



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

4 Αυγούστου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 640

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/67285/2449

Σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Πειραιά (Ν. Αττικής) για την αλλαγή χρήσης γης και την επιβολή όρων και περιορισμών δόμησης στη ζώνη με χρήση «ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΚΑΙ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΣ ΟΧΛΟΥΣΕΣ» που συγκροτούν τα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 172-173-176 και 177 του Τομέα 26 και τα Ο.Τ. 249-250 και 255-256 του Τομέα 27 της Β' Δημοτικής Κοινότητας.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΚΑΙ Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Της παρ. 14 του άρθρου 21, της παρ. 3 του άρθρου 29, των παρ. 1 και 2 του άρθρου 62, των άρθρων 206, 286 και της παρ. 2 του άρθρου 461 του Κώδικα Βασικής Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026, Α' 88),

β) του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124),

γ) της παρ. 1, της περ. α' της παρ. 4 και της περ. ε' της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 4250/2014 «Διοικητικές Απλουστεύσεις - Καταργήσεις, Συγχωνεύσεις Νομικών Προσώπων και Υπηρεσιών του Δημοσίου Τομέα - Τροποποίηση Διατάξεων του π.δ. 318/1992 (Α' 161) και λοιπές ρυθμίσεις» (Α' 74),

δ) του άρθρου 33 του ν. 4277/2014 «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας - Αττικής και άλλες διατάξεις» (Α' 156),

ε) του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220),

στ) της παρ. 6 του άρθρου 5 του π.δ. 90/2018 «Αρμόδια διοικητικά όργανα, διαδικασίες και προθεσμίες έγκρισης, αναθεώρησης και τροποποίησης των πλαισίων και σχεδίων του συστήματος χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016 (Α' 241), καθώς και ειδικότερο περιεχόμενο αυτών» (Α' 162), όπως η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4787/2024 (Δ' 44),

ζ) του άρθρου 5 της υπό στοιχεία ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/28.08.2006 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης «Εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της οδηγίας 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001» (Β' 1225).

2. Το π.δ. 132/2017 «Οργανισμός Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Υ.Π.ΕΝ)» (Α' 160).

3. Το π.δ. 27/2025 «Διορισμός Υπουργών, Αναπληρωτή Υπουργού, Υφυπουργών και Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης» (Α' 44).

4. Το π.δ. 35/2026 «Διορισμός Αναπληρωτή Υπουργού και Υφυπουργών» (Α' 93).



5. Την υπ' αρ. 67715/4814/16.06.2026 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στην Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μαρία Ελένη Σούκουλη - Βιλιάλη» (Β' 3485).

6. Το από 27.07.1982 π.δ. «Χαρακτηρισμός τμήματος της πόλης του Πειραιά σαν παραδοσιακού (Ιστορικό Κέντρο Πειραιά)» (Δ' 410).

7. Την υπ' αρ. 62556/5073/09.10.1990 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ορισμός βασικού οδικού δικτύου Ν. Αττικής» (Δ' 561, αναδημοσίευση Δ' 701).

8. Την υπό στοιχεία ΔΙΛΑΠ/Γ/2641/53059/20.09.1983 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών «Χαρακτηρισμός ως έργου τέχνης του κτηρίου στις οδούς Ο. Σκυλίτση και Δεληγιώργη στο Ν. Φάληρο, ιδιοκτησίας Αφών Φουσιάνου» (Β' 582).

9. Την υπό στοιχεία ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΜΑΕ/105381/72645/2066/866/03.05.2019 απόφαση της Υπουργού και του Υφυπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού «Έγκριση κήρυξης - οριοθέτησης ως αρχαιολογικού χώρου περιοχής του Δήμου Πειραιά και της περιοχής "Καστράκι" στη Δ.Ε. Δραπετσώνας του Δήμου Κερατσινίου - Δραπετσώνας, Περιφέρειας Αττικής» (Δ' 217, διόρθ. σφάλμ. Δ' 367).

10. Την πράξη υπ' αρ. 14 της 29.04.2024 του Υπουργικού Συμβουλίου «Έγκριση της 2ης Αναθεώρησης του Σχεδίου Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Αττικής και της αντίστοιχης Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων» (Α' 73).

11. Την υπό στοιχεία ΥΠΠΟ/400890/06.11.2024 απόφαση των Προϊσταμένων των Γενικών Διευθύνσεων Αναστήλωσης Μουσείων και Τεχνικών Έργων - Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του Υπουργείου Πολιτισμού «Χαρακτηρισμός ως μνημείων των κτηρίων 1, 2, 5 και της πλίνθινης καπναποδόχου του κτηριακού συγκροτήματος του πρώην Εργοστασίου ΑΖΕΛ Α.Β.Ε, που βρίσκεται επί των οδών Ομηρίδου Σκυλίτση 60 - Γρηγορίου Λαμπράκη - Δεληγιώργη και Αθανασίου Διάκου (Ο.Τ. 255-256), στον Δήμο Πειραιά, φερόμενης ιδιοκτησίας Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.» (Δ' 791), όπως ανακλήθηκε μερικώς με την 143488/08.05.2026 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού (Δ' 383).

