



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
Μαραθωνοδρόμου 95
ΨΥΧΙΚΟ, Τ.Κ. 154 52
τηλ.: 210 6794000
fax: 210 6726081
email: grammateiads@0177.syzefxis.gov.gr**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΑΔΑ:
Αριθμ. Απόφ.: 130/18-6-2014
Αριθμ. Πρωτ. : 14134/24-6-2014**

**ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΠΟ 18-6-2014 9^{ης} ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ**

Στο Ψυχικό και στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (**Μαραθωνοδρόμου 95**), σήμερα την **18^η** του μηνός **Ιουνίου** έτους **2014**, ημέρα **Τετάρτη** και ώρα **18:00**, συνήλθε, παρόντος και του Δημάρχου κ. Παντελή Ξυριδάκη, σε συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από την υπ' αριθμ. **13318/13-6-2014** έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 67 του Ν. 3852/2010 (Φ.Ε.Κ. Α' 87), για συζήτηση και λήψη αποφάσεων επί των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ. και Ε.Η.Δ.

ΘΕΜΑ 1^ο Η.Δ.

Συζήτηση ενημέρωση και λήψη απόφασης επί του άρθρου 14 επόμενα περί «κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης» του σχεδίου Νόμου «Περί χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης, χρήσεις γης και περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης»

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε ότι επί συνόλου **είκοσι επτά (27)** Δημοτικών Συμβούλων παρόντες ήταν **δέκα επτά (17)** και απόντες **δέκα (10)** ήτοι: οι κ.κ. κ.κ. Σουμπασάκη-Παπαδημούλη Κωνσταντίνα, Χαλαζωνίτης Δημήτριος, Δανιήλ-Ζαφρακοπούλου Σοφία, Παπαχρόνης Γεώργιος Δουνδουλάκη Ελένη, Κομνηνού-Κούμπα Άννα, Χαροκόπος Παντελής, Θεοδοσιάδης Χαράλαμπος, Οικονομίδης Θεόφραστος, και Τσάμης Ανδρέας.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Αλεξοπούλου Αικατερίνη
Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη
Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος
Αντύπα-Κούγκουλου Διονυσία
Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος
Λάβδα Ελένη
Γαλάνης Δημήτριος
Βακιρτζή Τίτικα
Κανελλάκης Νικόλαος
Ανδρουλιδάκης Μιχαήλ
Φωτιάδης Δημήτριος
Χανακούλας Αθανάσιος
Καριώτης Αλέξανδρος
Γάτος Γεώργιος-Αλκιβιάδης
Ράπη Ζωή
Τρέζου-Σκουρογιάννη Μαρία-Ελένη
Καβαλάρης Ιωάννης

ΑΠΟΝΤΕΣ

Σουμπασάκη-Παπαδημούλη Κωνσταντίνα
Χαλαζωνίτης Δημήτριος
Δανιήλ-Ζαφρακοπούλου Σοφία
Παπαχρόνης Γεώργιος
Δουνδουλάκη Ελένη
Κομνηνού-Κούμπα Άννα
Χαροκόπος Παντελής
Θεοδοσιάδης Χαράλαμπος
Οικονομίδης Θεόφραστος
Τσάμης Ανδρέας

Οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ Δανιήλ-Ζαφρακοπούλου Σοφία και Κομνηνού-Κούμπα Άννα προσήλθαν στις ανακοινώσεις.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε για την τήρηση των πρακτικών και η υπάλληλος του Δήμου Καραγκούνη Σπυριδούλα.

[]

Εισηγούμενη το ανωτέρω θέμα η Πρόεδρος είπε:

Με τα άρθρα 14 και επόμενα περί «κατηγοριών και περιεχομένου χρήσεων γης» του σχεδίου Νόμου «Περί χωροταξικής και πολεοδομικής μεταρρύθμισης, χρήσεις γης και περιοχές περιβαλλοντικής αναβάθμισης και ιδιωτικής πολεοδόμησης» επέρχεται δραστική αλλαγή του καθεστώτος των χρήσεων γης σε σχέση με το ισχύον καθεστώς του ΠΔ 23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης.

