



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΩΝ
ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού
Αθήνας - Αττικής (Α')

ΠΡΟΣ: Υπηρεσία Συντονισμού ΥΠΕΝ
Γραφείο Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Μεσογείων 119, 115 26, Αθήνα

Ταχ. Δ/ση : Πανόρμου 2, 115 23, Αθήνα
Πληροφορίες : Ν. Παρθενοπούλου
Τηλέφωνο : 2106463261
E-mail : n.parthenopoulou@prv.ypeka.gr

ΘΕΜΑ: Απάντηση στην υπ' αριθμ. 4351 ερώτηση Βουλευτή με θέμα «Μακροχρόνια εκμίσθωση τμήματος της Ζώνης ΙΙΙ του Ολυμπιακού Πόλου Φαλήρου Αττικής (μεταξύ άλλων και του παραθαλάσσιου χώρου της Πλατείας Νερού) χωρίς τη διασφάλιση διατήρησης της υφιστάμενης ελεύθερης πρόσβασης των πολιτών καθώς και της κοινής ησυχίας τους».

Σχετικά: Η υπ' αριθμ. 4351/16.04.2024 (ΥΠΕΝ/ΔΣΜΠ/41837/574/17.04.2024) Ερώτηση της βουλής προς τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών και Προστασίας του Πολίτη.

Σε απάντηση της σχετικής ερώτησης προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος & Ενέργειας, σάς γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με το π.δ. 132/2017 του Οργανισμού Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Α' 160), καθώς και με βάση το ισχύον σχετικό θεσμικό πλαίσιο, η Υπηρεσία μας έχει αρμοδιότητα επί ζητημάτων, που αφορούν στις ισχύουσες στην περιοχή ρυθμίσεις, Ρυθμιστικού σχεδιασμού και πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου.

Για την ευρύτερη περιοχή του θέματος, όπως περιγράφεται στη σχετική Ερώτηση ισχύουν τα εξής:

- Σύμφωνα με την Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης στο Φαληρικό Όρμο (το από 22.03.2002 π.δ. - Δ' 233) ως μεταολυμπιακές χρήσεις της ζώνης Β2 καθορίζονται οι εξής: εγκαταστάσεις Κέντρου Υποδοχής και Πληροφόρησης, Εσπλανάδα, πλατεία και ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (μέγιστη δομήσιμη επιφάνεια: 5.875τ.μ., μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 12,5μ.). Μετά το τέλος των προσχώσεων δημιουργείται νέος αιγιαλός και παραλία τα όρια των οποίων καθορίζονται από την αρμόδια επιτροπή.
- Με τον ν.3785/2009 (Κύρωση της Σύμβασης Δωρεάς μεταξύ του Ιδρύματος «Κοινωφελές Ίδρυμα Σταύρος Σ. Νιάρχος», του Ελληνικού Δημοσίου κλπ), το τμήμα το οποίο ταυτίζεται με τη ζώνη της Ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου είναι η ζώνη Γ, η οποία περιλαμβάνει και το τμήμα της Εσπλανάδας που καταλήγει στον αιγιαλό (νοτιοδυτικά της λεωφ. Ποσειδώνος). Η ζώνη Γ ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο και παραχωρήθηκε στον Οργανισμό (Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος), χωρίς αντάλλαγμα, το δικαίωμα χρήσης, πρόσβασης και εκτέλεσης των εργασιών για την υλοποίηση και διαμόρφωση των προσβάσεων στο Κέντρο Πολιτισμού, καθώς και το δικαίωμα κάθε άλλου είδους διαμορφώσεων, που περιλαμβάνουν οι Μελέτες και ο Οργανισμός κρίνει απαραίτητο να πραγματοποιηθούν εντός των παραχωρηθεισών περιοχών (άρθρο 10). Σύμφωνα με το άρθρο 3 της σύμβασης δωρεάς, που περιλαμβάνεται στον ως άνω νόμο, η ζώνη Γ καθορίζεται ως ελεύθερος χώρος πρόσβασης στο υπερτοπικό πολιτιστικό πάρκο, στο Ολυμπιακό Συγκρότημα Φαλήρου και στην παράλια ζώνη. Στην ανωτέρω ζώνη απαγορεύεται η δόμηση. Επιτρέπεται η κατάλληλη διαμόρφωση και η φύτευση του ανωτέρω χώρου προκειμένου να εξυπηρετήσει το σκοπό για τον οποίο προορίζεται. Ειδικότερα για το τμήμα της Εσπλανάδας νοτιοδυτικά της λεωφ. Ποσειδώνος (Κ-Κ1-Κ2-

K3-K4-K5-K6-K7-K, όπως περιγράφεται στο διάγραμμα που συνοδεύει τον νόμο) αυτό παραχωρείται κατά χρήση. Απαγορεύεται η οποιαδήποτε μορφής δόμηση στον ανωτέρω χώρο, καθώς και η μεταβολή της χρήσης αυτού, επιτρέπεται δε μόνο η φύτευση του ανωτέρω χώρου προκειμένου να εξυπηρετήσει το σκοπό για τον οποίο προορίζεται.

