Μεσοπολέμου¹⁵.
 6. Γυψάδικο. Πρόκειται για λιθόκτιστο ισόγειο κεραμοσκεπές με καμινάδα μικρό βιομηχανικό κτίριο του 19^{ου} αιώνα των Πασπάτη – Περιστέρα – Γεωργιτσέα. Αποτελεί το τελευταίο και χαρακτηριστικό δείγμα των μικρών μονάδων της πρώτης φάσης της δημιουργίας της

¹¹ Βλ. Μαϊστρου Ε., Μαυροκορδάτου Δ., Μαχαίρας Γ., Μπελαβίλας Ν. (επιμ), Παπαστεφανάκη Λ., Πολύζος Γ. (2007), *Ανώνυμη Ελληνική Εταιρεία Χημικών Προϊόντων και Λιπασμάτων (1909-1993). Λιπάσματα Δραπετσώνας*, Αθήνα: ΠΙΟΠ, Μπελαβίλας Ν. (2012), "Οι πρώτοι οικισμοί εργατών στην Ελλάδα: Κυπριανός Λαυρίου," *Λιπάσματα* Δραπετσώνας, "Τιτάν" Ελευσίνας" στην Ημερίδα «Εργάζομαι άρα κατοικώ: η περίπτωση του συγκροτήματος κατοικιών των μεταλλείων Μπάρλου στο Δίστομο Βοιωτίας, των Δ. & Σ. Αντωνακάκη», Πάτρα: Πανεπιστήμιο Πατρών, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Μπελαβίλας Ν. (2021), *Ιστορία της πόλης του Πειραιά, 19ος και 20ός αιώνας*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια.

¹² Βλ. Μαϊστρου Ε., Μαυροκορδάτου Δ., Μαχαίρας Γ., Μπελαβίλας Ν. (επιμ), Παπαστεφανάκη Λ., Πολύζος Γ. (2007), *Ανώνυμη Ελληνική Εταιρεία Χημικών Προϊόντων και Λιπασμάτων (1909-1993). Λιπάσματα Δραπετσώνας*, Αθήνα: ΠΙΟΠ, Καλαφάτη Ε. (1995), «Αλέξανδρος Ζαχαρίου, "Κατ' εξοχήν μηχανικός της ελληνικής βιομηχανίας"», στο *Οι παλαιές συλλογές της Βιβλιοθήκης του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου*, Ε.Μ.Π., Αθήνα: ΕΜΠ.

¹³ Βλ. Μπελαβίλας Ν. (2021), *Ιστορία της πόλης του Πειραιά, 19ος και 20ός αιώνας*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια, Κυραμαργίου Ε. (2019), *Δραπετσώνα 1922-1967, ένας κόσμος στην άκρη του κόσμου*, Αθήνα: Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών.

¹⁴ Βλ. Μπελαβίλας Ν. (2021), *Ιστορία της πόλης του Πειραιά, 19ος και 20ός αιώνας*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια.

¹⁵ Βλ. Μπελαβίλας Ν. (2021), *Ιστορία της πόλης του Πειραιά, 19ος και 20ός αιώνας*, Αθήνα: Αλεξάνδρεια.



Δραπετσώνας πριν την ίδρυση των Λιπασμάτων το 1909 και του Τσιμεντάδικου το 1911. Προτείνεται η κήρυξη του ως διατηρητέου βιομηχανικού μνημείου.

7. Αρχαίο Κυκλικό Θεμέλιο Λιμενικού Κτίσματος. Πρόκειται για αρχαιολογικό μνημείο της κλασικής περιόδου το οποίο σηματοδοτούσε μαζί την «Κολώνα Θεμιστοκλή» την είσοδο του λιμανιού του Πειραιά. Εντελώς αδικαιολόγητα δεν έχει κηρυχθεί μνημείο. Προτείνεται να γίνει άμεσα και να ενταχθεί στο χώρο του πάρκου με καθεστώς προστασίας.

Τα υπάρχοντα όπως και τα προτεινόμενα προς κήρυξη μνημεία είναι προφανές ότι έχουν δυνατότητα χρήσης ανάλογης και συμβατής με την ευρύτερη χρήση στην οποία εντάσσονται. Τόσο οι χρήσεις πρασίνου όσο και οι χρήσεις αναψυχής, πολιτισμού, εκπαίδευσης κ.λπ., μπορούν να συνυπάρξουν επιτυχώς με τα κτίρια της αρχιτεκτονικής και βιομηχανικής κληρονομιάς, κάτι που περιλαμβάνεται και στους ορισμούς του νέου Ρ.Σ.Α. για τη μητροπολιτική παρέμβαση ανάπλασης της περιοχής.

Τα προτεινόμενα για κηρύξεις διατηρητέα μνημεία και οι περιοχές στις οποίες προτείνεται η αξιολόγηση προς κήρυξη διατηρητέου μνημείου τμήματος ή συνόλου, απεικονίζονται στον παρακάτω χάρτη.





Εικόνα 4-19: Προτεινόμενες κηρύξεις διατηρητέων στην περιοχή επέμβασης (Χάρτης Π2). ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.1.3. Αρχιτεκτονικός Διαγωνισμός Ιδεών

Ο «Αρχιτεκτονικός διαγωνισμός ιδεών για τη μελέτη ανάπλασης 640 στρεμμάτων της πρώην λιμενο-βιομηχανικής περιοχής Λιπασμάτων»¹⁶ προκηρύχθηκε από την Περιφέρεια Αττικής τον Μάρτιο του 2016. Τα αποτελέσματα ανακοινώθηκαν την άνοιξη του 2017. Σκοπός του διαγωνισμού, όπως αναφέρεται στην προκήρυξη, ήταν η συγκέντρωση επεξεργασμένων επιστημονικών ιδεών και η επιλογή των επικρατέστερων εξ αυτών, για την αποκόμιση υλοποιήσιμων μελετητικών κατευθύνσεων με απώτερο στόχο:

- Την δημιουργία πόλου υπερτοπικής εμβέλειας για την αναβάθμιση του δυτικού Πειραιά, με χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης, υγείας, αθλητισμού, πράσινου και αναψυχής. Έμφαση θα δοθεί στην ενίσχυση χρήσεων αυτού του χαρακτήρα άμεσα συνδεδεμένων με τη λειτουργία του αστικού ιστού, και στην χωροθέτηση συμπληρωματικών χρήσεων της αναψυχής προς το θαλάσσιο μέτωπο.
- Την εξασφάλιση σημαντικών αδόμητων χώρων για κοινόχρηστες χρήσεις και χρήσεις αναψυχής, στην κατεύθυνση αποκατάστασης της συνέχειας μεταξύ γειτονικής ενδοχώρας και παραλιακού μετώπου, με τη δημιουργία εκτεταμένου πάρκου κοινόχρηστου πρασίνου, που θα προκύψει στο μεγαλύτερο ποσοστό από την εφαρμογή εργαλείων πολιτικής γης και εισφορών σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,15 επί της συνολικής έκτασης.
- Την προστασία και ανάδειξη των μνημείων βιομηχανικής αρχαιολογίας με επανάχρησή τους, με συμβατές στις ανωτέρω χρήσεις δραστηριότητες, οι οποίες θα ανάγονται στην ιστορικότητα, τον πολιτισμό και τις παραδόσεις της περιοχής.
- Την εξασφάλιση αποτελεσματικής προσπέλασης με μέσα σταθερής τροχιάς για την εξυπηρέτηση του Πειραιά, αλλά και για τη σύνδεση της περιοχής με το δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας.

Το πρώτο βραβείο του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών, ο οποίος διεξήχθη ανάμεσα σε 21 υποψηφίους, απονεμήθηκε στην ομάδα με επικεφαλής την αρχιτέκτονα Ιωάννα – Ηώ Καρύδη.

¹⁶ Τα στοιχεία για τον Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό Ιδεών αντλήθηκαν από το παραδοτέο της Α' Φάσης του ερευνητικού προγράμματος με τίτλο «Επιστημονική στήριξη του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας στην πολεοδομική έρευνα και τον σχεδιασμό της ζώνης ανάπλασης περιοχής Λιπασμάτων Δραπετσώνας», του Εργαστηρίου Αστικού Περιβάλλοντος και του Εργαστηρίου Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικής Ανάπτυξης του Τομέα Πολεοδομίας – Χωροταξίας της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ.



Εικόνα 4-20: Το Σχέδιο Γενικής Διάταξης της βραβευμένης πρότασης του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών. ΠΗΓΗ: <https://iocarydi.com/portfolio-item/4582/>

Στη συνέχεια, το Τμήμα Συγκοινωνιακών, Κτιριακών Έργων και Υπαίθρων Χώρων της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, βασισμένο στην βραβευμένη πρόταση του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών, εκπόνησε το από τον Νοέμβριο του 2018 «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης», για το νότιο τμήμα της Περιοχής Επέμβασης, το οποίο περιλαμβάνει το παραχωρημένο στον Δήμο τμήμα της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης του λιμένα Πειραιά έως την ακτογραμμή, τις υπό απαλλοτρίωση εκτάσεις της «Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε.» και τις παρακείμενες δημοτικές αθλητικές εγκαταστάσεις και ελεύθερους χώρους αστικού πράσινου. Το Σχέδιο Γενικής Διάταξης συμπεριλαμβάνει τον ήδη διαμορφωμένο από το Δήμο «Πολυχώρο Λιπασμάτων» στην ήδη παραχωρηθείσα Χερσαία Λιμενική Ζώνη, καθώς και νέες χρήσεις στον υπό απαλλοτρίωση χώρο. Οι νέες χρήσεις εγκαθίστανται τόσο στα διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια της έκτασης, όσο και σε νέες κτιριακές εγκαταστάσεις.

Αναλυτικότερα, οι νέες χρήσεις προτείνεται να χωροθετηθούν ως εξής:

Στο βορειότερο τμήμα της υπό απαλλοτρίωση έκτασης (Απαλλοτριωμένη Έκταση 2):



- Πράσινο σημείο
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Στην περιοχή των αθλητικών χώρων και ελεύθερων χώρων αστικού πράσινου του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας:

- Κέντρο πληροφόρησης, ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση των υφιστάμενων κτιρίων – τοπόσημων του υδατόπυργου και της υδατοδεξαμενής

Στη Χερσαία Ζώνη Λιμένα, στο νότιο σκέλος του όρμου των Σφαγείων:

- Ναυταθλητικό κέντρο, ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου των Σφαγείων (μονάδα αμμωνίας)
- Υπαίθριο γήπεδο ποδοσφαίρου άμμου
- Υπαίθριο Skate Park
- Υπαίθριος αμφιθεατρικός χώρος 750 θέσεων
- Αναψυκτήριο

Στο ανατολικότερο τμήμα της υπό απαλλοτρίωση έκτασης (Απαλλοτριωμένη Έκταση 3):

- Παράρτημα πανεπιστημιακού ιδρύματος, ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου του Ινστιτούτου Χημείας και Γεωργίας «Νικόλαος Κανελλόπουλος»
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης

Στο κεντρικό τμήμα της υπό απαλλοτρίωση έκτασης (Απαλλοτριωμένη Έκταση 1):

- Ανοιχτό και κλειστό κολυμβητήριο
- Κλειστό γυμναστήριο αθλοπαιδιών
- Κλειστό γυμναστήριο γυμναστικής
- Κλειστό γυμναστήριο βαρέων αθλημάτων
- Στεγασμένοι εκθεσιακοί χώροι
- Στεγασμένοι χώροι πολλαπλών χρήσεων
- Μουσείο ενάλιων αρχαιοτήτων – βυθού
- Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου Δ.Ε.Η. – Κ.Η.Σ.
- Παιδιατρικό Νοσοκομείο Πειραιά
- Κέντρο θαλασσοθεραπείας, ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου του υαλουργείου (Συγκρότημα II)
- Υπόγειοι χώροι στάθμευσης



Στη Χερσαία Ζώνης Λιμένα Λιπασμάτων:

- Χώρος Πολυμέσων – Mediatheque - Μουσείο ιστορίας βιομηχανίας, ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου σιλό (μονάδα υαλουργείου – Συγκρότημα III)
- Υπαίθριο γήπεδο καλαθοσφαίρισης

Η συνολική κάλυψη, υφιστάμενη και προτεινόμενη, του χώρου εφαρμογής του από τον Νοέμβριο του 2018 «Σχεδίου Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνου Αξιοποίησης» έκτασης 288.750,00 μ², υπολογίζεται σε 34.789,14 μ². Προβλέπονται υπόγειοι χώροι στάθμευσης 2.500 θέσεων και επιφάνειες 37.595,22 μ², συνολικά.

Το προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης, υιοθετεί το πρόγραμμα των χρήσεων του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού Ιδεών και του «Σχεδίου Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνου Αξιοποίησης», με τις εξής διαφοροποιήσεις:

- Μείωση των υπόγειων θέσεων στάθμευσης και παροχή δυνατότητας υπέργειων θέσεων στάθμευσης σε επιλεγμένες θέσεις.
- Μεταφορά της δυνατότητας χωροθέτησης του προτεινόμενου παιδιατρικού νοσοκομείου, το οποίο είναι απολύτως απαραίτητο σε μία μητροπολιτική περιοχή μισού εκατομμυρίου κατοίκων χωρίς σχετικές υποδομές, σε γειτονική χωρική ενότητα της Περιοχής Επέμβασης, και συγκεκριμένα στην έκταση της «BP Ελληνική Α.Ε.» στα βορειοδυτικά, όπου χωροθετούνται χρήσεις Κοινωφελών Λειτουργιών.
- Κατάργηση της χρήσης μουσείου εναλίων - βυθού καθώς ήδη έχει προγραμματιστεί η κατασκευή του Εθνικού Μουσείου Εναλίων Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ στο γειτονικό σύμπλεγμα του Σιλό Σιτηρών στην Ηετιώνεια.
- Χωροθέτηση μητροπολιτικής εμβέλειας Κέντρου Έρευνας και Περιβαλλοντικού Ελέγχου Λιμένα Πειραιά στο διατηρητέο κτίριο του Ινστιτούτου Χημείας και Γεωργίας «Νικόλαος Κανελλόπουλος».