Οι εννέα γενικές πολεοδομικές λειτουργίες, που προεβλέποντο στο άρθρο 1 του ΠΔ 23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87) αντικαθίστανται από 18 γενικές κατηγορίες χρήσεων. Και το χειρότερο : εντός εκάστης εκ των γενικών αυτών κατηγοριών προβλέπεται μια τόσο έντονη ανάμειξη επιμέρους ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων, ώστε να καθίσταται πρακτικά ανέφικτη οποιαδήποτε κατηγοριοποίηση. Εν ολίγοις και με απλά λόγια επιτρέπονται παντού τα πάντα.

Το καθεστώς αυτό επιφέρει ανεπιτήρητη επιδείνωση των όρων διαβίωσης και είναι οξύτατο αντίθετο προς τη διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος, όπως αυτή έχει ερμηνευθεί από τη μακρά νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, την οποία ο Νομοθέτης απλά περιφρονεί, καταλύοντας κάθε έννοια κράτους δικαίου.

Εάν το νομοσχέδιο αυτό περάσει βλάπτεται άμεσα, τόσο η Φιλοθέη και το Ψυχικό, όπου ισχύει σήμερα ο κανόνας της αποκλειστικής κατοικίας, όσο και το Νέο Ψυχικό, όπου κατ' αρχήν σήμερα ισχύει ο γενικός κανόνας της αμιγούς κατοικίας. Επίσης άλλα σημεία του νομοσχεδίου, που αναφέρονται στις χρήσεις γης περίξ του βασικού οδικού δικτύου βλάπτουν κατάφωρα, όλα τα τμήματα του νέου Καλλικρατικού Δήμου.

A- Ως προς τη Φιλοθέη και το Ψυχικό

Μέχρι σήμερα οι περιοχές κηπουπόλεων, όπως η Φιλοθέη και το Ψυχικό, που στερούνται ΓΠΣ και διέπονται από ειδικά Διατάγματα και Ειδικούς Πολεοδομικούς Κανονισμούς, εξαιρούνται από το πλέγμα των γενικών κατηγοριών χρήσεων όπως αυτό καταστρώνεται στο νυν ισχύον ΠΔ 23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87). Για τις περιοχές αυτές, οι χρήσεις γης διέπονται αποκλειστικά από τα ειδικά Διατάγματα και τον ειδικό πολεοδομικό τους κανονισμό, που κατοχυρώνει αποκλειστικά την χρήση κατοικίας, με ελάχιστες εντετοπισμένες εξαιρέσεις όπου έχουν κατ' εξαίρεση προβλεφθεί κάποιοι χώροι αγοράς για καταστήματα που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων.

Το παρόν νομοσχέδιο στο άρθρο 15 καταλαμβάνει πλέον και τις περιοχές, οι χρήσεις γης των οποίων διέπονται μέχρι τώρα από ειδικά Πολεοδομικά Διατάγματα και σε αδρές γραμμές ορίζει ότι στα σημεία που τώρα τα ειδικά Διατάγματα προβλέπουν όλως κατ' εξαίρεση χρήσεις ήπιων καταστημάτων για τις ανάγκες των κατοίκων ή χώρους αναψυχής και Αθλητισμού ή σε άλλα σημεία που θα καθορίζονται με το σχέδιο πόλεως, θα μπορούν εφεξής να προβλέπονται και όλες οι χρήσεις της κατηγορίας του Πολεοδομικού Κέντρου, ήτοι μεταξύ άλλων υπεραγορές, πολυκαταστήματα, κλινικές ξενοδοχεία, συνεργεία αυτοκινήτων, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων, βενζινάδικα, πλυντήρια λιπαντήρια, μέχρι και ελικοδρόμιο.

Είναι προφανές ότι η ρύθμιση του άρθρου 15 παρ. 2 του νομοσχεδίου κυριολεκτικά φωτογραφίζει το Ψυχικό και τη Φιλοθέη, με μια πρωτοφανή ρύθμιση η οποία, αν ψηφιστεί, θα καταστρέψει ανεπανόρθωτα την οικιστική τους φυσιογνωμία και την ποιότητα ζωής των κατοίκων τους.

