



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΥΔΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης
Τμήμα Δ'

ΠΡΟΣ: 1. ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΕ.
lamda@lamdadev.com

Ταχ. Δ/ση : Λεωφόρος Αλεξάνδρας 11,
Ταχ. Κώδικας : 114 73, Αθήνα
Πληροφορίες : Κατερίνα Παπανδρέου
Τηλ. : 210 6417712
e-mail : sec.dipa@prv.ypeka.gr

2. ΥΠΕΝ
α. Αυτοτελές Γραφείο Ελληνικού
β. Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού

ΘΕΜΑ: Τροποποίηση της με αρ. πρωτ. 96572 ΕΞ 2019 ΕΜΠ/5.09.2019 (Β' 3405) κ.υ.α., που αφορά τις Ζώνες Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2 του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού – Αγίου Κοσμά.

Σχετικά:

1. Ο Ν. 4014 /2011 (Α' 209) «Περιβαλλοντική Αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος», όπως τροποποιημένος ισχύει.
2. Η με αρ. πρωτ. 96572 ΕΞ 2019 ΕΜΠ/5.09.2019 (Β' 3405) κ.υ.α «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 «Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά» και ΠΜ-Α2 «Γειτονιά Ενωδρείου Αγίου Κοσμά» του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά και των περιβαλλοντικών όρων αυτών.».
3. Η με α.π. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/91305/491/6.09.2023 υποβολή Μελέτης Περιβάλλοντος για την τροποποίηση της αναφερόμενης στο θέμα κ.υ.α. από το Αυτοτελές Γραφείο Ελληνικού του ΥΠΕΝ (αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/91307/6011/6.09.2023).
4. Το με α.π. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/97376/6417/22.09.2023 έγγραφό μας, με το οποίο διαβιβάστηκε ένα αντίγραφο της Μελέτης Περιβάλλοντος προς τη Δ/ση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών και τη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, τη Δ/ση Προϊστορικών & Κλασικών Αρχαιοτήτων, την Εφορεία Αρχαιοτήτων Πειραιώς & Νήσων και την Εφορεία Εναλίων Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟ, τη Δ/ση Λιμενικών και Κτιριακών Υποδομών του Υπ. Ναυτιλίας & Νησιωτικής Πολιτικής, τη Δ/ση Λιμενικών Υποδομών του Υπ. Υποδομών και Μεταφορών, τη Δ/ση Χωροταξικού Σχεδιασμού και Υποδομών του Υπ. Τουρισμού, τη Δ/ση Τεχνικών Έργων Περιφέρειας Αττικής και τους Δήμους Ελληνικού- Αργυρούπολης και Γλυφάδας.

Α. Σε συνέχεια της 2ης σχετικής κ.υ.α και σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υποβληθείσα με το 3ο σχετικό, Μελέτη, διαπιστώνονται τα ακόλουθα:

1. Οι διαφοροποιήσεις του έργου, όπως αναλυτικά περιγράφονται στο Κεφάλαιο 3 της 3^{ης} σχετική Μελέτης, αφορούν συνοπτικά σε :
 - Ι. Αναθεώρηση του σχεδιασμού τμήματος των εγκεκριμένων λιμενικών έργων του παράκτιου μετώπου του Μητροπολιτικού Πόλου (κεφ. 3.3):
 1. Αντικατάσταση του Βόρειου Προβόλου για τη διαμόρφωση της εξόδου του ρέματος Τραχώνων (Τμήμα 1),
 2. Σχεδιασμός έργων για την προστασία ακτής (θωράκιση) στο παράκτιο μέτωπο στην περιοχή πολεοδόμησης ΠΜ-Π1 (Τμήμα 2),