4.2. Υφιστάμενη κατάσταση της περιοχής επέμβασης

4.2.1. Υφιστάμενες χωρικές ενότητες και κτιριακές υποδομές

Η Περιοχή Επέμβασης, με βάση τις διαφορές στο πολεοδομικό, λειτουργικό και ιδιοκτησιακό της καθεστώς, μπορεί να διακριθεί σε 18 ξεχωριστές υφιστάμενες χωρικές ενότητες – Τομείς, για τις οποίες στα επόμενα Κεφάλαια θα διατυπωθούν οι προτάσεις νέων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης, του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

4.2.1.1. Τομέας Ι, πλατεία Πόντου

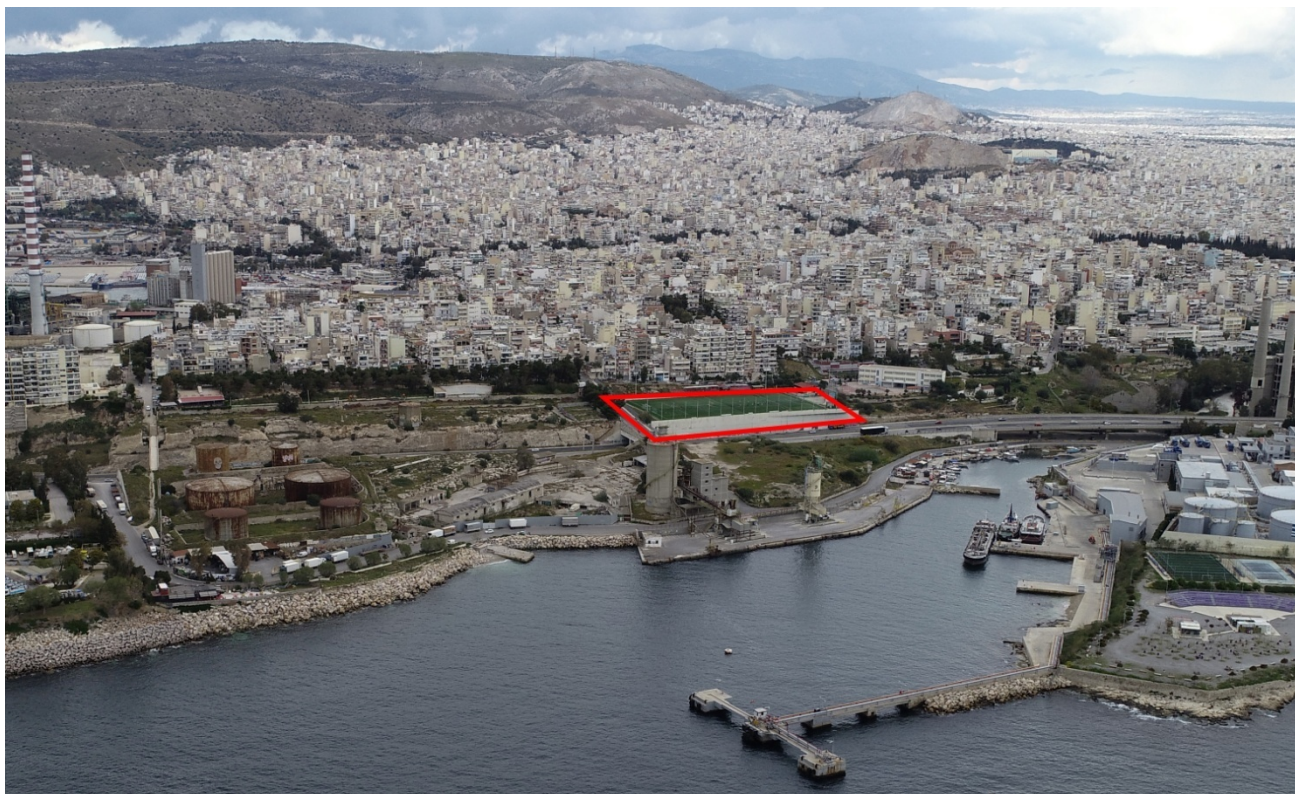
Ο Τομέας περιβάλλεται από τις οδούς Προποντίδος (ανατολικά), Σωκράτους (βόρεια), Κωνσταντίνου Παλαιολόγου (δυτικά) και την νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερασίνη – Πέραμα» (νότια). Το βόρειο τμήμα είναι δημόσια γη ήδη διαμορφωμένη σε κοινόχρηστο χώρο πράσινου (πλατεία Πόντου). Το νότιο τμήμα ανήκει στην «BP Ελληνική Α.Ε.» και αποτελεί εγκαταλελειμμένη βιομηχανική έκταση, η οποία έχει υψομετρική διαφορά στο όριο με την νέα παραλιακή οδό. Ανάμεσα στο βόρειο και το νότιο τμήμα βρίσκεται η μη διανοιγμένη οδός Ψυττάλειας. Στο βόρειο τμήμα της πλατείας Πόντου βρίσκονται παιδική χαρά, ανοιχτό θεατράκι και αναψυκτήριο, ενώ στο νότιο τμήμα υφιστάμενη εγκαταλελειμμένη δεξαμενή και οι θέσεις τριών επιπλέον αποξηλωμένων δεξαμενών.



Εικόνα 4-22: Αεροφωτογραφία του Τομέα Ι. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.2. Τομέας II, γήπεδο Χαραυγής

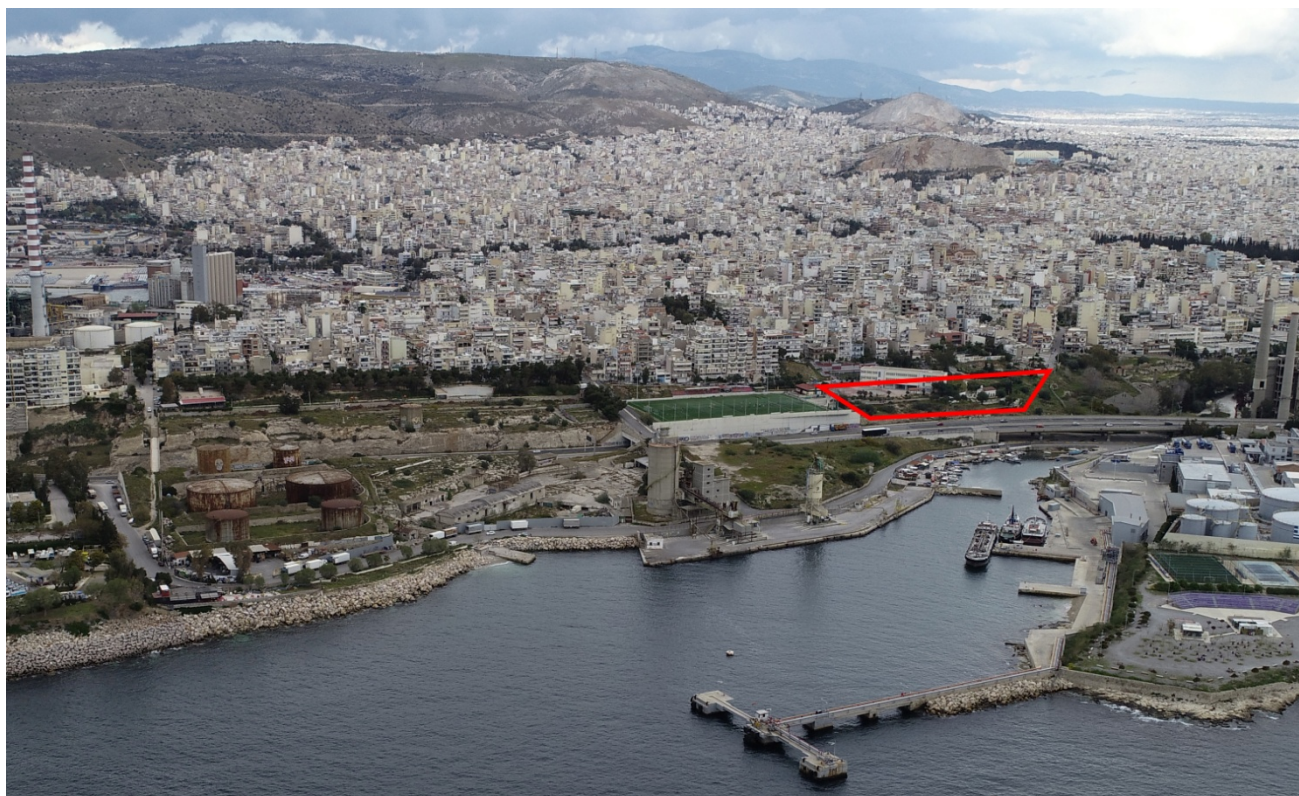
Ο Τομέας περιβάλλεται από τις οδούς Κωνσταντίνου Παλαιολόγου (ανατολικά), Σωκράτους (βόρεια) και τη νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερατσίνι – Πέραμα» (νότια). Δυτικά συνορεύει με τον χώρο του 5^{ου} Γυμνασίου Κερατσινίου. Ιδιοκτησιακά ανήκει στην «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής», η οποία έχει παραχωρήσει τον χώρο για την κατασκευή ποδοσφαιρικού γηπέδου, το οποίο είναι σε λειτουργία με τις συνοδές του χρήσεις. Το γήπεδο εξυπηρετεί τις ανάγκες τοπικών σωματείων που αγωνίζονται σε ερασιτεχνικές κατηγορίες και δεν διαθέτει εξέδρες.



Εικόνα 4-23: Αεροφωτογραφία του Τομέα II. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.3. Τομέας ΙΙΙ, 5^ο Γυμνάσιο Κερατσινίου

Ο Τομέας περιβάλλεται από την οδό Σωκράτους προς βορρά, την μη διανοιγμένη οδό Ναυάρχου Βότση ανατολικά, τη νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερατσίνι – Πέραμα» προς τον νότο και τον χώρο του ποδοσφαιρικού γηπέδου Χαραυγής στα δυτικά. Η έκταση ιδιοκτησιακά ανήκε στην «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής» αλλά με την ΚΥΑ Αριθ. 1114143/7098/0010/1994 (ΦΕΚ Δ'1188), κηρύχθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων, σε έκταση εμβαδού 5.350 μ² σε βάρος της, για την ανέγερση του 5^{ου} Γυμνασίου Κερατσινίου (το συνολικό εμβαδόν του Τομέα είναι 10.012,72 μ²). Έτσι, στο βορειοδυτικό τμήμα του Τομέα ανεγέρθηκε σχολικό συγκρότημα, με συνοδές αθλητικές χρήσεις και χώρο στάθμευσης, ο οποίος στεγάζει το 5^ο Γυμνάσιο Κερατσινίου και την Διεύθυνση Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης, 3^ο Γραφείο Δ.Ε. Πειραιά. Ο υπόλοιπος χώρος είναι γενικά αδόμητος και εντός του βρίσκεται ο Ιερός Ναός Αγίου Παντελεήμονα Χαραυγής.



Εικόνα 4-24: Αεροφωτογραφία του Τομέα ΙΙΙ. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.4. Τομέας IV, δεξαμενές BP – Motor Oil

Ο Τομέας περιβάλλεται από τις οδούς Προποντίδος (ανατολικά), τη νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερατσίνι – Πέραμα» (βόρεια), ενώ νότια και δυτικά συνορεύει με την οδό Κοντόπουλου και την Χερσαία Ζώνη Λιμένα. Το δυτικό και το ανατολικό τμήμα του Τομέα χωρίζονται από την οδό Κωνσταντίνου Παλαιολόγου. Το δυτικό τμήμα ανήκει στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασής του στην «BP Ελληνική Α.Ε.» και περιλαμβάνει εγκαταλελειμμένες δεξαμενές και κτίσματα που εξυπηρετούν βιομηχανικές χρήσεις. Μικρό τμήμα της έκτασης στο νοτιοανατολικό άκρο ανήκει στην «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής» και περιλαμβάνει ενεργή εγκατάσταση η οποία συμπεριλαμβάνει δύο σιλό αποθήκευσης τσιμέντου και η οποία τροφοδοτεί απευθείας μέσω υπέργειου, υπερυψωμένου αγωγού τον παραχωρημένο από την ΟΛΠ Α.Ε. χώρο της προβλήτας απέναντι με προϊόντα τσιμέντου για την απευθείας παραλαβή ή διακίνησή τους δια θαλάσσης. Το ανατολικό τμήμα της έκτασης ανήκει ιδιοκτησιακά στην «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής» και σήμερα είναι αδόμητο.



Εικόνα 4-25: Αεροφωτογραφία του Τομέα IV. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.5. Τομέας V, Χερσαία Ζώνη Λιμένα όρμου Φωρών Δραπετσώνας

Πρόκειται για την βόρεια και βορειοανατολική πλευρά του όρμου Φωρών Δραπετσώνας. Η Χερσαία Ζώνη Λιμένα διασχίζεται από την οδό Κοντόπουλου. Η κυριότητα ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο και η διαχείριση και αποκλειστική χρήση στην ΟΛΠ Α.Ε. (COSCO Shipping). Σύμφωνα με το ΠΔ του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά (ΦΕΚ Δ'32/2023), ανήκει στην Υποζώνη Δ, της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα, με βαριές βιομηχανικές και λοιπές οχλούσες χρήσεις και τις Μελλοντικές Περιοχές Δόμησης Δii και Δiv. Τμήμα της έκτασης έχει παραχωρηθεί από την ΟΛΠ Α.Ε. και χρησιμοποιείται σήμερα από την «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής» για διακίνηση προϊόντων τσιμέντου και άλλο τμήμα της χρησιμοποιείται από τον Επαγγελματικό Αλιευτικό Σύλλογο Κερατσινίου ως αλιευτικό καταφύγιο.



Εικόνα 4-26: Αεροφωτογραφία του Τομέα V. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.6. Τομέας VI, Γυψάδικο

Ο Τομέας περιβάλλεται από τις οδούς Μάρκου Μπότσαρη προς βορρά, την οδό Λάμπρου Πορφύρα και την αδιάνοικτη οδό Ναυάρχου Βότση δυτικά, τη νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερατσίνι – Πέραμα» νοτιοδυτικά, την αδιάνοικτη οδό Νέστου και την αδιάνοικτη συνέχεια της οδού Πόντου στα νότια και ανώνυμη αδιάνοικτη οδό στα ανατολικά. Η περιοχή ιδιοκτησιακά ανήκει κατά το μεγαλύτερο μέρος τουλάχιστον στο ελληνικό δημόσιο και εντός του χώρου βρίσκεται το αξιόλογο εγκαταλειμμένο βιομηχανικό κτίριο του εργοστασίου γύψου και στόκου των Πασπάτη – Περιστερά – Γεωργιτσέα («Γυψάδικο»), άλλα εγκαταλελειμμένα κτίρια και αντλιοστάσιο της ΕΥΔΑΠ, ενώ το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης είναι αδόμητο.



Εικόνα 4-27: Αεροφωτογραφία του Τομέα VI. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.7. Τομέας VII, Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής»

Ο Τομέας περιβάλλεται από την αδιάνοικτη οδό Νέστου και την αδιάνοικτη συνέχεια της οδού Πόντου βορειοδυτικά, ανώνυμη αδιάνοικτη οδό και την οδό Αριστοτέλους βορειοανατολικά, την οδό 25^{ης} Μαρτίου ανατολικά, την οδό Κοντόπουλου, τη νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερατσίνι – Πέραμα» και τη Χερσαία Ζώνη Λιμένα νότια. Ιδιοκτησιακά η έκταση ανήκει στην «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής», με την εξαίρεση μικρού τμήματος στο νοτιοδυτικό άκρο το οποίο ανήκει στο ελληνικό δημόσιο και εντός του οποίου βρίσκεται υποσταθμός της ΔΕΗ. Το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης καταλαμβάνεται από τις εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές εγκαταστάσεις της «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής», ενώ εξακολουθούν να υφίστανται σε τμήμα των εγκαταστάσεων δραστηριότητες αποθήκευσης, συσκευασίας και διακίνησης προϊόντων τσιμέντου (βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 3.3 της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης).



Εικόνα 4-28: Αεροφωτογραφία του Τομέα IV. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.8. Τομέας VIII, νησίδες νέας παραλιακής περιφερειακής οδού Ο.Λ.Π.

Ο Τομέας αποτελείται από τρεις νησίδες που περιβάλλονται από την ζώνη απαλλοτρίωσης της νέας παραλιακής περιφερειακής οδού Ο.Λ.Π., η οποία συνδέει τον Πειραιά με το Ικόνιο.

Ιδιοκτησιακά ανήκαν στην Α.Γ.Ε.Τ. «Ηρακλής» και απαλλοτριώθηκαν υπέρ του Δημοσίου για την κατασκευή της οδού με την ΚΥΑ Αριθ. 1069673/7319/0010/2001 (ΦΕΚ Δ'628, όπως διορθώθηκε με το ΦΕΚ Δ'156/2002), στο πλαίσιο της εξυπηρέτησης της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων. Οι νησίδες βρίσκονται στα νοτιοανατολικά των βιομηχανικών της εγκαταστάσεων. Πρόκειται για αδόμητους χώρους που σήμερα χρησιμοποιούνται από την «Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής» για στάθμευση βαρέων οχημάτων.