[]

Ο πιθανολογούμενος σκοπός της ρυθμίσεως δεν έχει φυσικά καμμία σχέση με την εξυπηρέτηση των αναγκών του οικισμού, ούτε καν των αναγκών της ευρύτερης περιοχής. Τα Πολεοδομικά Κέντρα, που ήδη λειτουργούν σε όμορους Δήμους, όχι απλά εξυπηρετούν τις ανάγκες αυτές, αλλά ήδη πλεονάζουν και μαραζώνουν κάτω από το βάρος της οικονομικής κρίσης. Είναι λοιπόν προφανές ότι η ρύθμιση αυτή δεν μπορεί να έχει άλλο σκοπό από την εξυπηρέτηση πολύ συγκεκριμένων οικονομικών συμφερόντων, που οραματίζονται να ιδρύσουν στη Φιλοθέη και στο Ψυχικό ιδιωτικές κλινικές, ιδιωτικά κολλέγια, mall, συγκροτήματα κινηματογράφων και εστιατορίων κ.ο.κ.

Όποια όμως και να είναι στα σχέδια αυτά, προσκρούουν κατάφωρα στη συνταγματική προστασία της φυσιογνωμίας και των όρων δομήσεως της Φιλοθέης και του Ψυχικού, οι οποίοι έχουν επανειλημμένως προστατευθεί και αναγνωρισθεί ως μη δεκτικοί επιδείνωσης από τη νομολογία του ΣΤΕ.

Η επίμαχη ρύθμιση όχι μόνο θα επιφέρει την καταστροφή της Φιλοθέης και του Ψυχικού, που αποτελούν τα μοναδικά σωζόμενα δείγματα του πολεοδομικού μοντέλου της κηπούπολης στο λεκανοπέδιο Αττικής, αν όχι και σε ολόκληρη την Ελλάδα, αλλά και αποτελεί πρωτοφανές δείγμα επιστημονικής άγνοιας, αποδεικνύει την κατάφωρη υποδούλωση των κριτηρίων του πολεοδομικού σχεδιασμού στα ιδιωτικά συμφέροντα και συνιστά προκλητική παραβίαση του άρθρου 24 του Συντάγματος και της νομολογίας του ΣΤΕ.

Με τη διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος θεσμοθετήθηκε για πρώτη φορά η προστασία του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και της βιωσίμου αναπτύξεως, ως θεμελιώδους δικαιώματος των πολιτών, αλλά και ως κανόνος εξ αντικειμένου δικαίου¹.

Από τη διάταξη αυτή η νομολογία εισήγαγε τη θεμελιώδη αρχή του πολεοδομικού κεκτημένου, σύμφωνα με την οποία, μετά την εισαγωγή και θέση σε ισχύ του Συντάγματος του έτους 1975, ο Νομοθέτης και η κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση έχει την υποχρέωση, να μην θεσπίζει κανόνες δικαίου, που επάγονται επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος σε σχέση με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο θέσεως σε ισχύ του Συντάγματος².

Περαιτέρω, από την ίδια διάταξη γίνεται δεκτό ότι οι χρήσεις γης και εν γένει οι πολεοδομικές ρυθμίσεις δεν μπορεί να γίνονται κατά τρόπο αποσπασματικό, αλλά θα πρέπει να αποτελούν το προϊόν ενός συνολικού και ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού.

Από τη διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος, όπως ερμηνεύεται από την πλούσια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, ιδρύεται υποχρέωση του Νομοθέτη, κοινού ή κανονιστικού, να μην παρεισάγει ρυθμίσεις, που συνεπάγονται την επιδείνωση των οικιστικών συνθηκών και των όρων διαβιώσεως και ιδίως να μην προβαίνει σε ρυθμίσεις αποσπασματικού χαρακτήρα.

Ειδικώς ως προς τη ρύθμιση των χρήσεων γης, κρίνεται παγίως ότι ο κοινός νομοθέτης ή η κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση, δεν μπορεί να τροποποιήσει τις χρήσεις γης εις τρόπον ώστε να εισάγονται ρυθμίσεις που επιδεινώνουν το υφιστάμενο καθεστώς. Τυχόν τέτοιες ρυθμίσεις κρίνονται παγίως ως αντισυνταγματικές³.