3. Τροποποίηση σχεδιασμού του χωροθετημένου καταφυγίου τουριστικών σκαφών (προσήνεμου και υπήνεμου μώλου αυτού) (Τμήμα 5),
 4. Τροποποίηση σχεδιασμού των έργων προστασίας παράκτιου μετώπου στην περιοχή νότια του τουριστικού καταφυγίου τα οποία συμπεριλαμβάνουν καθαίρεσεις, επιχώσεις και θωράκιση της ακτογραμμής (Τμήμα 5),
 5. Εμπλουτισμός τεσσάρων υφιστάμενων μικρών παραλιών εκατέρωθεν του καταφυγίου τουριστικών σκαφών (βόρεια και νότια) και κατασκευή κατάλληλων έργων παράκτιας προστασίας και διαχωρισμού αυτών (πρόβολοι και θωρακίσεις) (Τμήμα 5)
 6. Τροποποίηση σχεδιασμού του παράκτιου μετώπου (παραλία Αγ. Κοσμά) και των έργων προστασίας αυτού (πρόβολος και ύφαλοι κυματοθραύστες) (Τμήμα 5),
 7. Σχεδιασμός έργων προστασίας ακτής νότια της μαρίνας Αγ. Κοσμά και καθαρισμός και καθαίρεση μπαζών αυτής (Τμήμα 6),
 8. Εμπλουτισμός ακτής νότια της μαρίνας Αγ. Κοσμά, θωράκιση αυτής και κατασκευή μεμονωμένων προβλητών επί πασσάλων (Τμήμα 6).
- II. Επανασχεδιασμός των έργων, κατασκευών και εγκαταστάσεων του παράκτιου μετώπου (κεφ. 3.4)
- III. Εξειδίκευση του σχεδιασμού του οδικού δικτύου των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-A1 & ΠΜ-A2 (κεφ. 3.5)
- IV. Αναγκαίες εξειδικεύσεις των όρων και περιορισμών, όπως περιγράφονται στο Κεφ. Α της 2^{ης} σχετικής κ.υ.α (κεφ. 3.6)

2. Με τις διαφοροποιήσεις αυτές:

- i. Τηρούνται οι βασικές αρχές που ακολουθεί ο σχεδιασμός του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (Σ.Ο.Α.) του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγ. Κοσμά και οι εγκεκριμένες με τη 2^η σχετική κ.υ.α, αρχές σχεδίασης των Ζωνών Ανάπτυξης.
- ii. Η κάλυψη και η δόμηση στο σύνολο του Μητροπολιτικού Πόλου δεν ξεπερνά τους αντίστοιχους περιορισμούς, όπως αυτοί έχουν τεθεί από τον ν. 4062/2012, το π.δ. 28.02.2018 και την 2η σχετική κ.υ.α.
- iii. Ενισχύεται λειτουργικά η σχέση των ζωνών ανάπτυξης ΠΜ-A1 & ΠΜ-A2 με το παράκτιο μέτωπο.
- iv. Οι συμπληρώσεις των επιτρεπόμενων κατασκευών και εγκαταστάσεων που προτείνονται στους ανοιχτούς χώρους των Ζωνών Ανάπτυξης αφορούν προτάσεις εξειδίκευσης των διατυπώσεων της κ.υ.α και προσωρινές κατασκευές αναγκαίες για την εξυπηρέτηση των χρηστών και του κοινού, χωρίς να αλλοιώνουν την φυσιογνωμία και τον χωρικό προορισμό των χώρων αυτών.
- v. Συμπληρώνονται οι οδικές συνδέσεις στις Ζώνες Ανάπτυξης και διευκρινίζονται θέματα χωροθέτησης θέσεων στάθμευσης, που συνδέονται με την λειτουργικότητα του δικτύου κυκλοφορίας οχημάτων.
- vi. Επιτυγχάνεται αναβαθμισμένο δίκτυο υψηλής προσπελασιμότητας αλλά ήπιας κυκλοφορίας.
- vii. Διατηρείται η ελεύθερη πρόσβαση στην παραλία για κάθε κάτοικο και χρήση της ευρύτερης περιοχής και το άνοιγμα της πόλης προς τη θάλασσα.
- viii. Η δυναμικότητα του καταφυγίου τουριστικών σκαφών μειώνεται από 113 σκάφη αναψυχής, που είχε αδειοδοτηθεί με τη 2^η σχετική κ.υ.α., σε 30 σκάφη και αντιστοίχως η επιφάνεια της χερσαίας ζώνης ανέρχεται σε 3.600 τ.μ. (από 12.700 τ.μ. της αρχικής κ.υ.α) και η συνολική θαλάσσια ζώνη σε 16.600 τ.μ. (από 55.000 τ.μ.).
- ix. Βελτιστοποιείται και ενοποιείται ο σχεδιασμός των λιμενικών έργων του Μητροπολιτικού Πόλου και των έργων, κατασκευών και εγκαταστάσεων του παράκτιου μετώπου, εκπληρώνοντας με τον τρόπο αυτό την υποχρέωση του χωρικού σχεδιασμού για την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, ώστε να προσφέρονται εξυπηρετήσεις υψηλού επιπέδου στο ευρύ κοινό που θα προσέρχεται στην περιοχή, κυρίως για χρήσεις αναψυχής, άθλησης, χαλάρωσης και διασκέδασης.