Εικόνα 4-29: Αεροφωτογραφία του Τομέα VIII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.9. Τομέας ΙΧ, OIL ONE

Ο Τομέας περιβάλλεται από τη νέα παραλιακή περιφερειακή οδό ΟΛΠ προς βορρά, την Χερσαία Ζώνη Λιμένα δυτικά, την περιοχή μεταξύ Χερσαίας Ζώνης Λιμένα και αιγιαλού που βρίσκεται υπό τη διαχείριση και αποκλειστική χρήση του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας στα νότια και ανώνυμη εν μέρει αδιάνοικτη οδό, την οδό Μιχαληνού και παράδρομο της νέας παραλιακής οδού στα ανατολικά. Ο χώρος ανήκει ιδιοκτησιακά στην «OIL ONE Α.Ε.», με τρέχουσα χρήση την αποθήκευση και διακίνηση υγρών καυσίμων, παραγωγή ορυκτέλαιων και επεξεργασία υγρών πετρελαιοειδών αποβλήτων.



Εικόνα 4-30: Αεροφωτογραφία του Τομέα ΙΧ. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.10. Τομέας Χ, όρμος Φωρών Δραπετσώνας - προβλήτες OIL ONE

Πρόκειται για τη Χερσαία Ζώνη Λιμένα της ανατολικής πλευράς του όρμου Φωρών Δραπετσώνας. Στα ανατολικά έχει όριο με τις εγκαταστάσεις της «OIL ONE Α.Ε.», στο βόρειο τμήμα της και τη Χερσαία Ζώνη Λιμένα και τον αιγιαλό που βρίσκεται υπό τη διαχείριση και αποκλειστική χρήση του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Η κυριότητα της περιοχής ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο και η διαχείριση και αποκλειστική χρήση στην ΟΛΠ Α.Ε. (COSCO Shipping). Σύμφωνα με το ΠΔ του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης ΟΛΠ (Master Plan) για τον λιμένα Πειραιά (ΦΕΚ Δ'32/2023), ανήκει στην Υποζώνη Δ, της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα, με βαριές βιομηχανικές και λοιπές οχλούσες χρήσεις. Σήμερα χρησιμοποιείται από την «OIL ONE Α.Ε.» για διακίνηση υγρών καυσίμων δια θαλάσσης και για επεξεργασία και διάθεση πετρελαιοειδών αποβλήτων.



Εικόνα 4-31: Αεροφωτογραφία του Τομέα Χ. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.11. Τομέας XI, Απαλλοτριωμένη Έκταση 2

Ο Τομέας περιβάλλεται από την οδό Μιχαληνού προς βορρά, ανώνυμη εν μέρει αδιάνοικτη οδό βορειοδυτικά, την περιοχή μεταξύ Χερσαίας Ζώνης Λιμένα και αιγιαλού που βρίσκεται υπό τη διαχείριση και αποκλειστική χρήση του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας στα νότια και νοτιοδυτικά και ανώνυμη αδιάνοικτη οδό στα ανατολικά. Ιδιοκτησιακά η περιοχή ανήκε στην «Πρότυπο Κτηματική – Τουριστική Α.Ε.» και βρίσκεται σε διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα για την ολοκλήρωση του έργου της Ανάπλασης της Πρώην Λιμενοβιομηχανικής Περιοχής Λιπασμάτων με την κατασκευή Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου του Εργοστασίου Λιπασμάτων Δραπετσώνας (ΦΕΚ Δ'281/2019). Η περιοχή σήμερα είναι αδόμητη.



Εικόνα 4-32: Αεροφωτογραφία Τομέα XI. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.12. Τομέας XII, περιοχή μεταξύ των ορίων αιγιαλού και Χερσαίας Ζώνης Λιμένα

Πρόκειται για την περιοχή της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα της βόρειας πλευράς του όρμου Σφαγείων μέχρι την καθορισμένη οριογραμμή του αιγιαλού, η οποία αποτελεί το νότιο όριο της περιοχής. Δυτικά η περιοχή συνορεύει με την Χερσαία Ζώνη Λιμένα της ΟΛΠ Α.Ε. που χρησιμοποιείται από την «Oil One Α.Ε.», βόρεια με τις εγκαταστάσεις τις «Oil One Α.Ε.» και την Απαλλοτριωμένη Έκταση 2 της «Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε.», ανατολικά με ανώνυμη εγκεκριμένη και αδιάνοικτη οδό, και νότια – ανατολικότερα της οριογραμμής του αιγιαλού- με το διατηρητέο κτίριο των παλαιών σφαγείων και την Απαλλοτριωμένη Έκταση 3 της «Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε.». Η περιοχή ανήκει κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο¹⁷ και η διαχείριση και αποκλειστικότητα της χρήσης έχει ανατεθεί αποκλειστικά στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας με την §2 του άρθρου 19 του Ν.4404/2016 (ΦΕΚ Α'126). Πρόκειται για περιοχή του «Πολυχώρου Λιπασμάτων» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, προσβάσιμη από την μία από τις δύο ανοιχτές προσβάσεις για το κοινό στην περιοχή (Υδατόπυργος). Εντός του Τομέα ο Δήμος έχει κατασκευάσει και λειτουργεί μικρές ανοιχτές αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδο ποδοσφαίρου 5x5, καλαθοσφαίρισης και αντισφαίρισης) με βοηθητικούς χώρους, δύο υπαίθρια θέατρα 700 και 300 θέσεων, υπαίθριο συναυλιακό χώρο που μπορεί να φιλοξενήσει έως 15.000 άτομα, δημόσιες τουαλέτες και μικρό δημοτικό αναψυκτήριο.



Εικόνα 4-33: Αεροφωτογραφία του Τομέα XII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

¹⁷ Σύμφωνα με την §1 του άρθρου 22 του Ν.2971/2001 (ΦΕΚ Α'285) «Οι χώροι και όλα εν γένει τα κτήματα, που περιλαμβάνονται στη ζώνη λιμένα είναι κοινόχρηστα δημόσια κτήματα και ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα, η χρήση όμως και η εκμετάλλευσή τους ανήκει στον οικείο φορέα διοίκησης και εκμετάλλευσης λιμένα.»

4.2.1.13. Τομέας XIII, γήπεδο ποδοσφαίρου «Γιάννης Βάζος»

Ο Τομέας περιβάλλεται από τις οδούς Μιχαληνού (βόρεια), Γρηγορίου Λαμπράκη (ανατολικά) Σφαγείων (νότια) και ανώνυμη εγκεκριμένη αδιάνοικτη οδό στα δυτικά. Ιδιοκτησιακά ανήκει στο ελληνικό δημόσιο και εντός του βρίσκεται το γήπεδο ποδοσφαίρου «Γιάννης Βάζος», το οποίο διαθέτει εξέδρες και εξυπηρετεί τις ανάγκες τοπικών σωματείων που αγωνίζονται σε ερασιτεχνικές κατηγορίες, καθώς και γήπεδο προπόνησης. Νοτιοανατολικά βρίσκεται διαμορφωμένος χώρος πράσινου με το εκτός λειτουργίας υδραγωγείο του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας και τον επίσης εκτός λειτουργίας υδατόπυργο, ο οποίος αποτελεί λόγω του ύψους του τοπόσημα της περιοχής, καθώς και το χωρίς ενεργό χρήση δώροφο λιθόκτιστο κτίριο με κεραμοσκεπή. Νοτιοδυτικά ο χώρος είναι αδόμητος και αδιαμόρφωτος και χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης του γηπέδου.



Εικόνα 4-34: Αεροφωτογραφία του Τομέα XIII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.14. Τομέας XIV – ζώνη αιγιαλού όρμου Σφαγείων

Πρόκειται για τη ζώνη αιγιαλού πέραν της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα της βόρειας πλευράς του όρμου Σφαγείων, της οποίας η αποκλειστικότητα της χρήσης έχει ανατεθεί αποκλειστικά στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Στο δυτικό της άκρο έχει όριο με τη Χερσαία Ζώνη Λιμένα της ΟΛΠ Α.Ε. που χρησιμοποιείται από την «OIL ONE Α.Ε.» και στο ανατολικό της άκρο με την Χερσαία Ζώνη Λιμένα έμπροσθεν του διατηρητέου κτιρίου των παλαιών σφαγείων. Ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ως αντικείμενο κοινής χρήσης.



Εικόνα 4-35: Αεροφωτογραφία του Τομέα XIV. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.15. Τομέας XV – περιοχή νότια όρμου Σφαγείων

Πρόκειται για την περιοχή της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα της νότιας πλευράς του όρμου Σφαγείων. Ανατολικά συνορεύει με την περιοχή της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα της βόρειας πλευράς του όρμου Σφαγείων και την Απαλλοτριωμένη Έκταση 1 της «Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε.». Νότια, συνεχίζεται πέραν του Τομέα η Χερσαία Ζώνη Λιμένα υπό την αποκλειστική χρήση του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Στο δυτικό άκρο της περιοχής βρίσκεται θύλακας που υπάγεται στην Υποζώνη Δ, της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά (ΦΕΚ Δ'32/2023), εντός της οποίας βρίσκεται και η Μελλοντική Περιοχή Δόμησης Δι. Δίπλα στον παραπάνω θύλακα, ο οποίος σήμερα διαθέτει πρόχειρες κατασκευές – κτίσματα και χρησιμοποιείται από την «OIL ONE Α.Ε.», βρίσκεται υποσταθμός ΔΕΗ. Η περιοχή ανήκει κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και η διαχείριση και αποκλειστικότητα της χρήσης έχει ανατεθεί αποκλειστικά στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας με την §2 του άρθρου 19 του Ν.4404/2016 (ΦΕΚ Α'126). Πρόκειται για τμήμα του «Πολυχώρου Λιπασμάτων», διαθέτει μια μικρή καντίνα που εξυπηρετεί τις υπαίθριες πολιτιστικές εκδηλώσεις μπροστά στο Σιλό και στον χώρο έχει χωροθετηθεί και το παρεκκλήσι της Αγίας Ειρήνης. Ο Τομέας συμπεριλαμβάνει, πέραν της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα, το διατηρητέο κτίριο Δημοτικών Σφαγείων (Μονάδα Αμμωνίας) στο βορειοανατολικό του άκρο και την καπνοδόχο της Μονάδας Υαλουργείου (Σιλό) στον νότο.



Εικόνα 4-36: Αεροφωτογραφία του Τομέα XV. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.16. Τομέας XVI - Απαλλοτριωμένη Έκταση 1

Η περιοχή του Τομέα περιβάλλεται στα νότια, στα δυτικά και τα βορειοδυτικά από το τμήμα της Χερσαίας Ζώνη Λιμένα που σύμφωνα με την §2 του άρθρου 19 του Ν.4404/2016 (ΦΕΚ Α'126) η αποκλειστικότητα της χρήσης έχει ανατεθεί στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας.

Βορειοανατολικά έχει όριο με την οδό Σφαγείων και ανατολικά με την Απαλλοτριωμένη Έκταση 2 της «Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε.», την νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερατσίνι – Πέραμα» και την οδό Γρηγορίου Λαμπράκη. Ιδιοκτησιακά η περιοχή ανήκε στην «Πρότυπο Κτηματική – Τουριστική Α.Ε.» και βρίσκεται σε διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα για την ολοκλήρωση του έργου της Ανάπλασης της Πρώην Λιμενοβιομηχανικής Περιοχής Λιπασμάτων με την κατασκευή Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου του Εργοστασίου Λιπασμάτων Δραπετσώνας (ΦΕΚ Δ'281/2019). Η περιοχή σήμερα είναι αδόμητη και διαθέτει δύο διατηρητέα κτίσματα, το κτίριο Μονάδας Υαλουργείου και το κτίριο Δ.Ε.Η.-Κ.Η.Σ.



Εικόνα 4-37: Αεροφωτογραφία του Τομέα XVI. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.17. Τομέας XVII - Απαλλοτριωμένη Έκταση 3

Η περιοχή του Τομέα περιβάλλεται στα δυτικά από την Απαλλοτριωμένη Έκταση 1 της «Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε.», στα νοτιοδυτικά από τη νέα παραλιακή οδό «Πειραιάς – Κερατσίνι – Πέραμα», στα ανατολικά έχει όριο με την οδό Γρηγορίου Λαμπράκη και στα βόρεια με την οδό Σφαγείων. Ιδιοκτησιακά η περιοχή ανήκε στην «Πρότυπο Κτηματική – Τουριστική Α.Ε.» και βρίσκεται σε διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα για την ολοκλήρωση του έργου της Ανάπλασης της Πρώην Λιμενοβιομηχανικής Περιοχής Λιπασμάτων με την κατασκευή Μητροπολιτικού Πάρκου Πρασίνου του Εργοστασίου Λιπασμάτων Δραπετσώνας (ΦΕΚ Δ'281/2019). Η περιοχή στο μεγαλύτερο μέρος της είναι αδόμητη, με εξαίρεση την ύπαρξη του διατηρητέου κτιρίου του Ινστιτούτου Ερευνών (Ινστιτούτο Κανελλόπουλου).



Εικόνα 4-38: Αεροφωτογραφία του Τομέα XVII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.1.18. Τομέας XVIII – Χερσαία Ζώνη Λιμένα περιοχής Λιπασμάτων

Ο Τομέας έχει όριο προς βορρά Απαλλοτριωμένη Έκταση 1 της «Πρότυπου Κτηματικής – Τουριστικής Α.Ε.» και τη συνέχεια της Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης υπό την αποκλειστική χρήση του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας. Η περιοχή ανήκει κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο και η διαχείριση και αποκλειστικότητα της χρήσης έχει ανατεθεί αποκλειστικά στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας με την §2 του άρθρου 19 του Ν.4404/2016 (ΦΕΚ Α'126). Εντός του Τομέα έχουν γίνει διαμορφώσεις από τον Δήμο που περιλαμβάνουν παραλιακή οδό, ποδηλατόδρομο και παιδική χαρά, δημοτική καντίνα και δημόσιες τουαλέτες στο νότιο άκρο. Εντός της περιοχής βρίσκεται το μνημείο Θεμιστοκλή. Πρόκειται για τμήμα του «Πολυχώρου Λιπασμάτων» που έχει διαμορφώσει ο Δήμος Κερατσινίου – Δραπετσώνας, σε άμεση σχέση με τη νότια πρόσβαση στον χώρο, από την περιοχή του μόλου Κράκαρη. Στα βόρεια της ζώνης βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο Μονάδας Υαλουργείου (σιλό) και στο νότιο άκρο περιλαμβάνεται το διατηρητέο μνημείο Ταινιόδρομος Κράκαρη, το οποίο υπάγεται στην Υποζώνη Β2, της Ζώνης Επιβατικού Λιμένα του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά (ΦΕΚ Δ'32/2023).



Εικόνα 4-39: Αεροφωτογραφία του Τομέα XVIII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.2.2. Υφιστάμενα μεγέθη δόμησης και κάλυψης

Τα υφιστάμενα μεγέθη δόμησης και κάλυψης ανά χωρική ενότητα – Τομέα παρουσιάζονται στον παρακάτω Πίνακα.