¹ Οράτε αντί άλλων Γλυκερίας Σιούτη, Εγχειρίδιο προστασίας του περιβάλλοντος, εκδ. 2003 σελ. 17 επ

² Για τον κανόνα του περιβαλλοντικού και του πολεοδομικού κεκτημένου, οράτε ιδίως Μιχαήλ Δεκλερή, το δικαίο της βιωσίμου αναπτύξεως, εκδ. 2000, σελ. 117 επ.

³ Ειδικώς για την απαγόρευση της επί τα χείρω μεταβολής των χρήσεων γης εφαρμόζεται η θεμελιώδης αρχή της χωρονομίας και του βιωσίμου αστικού περιβάλλοντος, οράτε ιδίως Μιχαήλ Δεκλερή, το δικαίο της βιωσίμου αναπτύξεως, εκδ. 2000, σελ. 201 επ. και 217 επ

Εκ μόνου του λόγου ότι η σκοπούμενη ρύθμιση του άρθρου 15 παρ. 2 του νομοσχεδίου παρεισάγει νέες χρήσεις που επιβαρύνουν και μάλιστα προδήλως τις περιοχές αποκλειστικής κατοικίας, είναι ευθέως κατά το ουσιαστικό της περιεχόμενη αντισυνταγματική και ανεφάρμοστη.

Προς τούτο, επικαλούμεθα αντί πολλών άλλων την υπ' αριθ. **123/2007 απόφαση της Ολομελείας του ΣΤΕ**, με την οποίαν εκρίθησαν ως αντισυνταγματικές οι νομοθετικές ρυθμίσεις (άρθρο 13 Ν. 3212/2003), με τις οποίες επετράπησαν εμπορικές χρήσεις σε τμήμα του Δήμου Βούλας, εις το οποίο ίσχυε η αποκλειστική κατοικία. Σύμφωνα με την απόφαση αυτή :

“Με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στο νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και πολεοδομική διαμόρφωση της χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων (ΣΤΕ Ολομ. 1528/2003). Κατ’ακολουθίαν τούτων, απαγορεύεται, καταρχήν, η λήψη μέτρων που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του υπάρχοντος φυσικού ή του διαγραφόμενου από την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία οικιστικού περιβάλλοντος. Επομένως, ο κοινός νομοθέτης μπορεί να τροποποιεί τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις εφόσον η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων. Η τήρηση της συνταγματικής αυτής επιταγής υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος οφείλει, βάσει των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να σταθμίσει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά πόσο υποβαθμίζεται το περιβάλλον (πρβλ. ΣΤΕ Ολομ. 1528/2003, 3478/2000, 6070/1996 κ.ά.). Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, οι οποίες αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος επιβαλλόμενης, κατά τα ανωτέρω, ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, ενόψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητα του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς το σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή και αισθητική, αλλά και τη λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών, την ικανότητα τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους (οικισμός πρώτης κατοικίας, παραθεριστικός κ.λπ.), χωρίς να επιρρίπτουν σε άλλους οικισμούς τα βάρη που αυτή η λειτουργία συνεπάγεται. Τέλος, λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς”.

Πέραν όμως και ανεξαρτήτως των προλεχθέντων η ρύθμιση του άρθρου 15 παρ. 2 του νομοσχεδίου είναι αντισυνταγματική και για τυπικούς λόγους, δηλαδή διότι η βαθεία επέμβαση που πραγματοποιείται δι αυτής στις περιοχές της αποκλειστικής κατοικίας δεν στηρίζεται σε ειδική μελέτη σταθμίσεως των επιπτώσεων των νέων χρήσεων επί της φυσιογνωμίας των περιοχών αυτών. Κατά την ορθότερη μάλιστα άποψη προ πάσης κανονιστικής μεταβολής των χρήσεων γης πρέπει να προηγείται

[]

διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, όπως αυτή θεσπίζεται με την υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017 (ΦΕΚ Β' 1225/5.9.2006) κανονιστική Κοινή Υπουργική Απόφαση και την Οδηγία 2001/42/ΕΚ "σχετικά με την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων" του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 27ης Ιουνίου 2001.

