



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ - ΨΥΧΙΚΟΥ**  
**ΓΡΑΦΕΙΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΨΥΧΙΚΟΥ**  
**Ταχ. Δ/νση: Στρ. Καλλάρη 13,**  
**Φιλοθέη, Τ.Κ. 154 52**  
**Πληρ.: Π. Κωστούλα**  
**Τηλ 210 6753855**  
**Fax 210 6775941**

**Ψυχικό, 21/1/2021**  
**αρ.απόφ. 5 /20-1-2021**

## **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΠΟ 20-1-2021**

### **1<sup>ης</sup> ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑΣ ΨΥΧΙΚΟΥ**

Στο Ψυχικό και στο Δημοτικό Κατάστημα της Κοινότητας Ψυχικού (Στρ. Καλλάρη αρ.13), σήμερα την **20<sup>η</sup>** του μηνός **Ιανουαρίου** έτους **2021**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **12:00'μ.** ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. 807/15-1-2021 έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου, που περιείχε τα θέματα της Η.Δ. της συνεδρίασης και επιδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 3852/2010 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 89 του Ν. 4555/2018 σε όλα τα μέλη, συνήλθε σε έκτακτη συνεδρίαση το Κοινοτικό Συμβούλιο για συζήτηση και λήψη απόφασης επί των θεμάτων Η.Δ. Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε με τηλεδιάσκεψη ενώ η κ. Βερροιοπούλου Καλλιρόη-Βαρβάρα, συμμετείχε δια ζώσης.

Πριν την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε απαρτία διότι επί συνόλου επτά (7) συμβούλων παρόντες ήταν πέντε (5) και απύσες δύο (2) ήτοι η κ. Λάβδα Ελένη και η κ. Γρυλλάκη Μαρία και η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης.

Στη Συνεδρίαση συμμετείχε ο Αντιδήμαρχος Θεμάτων Περιβάλλοντος και Τοπικής Ανάπτυξης κ.Φωτιάδης Δημήτριος και ο δημοτικός σύμβουλος κ. Νικόλαος Ζερβός. Επίσης συμμετείχαν και οι κάτοικοι της Κοινότητας Ψυχικού κ. Λώζος Γεώργιος, κ. Κακαράκη Όλγα, κ. Τσελεκούνη Μαρία και ο κ. Γεώργιος Παπαδάκης.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε για την τήρηση των πρακτικών και η υπάλληλος του Δήμου Κωστούλα Παναγιώτα.

### **ΘΕΜΑ 5<sup>ο</sup> Η.Δ. ΑΡ. ΑΠΟΦ. 5**

Λήψη απόφασης επί των ενστάσεων κατά της πρότασης τροποποίησης του σχεδίου στο Ο.Τ.145 της Κοινότητας Ψυχικού και περί απένταξης του από το σχέδιο πόλης και περί μη οικοδομησιμότητας αυτού.

Εισηγούμενη η πρόεδρος το παραπάνω θέμα είπε:

Σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 83 § 1 περ. γ του Ν. 3852/2010 9Φ.Ε.Κ. 87/2010 Τεύχος Α, όπως ισχύει, το Συμβούλιο της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού εκφράζει γνώμες και διατυπώνει προτάσεις είτε με δική του πρωτοβουλία είτε κατόπιν παραπομπής από τα αρμόδια όργανα του Δήμου σχετικά με θέματα που αφορούν στην πολεοδομική ανάπτυξη της περιοχής του. Σύμφωνα με την περίπτωση ζ τού ίδιου άρθρου κάνει το ίδιο και σχετικά με θέματα που αφορούν στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος της Δημοτικής Κοινότητας

Κατόπιν της εμπειριστατωμένης γνωμοδότησης των νομικών συμβούλων του δήμου εισηγούμαι την αποδοχή όλων των ενστάσεων που κατατέθηκαν κατά της επισπευδόμενης τροποποίησης και με βάση και την σχετική γνωμοδότηση των νομικών συμβούλων του Δήμου την απένταξή του ΟΤ 145 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού από το σχέδιο πόλης και τη μη οικοδομησιμότητα αυτού, προκειμένου να καταστεί νησίδα εκτός σχεδίου, ώστε να μείνει αδόμητο, αφού βρίσκεται στην καρδιά ενός χώρου πρασίνου ζωτικής σημασίας για την Κοινότητα του Ψυχικού προκειμένου ο χώρος να διατηρήσει τη φυσιογνωμία που είχε ανέκαθεν, δηλαδή να παραμείνει δασικός χώρος πρασίνου, και φυσικό διαχωριστικό όριο μεταξύ του αρχικού σχεδίου του Ψυχικού και της επεκτάσεως αυτού στην δασική έκταση.