ΤΟΜΕΑΣ	ΕΚΤΑΣΗ (μ²)	ΚΑΛΥΨΗ	ΔΟΜΗΣΗ
I	19498.58	1120.64	1061.00
		0.06	0.05
II	10841.07	7446.47	428.71
		0.69	0.04
III	10012.72	1348.76	4535.94
		0.13	0.45
IV	38184.17	5001.21	8584.22
		0.13	0.22
V	24996.03	521.55	750.97
		0.02	0.03
VI	22819.00	1249.47	1715.25
		0.05	0.08
VII	59927.99	18787.07	29795.88
		0.31	0.50
VIII	6377.22	146.15	292.31
		0.02	0.05
IX	35060.76	11961.27	12000.00
		0.34	0.34
X	5867.59	0	0
		0	0
XI	26215.54	0	0
		0	0
XII	37321.15	3816.01	3816.01
		0.10	0.10
XIII	39650.35	11999.88	1896.87
		0.30	0.05
XIV	4850.47	0	0
		0	0
XV	16593.26	1269.31	2203.04
		0.08	0.13
XVI	166677.53	6465.03	18237.09
		0.04	0.11
XVII	14186.82	762.16	2838.09
		0.05	0.20
XVIII	35854.98	3520.33	3520.33
		0.10	0.10

Πίνακας 4: Η υφιστάμενη κάλυψη και δόμηση σε απόλυτα μεγέθη και συντελεστή, ανά χωρική ενότητα - Τομέα.

Τα μεγέθη που αποτυπώνονται στον Πίνακα, αποτελούν μια προσέγγιση με βάση το από τον Μάρτιο του 2019 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τμήματος Μελετών της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, διαθέσιμες αεροφωτογραφίες και άλλα δημόσια κοινοποιημένα στοιχεία επιμέρους εγκαταστάσεων εντός της Περιοχής Επέμβασης. Στο πλαίσιο της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου θα απαιτηθεί αναλυτικότερη αποτύπωση των κτιριακών εγκαταστάσεων.



4.3. Πρόταση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου

4.3.1. Στόχοι και κατευθύνσεις του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προτάσεις του ΕΠΣ στο σύνολο της περιοχής επέμβασης.

Η λιμενοβιομηχανική ζώνη Δραπετσώνας - Κερατσινίου μετά την περίοδο της αποβιομηχάνισης και τη διακοπή λειτουργίας του εργοστασίου Λιπασμάτων της Α.Ε.Ε.Χ.Π.Α. στα τέλη της δεκαετίας του 1990, βρέθηκε σε ένα μεταίχμιο το οποίο διαρκεί ως σήμερα. Παρότι το νέο Ρ.Σ.Α. από το 2014 έδωσε τις βασικές κατευθύνσεις για μία ευρείας κλίμακας μητροπολιτική ανάπτυξη, ελάχιστα προχώρησαν προς αυτή την κατεύθυνση. Αποτέλεσμα τούτου είναι η ύπαρξη ενός γιγαντιαίου brownfield 640 στρεμμάτων το οποίο συγκροτεί ένα ισχυρό φράγμα που αποκλείει την πόλη από την ακτή. Ταυτόχρονα η συνέχιση της λειτουργίας της ιδιαίτερα οχλούσας με αέριους ρύπους βιομηχανίας επεξεργασίας πετρελαιοειδών στην περιοχή επιδεινώνει τη συνολική υποβάθμιση. Η διαμόρφωση του πάρκου πρασίνου το 2015, στη θαλάσσια ζώνη των Λιπασμάτων αποτέλεσε ένα πρώτο βήμα για την εξυγίανση και αναβάθμιση της ζώνης.

Η προτεινόμενη ολοκλήρωση του μητροπολιτικού πάρκου πρασίνου, η χωροθέτηση συμβατών με το αστικό πράσινο και την κατοικία χρήσεων, η δημιουργία δύο εμβληματικών πόλων – του Παιδιατρικού Νοσοκομείου Πειραιά και του Κέντρου Έρευνας και Περιβαλλοντικού Ελέγχου Πειραιά στις δύο πλευρές της έκτασης σε επαφή με τον αστικό ιστό, όπως και η δρομολόγηση της απομάκρυνσης της επικίνδυνης χρήσης της βιομηχανίας πετρελαιοειδών αποτελούν έναν ρεαλιστικό στόχο ο οποίος αναπτύσσεται στο παρόν σχέδιο.

Ειδικότερα, το προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο στοχεύει στην ανάπτυξη της Περιοχής Επέμβασης με την απομάκρυνση των οχλουσών και ασύμβατων χρήσεων που επιβαρύνουν το περιβάλλον της περιοχής και εγκυμονούν κινδύνους μεγάλου βιομηχανικού ατυχήματος και την μετατροπή της σε ελεύθερο χώρο αστικού πράσινου με ήπιες χρήσεις πολιτισμού, εκπαίδευσης, έρευνας, υγείας, αθλητισμού και αναψυχής, οι οποίες θα απευθύνονται στους κατοίκους των όμορων συνοικιών αλλά και ολόκληρου του πολεοδομικού συγκροτήματος Αθήνας - Πειραιά. Παράλληλα μέσω του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου επιδιώκεται η άρση του χωρικού διαχωρισμού του παραλιακού μετώπου από τον αστικό ιστό των γειτονικών περιοχών κατοικίας με την απελευθέρωσή του από οχλούσες και αποκλειστικές ιδιωτικές χρήσεις, το άνοιγμά του στην πόλη και εν γένει την αύξηση της προσβασιμότητας και προσπελασιμότητας του χώρου. Ο χαρακτήρας ελεύθερου χώρου αστικού πράσινου διασφαλίζεται από τον ήπιο μέσο συντελεστή δόμησης 0,15 και οι επιμέρους χρήσεις κατανέμονται ανά χωρικές ενότητες – τομείς ανάλογα με την πολεοδομική τους θέση και λειτουργία και το ιδιοκτησιακό τους καθεστώς.

Το προτεινόμενο ΕΠΣ εφαρμόζει τις προβλέψεις του Παραρτήματος IV του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας Αττικής, όπως τροποποιήθηκε με την §1 του άρθρου 28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ



Α'143), περί ειδικής παρέμβασης μητροπολιτικού χαρακτήρα στην περιοχή της «Λιμενοβιομηχανικής Ζώνης Δραπετσώνας – Κερατσινίου», αλλά και το πρόγραμμα χρήσεων και λειτουργιών που προέκυψε από τον σχετικό Αρχιτεκτονικό Διαγωνισμό Ιδεών, το από τον Νοέμβριο του 2018 «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας και ενσωματώνει και επεκτείνει προγραμματικά και λειτουργικά τον ήδη διαμορφωμένο από τον Δήμο «Πολυχώρο Λιπασμάτων» στην παραχωρηθείσα Χερσαία Λιμενική Ζώνη.

Η παρούσα πρόταση γίνεται με την παραδοχή της ολοκλήρωσης της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου της έκτασης εμβαδού 204.898,39μ² εντός της ευρύτερης Περιοχής Επέμβασης, η οποία κηρύχθηκε με την Απόφαση με αριθμ. 133/2019 του Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής (ΦΕΚ Δ'281). Επίσης προϋποθέτει την ικανοποίηση του αιτήματος του Δήμου περί τροποποίησης του άρθρου 7 του νόμου 3325/2005 (Α'68), ώστε να επιτευχθεί η απομάκρυνση των οχλουσών, επικίνδυνων και ασυμβίβαστων με τον χαρακτήρα ανάπλασης της περιοχής βιομηχανικών χρήσεων σε σύντομο και εύλογο χρονικό διάστημα. Τέλος, προϋποθέτει την τροποποίηση του από 19.01.2023 Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ Δ'32) του Master Plan λιμένα Πειραιά, στην έκταση που περιλαμβάνεται στην Περιοχή Επέμβασης, ώστε οι χρήσεις και η δόμηση που προβλέπονται να συνάδουν με τον επιδιωκόμενο χαρακτήρα ανάπλασης, αστικού πράσινου και ήπιων χρήσεων της περιοχής και όχι με τις υφιστάμενες οχλούσες επιβαρυντικές βιομηχανικές χρήσεις.

Το προτεινόμενο Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο παρουσιάζεται στο σύνολό του στον παρακάτω χάρτη. Στα κεφάλαια που ακολουθούν οι προβλέψεις του ΕΠΣ παρουσιάζονται αναλυτικά σε ό,τι αφορά στις χρήσεις γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, ανά τομέα – χωρική ενότητα.





Εικόνα 4-40: Η πρόταση του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Χάρτης Π1). ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2. Προτεινόμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης ανά χωρική ενότητα.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης για κάθε χωρική ενότητα – Τομέα της Περιοχής Επέμβασης του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, παρουσιάζονται εδώ συνοπτικά σε Πίνακα και περιγράφονται αναλυτικά στα επόμενα Κεφάλαια.

ΤΟΜΕΑΣ	ΓΕΝΙΚΗ ΧΡΗΣΗ ΓΗΣ	ΕΜΒΑΔΟΝ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ
I	Πράσινο	19498.58	0	0
II	Αθλητισμός	10841.07	0.8	0.15
III	Εκπαίδευση	10012.72	0.25	0.8
IV	Υγεία - Πρόνοια	38184.17	0.2	0.4
V	Πράσινο	24996.03	0	0
VI	Πράσινο	22819.00	0	0
VII	Αναψυχή	59928.99	0.2	0.4
VIII	Στάθμευση	6377.22	1	0.05
IX	Πράσινο	35060.76	0	0
X	Αναψυχή	5867.59	0	0
XI	Αναψυχή	26215.54	0.15	0.15
XII	Αναψυχή	37321.15	0.15	0.15
XIII	Αθλητισμός	39650.35	0.4	0.15
XIV	Ζώνη Αιγιαλού	4850.47	0	0
XV	Αναψυχή	16593.26	0.3	0.15
XVI	Αναψυχή	166677.53	0.3	0.15
XVII	Εκπαίδευση	14186.82	0.15	0.3
XVIII	Πράσινο	35854.98	0	0
ΚΑΘΑΡΟ ΣΥΝΟΛΟ		570085.76		
ΣΥΝΟΛΟ		650260.96		
ΚΑΘΑΡΟΣ ΜΕΣΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ				0.17
ΜΕΣΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ				0.15

Πίνακας 5: Προτεινόμενες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης ανά χωρική ενότητα - Τομέα.

Από τον παραπάνω Πίνακα προκύπτει ότι ο Μέσος Συντελεστής Δόμησης για το σύνολο της Περιοχής Επέμβασης είναι 0,15, όσο δηλαδή ορίζεται από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό στο Παράρτημα IV του νέου ΡΣΑ, όπως τροποποιήθηκε με την §1 του άρθρου 28 του ν.4342/2015 (ΦΕΚ Α'143).

4.3.2.1. Τομέας Ι, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα Ι, βάσει του άρθρ. 7 Π.Δ. 19/2018, «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο» συνεπάγεται τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση του νότιου τμήματος, με το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του προτεινόμενου Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και την ενοποίησή του με το βόρειο τμήμα ως ενιαίο κοινόχρηστο χώρο αστικού πράσινου.

Πρόκειται για κοινόχρηστο χώρο που καθορίζεται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, επομένως επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν.4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων και οι γωνίες ανακύκλωσης.

Επιπλέον επιτρέπονται:

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοιχτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.



Εικόνα 4-41: Πρόταση για τον Τομέα Ι. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.2. Τομέας II, Αθλητισμός

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα II είναι η βάσει του άρθρου 6 του Π.Δ. 19/2018 «Κοινοφελείς λειτουργίες», και ειδικότερα αποκλειστικά η ειδική κατηγορία χρήσεων:

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, μόνο οι κατηγορίες Α1, Α2 και Β1, δηλαδή:

αα) Ομάδα Α1: Υπαίθριες εγκαταστάσεις χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται μόνο προπονήσεις.

ββ) Ομάδα Α2: Υπαίθριες εγκαταστάσεις χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται και αγώνες.

γγ) Ομάδα Β1: Υπαίθριες εγκαταστάσεις από 500 έως 5.000 θεατές, όπου διεξάγονται τοπικοί ή ερασιτεχνικοί αγώνες.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,8.

Συντελεστής Δόμησης: 0,15 (ώστε να επιτρέπεται μελλοντική κατασκευή εξεδρών).





Εικόνα 4-42: Πρόταση για τον Τομέα II. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.3. Τομέας ΙΙΙ, Εκπαίδευση

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα ΙΙΙ είναι η βάσει του άρθρου 6 του Π.Δ. 19/2018 «Κοινωφελείς λειτουργίες», και ειδικότερα αποκλειστικά η ειδική κατηγορία χρήσεων:

(3) Εκπαίδευση, και ειδικότερα αποκλειστικά (3.1) Νηπιαγωγεία, (3.2) Πρωτοβάθμια (Δημοτικά), (3.3) Δευτεροβάθμια (Γυμνάσια, Λύκεια) και (3.5) Ειδική εκπαίδευση.

Ο Ιερός Ναός παραμένει και μπορεί να ανακαινίζεται στα σημερινά πολεοδομικά του μεγέθη.

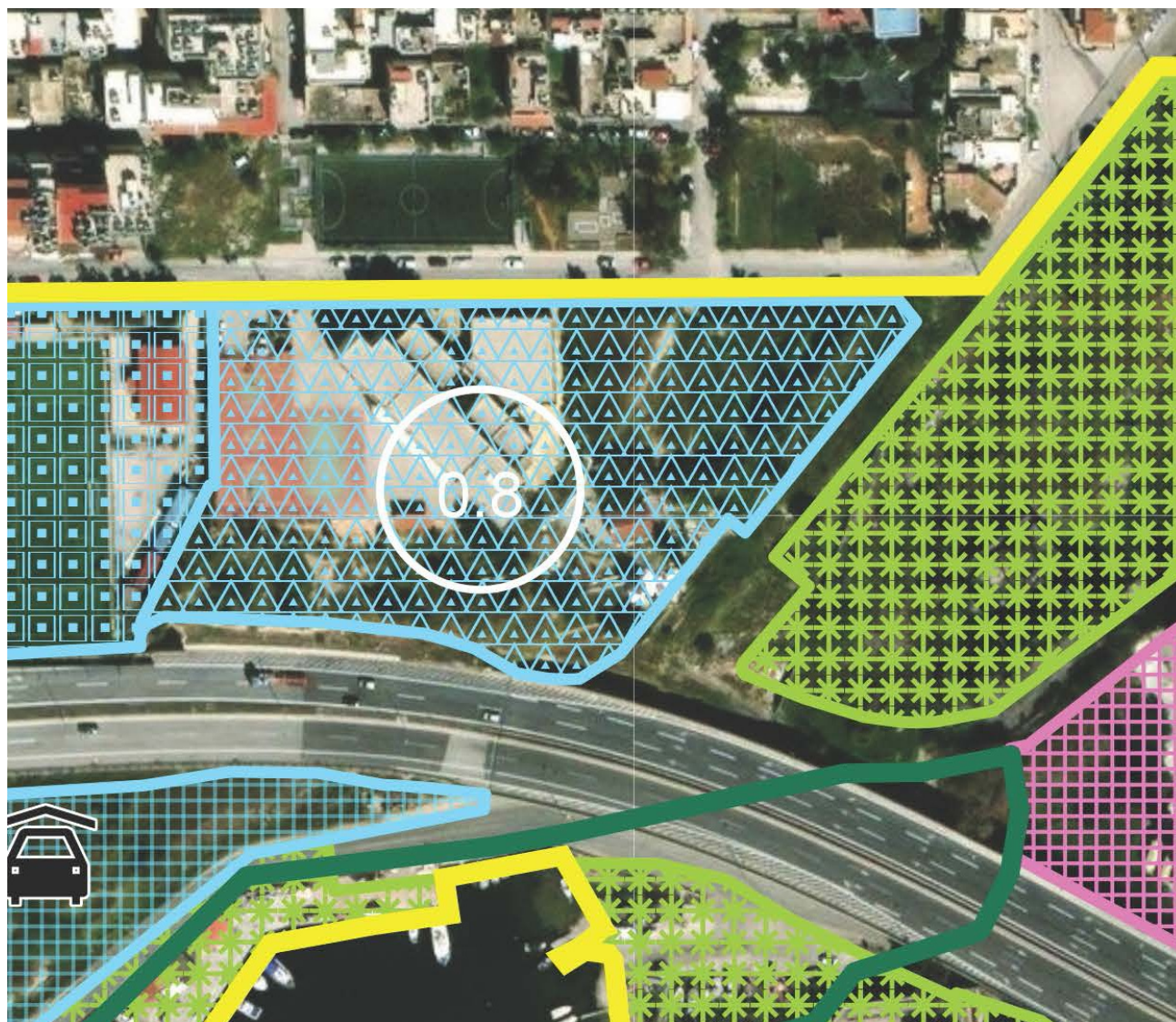
Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,25

Συντελεστής Δόμησης: 0,8

Τα προτεινόμενα πολεοδομικά μεγέθη συνεπάγονται τη δυνατότητα να προστεθεί ένας ακόμα μικρότερος από τον υφιστάμενο οικοδομικός όγκος εντός του τομέα, είτε ιδιωτική εκπαίδευση που θα αναπτύξει η ΑΓΕΤ Ηρακλής, είτε ένα ακόμα δημόσιο σχολείο σε περίπτωση που ο χώρος παραχωρηθεί στον / απαλλοτριωθεί από τον Δήμο.