Μόνον στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής και με τις εγγυήσεις που προβλέπονται θα ήταν δυνατόν να εκτιμηθούν στο σύνολό τους οι σύνθετες και αλυσιδωτές επιπτώσεις που θα επέλθουν από τις τροποποιήσεις των χρήσεων γης εντός της περιοχής αποκλειστικής κατοικίας, καθώς και οι κίνδυνοι αλλοιώσεως της φυσιογνωμίας των κηπουπόλεων, που κατά το ΣΤΕ τυγχάνουν ειδικής συνταγματικής προστασίας. Σημειωτέον ότι για τις κηπουπόλεις, όπως η Φιλοθέη και το Ψυχικό, η αυξημένη προστασία του καθεστώτος των χρήσεων γης συνδέεται αρρήκτως με το χαρακτήρα τους ως κηπουπόλεων, που χρήζουν ιδιαίτερας προστασίας, όπως αυτή έχει αναγνωρισθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ 150/1990, 395/1999, 4000/2003, 151/2004). Τούτου έπεται ότι η χρήση της αποκλειστικής κατοικίας είναι η μοναδική που συνάδει με το χαρακτήρα της κηπουπόλεως⁴.

Από τις επιμέρους διατάξεις που διέπουν το ειδικό πολεοδομικό καθεστώς της Φιλοθέης και του Ψυχικού, ήτοι το ΠΔ 31-8-1935 για τη Φιλοθέη και τα Β.Δ 20-11-1923 (ΦΕΚ 342/24-11-1923 τευχ. Α) και Π.Δ. 28.3.1924 (ΦΕΚ Α' 84/12.4.1924) για το Ψυχικό, προκύπτει σαφώς ότι η πολεοδόμηση της Φιλοθέης και του Ψυχικού οργανώθηκε με αποκλειστικό σκοπό τη χρήση κατοικίας. Με βάση τη θεμελιώδη αυτή ρύθμιση, εγένετο περαιτέρω ο καθορισμός αυστηρότατων όρων δομήσεως και η ανάπτυξη των περαιτέρω λειτουργιών της πόλεως. Η χρήση δε της αποκλειστικής κατοικίας συνδέεται αρρήκτως με τη συνολική φυσιογνωμία του προαστίου ως κηπουπόλεως, η ήπια ανοικοδόμηση του οποίου διαμορφώθηκε με αυτήν την προϋπόθεση και δια τούτο θεσπίσθηκε μικρός συντελεστής δομήσεως, μικρό ποσοστό καλύψεως συνεχόμενοι ακάλυπτοι χώροι πρασίνου μεταξύ των κτηρίων και διευρυμένοι κοινόχρηστοι χώροι.

Συνεπώς, οποιαδήποτε τροποποίηση και δη αποσπασματική του ανωτέρω καθεστώτος, με την αλλαγή των χρήσεων γης, είναι συνταγματικώς ανεπίτρεπτη, καθ' ότι θα ανέτρεπε ουσιαστικά και θα αλλοίωνε τη φυσιογνωμία της πόλεως, όπως αυτή οργανώθηκε επί 70 περίπου έτη, κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος. Και πάντως υπό τη χειρότερη εκδοχή τέτοιους είδους κανονιστικές ρυθμίσεις θα έπρεπε να συνοδεύονται ΟΠΩΣΔΗΠΟΤΕ από στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, πράγμα που δεν έχει γίνει και καταδεικνύει, πέραν της αντισυνταγματικότητας και της αντιθέσεως στο κοινοτικό δίκαιο, και την προχειρότητα του εγχειρήματος

Β- Ως προς το Νέο Ψυχικό

Τα πράγματα για το νέο Ψυχικό ίσως είναι ακόμη χειρότερα, αφού η περιοχή αυτή βάλλεται συνεχώς από χρήσεις που παρεκκλίνουν της κατοικίας, με σοβαρό κίνδυνο αλλοιώσεως της κυρίαρχης φυσιογνωμίας της.