12. Την υπ' αρ. 111637/26.05.2026 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού «Έγκριση αιτήματος σημειακής τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πειραιά, στα Ο.Τ. 172, 173, 176 και 177 του Τομέα 26 και στα Ο.Τ. 249, 250, 255 και 256 του Τομέα 27, στη Β' Δημοτική Κοινότητα, από "Βιοτεχνικό Πάρκο και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες", σε περιοχή με χρήση "Γενική Κατοικία" με απομειωμένο περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει» (ΑΔΑ: 979Λ46ΝΚΟΤ-ΧΓΔ).

13. Την υπ' αρ. 62696/03.04.2026 απόφαση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του Υπουργείου Πολιτισμού «Έγκριση του αιτήματος σημειακής τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πειραιά, στα Ο.Τ. 172, 173, 176 και 177 του Τομέα 26 και στα Ο.Τ. 249, 250, 255 και 256 του Τομέα 27, στη Β' Δημοτική Κοινότητα, από "Βιοτεχνικό Πάρκο και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες", σε περιοχή με χρήση "Γενική Κατοικία" του άρθρου 3, του π.δ. 59/2018, με εξαιρέσεις, εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου του Δήμου Πειραιά» (ΑΔΑ: 6ΤΡ846ΝΚΟΤ-ΡΙΒ).

14. Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/64199/4373/08.06.2026 (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ 11.06.2026) απόφαση του Γενικού Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Περιβαλλοντικός Προέλεγχος για τη σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Πειραιά, στη Β' Δημοτική Κοινότητα, για τη μετατροπή ζώνης με χρήση "Βιοτεχνικό Πάρκο και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες" σε ζώνη με χρήση γης "Γενική Κατοικία", με απομειωμένο περιεχόμενο, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 14 του άρθρου 7 του ν. 4447/2016, όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει» (ΑΔΑ: 63ΒΑ4653Π8-ΡΓ8).

15. Το υπ' αρ. 4447/15.06.2026 έγγραφο της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης και Γ.Σ.Π. του Δήμου Πειραιά.

16. Την υπ' αρ. 161/2025 γνωμοδότηση του Δημοτικού Συμβουλίου Πειραιά.

17. Την υπό στοιχεία 110/συν. 17η/06.11.2025 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων.

18. Το άρθρο 90 του Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα (π.δ. 63/2005, Α' 98), το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με την περ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133), και το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Δήμου.

19. Το γεγονός ότι οι διατάξεις της παρούσας δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο Ε.Μ.Δ.Δ. «Μίτος», αποφασίζουμε:

1. Εγκρίνεται η σημειακή τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Πειραιά, το οποίο εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 78946/4063/23.12.1987 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας



και Δημοσίων (Δ' 79/1988), όπως ισχύει, στα οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ.) 172-173-176 και 177 του Τομέα 26 και στα Ο.Τ. 249-250 και 255-256 του Τομέα 27 της Β' Δημοτικής Κοινότητας, τα οποία ευρίσκονται εντός του τμήματος της πόλης που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό και εντός του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου του Δήμου, για τη μετατροπή της ζώνης με χρήση «Βιοτεχνικό Πάρκο και Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις μη ιδιαιτέρως οχλούσες» σε ζώνη με χρήση γης «Γενική Κατοικία» του άρθρου 286 του Κώδικα Χωροταξίας - Πολεοδομίας «Νικόλαος Ταγαράς» (ν. 5306/2026, Α' 88), όπως η περιοχή απεικονίζεται με πορτοκαλί χρώμα στον χάρτη Π.1 σε κλίμακα 1:5000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας και αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση. Ειδικότερα, στη ζώνη αυτή επιτρέπονται μόνον οι ακόλουθες χρήσεις γης του άρθρου 286:

(1) Κατοικία.

(2) Κοινωνική πρόνοια.

(3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.

(4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.

(6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.

(8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία (8.1).

(10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (ν. 4315/2014, Α'269).

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

(12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.

(16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3.5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.

(17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και μίνι μάρκετ για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

(18) Πλυντήρια - Λιπαντήρια αυτοκινήτων.

(22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.

(30) Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (άρθρο 29 του ν. 4819/2021, Α'129). Επιτρέπονται μόνο Γωνιές ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.

(45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών - ψυχαγωγικών και τυχερών παιγνίων.

(46) Αστική γεωργία - λαχανόκηποι.

(48) Κατασκευές.

(49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.).

2. Στην περιοχή της παρ. 1 καθορίζονται όροι και περιορισμοί δόμησης ως ακολούθως:

α) Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία Χώρων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης.

β) Ο συντελεστής δόμησης (Σ.Δ.): τρία και έξι δέκατα (3,60) του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου του Τομέα ΙΙΙ του Δήμου Πειραιά διατηρείται σε ισχύ.