Εικόνα 4-43: Πρόταση για τον Τομέα ΙΙΙ. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.4. Τομέας IV, Υγεία - Πρόνοια

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα IV είναι η βάσει του άρθρου 6 του Π.Δ. 19/2018 «Κοινοφελείς λειτουργίες», και ειδικότερα:

Κύριες χρήσεις, οι οποίες θα αποτελούν τουλάχιστον το 60% της συνολικής δόμησης του Τομέα:

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(8) Περίθαλψη.

Συνοδές χρήσεις, οι οποίες δεν μπορούν να υπερβούν το 40% της συνολικής δόμησης του Τομέα:

(3) Εκπαίδευση.

(4) Αθλητικές εγκαταστάσεις.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας)

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας

(26.12.3) Πεζόδρομοι

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι

(26.12.5) Πλατείες

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία.

(39) Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.) και οστών. Επιτρέπονται μόνο Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν.).

Επιτρέπεται επίσης εκτός του άρθρου 6 του Π.Δ. 19/2018, η εξής ειδική κατηγορία χρήσης, σε θέση που θα προσδιοριστεί από το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου:

(16) Στάθμευση (κτίριο - γήπεδο).



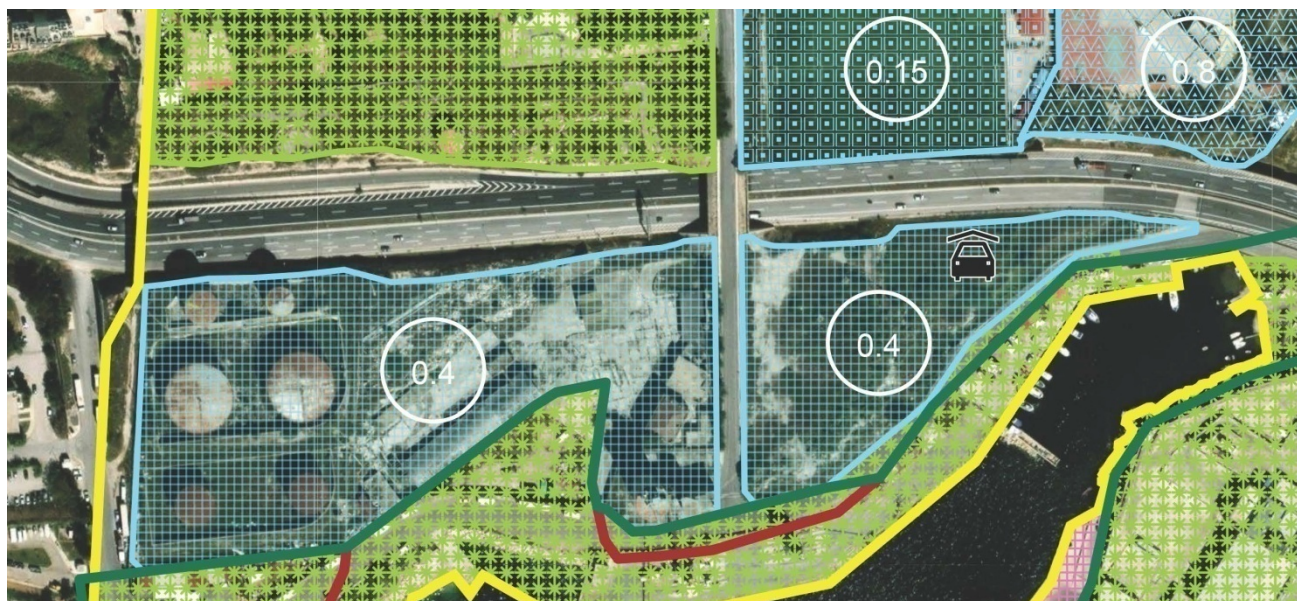
Η υφιστάμενη χρήση αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων τσιμέντου (κατηγορίας Α2 της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, άρα μέσης όχλησης) θεωρείται ασύμβατη με τον χαρακτήρα ανάπλασης της περιοχής μητροπολιτικής παρέμβασης των Λιπασμάτων Δραπετσώνας και προτείνεται η απομάκρυνσή της εντός δύο ετών από την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Η εφαρμογή της παραπάνω πρότασης προϋποθέτει την αλλαγή της υφιστάμενης σήμερα νομοθεσίας, βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 4.1.2.3 της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,2

Συντελεστής Δόμησης: 0,4

Ο Τομέας IV είναι κατάλληλος για τη χωροθέτηση παιδιατρικού νοσοκομείου, η οποία αποτελεί αίτημα και βρίσκεται στο πρόγραμμα του Δήμου Δραπετσώνας – Κερατσινίου. Οι εκτάσεις του Τομέα όμως είναι ιδιωτικές, γεγονός που σημαίνει ότι με βάση την υφιστάμενη κατάσταση, τις προτεινόμενες χρήσεις υγείας και πρόνοιας, αλλά και τις ενδεχόμενες συνοδές χρήσεις, θα αναπτύξουν ιδιώτες. Η ανέγερση δημόσιου παιδιατρικού νοσοκομείου προϋποθέτει την παραχώρηση ή απαλλοτρίωση κατάλληλης έκτασης εντός του Τομέα από το Ελληνικό Δημόσιο.



Εικόνα 4-44: Η πρόταση για τον Τομέα IV. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.5. Τομέας V, Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα V, ο οποίος αποτελεί τμήμα της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πειραιά, είναι η βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018, «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο». Καθώς η περιοχή θα βρίσκεται εκτός του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προτείνεται να επιτρέπονται:

Δραστηριότητες ήπιας αναψυχής όπως παιδικές χαρές και

(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

(26.12.3) Πεζόδρομοι.

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

(26.12.5) Πλατείες.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

(48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(48.2) Εγκαταστάσεις:



α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Επιπλέον των χρήσεων του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018 προτείνονται οι παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

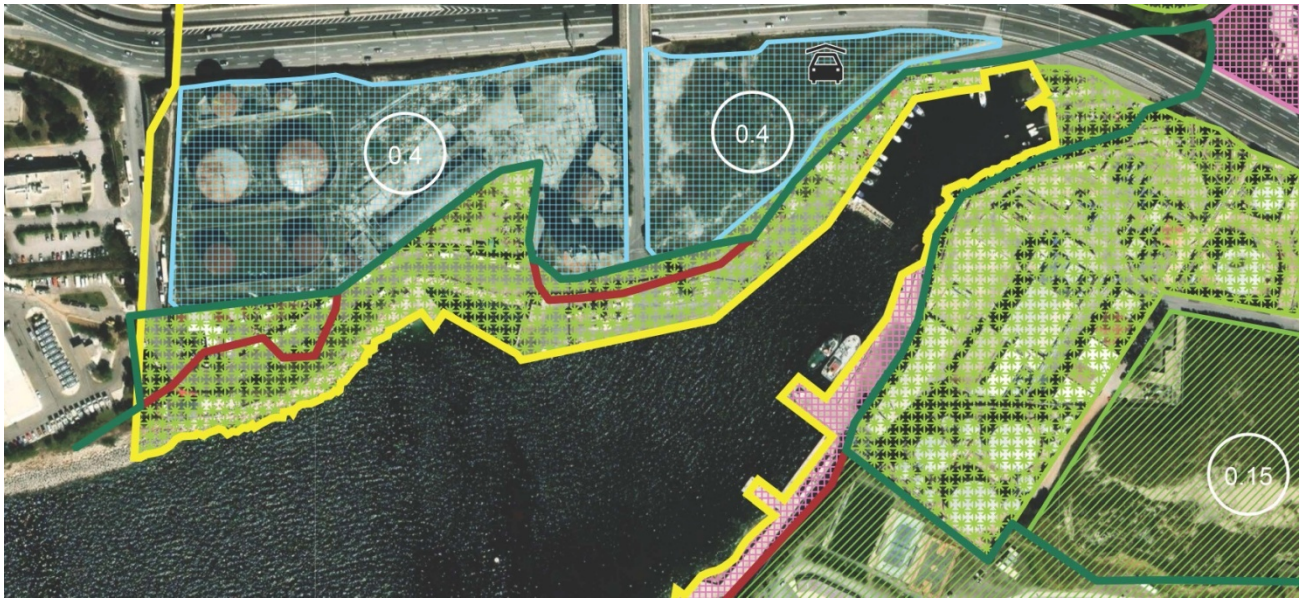
(5) Θρησκευτικοί χώροι. Ιερός Ναός, η θέση και το μέγεθος του οποίου θα προσδιοριστούν στο πλαίσιο της μελέτης του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου.

(24.9) Αλιεία (ερασιτεχνική και επαγγελματική).

(26.11) Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας. Επιτρέπονται μόνο λιμενικές ζώνες αλιευτικής δραστηριότητας.

Τόσο η υφιστάμενη χρήση του παραχωρημένου από την ΟΛΠ Α.Ε. στην Α.Γ.Ε.Τ Ηρακλής χώρου για αποθήκευση και διακίνηση προϊόντων τσιμέντου, όσο και οι βαριές βιομηχανικές και οχλούσες χρήσεις που προβλέπονται στην περιοχή, καθώς σήμερα εντάσσεται Υποζώνη Δ, της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά (ΦΕΚ Δ'32/2023), συμπεριλαμβανομένων των «περιοχών προς δόμηση», Δii και Δiv, οι οποίες δίνουν τη δυνατότητα να καλυφθεί σημαντικό μέρος του παραλιακού μετώπου με εξώροφα κτίρια ύψους 22 μέτρων, θεωρούνται ασύμβατες με τον χαρακτήρα ανάπτυξης της περιοχής μητροπολιτικής παρέμβασης των Λιπασμάτων Δραπετσώνας και τους γενικότερους στόχους και κατευθύνσεις του προτεινόμενου ΕΠΣ. Σημειώνεται εδώ ότι η δραστηριότητα της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής κατατάσσεται στην Α2 κατηγορία της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, είναι δηλαδή μέσης όχλησης, ενώ στις χρήσεις της Υποζώνης Δ προβλέπονται ακόμα και νέες δραστηριότητες της Α1 περιβαλλοντικής κατηγορίας, δηλαδή υψηλής όχλησης. Συνεπώς, προτείνεται η απομάκρυνσή της βιομηχανικού χαρακτήρα χρήσης της Α.Γ.Ε.Τ. Ηρακλής εντός δύο ετών από την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου και η κατάργηση των χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης του Master Plan λιμένα Πειραιά. Η εφαρμογή των παραπάνω προτάσεων προϋποθέτει την αλλαγή της υφιστάμενης σήμερα νομοθεσίας, βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 4.1.2.3 της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.





Εικόνα 4-45: Η πρόταση για τον Τομέα V. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.6. Τομέας VI, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα VI, είναι η βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018 , «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο».

Καθώς η περιοχή θα βρίσκεται εντός του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προτείνεται να επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν.4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων και οι γωνίες ανακύκλωσης.

Επιπλέον των χρήσεων του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018:

Το εγκαταλειμμένο κτίριο του εργοστασίου γύψου και στόκου των Πασπάτη – Περιστέρα – Γεωργιτσέα («Γυψάδικο»), παραμένει στα σημερινά πολεοδομικά του μεγέθη, αποκαθίσταται και δύναται να παραλαμβάνει τις εξής ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

(3) Εκπαίδευση.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(13) Αναψυκτήρια.

Το υφιστάμενο αντλιοστάσιο της ΕΥΔΑΠ παραμένει με την σημερινή του χρήση.





Εικόνα 4-46: Πρόταση για τον Τομέα VI. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.7. Τομέας VII, Τουρισμός - Αναψυχή

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα VII είναι η βάσει του άρθρου 5 του Π.Δ. 19/2018 «Τουρισμός - Αναψυχή», και ειδικότερα:

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα.

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο εμπορικά καταστήματα (10.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και υπεραγορές και πολυκαταστήματα (10.3 και 10.4) μέχρι 1.500 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(14) Αναψυχή.

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

Η υφιστάμενη χρήση παραλαβής, αποθήκευσης, συσκευασίας και διανομής τσιμέντου (και άλλων οικοδομικών υλικών), η οποία κατατάσσεται στην Α2 κατηγορία της περιβαλλοντικής νομοθεσίας (μέσης όχλησης), θεωρείται ασύμβατη με τον χαρακτήρα ανάπλασης της περιοχής μητροπολιτικής παρέμβασης των Λιπασμάτων Δραπετσώνας και τους γενικότερους στόχους και κατευθύνσεις του προτεινόμενου ΕΠΣ. Συνεπώς προτείνεται η απομάκρυνσή της εντός δύο ετών από την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Η εφαρμογή της πρότασης αυτής προϋποθέτει την αλλαγή της υφιστάμενης σήμερα νομοθεσίας, βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 4.1.2.3 της παρούσας Τεχνικής Έκθεσης.

Ο υφιστάμενος υποσταθμός της ΔΕΗ παραμένει με την σημερινή του χρήση.

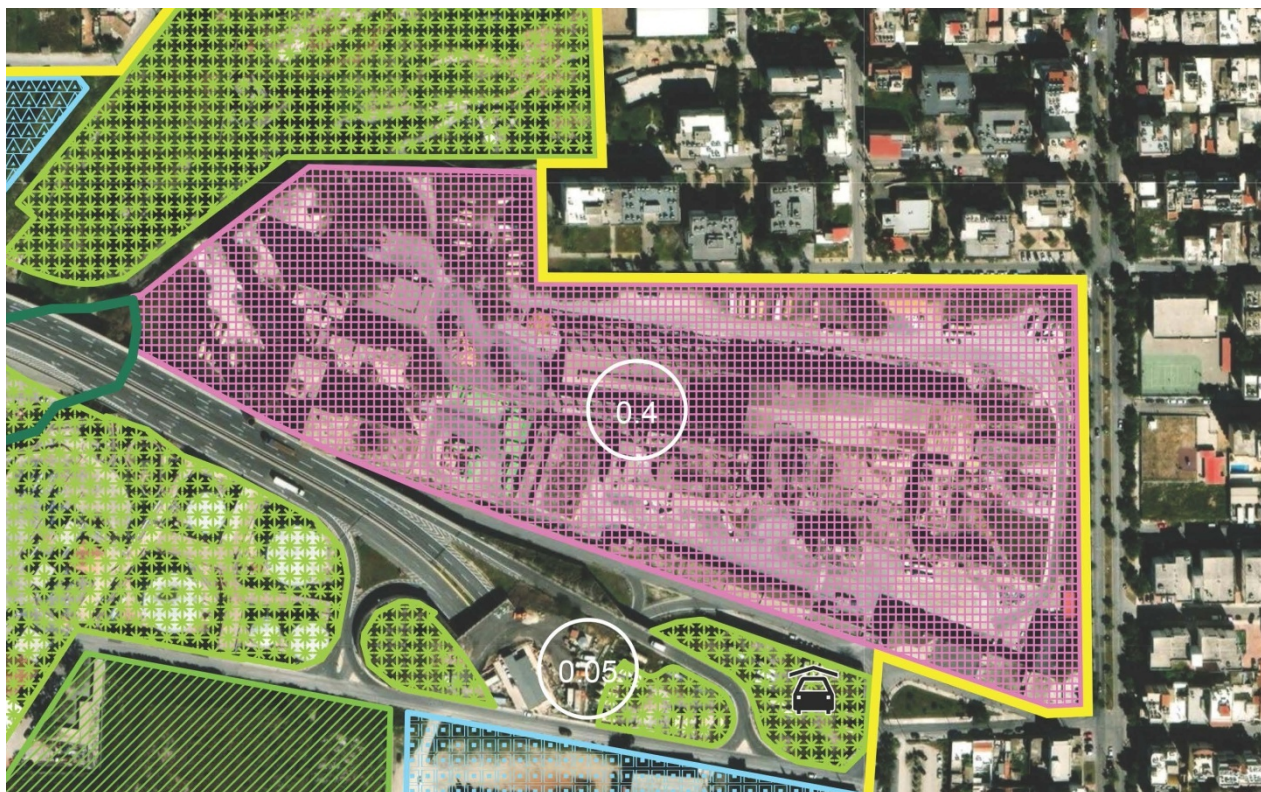
Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,2

Συντελεστής Δόμησης: 0,4



Σημειώνεται ότι ο προτεινόμενος συντελεστής κάλυψης και δόμησης είναι μικρότερος των υφιστάμενων, οι οποίοι είναι 0,31 και 0,5 αντίστοιχα.