Μέχρι σήμερα οι χρήσεις γης του Νέου Ψυχικού διέπονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που εγκρίθηκε με την απόφαση 65760/4779/28.9.1989 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (φ. 625/9.10.1989, τευχ. Δ), επανεγκρίθηκε με την απόφαση 71384/4051/26.6.1992 του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ (φ.

⁴ Για την ίδρυση, τη φυσιογνωμία και την ανάγκη διαφύλαξης των κηπουπόλεων (cité-jardin /garden city) εις το μέλλον, σε συνδυασμό με τη χρήση κατοικίας, οράτε αντί άλλων την πρόσφατη μελέτη του Thierry Paquot, terre urbaine, cinq défis pour le devenir urbain de la planète, éditions "la découverte 2006 και ειδικότερα τις σελ 60 επ και το κεφάλαιο με τίτλο visite de la cité-jardin.

[]

1021/9.10.1992, τευχ. Δ) και τροποποιήθηκε με την απόφαση 82252/563β/14.9.1992 του ίδιου Υπουργού.

Για όλο το Δήμο θεσπίζεται ο γενικός κανόνας της αμιγούς κατοικίας, εκτός από τα πρώτα οικόπεδα με πρόσωπο στο ΒΟΔ, όπου ισχύει η γενική κατοικία και ένα μικρό τμήμα πέριξ του Φάρου όπου θεσπίζονται χρήσεις πολεοδομικού κέντρου. Είναι προφανές ότι οι χρήσεις αυτές θεσπίστηκαν με το περιεχόμενο που είχε η κάθε μια βάσει των επιμέρους ρυθμίσεων του ΠΔ 23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87). Το καθεστώς της αμιγούς κατοικίας του Νέου Ψυχικού και ο όλως εξαιρετικός χαρακτήρας των λοιπών χρήσεων, όπως η γενική κατοικία έχει αναγνωρισθεί με σειρά αποφάσεων του ΣτΕ κορωνίδα των οποίων είναι η υπ' αριθ. 383/2002 του Ε Τμήματος.

Τώρα πια όλα αλλάζουν, αφού με το παρόν νομοσχέδιο, τόσο στην παλαιά αμιγή κατοικία, όσο και στην παλαιά γενική κατοικία προστίθενται ανεξέλεγκτα νέες χρήσεις γης.

Η αμιγής κατοικία αντικαθίσταται από το άρθρο 16 του νομοσχεδίου και ονομάζεται πλέον κατοικία επιπέδου γειτονιάς Κ2. Εκεί πλην της κατοικίας και των χρήσεων που επετρέποντο βάσει του ΠΔ 23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87), προστίθενται τώρα ανεξέλεγκτα κτήρια κοινωνικής πρόνοιας, ήτοι βρεφονηπιακοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας ορφανοτροφεία, γηροκομεία, άσυλα, καθώς και ευρύτερες επαγγελματικές χρήσεις, όπως γραφεία, ιατρεία, πάσης φύσεως καταστήματα, που στην παλαιά αμιγή κατοικία απαγορεύοντο, όπως ξενοδοχεία, μέχρι και τυρόπιτες μπουγάτσες.

Δηλαδή η κατοικία επιπέδου γειτονιάς Κ2, που θεσπίζεται με το παρόν νομοσχέδιο, ουδεμία απολύτως σχέση θα έχει με την κλασική και νυν ισχύουσα αμιγή κατοικία του ΠΔ 23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87).

Είναι προφανέστατο ότι εκ του περιεχομένου και της συγκριτικής αντιπαραβολής των δύο ρυθμίσεων επέρχεται τραγική επιδείνωση των όρων και συνθηκών διαβίωσης κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος.

Τα πράγματα γίνονται ακόμη χειρότερα στις περιοχές του Δήμου Νέου Ψυχικού, όπως ισχύει η γενική κατοικία, ήτοι στα οικόπεδα με πρόσωπο στο ΒΟΔ.