Αναλυτικότερα το θέμα έχει ως εξής:

Μετά από αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. κινήθηκε η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού στο Ο.Τ. 145 ούτως ώστε αυτός να παύσει να είναι χώρος με κοινόχρηστο-κοινοφελή χαρακτήρα που περιβάλλεται από κοινόχρηστο πράσινο και να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο με χρήση καταστημάτων, εργαστηρίων φυσικοθεραπείας, κατοικίας, πρεσβείας κλπ, δηλαδή με χρήσεις παντελώς ασύμβατες με την περιοχή και άκρως επιβαρυντικούς όρους δόμησης.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας δυνάμει του υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΙΣ/75939/1579/3-8-2020 Έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), διαβιβάστηκε στον Δήμο μας η υπ' αριθ. [54/27-7-2020](#) γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ με τη σχετική εισήγηση και το συνοδύον αυτή διάγραμμα, με αντικείμενο 'την ανάκληση της υπ' αριθ. 10278/316/90/8.5.1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ 279) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 145 της ΔΚ Ψυχικού Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού σε συμμόρφωση προς τη ΣτΕ 975/2007' ' .

Ο Δήμος προέβη κατά νόμον στην ανάρτηση της ανωτέρω προτάσεως κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις των άρθρων 32 Ν 4067/2012 (ιδίως παρ. 13) και 3 παρ. 3 και 4 ΝΔ 17-7-1923 περί σχεδίων πόλεως (ήδη άρθρο 154 ΚΒΠΝ).

Μετά την υποβολή ενστάσεων ο Δήμος καλείται πλέον να λάβει θέση επί της προτάσεως τροποποιήσεως με απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και του Δημοτικού Συμβουλίου και να αποστείλει στο ΥΠΕΝ το σχετικό φάκελο για τη συνέχιση της διαδικασίας.

Εν όψει της επικείμενης αποφάσεως της ΕΠΖ και του Δημοτικού Συμβουλίου οφείλουμε να αποφανθούμε σχετικά και εμείς ως Συμβούλιο.

Η επίμαχη περιοχή του σημερινού λεγόμενου ΟΤ 145 δεν συμπεριλαμβανόταν στα όρια του αρχικού σχεδίου του Ψυχικού, διότι αποτελούσε κατ' εξοχήν δασικού χαρακτήρα ακατάλληλη προς πολεοδόμηση και ανοικοδόμηση έκταση.

Με το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού, που φέρει τον τίτλο "τροποποίηση", το σχέδιο του Ψυχικού ουσιαστικά επεκτάθηκε, φθάνοντας σχεδόν μέχρι την κορυφή (υδατοκρίτη) των Τουρκοβουνίων και η επέκταση αυτή κατέλαβε και την επίμαχη έκταση του σημερινού ΟΤ 145 επιφανείας δύο περίπου στρεμμάτων.

Εν συνεχεία με το ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) έγινε ριζική αναδιάταξη των οικοδομησίμων και κοινοχρήστων χώρων, καταργήθηκαν τα Ο.Τ. 27 και 28 και στη θέση τους δημιουργήθηκε νέο μακρόστενο οικοδομικό τετράγωνο με αριθμό 145, περιβαλλόμενο γύρωθεν από πεζοδρόμους και κοινόχρηστο πράσινο. Στο σχετικό διάγραμμα του 1936 το σημερινό ΟΤ 145 σημειώνεται με το γράμμα Χ και προοριζόταν για καταστήματα. Η ένδειξη Χ και η μη αρίθμηση του χώρου ως οικοδομικού τετραγώνου είχε την έννοια ότι ο χώρος προβλέπεται ως κοινωφελής χώρος μικρής αγοράς, περιβαλλόμενος από κοινόχρηστο πράσινο. Ο χώρος αυτός είναι αναπόσπαστο κομμάτι ζώνης πρασίνου (greenbelt) η οποία αποτελεί κυρίαρχο λειτουργικό στοιχείο του προαστίου που είχε σχεδιαστεί στο όριο του αρχικού σχεδίου πόλεως και σήμερα χωρίζει το αρχικό σχέδιο από τις επεκτάσεις του στην δασική έκταση.