Εικόνα 4-47: Πρόταση για τον Τομέα VII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.8. Τομέας VIII, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα VIII, είναι η βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018 , «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο».

Καθώς η περιοχή θα βρίσκεται εντός του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προτείνεται να επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν.4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό. Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνίες ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινόχρηστου χώρου.

Επιτρέπεται επίσης εκτός του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018, η εξής ειδική κατηγορία χρήσης, σε θέση ή θέσεις που θα προσδιοριστούν από το Ρυμοτομικό Σχέδιο Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου:

(16) Στάθμευση (κτίριο - γήπεδο). Επιτρέπεται η διαμόρφωση γηπέδων στάθμευσης.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 1 (αφορά σε διαμόρφωση υπαίθριου χώρου στάθμευσης)

Συντελεστής Δόμησης: 0,05

Οι παραπάνω συντελεστές προτείνονται για να καλύψουν τις μελλοντικές ενδεχόμενες εγκαταστάσεις στάθμευσης.





Εικόνα 4-48: Πρόταση για τον Τομέα VIII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.9. Τομέας ΙΧ, Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα ΙΧ, είναι η βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018 , «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο».

Καθώς η περιοχή θα βρίσκεται εντός του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προτείνεται να επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 20 του ν.4067/2012 (με εξαίρεση την περίπτωση γ' της παρ. 1 και των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2) και επιπλέον περιορισμένης έκτασης δραστηριότητες εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό.

Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται, επιπλέον, οι γωνιές ανακύκλωσης εφόσον δεν καταλαμβάνουν επιφάνεια άνω του 15% του κοινοχρήστου χώρου.

Η προτεινόμενη χρήση γης «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο», η οποία ισοδυναμεί με ρυμοτομική απαλλοτρίωση της ιδιωτικής έκτασης, αντανakλά την πρόθεση της Δημοτικής Αρχής του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, να απαλλοτριώσει τον χώρο.

Η υφιστάμενη χρήση αποθήκευσης και διακίνησης υγρών καυσίμων, παραγωγής ορυκτέλαιων και επεξεργασίας υγρών πετρελαιοειδών αποβλήτων, όχι μόνο κατατάσσεται στην Α2 κατηγορία της περιβαλλοντικής νομοθεσίας (μέσης όχλησης), αλλά επιπλέον υπάγεται και στην ευρωπαϊκή Οδηγία Seveso «για την αντιμετώπιση των κινδύνων μεγάλων ατυχημάτων σχετιζόμενων με επικίνδυνες ουσίες». Η ύπαρξη της εγκατάστασης με τη σημερινή της υφιστάμενη χρήση, όχι μόνο είναι απολύτως ασύμβατη με τον χαρακτήρα ανάπλασης της περιοχής μητροπολιτικής παρέμβασης των Λιπασμάτων Δραπετσώνας και τους γενικότερους στόχους και κατευθύνσεις του προτεινόμενου ΕΠΣ, αλλά στην πραγματικότητα είναι ασύμβατη με την ύπαρξη των παρακείμενων γειτονιών της Δραπετσώνας και του Κερατσινίου. Ενώ η επιτάχυνση μετεγκατάστασής της είναι στο πνεύμα του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, το άρθρο 70 του νόμου 4549/2018 του «Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής», έδωσε μακρά παράταση στην παραμονή της. Η παρούσα Τεχνική Έκθεση, ακολουθώντας το πνεύμα σχετικών αποφάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, οι οποίες εκφράζουν ένα ομόθυμο αίτημα των τοπικών κοινωνιών, προτείνει την απομάκρυνσή της μονάδας της OIL ONE εντός δύο ετών από την έκδοση του Προεδρικού Διατάγματος του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Η εφαρμογή της πρότασης αυτής προϋποθέτει την αλλαγή της υφιστάμενης σήμερα νομοθεσίας, στο πνεύμα των σχετικών προτάσεων του Δημοτικού Συμβουλίου (βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 4.1.2.3 της παρούσας).



Εικόνα 4-49: Πρόταση για τον Τομέα ΙΧ. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.



4.3.2.10. Τομέας Χ, Τουρισμός - Αναψυχή

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα Χ είναι η βάσει του άρθρου 5 του Π.Δ. 19/2018 «Τουρισμός - Αναψυχή». Ειδικότερα προτείνονται αποκλειστικά οι παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο ειδικές αθλητικές εγκαταστάσεις ναυταθλητισμού (Ομάδα Ζ1: Υπαίθριες μόνιμες εγκαταστάσεις διαμορφωμένες σε φυσικό περιβάλλον - θάλασσα, Ομάδα Ζ2: Προσωρινές εγκαταστάσεις ή διαμορφώσεις για διοργάνωση αγώνων σε φυσικό περιβάλλον – θάλασσα)

(26.11) Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες. Επιτρέπονται μόνο λιμενικές ζώνες τουριστικής και ναυταθλητικής δραστηριότητας.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

Ο Τομέας σήμερα εντάσσεται στην Υποζώνη Δ, της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά (ΦΕΚ Δ'32/2023), η οποία προβλέπει ιδιαίτερα οχλούσες βιομηχανικού χαρακτήρα χρήσεις, οι οποίες συνάδουν με τις δραστηριότητες της όμορης εγκατάστασης της OIL ONE, αλλά δεν συνάδουν καθόλου με τον χαρακτήρα ανάπτυξης της περιοχής μητροπολιτικής παρέμβασης των Λιπασμάτων Δραπετσώνας και τους γενικότερους στόχους και κατευθύνσεις του προτεινόμενου ΕΠΣ. Καθώς η παρούσα Τεχνική Έκθεση προτείνει την εντός δύο ετών από την έκδοση του ΠΔ του ΕΠΣ απομάκρυνση της OIL ONE (βλ. σχετικά στο Κεφάλαιο 4.3.2.9), αυτό οδηγεί στην πρόταση κατάργησης των χρήσεων γης και του Master Plan λιμένα Πειραιά στην έκταση του Τομέα. Η εφαρμογή της παραπάνω πρότασης προϋποθέτει την αλλαγή της υφιστάμενης σήμερα νομοθεσίας (βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 4.1.2.3).





Εικόνα 4-50: Πρόταση για τον Τομέα Χ. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.



4.3.2.11. Τομέας ΧΙ, Πράσινο - Πολιτισμός - Αναψυχή

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα ΧΙ είναι η βάσει του άρθρου 5 του Π.Δ. 19/2018 «Τουρισμός - Αναψυχή», και ειδικότερα:

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(16.1) Υπόγεια στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και οχημάτων ανεξαρτήτως βάρους των υπηρεσιών Ο.Τ.Α. α' βαθμού.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β'1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,15

Συντελεστής Δόμησης: 0,15

Το «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας προβλέπει τη χωροθέτηση στον Τομέα Πράσινου Σημείου και υπόγειων χώρων στάθμευσης.





Εικόνα 4-51: Πρόταση Τομέα XI. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.12. Τομέας XII, Πράσινο - Πολιτισμός - Αναψυχή

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα XII είναι η βάσει του άρθρου 5 του Π.Δ. 19/2018 «Τουρισμός - Αναψυχή», και ειδικότερα:

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα. Επιτρέπονται μόνο χώροι συνάθροισης κοινού.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,15

Συντελεστής Δόμησης: 0,15





Εικόνα 4-52: Πρόταση για τον Τομέα ΧΙΙ. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.13. Τομέας XIII, Αθλητισμός

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα XIII είναι η βάσει του άρθρου 6 του Π.Δ. 19/2018 «Κοινοφελείς λειτουργίες», και ειδικότερα:

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, μόνο οι κατηγορίες Α1, Α2 και Β1, δηλαδή:

αα) Ομάδα Α1: Υπαίθριες εγκαταστάσεις χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται μόνο προπονήσεις.

ββ) Ομάδα Α2: Υπαίθριες εγκαταστάσεις χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται και αγώνες.

γγ) Ομάδα Β1: Υπαίθριες εγκαταστάσεις από 500 έως 5.000 θεατές, όπου διεξάγονται τοπικοί ή ερασιτεχνικοί αγώνες.

Επιπλέον των χρήσεων του άρθρ. 6 Π.Δ. 19/2018 επιτρέπονται:

(16.1) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και οχημάτων ανεξαρτήτως βάρους των υπηρεσιών Ο.Τ.Α. α' βαθμού. Επιτρέπονται μόνο γήπεδα στάθμευσης.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

Ο υδατόπυργος παραμένει και αναδεικνύεται ως τοπόσημο της περιοχής.

Το κτίριο του υδραγωγείου και το υφιστάμενο διώροφο λιθόκτιστο κτίριο με κεραμοσκεπή παραμένουν, ανακαινίζονται χωρίς δυνατότητα επέκτασης και δύναται να παραλαμβάνουν χρήσεις:

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

Σύμφωνα με το «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας «στον περίγυρο του υδατόπυργου προτείνεται κέντρο Βιομηχανικών Αρχείων και εργαστηριακό συγκρότημα, καφεστιατόριο, θεματικοί δρόμοι πολιτισμού», ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση των υφιστάμενων κτιρίων.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:



Συντελεστής Κάλυψης: 0,4.

Συντελεστής Δόμησης: 0,15 (ώστε να επιτρέπεται μελλοντική κατασκευή εξεδρών).



Εικόνα 4-53: Πρόταση για τον Τομέα XIII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.14. Τομέας XIV – Ζώνη Αιγιαλού

Επιτρέπεται η εκτέλεση έργων μόνο για την εξυπηρέτηση της ελεύθερης και ακώλυτης πρόσβασης στην ζώνη και για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών πολιτικής προστασίας εφόσον έχει προηγηθεί η κήρυξη μιας περιοχής σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης ή ετοιμότητας πολιτικής προστασίας, όπως ορίζεται στον Ν.2971/2001 (ΦΕΚ Α'285) όπως ισχύει σήμερα.



Εικόνα 4-54: Πρόταση για τον Τομέα XIV. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.15. Τομέας XV – Τουρισμός - Αναψυχή

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα XV είναι η βάσει του άρθρου 5 του Π.Δ. 19/2018 «Τουρισμός - Αναψυχή», και ειδικότερα:

(3.5) Ειδική εκπαίδευση (σχολές ναυταθλητισμού, κατάρτιση στην κατασκευή – επισκευή σκαφών).

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις ναυταθλητισμού (Ομάδα Z1: Υπαίθριες μόνιμες εγκαταστάσεις διαμορφωμένες σε φυσικό περιβάλλον - θάλασσα, Ομάδα Z2: Προσωρινές εγκαταστάσεις ή διαμορφώσεις για διοργάνωση αγώνων σε φυσικό περιβάλλον – θάλασσα)

(5) Θρησκευτικοί χώροι

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα. Επιτρέπονται μόνο χώροι συνάθροισης κοινού.

(11) Γραφεία/Κέντρα έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία όπως γραφεία ναυτικών ομίλων και ναυταθλητικών σωματείων.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(26.11) Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας, μαρίνες. Επιτρέπονται μόνο λιμενικές ζώνες τουριστικής – ναυταθλητικής δραστηριότητας.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

Το διατηρητέο κτίριο Δημοτικών Σφαγείων (Μονάδα Αμμωνίας) αποκαθίσταται και δύναται να παραλαμβάνει τις παραπάνω χρήσεις.

Η καπνοδόχος της Μονάδας Υαλουργείου παραμένει και αναδεικνύεται ως τοπόσημο της περιοχής.

Ο υποσταθμός της ΔΕΗ παραμένει με τη σημερινή του χρήση.

Το «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας προβλέπει την χωροθέτηση στον Τομέα ναυταθλητικού κέντρου, ως προτεινόμενη



αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου των Σφαγείων (μονάδα αμμωνίας), υπαίθριου γηπέδου ποδοσφαίρου άμμου, υπαίθριου Skate Park, υπαίθριου αμφιθεατρικού χώρου 750 θέσεων και αναψυκτήριου.

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,3 (για την κάλυψη των υπαίθριων εγκαταστάσεων που προγραμματίζει ο Δήμος)

Συντελεστής Δόμησης: 0,15

Θύλακας εντός του Τομέα εντάσσεται σήμερα στην Υποζώνη Δ, της Ζώνης Εμπορικού Λιμένα του Αναπτυξιακού Προγράμματος και Μελέτης Διαχείρισης (Master Plan) λιμένα Πειραιά (ΦΕΚ Δ'32/2023), η οποία προβλέπει ιδιαίτερα οχλούσες βιομηχανικού χαρακτήρα χρήσεις, καθώς χρησιμοποιείται από την εγκατάσταση της OIL ONE. Ο θύλακας μάλιστα συμπεριλαμβάνει την «περιοχή προς δόμηση» Δί που προβλέπει νέα κτιριακή ανάπτυξη έως έξι ορόφων και έως 22 μέτρων ύψους. Οι προβλέψεις αυτές δεν συνάδουν καθόλου με τον χαρακτήρα ανάπλασης της περιοχής μητροπολιτικής παρέμβασης των Λιπασμάτων Δραπετσώνας και τους γενικότερους στόχους και κατευθύνσεις του προτεινόμενου ΕΠΣ. Καθώς η παρούσα Τεχνική Έκθεση προτείνει την εντός δύο ετών από την έκδοση του ΠΔ του ΕΠΣ απομάκρυνση της OIL ONE (βλ. σχετικά στο Κεφάλαιο 4.3.2.9), αυτό οδηγεί στην πρόταση κατάργησης των χρήσεων γης και του Master Plan λιμένα Πειραιά στην έκταση του Τομέα. Η εφαρμογή της παραπάνω πρότασης προϋποθέτει την αλλαγή της υφιστάμενης σήμερα νομοθεσίας (βλ. αναλυτικότερα στο Κεφάλαιο 4.1.2.3).



Εικόνα 4-55: Πρόταση για τον Τομέα XV. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

4.3.2.16. Τομέας XVI – Πράσινο - Πολιτισμός - Αναψυχή

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα XVI είναι η βάσει του άρθρου 5 του Π.Δ. 19/2018 «Τουρισμός - Αναψυχή», και ειδικότερα:

(4) Μικρές (4.1) και ειδικές (4.3) αθλητικές εγκαταστάσεις. Επιτρέπονται μόνο (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1).