Β. Από τη διαβούλευση της Μελέτης προέκυψαν οι εξής γνωμοδοτήσεις:

- i. Η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ με το υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/97654/2476/30.10.2023 έγγραφό της, γνωμοδοτεί θετικά χωρίς την απαίτηση πρόσθετων όρων, «*δεδομένου ότι η μελέτη συμφωνεί με τις προβλέψεις του ισχύοντος πολεοδομικού καθεστώτος*».
- ii. Το Υπ. Πολιτισμού με την με α.π. 568727/24.11.2023 Απόφαση «*Έγκριση τροποποίησης της Κ.Υ.Α. 96572 ΕΞ 2019 ΕΜΠ (ΦΕΚ 3405/Β/05.09.2019) «Έγκριση χωρικής οργάνωσης των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ- Α1 'Γειτονιά Μαρίνας Αγίου Κοσμά' και ΠΜ-A2 'Γειτονιά Ενυδρείου Αγίου Κοσμά' του ΜΠΕΑΚ και των περιβαλλοντικών όρων αυτών*», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΑΓΕ/78543/382 (ΦΕΚ 4104/Β/2022)» εγκρίνει την τροποποίηση «*καθώς δεν προκαλείται οιαδήποτε βλάβη σε αρχαιολογικούς*

χώρους, ιστορικούς τόπους ή μνημεία αρμοδιότητας των υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού, προστατευόμενα από την κείμενη αρχαιολογική νομοθεσία» με όρους που καλύπτονται από την 2^η σχετική κ.υ.α.

- iii. Η Δ/ση Λιμενικών και Κτιριακών Υποδομών του Υπ. Ναυτιλίας και Νησιωτικής Πολιτικής με το υπ. αρ. 3122.1-Λ65Α/82817/2023/24.11.2023 έγγραφό της, γνωμοδοτεί θετικά με όρους που καλύπτονται από την 2^η σχετική κ.υ.α.
- iv. Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Ελληνικού- Αργυρούπολης συνεδρίασε στις 25/10/2023 και αποφάσισε να γνωμοδοτήσει κατά πλειοψηφία θετικά επί της Μελέτης Περιβάλλοντος για την τροποποίηση της ΚΥΑ 96572 ΕΞ 2019 (Απόφαση Δ.Σ με α.α. 320/2023)
- v. Η Επιτροπή Τουριστικών Λιμένων στο υπ' αρ. 289/12.03.2024 Πρακτικό Συνεδρίασής της για την τροποποίηση σχεδιασμού χωροθετημένου καταφυγίου τουριστικών σκαφών (προσήνεμου και υπήνεμου μώλου αυτού), αξιολογώντας τα δεδομένα της τροποποίησης και την περιγραφή γνωμοδότησε θετικά για την «Τροποποίηση της Κ.Υ.Α. με αριθμ. 96572 ΕΞ 2019 ΕΜΠ (ΦΕΚ 3405/Β/05.09.2019) των Ζωνών Ανάπτυξης ΠΜ-Α1 και ΠΜ-Α2», με παρατηρήσεις που αφενός αφορούν την περιγραφή του έργου και αφετέρου όρους που καλύπτονται από την 2^η σχετική κ.υ.α.

Γ. Στο πλαίσιο αξιολόγησης της Μελέτης Τροποποίησης δεν ελέγχθηκαν από τη ΔΙΠΑ η ορθότητα των τοπογραφικών υποβάθρων, η λειτουργικότητα των κυκλοφοριακών τροποποιήσεων και οι πολεοδομικές ρυθμίσεις/ μεγέθη καθώς οι εν λόγω έλεγχοι εκφεύγουν των αρμοδιοτήτων της.

Δ. Κατόπιν των ανωτέρω, δεδομένου ότι οι αιτούμενες τροποποιήσεις αφορούν σε διαφοροποιήσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν μεταβάλλονται οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις από την εφαρμογή του ΣΟΑ του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού-Αγίου Κοσμά, όπως αυτές είχαν εκτιμηθεί στη σχετική ΜΠΕ και συνεπώς δεν απαιτείται τροποποίηση των περιβαλλοντικών όρων που εγκρίθηκαν με τη 2^η σχετική Κ.Υ.Α, οι οποίοι εξακολουθούν να ισχύουν ως έχουν.

Ε. Για την τροποποίηση της κ.υ.α θα πρέπει να ληφθούν υπόψη η περιγραφή των προτεινόμενων έργων και η οριοθέτηση της χερσαίας και της θαλάσσιας ζώνης του υπό μελέτη καταφυγίου τουριστικών σκαφών, σύμφωνα με το σχετικό Πρακτικό της Επιτροπής Τουριστικών Λιμένων του Υπ. Τουρισμού.

ΣΤ. Το παρόν έγγραφο δεν απαλλάσσει το φορέα του έργου από τυχόν άλλες απαιτούμενες άδειες και εγκρίσεις για την υλοποίηση των ως άνω διαφοροποιήσεων.

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗΣ
ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΤΟΥ ΥΠΕΝ**

ΚΩΝ. ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