γ) Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων και νομίμως υφιστάμενες δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα, ασύμβατες με τις χρήσεις γης της παρ. 1, διατηρούνται και επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός, οι εργασίες συντήρησης και επισκευής των κτιρίων, καθώς και η επέκτασή τους στο ίδιο οικόπεδο, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση τήρησης της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

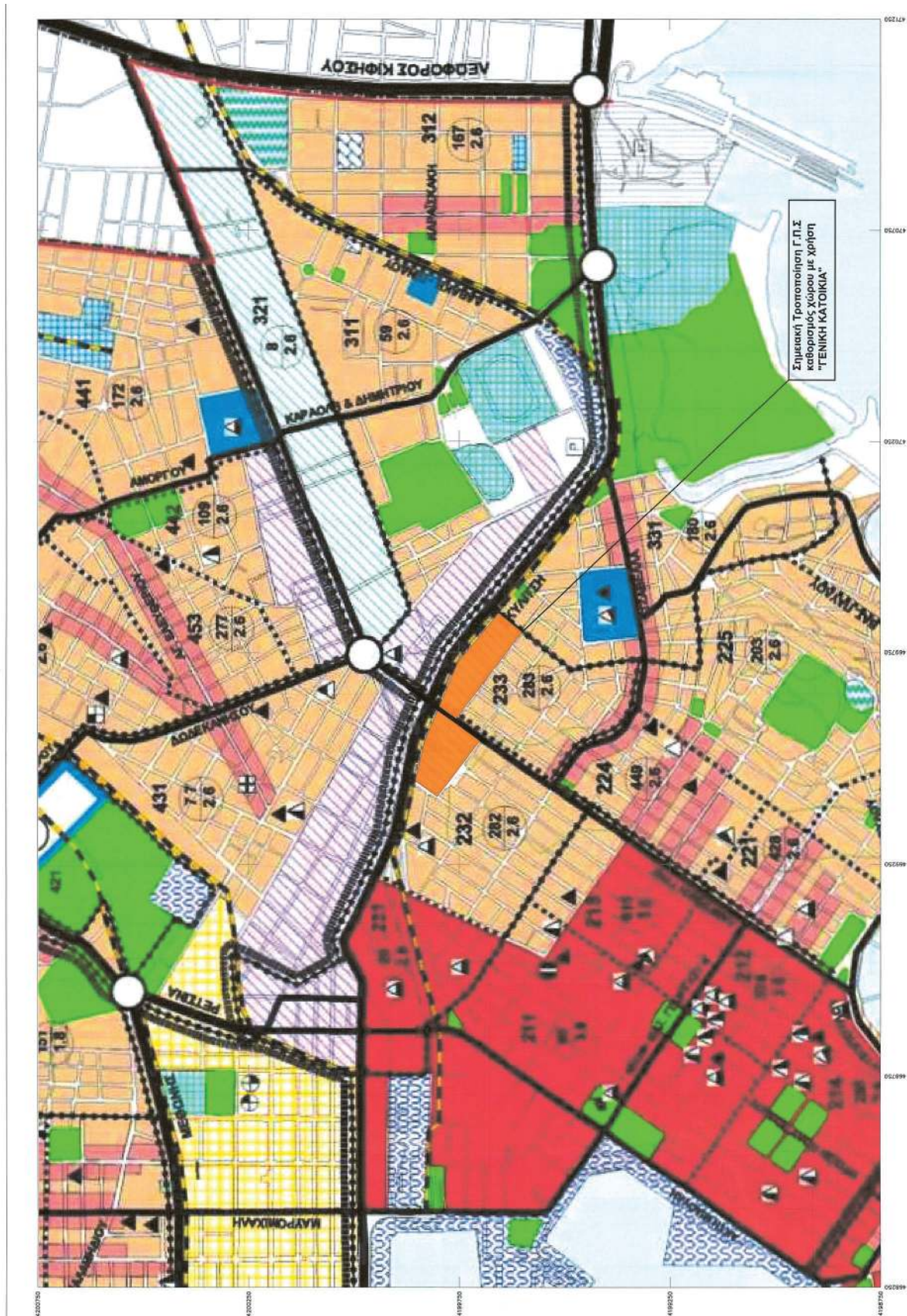
3. Για την εφαρμογή της παρούσας, τηρούνται οι όροι και περιορισμοί που τίθενται με τις κάτωθι αποφάσεις:

α) Την υπ' αρ. 111637/26.05.2026 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού.

β) Την υπ' αρ. 62696/06.04.2026 απόφαση της Προϊσταμένης της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του Υπουργείου Πολιτισμού.

γ) Την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/64199/4373/08.06.2026 (ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ 11.06.2026) απόφαση του Γενικού Διευθυντή Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



[illegible]



Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2026

Ο Υπουργός

ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Η Υφυπουργός

ΜΑΡΙΑ ΕΛΕΝΗ ΣΟΥΚΟΥΛΗ – ΒΙΛΙΑΛΗ