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα.

(10.6) Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων - εκθεσιακά κέντρα.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

(15) Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις. Επιτρέπονται μόνο 3. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής στστ. Κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα αναζωογόνησης (spa).

(16.1) Υπόγεια στάθμευση αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και οχημάτων ανεξαρτήτως βάρους των υπηρεσιών Ο.Τ.Α. α' βαθμού.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ.

Τα διατηρητέα κτίρια Μονάδας Υαλουργείου και Δ.Ε.Η.-Κ.Η.Σ. αποκαθίστανται και δύναται να αναλάβουν τις παραπάνω χρήσεις.

Το «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας προβλέπει την χωροθέτηση στον Τομέα ανοιχτού και κλειστού κολυμβητηρίου, κλειστού γυμναστηρίου αθλοπαιδιών, κλειστού γυμναστηρίου γυμναστικής, κλειστού γυμναστηρίου βαρέων αθλημάτων, στεγασμένων εκθεσιακών χώρων, στεγασμένων χώρων πολλαπλών χρήσεων, μουσείου ενάλιων αρχαιοτήτων – βυθού, αίθουσας πολλαπλών χρήσεων (ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου Δ.Ε.Η. – Κ.Η.Σ.), Κέντρου θαλασσοθεραπείας και φυσικοθεραπείας, με σχολή φυσιοθεραπευτών και καφέ – εστίαση, βιβλιοθήκη και χώρο πολυμέσων και «πολυδύναμο εκθεσιακό χώρο», ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου του υαλουργείου (Συγκρότημα ΙΙ) και υπόγειων χώρων στάθμευσης.

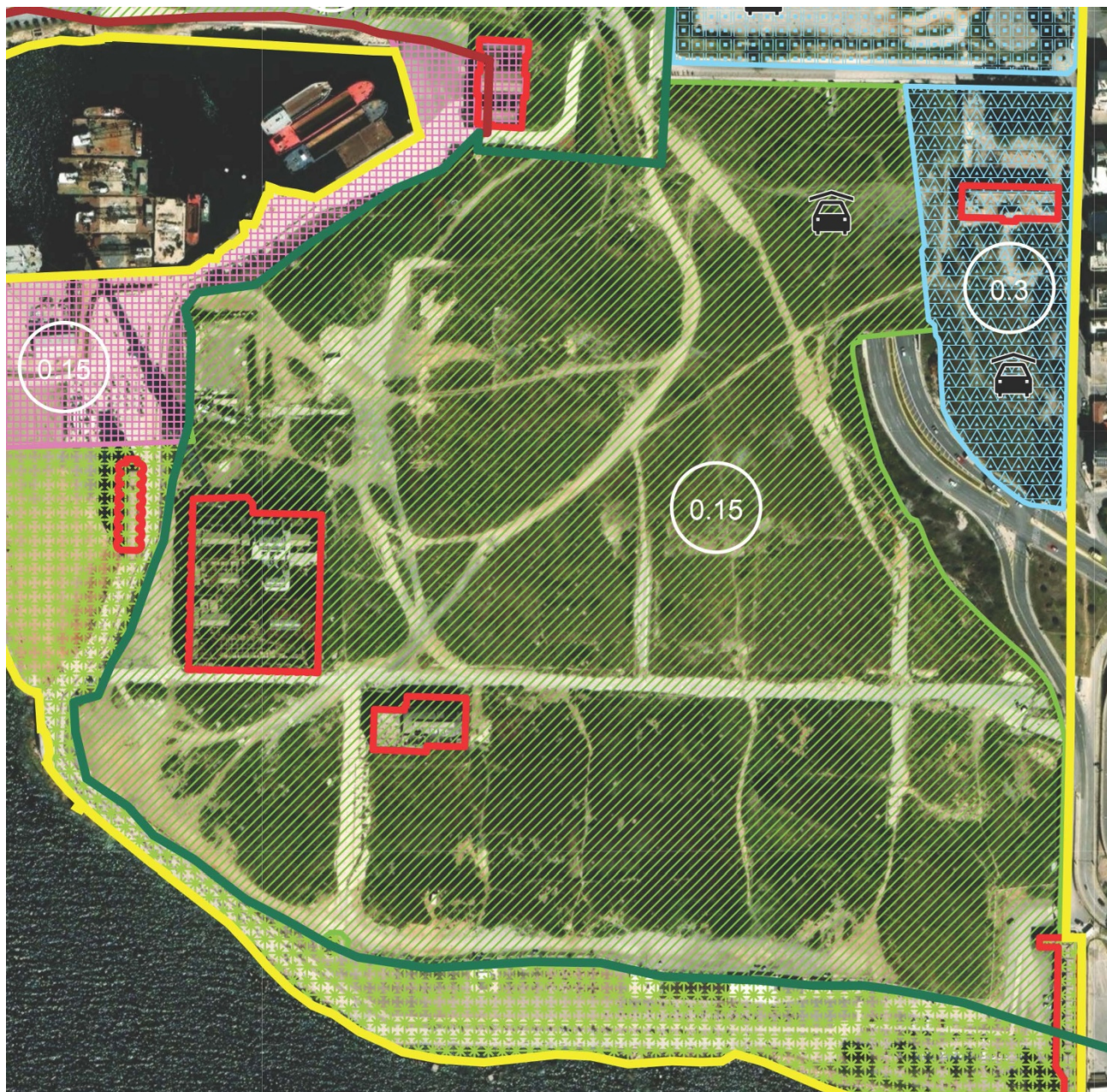
Όροι και περιορισμοί δόμησης:



Συντελεστής Κάλυψης: 0,3

Συντελεστής Δόμησης: 0,15

Τα παραπάνω πολεοδομικά μεγέθη προτείνονται για την κάλυψη των νέων κτιρίων και εγκαταστάσεων που προγραμματίζει ο Δήμος Κερατσινίου – Δραπετσώνας.



Εικόνα 4-56: Πρόταση για τον Τομέα XVI. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ. ΕΡΓ.

4.3.2.17. Τομέας XVII – Εκπαίδευση

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα XVI είναι η βάσει του άρθρου 3 του Π.Δ. 19/2018 «Γενική κατοικία», και ειδικότερα:

(3) Εκπαίδευση: Επιτρέπεται μόνο (3.4) Τριτοβάθμια (Τ.Ε.Ι., Α.Ε.Ι.) και (3.5) Ειδική εκπαίδευση. Τα κτίρια τριτοβάθμιας και ειδικής εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500μ².

(11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων καθώς και οχημάτων ανεξαρτήτως βάρους των υπηρεσιών Ο.Τ.Α. α' βαθμού. Επιτρέπονται μόνο γήπεδα στάθμευσης.

(48) Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους κατά το άρθρο 20 του ΝΟΚ

Το διατηρητέο Κτίριο Ινστιτούτου Ερευνών (Ινστιτούτο Κανελλόπουλου) αποκαθίσταται και δύναται να παραλαμβάνει τις παραπάνω χρήσεις.

Το «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας προβλέπει την εγκατάσταση Παραρτήματος Πανεπιστημιακού Ιδρύματος και Κέντρου Έρευνας. Η προτεινόμενη χρήση είναι συμβατή και δίνεται η δυνατότητα χωροθέτησης του Κέντρου Έρευνας και Περιβαλλοντικού Ελέγχου Λιμένα Πειραιά στο υπάρχον διατηρητέο Ινστιτούτο Χημείας και Γεωργίας «Νικόλαος Κανελλόπουλος».

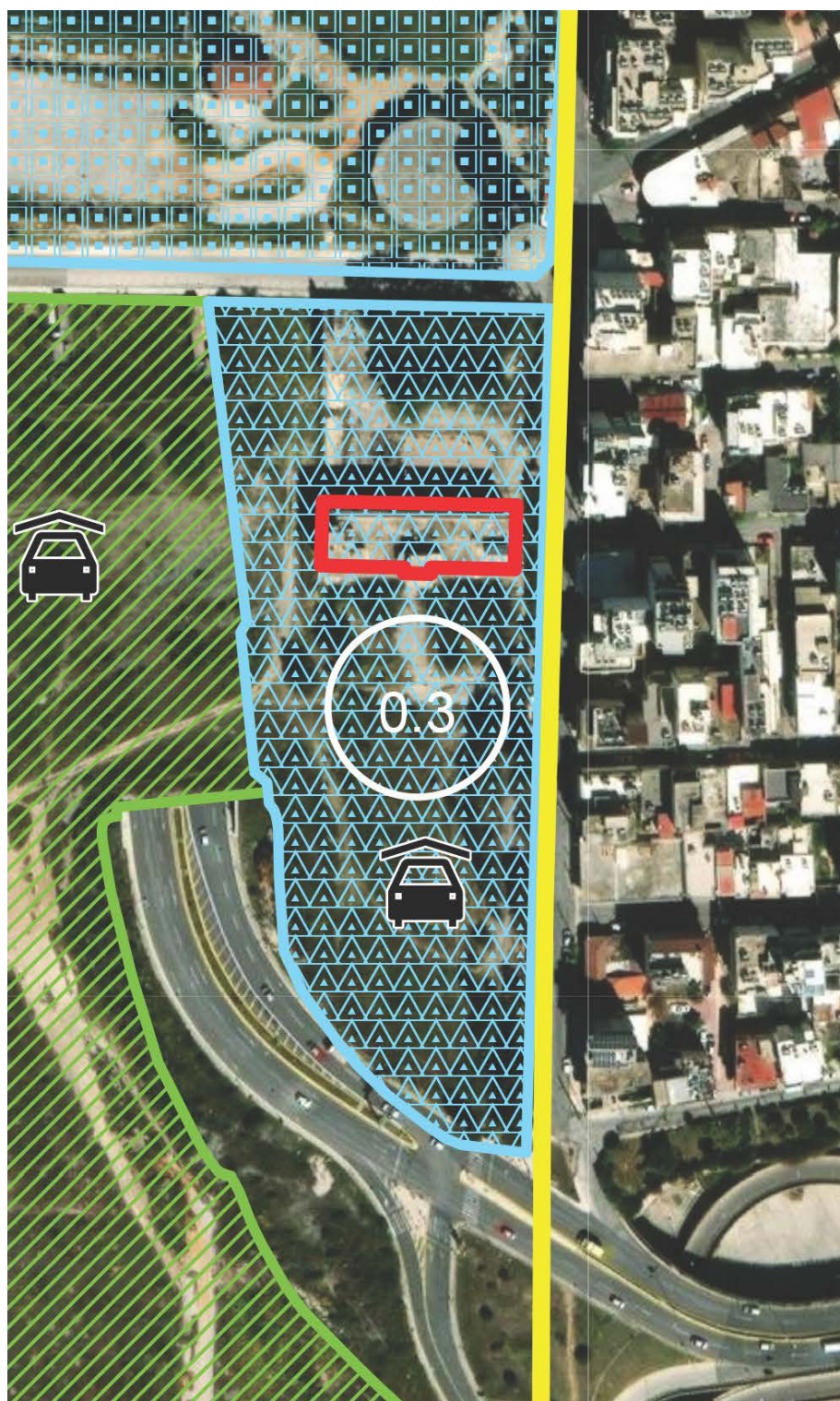
Εμβαδόν τομέα 14.187 μ²

Όροι και περιορισμοί δόμησης:

Συντελεστής Κάλυψης: 0,15

Συντελεστής Δόμησης: 0,3





Εικόνα 4-57: Πρόταση για τον Τομέα XVII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE

4.3.2.18. Τομέας XVIII – Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο

Η προτεινόμενη χρήση γης του Τομέα XVIII, ο οποίος αποτελεί τμήμα της Χερσαίας Ζώνης Λιμένα Πειραιά, είναι η βάσει του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018, «Ελεύθεροι Χώροι – Αστικό Πράσινο». Καθώς η περιοχή θα βρίσκεται εκτός του Ρυμοτομικού Σχεδίου Εφαρμογής του Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, προτείνεται να επιτρέπονται:

Δραστηριότητες ήπιας αναψυχής όπως παιδικές χαρές και

(5) Μικρές υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού: μόνο ανοικτά θέατρα μικρής κλίμακας με απαραίτητους υποστηρικτικούς χώρους και θερινοί κινηματογράφοι.

(26.12) Γραμμικές υποδομές μεταφορών.

(26.12.1) Οδοί (κίνησης μηχανοκίνητων οχημάτων) (δυνατότητα εξειδίκευσης βάσει της οικείας νομοθεσίας).

(26.12.2) Οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

(26.12.3) Πεζόδρομοι.

(26.12.4) Ποδηλατόδρομοι.

(26.12.5) Πλατείες.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης.

(48.1) Κατασκευές για:

α) τη διαμόρφωση του εδάφους, όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα, μηχανικά μέσα κάλυψης υψομετρικών διαφορών, καθώς και κατασκευές για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενων ατόμων,

β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών,

δ) για τη λειτουργία και την εξυπηρέτηση των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς.

(48.2) Εγκαταστάσεις:



α) Οι κατασκευές δικτύων υποδομής και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, μετά των παραρτημάτων αυτών (υπέργειων και υπόγειων).

β) Η εγκατάσταση σταθμών μέτρησης ατμοσφαιρικής ρύπανσης, θορύβου και μετεωρολογικών παραμέτρων με τον αναγκαίο εξοπλισμό.

ε) Η εγκατάσταση σταθμών φόρτισης ηλεκτρικών οχημάτων.

Επιπλέον των χρήσεων του άρθρου 7 του Π.Δ. 19/2018 προτείνονται οι παρακάτω ειδικές κατηγορίες χρήσεων:

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις, μόνο οι κατηγορίες Α1 και Α2, δηλαδή:

αα) Ομάδα Α1: Υπαίθριες εγκαταστάσεις χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται μόνο προπονήσεις.

ββ) Ομάδα Α2: Υπαίθριες εγκαταστάσεις χωρίς θεατές ή έως 500 θεατές, στις οποίες διεξάγονται και αγώνες.

(13) Αναψυκτήρια.

Το διατηρητέο κτίριο της Μονάδας Υαλουργείου - Συγκρότημα ΙΙΙ (Σιλό) αποκαθίσταται και δύναται να παραλαμβάνει χρήσεις:

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

(9) Χώροι συνάθροισης κοινού / Συνεδριακά κέντρα.

(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

Το «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας προβλέπει ως προτεινόμενη αποκατάσταση και επανάχρηση του διατηρητέου κτιρίου σιλό τη μετατροπή του σε Χώρο Πολυμέσων – Mediatheque - Μουσείο ιστορίας βιομηχανίας.

Το διατηρητέο νεώτερο μνημείο Ταινιόδρομος αποκαθίσταται και δύναται να παραλαμβάνει χρήσεις:

(10.1) Εμπορικά καταστήματα.

(10.2) Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών.



(12) Εστίαση.

(13) Αναψυκτήρια.