Από το 1936 ο χώρος Χ του νυν ΟΤ 145 μέχρι σήμερα παραμένει αδόμητος και κατ' εξοχήν δασικός, σε αδιάσπαστη συνέχεια με το περιβάλλοντα αυτόν χώρο πρασίνου του δημιουργηθέντος Άλσους Αμαδρυάδων, καθόσον η ΚΕΚΡΟΨ ουδέποτε δημιούργησε τις περιβάλλουσες αυτόν οδούς ώστε ο χώρος να καταστεί οικοδομήσιμος για κοινωφελή σκοπό.

Το έτος 1972, ελλείψει μηχανικών στην Κοινότητα Ψυχικού, συνεστήθη Επιτροπή από μηχανικούς της ΤΥΔΚ που διεπίστωσε το έλλειμμα κοινοχρήστων χώρων του Ψυχικού από υπαιτιότητα της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του 1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988) επιχειρήθηκε η «νομιμοποίηση» της συρρίκνωσης των κοινοχρήστων χώρων του Ψυχικού, επ' ωφελεία της ΚΕΚΡΟΨ και σε αντιστάθμισμα αυτών διατηρήθηκαν οι εκεί προβλεφθέντες κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι μεταξύ των οποίων και το Ο.Τ. 145

Η εταιρεία μετά ταύτα ζήτησε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και το ΣΤΕ με την 975/2007 απόφασή του ζήτησε από την Διοίκηση να ερευνήσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς του

Ο.Τ. 145 πριν να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ αντί να ερευνήσει το θέμα αρκέστηκε ως προς το ιδιοκτησιακό στην καταχώριση του εν λόγω ακινήτου υπέρ της ΚΕΚΡΟΨ από το Κτηματολόγιο. Ομοίως αντί να διαπιστώσει τον δασικό του χαρακτήρα δεδομένου ότι βρίσκεται στην καρδιά ενός άλσους που υπάρχει εδώ και πολλές δεκαετίες, παραπέμποντας στην διάταξη του άρθρου 32 παρ. 6 του Ν 4067/2012 όπου ορίζεται ότι η δασική νομοθεσία δεν εφαρμόζεται επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους, όπερ όμως σημαίνει, ότι η δασική νομοθεσία τυγχάνει ευθείας εφαρμογής στην περίπτωση που ο επίμαχος χώρος εισήχθη στο σχέδιο πόλεως είτε ως κοινόχρηστος είτε ως κοινωφελής και όχι ως προοριζόμενος για ιδιωτική δόμηση.

Η απένταξη του Ο.Τ. 145 από το σχέδιο πόλεως του Ψυχικού επιβάλλεται διότι ουδέποτε κατέστη οικοδομήσιμος χώρος και ως εκ τούτου δεν υπήρχε ποτέ νόμιμη προσδοκία προς ανοικοδόμηση. Συνεπεία τούτου δε η απένταξη του από το σχέδιο γίνεται αζημίως, λόγω και του δασικού του χαρακτήρα.

Σημειωτέον, ότι το ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του ΟΤ 145 που έχει βάθος 11 μέτρων ως εκ του ιδιόμορφου μακρόστενου σχήματος και του γεγονότος ότι περιβάλλεται από χώρο πρασίνου δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη Αγορά, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης κατά τα οριζόμενα στο ΠΔ 111/2004, κυκλοφοριακές συνδέσεις και εγκρίσεις εισόδου εξόδου κατά το ΠΔ 118/2006 κλπ. καθ' ην στιγμήν το απαιτούμενο από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις βάθος είναι 25 μέτρα.

Επί πλέον η έκταση έχει έντονες κλίσεις 30-33%, που την καθιστούν παντελώς ακατάλληλη για ανοικοδόμηση και δη κτηρίων κοινωφελών, όπως Αγορά, που θα προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών.