- Η ζώνη B2 του ΕΣΟΑΠ έχει περιληφθεί στη ζώνη III της περιοχής Ανάπλασης του Φαληρικού Όρμου (σύμφωνα με το από 26.11.2013 π.δ. - ΑΑΠ 443, όπως ισχύει), στην οποία επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις γης: συνεδριακοί χώροι και συνοδευτικές και υποστηρικτικές λειτουργίες μεταξύ των οποίων και εκθεσιακοί, Θεματικά Πάρκα, χώροι αναψυχής, εκθεσιακοί χώροι, ημιυπαίθριοι χώροι εκδηλώσεων, υπαίθριος κινηματογράφος, υπαίθριες μεγάλες εκδηλώσεις/γεγονότα/δρώμενα (mega events), χώροι διαδραστικών κατασκευών, εικαστικές κατασκευές/ τοπόσημα, εμπορικά καταστήματα, γραφεία εξυπηρέτησης κοινού, χώροι εστίασης κοινού, αναψυκτήρια, φυλάκια, υπαίθριοι, ισόγειοι και υπόγειοι χώροι στάθμευσης με τις υποστηρικτικές εγκαταστάσεις τους, εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών πανέλων και μικρών ανεμογεννητριών, που εξαιρούνται από την υποχρέωση λήψης αδειών παραγωγής, εγκατάστασης και λειτουργίας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, αντλιοστάσια, υποσταθμοί ηλεκτρικής ενέργειας, μικρό αλιευτικό καταφύγιο και υπαίθρια αγορά αλιών, μόνιμος ελλιμενισμός ενός σκάφους/τοπόσημο με χρήσεις τουρισμού, αναψυχής και εστίασης, οδικό δίκτυο, εγκαταστάσεις δημοσίων συγκοινωνιακών και τεχνικών υποδομών και συνοδευτικών λειτουργιών. Στην περιοχή (Γ) επιτρέπεται επιπρόσθετα η ανακαίνιση των υφιστάμενων κτιρίων αθλητικών εγκαταστάσεων και η ανέγερση νέων μετά των συνοδών εγκαταστάσεων και θέσεων στάθμευσης, καθώς και οι διαμορφώσεις υπαίθριων διαδρομών περιπάτου, ποδηλάτου και υπαίθριων αθλοπαιδιών (άρθρο 3). Οι όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και η κατανομή της συνολικά δομήσιμης επιφάνειας που αφορά στα νέα κτίρια ή σε νέες κατασκευές εντός κελύφους καθορίζονται από το άρθρο 3, περ. Γ.2 και Γ.3.

Για τις περιοχές επί αιγιαλού, επιτρέπεται στη ζώνη III, (Πλατεία Νερού) απόληξη με μεγάλη τριγωνική εξέδρα επί πασσάλων κι ανατολικά αυτής τέσσερις το μέγιστο προβλήτες για τη χωροθέτηση κτιρίων για τη στέγαση των επιτρεπόμενων στη ζώνη χρήσεων γης. Η ελάχιστη απόσταση από την γραμμή αιγιαλού για την ανέγερση των προβλεπομένων στο άρθρο 3 και το σχέδιο 2 κτιρίων, είναι πέντε (5) μέτρα εκτός αν προσδιοριστεί μεγαλύτερη με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (άρθρο 7).

Η όποια χωροθέτηση εγκατάστασης/δραστηριότητας θα πρέπει να συνάδει με τις ισχύουσες διατάξεις χρήσεων γης, ενώ σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να εξασφαλίζεται η απρόσκοπτη πρόσβαση των πολιτών/χρηστών στην περιοχή του αιγιαλού, όπως προβλέπεται από τη νομοθεσία που αφορά στην προστασία του αιγιαλού και την αξιοποίηση των παραθαλάσσιων περιοχών (άρθρο 15, παρ. 4 του ν.2971/2001, όπως ισχύει, άρθρο 6, παρ.6 και άρθρο 8 του ν.5092/2024).

Η Προϊσταμένη της Δ.Σ.Μ.Α.Π.Π.

Ελ. Διαμαντοπούλου

Εσωτερική Διανομή:

1. ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΟ ΑΡΧΕΙΟ
2. Δ/ΝΣΗ Σ.Μ.Α.Π.Π.