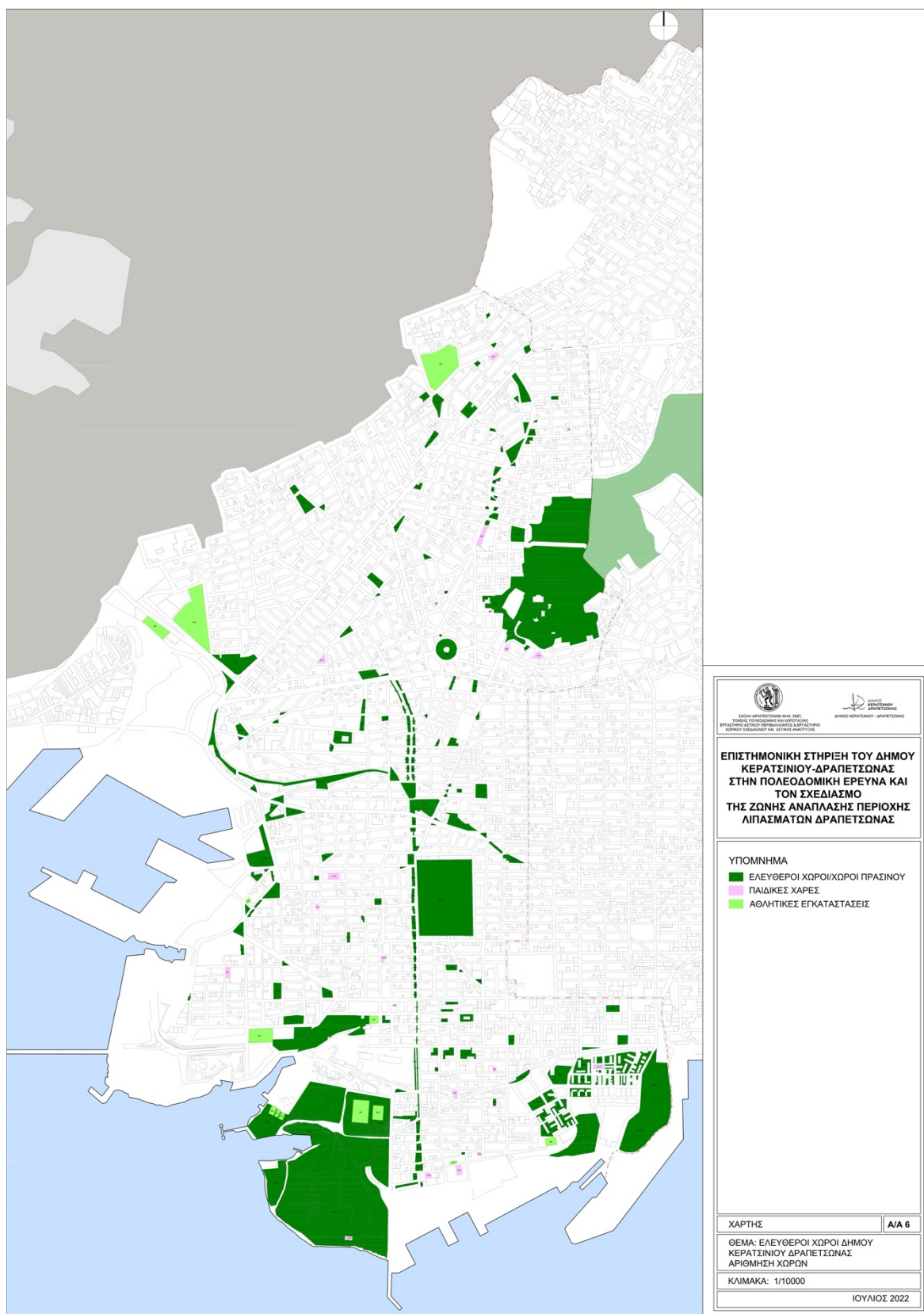


Εικόνα 4-58: Πρόταση για τον Τομέα XVIII. ΠΗΓΗ: COMMONSPACE ΣΥΝ.ΕΡΓ.

5. Κρίσιμες παραδοχές - αιτιολόγηση των νέων ρυθμίσεων

Βασικός στόχος των προτεινόμενων ρυθμίσεων είναι η δημιουργία ενός ελεύθερου χώρου αστικού πράσινου με ήπιες συνοδές χρήσεις στην Περιοχή Επέμβασης, η οποία λόγω της θέσης και της έκτασής της δύναται να συγκροτήσει έναν κρίσιμο μητροπολιτικής σημασίας χώρο πράσινου. Η σημασία της δημιουργίας ενός τέτοιου χώρου αυξάνεται λόγω της έλλειψής του στην ευρύτερη περιοχή. Οι κοντινότεροι μητροπολιτικοί ελεύθεροι χώροι και χώροι πράσινου εντοπίζονται στον περιαστικό ορεινό όγκο του όρους Αιγάλεω, στο Μητροπολιτικό Πάρκο Σελεπίτσαρι όπου λειτουργεί ο θεσμοθετημένος χώρος πρασίνου «Πάρκο Ανδρέα Παπανδρέου Σελεπίτσαρι» και οι χώροι του Φαληρικού Δέλτα. Μικρότερης και τοπικότερης σημασίας ελεύθεροι χώροι πράσινου εντοπίζονται στον Αρχαιολογικό Χώρο της Ηετιώνειας Πύλης και το Καστράκι και στο Νεκροταφείο της Ανάστασης που αποτελεί χώρο υψηλού πράσινου εντός της Ζώνης Άμεσης Επιρροής του προτεινόμενου ΕΠΣ. Η δημιουργία ενός μητροπολιτικού χώρου πράσινου στα Λιπάσματα Δραπετσώνας μπορεί επιπλέον να αποτελέσει το επίκεντρο ενός δικτύου χώρων πράσινου που θα συνδέεται με τους παραπάνω χώρους αλλάζοντας συνολικά την εικόνα της ευρύτερης περιοχής. Ήδη υφίσταται μία γραμμική ανάπτυξη ελεύθερων χώρων με χαμηλή ή υψηλή φύτευση, η οποία διατρέχει μεγάλο μήκος της Δημοτικής Ενότητας Κερατσινίου, με κατεύθυνση από τον βορρά προς τον νότο, από την λεωφόρο Σαλαμίνας μέχρι την ακτογραμμή.





Εικόνα 5-1: Ελεύθεροι χώροι και χώροι πράσινου στον Δήμο Κερατσινίου Δραπετσώνας. ΠΗΓΗ: Παραδοτέο Α Φάσης, Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος και Εργαστήριο Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικής Ανάπτυξης ΕΜΠ



Κατά τα άλλα, ο Δήμος Κερατσινίου-Δραπετσώνας χαρακτηρίζεται από πυκνή και υψηλή δόμηση και έλλειψη ελεύθερων χώρων αστικού πράσινου στο εσωτερικό του. Το σύστημα δόμησης, στο οποίο η ρυμοτομική γραμμή συχνά ταυτίζεται με την οικοδομική, συνδυαστικά με το ύψος των κτιρίων, έχουν ως αποτέλεσμα τον πολλαπλασιασμό των επιπτώσεων που επιφέρει η έλλειψη πρασίνου, καθιστώντας αναγκαία την προσπάθεια εύρεσης και αξιοποίησης νέων χώρων αστικού πράσινου. Στο παραδοτέο της Α' Φάσης του ερευνητικού προγράμματος με τίτλο «Επιστημονική στήριξη του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας στην πολεοδομική έρευνα και τον σχεδιασμό της ζώνης ανάπτυξης περιοχής Λιπασμάτων Δραπετσώνας», του Εργαστήριου Αστικού Περιβάλλοντος και του Εργαστήριου Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικής Ανάπτυξης, του Τομέα Πολεοδομίας – Χωροταξίας, της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ, εντοπίστηκαν και καταγράφηκαν 183 ελεύθεροι χώροι με χρήσεις πράσινου, αθλητισμού και αναψυχής εντός του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, συνολικής έκτασης 809.903,68 μ², τα οποία αντιστοιχούν σε 8,9 μ² ελεύθερων χώρων ανά κάτοικο. Σύμφωνα με το τεύχος του «Σχεδίου Γενικής Διάταξης – Master Plan – Πλάνο Αξιοποίησης» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, οι υπό εξέλιξη απαλλοτριώσεις στον χώρο των Λιπασμάτων αναμένεται να προσθέσουν επιπλέον σχεδόν 2,32 μ² ανά κάτοικο.

Επιπλέον, το ερευνητικό πρόγραμμα εντοπίζει ελλείμματα στην κοινωνική υποδομή του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, τα οποία αντιμετωπίζονται με τις ήπιες χρήσεις αθλητισμού, υγείας – πρόνοιας, εκπαίδευσης και πολιτισμού των προτεινόμενων νέων ρυθμίσεων. Στον Δήμο Κερατσινίου – Δραπετσώνας λειτουργούν έξι δομές υγείας, τρία κέντρα υγείας και τρεις Τοπικές Ομάδες Υγείας (ΤΟΜΥ) χωρίς κάποιο νοσοκομείο. Οι υποδομές πολιτισμού του Δήμου Κερατσινίου-Δραπετσώνας περιλαμβάνουν το Πολιτιστικό Κέντρο «Μελίνα Μερκούρη» στην Αμφιάλη, το Πολιτιστικό Κέντρο «Αντώνης Σαμαράκης», το Πολιτιστικό Κέντρο Ευγένειας, το πρώην εργοστάσιο Καχραμάνογλου στο Κερατσίνι, τμήμα του οποίου έχει αποκατασταθεί και πραγματοποιούνται πολιτιστικές εκδηλώσεις. Υπάρχουν επίσης τρεις δημοτικοί θερινοί κινηματογράφοι στο Δήμο. Λειτουργούν επίσης 82 εκπαιδευτικές δομές: 33 νηπιαγωγεία, 25 δημοτικά, 23 γυμνάσια – λύκεια και ένα κέντρο εκπαίδευσης ενηλίκων. Στο επίπεδο του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας εντοπίζονται 468 παιδιά ανά παιδική χαρά (1,65 μ² ανά παιδί) και 6.933 κάτοικοι ανά αθλητική εγκατάσταση (1,13 μ² ανά κάτοικο). Οι προτεινόμενες νέες ρυθμίσεις αναμένεται να βελτιώσουν την κοινωνική υποδομή του Δήμου σε όλα τα επίπεδα.

Τέλος, ένας ακόμα στόχος των προτεινόμενων νέων ρυθμίσεων είναι η αποκατάσταση της ιστορικής αδικίας του αποκλεισμού των συνοικιών της Δραπετσώνας και του Κερατσινίου από τη θάλασσα. Συνολικότερα, οι βόρειες και δυτικές συνοικίες γύρω από τον Πειραιά ιστορικά αποτέλεσαν αποκλεισμένες και υποβαθμισμένες περιοχές εργατικών κοινωνικών στρωμάτων και προσφυγικών πληθυσμών. Οι χωρικές ανισότητες δεν έχουν αρθεί μέχρι σήμερα. Και ενώ η ακτογραμμή της Αττικής από το λιμάνι του Πειραιά και προς τα νοτιοανατολικά καταλαμβάνεται από υπερτοπικές χρήσεις εμπορίου, ψυχαγωγίας, αθλητισμού, κ.λπ., προς τα βορειοδυτικά αποτελεί λιμενοβιομηχανική ζώνη, με βαριές οχλούσες χρήσεις οι οποίες αποκόπτουν τον αστικό



ιστό από τη θάλασσα. Η περιοχή των Λιπασμάτων λόγω της σημαντικής υπό απαλλοτρίωση αδόμητης έκτασης αλλά και της εξαίρεσης της όμορης λιμενικής ζώνης από τη Σύμβαση Παραχώρησης μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της ΟΛΠ Α.Ε., αποτελεί πολεοδομικά τη σημαντικότερη δυνατότητα άρσης αυτού του αποκλεισμού και σύνδεσης της πόλης με τη θάλασσα σε όλη την ευρύτερη περιοχή. Σήμερα ο υφιστάμενος «Πολυχώρος Λιπασμάτων» του Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας είναι προσβάσιμος μόνο από δύο εισόδους, μία στην περιοχή του υδατόπυργου και μία στον Ταινιόδρομο Κράκαρη, δίπλα στην πύλη Ε1 του λιμανιού του Πειραιά. Με την εφαρμογή των προτεινόμενων ρυθμίσεων, οι προσβάσεις στην περιοχή των Λιπασμάτων αναμένεται να πολλαπλασιαστούν, συνδέοντας άμεσα τις περιοχές κατοικίας με τη θάλασσα μέσω ενός μητροπολιτικού χώρου πρασίνου.



Παράρτημα

Ανακοίνωση της Γραμματείας Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής, δημοσιευμένη στις 25.04.2017 στην εφημερίδα «Κοινωνική»



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ
Γραμματεία Περιφερειακού Συμβουλίου Αττικής
 Ταχ. Δ/ση: Λ. Συγγρού 15 - 17
 Ταχ. Κώδικας: 117 43, Αθήνα
 Τηλ.: 213 20 63 534-536
 Fax : 213 20 63 533
 E-mail: ssona@patt.gov.gr

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Έχοντας υπόψη τις διατάξεις της με αρ. 172058/17-02-2016 ΚΥΑ (ΦΕΚ 354/τ.Β/2016) και ειδικότερα το άρθρου 11 αυτής ανακοινώνεται ότι:

Η Αυτοτελής Δ/ση Πολιτικής Προστασίας Περιφέρειας Αττικής διαβίβασε με το με αρ. πρωτ. Φ.013/676/71391/24-4-2017 έγγραφό της στο Περιφερειακό Συμβούλιο Αττικής το Ειδικό Σχέδιο Αντιμετώπισης Τεχνολογικών Ατυχημάτων Μεγάλης Έκτασης (ΣΑΤΑΜΕ) της Περιφέρειας Αττικής με τα παραρτήματα του στο οποίο περιλαμβάνεται το ειδικό ΣΑΤΑΜΕ της OIL ONE Α.Β.Ε.Ε. που βρίσκεται στην περιοχή Δραπετσώνας επί της οδού Μιχαηλίου στο Δήμο Κερατσινίου - Δραπετσώνας, ώστε το ενδιαφερόμενο κοινό να ενημερωθεί και να συμμετέχει στη δημόσια διαβούλευση όπως προβλέπεται.

Οι επικίνδυνες ουσίες της εγκατάστασης βάσει της ΚΥΑ 172058/2016 και οι οποίες λαμβάνουν μέρος στην αποθήκευση και διακίνηση είναι οι εξής: Πετρέλαιο (Diesel), Βαρύ Πετρέλαιο (Μαζούτ). Πλέον των παραπάνω επικινδύνων ουσιών διακινούνται και ορυκτέλαια. Οι κύριοι κίνδυνοι που χαρακτηρίζουν την εγκατάσταση είναι οι πυρκαγιές στο διακινούμενο και αποθηκευμένο Diesel. Φωτιά θα μπορούσε να προκληθεί σε δεξαμενές στα αναχώματα των δεξαμενών ύστερα από διαρροή προϊόντων, καθώς και/ή ύστερα από θραύση βυτιοφόρου οχήματος ή αγωγού μεταφοράς προϊόντων. Οι επιπτώσεις από τυχόν ανάφλεξη του καυσίμου αυτού θα είναι η εκπεμπόμενη θερμική ακτινοβολία.

Οι ημερομηνίες έναρξης και λήξης της δημόσιας διαβούλευσης είναι από 25-4-2017 έως και 14-5-2017. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στη Γραμματεία του Περιφερειακού Συμβουλίου ή στην Αυτοτελή Δ/ση Πολιτικής Προστασίας της Περιφέρειας Αττικής επί της Λ. Συγγρού 15-17, Αθήνα (τηλ. 2132063534-536 και 2132063692-663-659 αντίστοιχα) και να καταθέτουν ή να αποστέλλουν ταχυδρομικά ή ηλεκτρονικά (e-mail: ssona@patt.gov.gr και grppna@patt.gov.gr) τις απόψεις τους.

Η παραπάνω ανακοίνωση αναρτάται στην ιστοσελίδα της Περιφέρειας Αττικής (www.patt.gov.gr) στο πεδίο των ανακοινώσεων της Πολιτικής Προστασίας καθώς και στον πίνακα ανακοινώσεων της Περιφέρειας Αττικής.

Η ανωτέρω ανακοίνωση θα δημοσιευθεί στην εφημερίδα 'ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ' στις 25-4-2017.