Η εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ όμως αντιπαρέρχεται πλήρως τα παραπάνω χαρακτηριστικά του Ο.Τ. 145 και δέχεται αναιτιολόγητα τις προτεινόμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις που μάλιστα αφορούν σε εξαιρετικά οχληρές χρήσεις, με την κατάργηση πρασιών, την αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους από 5,50 σε 11,00 μέτρα, και την τροποποίηση και διάνοιξη αδιάνοικτων δρόμων μέσα στο Άλσος Αμαδρυάδων, δηλαδή με όρους που είναι δυσμενέστεροι για το αστικό περιβάλλον.

Τέλος η απένταξη του ΟΤ 145 από το σχέδιο πόλεως επιβάλλεται από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό του Ρυθμιστικού Σχεδίου της πόλεως των Αθηνών (Ν. 4377/2014) το οποίο περιλαμβάνει γενικές διατάξεις κατευθυντήριες για τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού στο Λεκανοπέδιο, οι οποίες οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά την αντιμετώπιση πολεοδομικών ρυθμίσεων που αφορούν στο Ψυχικό, όπως η συγκεκριμένη που αφορά στο Ο.Τ. 145 και στην ευρύτερη περιοχή του και το οποίο στο άρθρο 18 αυτού προβλέπει ότι: «1.β. Δεν επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης των δασών και των δασικών εκτάσεων, με εξαίρεση λόγους δημοσίου

συμφέροντος και με προϋπόθεση την εξέταση και τον τεκμηριωμένο αποκλεισμό εναλλακτικών λύσεων».

«4.γ.Περιοχές πρασίνου, δασικού η μη χαρακτήρα, εντός του αστικού ιστού, όπως ενδεικτικά αναφέρονται στο Παράρτημα VII, που διατηρούν σημαντικά χαρακτηριστικά φυσικότητας, οριοθετούνται, διατηρούνται και προστατεύονται από οποιαδήποτε πολεοδομική δραστηριότητα, ενώ ισχύουν οι προϋπάρχουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις».

Ενταύθα λεκτέον, ότι ο χαρακτήρας της κηπούπολης του Ψυχικού αποτελεί έναν επιπλέον λόγο για την απαρέγκλιτη τήρηση αυτών των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

Παρακαλώ τα μέλη του Κοινοτικού Συμβουλίου να αποφασίσουν σχετικά

**Το Συμβούλιο της Κοινότητας Ψυχικού, αφού έλαβε υπόψη:**

1. Την εισήγηση της Προέδρου,
2. Τις διατάξεις των άρθρων 79, 83, 88, 89 του Ν. 3852/2010,
3. Τις διατάξεις του άρθρου 89, 84 του Ν.4555/2018,

**ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ**

Την αποδοχή όλων των ενστάσεων που κατατέθηκαν κατά της επισπευδόμενης τροποποίησης και με βάση και την σχετική γνωμοδότηση των νομικών συμβούλων του Δήμου την απένταξή του ΟΤ 145 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού από το σχέδιο πόλης και τη μη οικοδομησιμότητα αυτού, προκειμένου να καταστεί νησίδα εκτός σχεδίου, ώστε να μείνει αδόμητο, αφού βρίσκεται στην καρδιά ενός χώρου πρασίνου ζωτικής σημασίας για την Κοινότητα του Ψυχικού προκειμένου ο χώρος να διατηρήσει τη φυσιογνωμία που είχε ανέκαθεν, δηλαδή να παραμείνει δασικός χώρος πρασίνου, και φυσικό διαχωριστικό όριο μεταξύ του αρχικού σχεδίου του Ψυχικού και της επεκτάσεως αυτού στην δασική έκταση.

Η απόφαση αυτή έλαβε αριθμό **5 /2021**

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το πρακτικό αυτό, υπογράφεται ως κατωτέρω:

<b>Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	<b>ΤΑ ΜΕΛΗ</b>
	Βερροιοπούλου Καλλιρρόη-Βαρβάρα
	Καριώτης Αλέξανδρος
Χατζηθανασιάδου Φανή (Φαίνη)	Θεοδωρίδου Θεοδοσία (Θεώνη)
	Μαλάμη Μαρία-Αλεξάνδρα (Μαρλη)
<b>ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ</b>	
Από το πρακτικό της 1 <sup>ης</sup> Συνεδριάσεως του	
Συμβουλίου της Κοινότητας Ψυχικού την	
20 <sup>η</sup> -1- 2021	

Ψυχικό, 21-1-2021	
<b>Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ</b>	
Χατζηθανασιάδου Φανή (Φαίνη)	