Η γενική κατοικία αντικαθίσταται από το άρθρο 17 του νομοσχεδίου και ονομάζεται πλέον κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου ΜΚ. Εκεί πλην της κατοικίας και των χρήσεων που επετρέποντο βάσει του ΠΔ 23-2-87 (ΦΕΚ-166/Δ/6-3-87), προστίθενται τώρα ανεξέλεγκτα νέες άκρως οχλούσες χρήσεις, όπως χώροι συνάθροισης κοινού, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικές εκθέσεις, υπαίθρια κτήρια στάθμευσης, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος μεγάλων επιφανειών κλπ. Δηλαδή με το παρόν επιτρέπεται το πρώτον μια σειρά βαρύτατων χρήσεων εκεί όπου στην παλαιά γενική κατοικία απαγορεύοντο. Θεωρητικώς επί της λεωφόρου Κηφισίας μπορεί να ανοίξουν ακόμη πέντε Βασιλόπουλοι στη σειρά.

Η επίμαχη ρύθμιση είναι οξύτατα αντισυνταγματική, αφού επιδεινώνει τους όρους διαβίωσης στη γενική κατοικία και δεν αποτελεί προϊόν στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, όπως εξετέθη ανωτέρω, ειδικώς σε μια πόλη (Νέο Ψυχικό), που είναι ήδη προ πολλού κορεσμένη.

Γ- Ρυθμίσεις του θίγουν όλο το Δήμο

[]

Γ-1 Καθ' ό μέρος για ορισμένες χρήσεις επιτρέπεται με το νομοσχέδιο επιτρέπεται προσαύξηση του συντελεστού δομήσεως κατά παρέκκλιση, η σχετική ρύθμιση είναι οξύτατα αντισυνταγματική (ΣΤΕ 10/1988).

Γ-2 Με τη διάταξη του άρθρου 32 του νομοσχεδίου επιτρέπονται διευρυμένες εμπορικές χρήσεις και χρήσεις κοινωνικών λειτουργιών άνευ ετέρου τινός στα οικόπεδα με πρόσωπο στο βασικό οδικό δίκτυο, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η φυσιογνωμία κάθε περιοχής.

Η ρύθμιση αυτή αντίκειται στο άρθρο 24 του Συντάγματος.

Είναι πλέον επιστημονικώς διαπιστωμένο ότι η λεγόμενη "γραμμική ανάπτυξη" εμπορικών χρήσεων κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στα παρακείμενα ΟΤ και στις αφορώμενες περιοχές. Και τούτο διότι η χρήσεις αυτές έχουν εγγενή τάση επέκτασης προς το εσωτερικό των πόλεων, με συνέπεια τη δραματική αλλοίωση της φυσιογνωμίας τους, από την άποψη των λειτουργιών τους καθώς και από την άποψη των κυκλοφοριακών συνεπειών (οράτε τα ενδιαφέρονται πορίσματα της πρόσφατης μελέτης του Καθηγητού ΕΜΠ Αραβαντινού, οι χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο-δράσεις για την αντιμετώπιση της γραμμικής παρόδιας δόμησης εκδ. ΤΕΕ 2001). Σύμφωνα με τη μελέτη Αραβαντινού η ανάπτυξη και η διάρθρωση των χρήσεων θα πρέπει να γίνεται όχι αποσπασματικά ανά ΟΤ ή ανά τμήμα ΟΤ, αλλά ανά πολεοδομική ενότητα περιλαμβάνουσα πλείονα ΟΤ, συνδεδεμένα λειτουργικώς μεταξύ τους. Κάτι τέτοιο ασφαλώς είναι αδύνατον να γίνει στη Φιλοθέη και το Ψυχικό, διότι τότε θα ανετρέπετο ο χαρακτήρας της ως κηπουπόλεως με αποκλειστική κατοικία. Είναι επίσης αδύνατο να γίνει και στο Νέο Ψυχικό, αφού και εκεί ισχύει ο γενικός κανόνας της αμιγούς κατοικίας.

Έχει μάλιστα στην πράξη αποδειχθεί ότι εάν επιτραπούν έστω και αποσπασματικά οι χρήσεις γραφείων σε ορισμένα μόνον οικόπεδα ή κτίρια με πρόσωπο στο ΒΟΔ, η τήρηση και ο έλεγχος της λειτουργίας των χρήσεων αυτών θα είναι δυσχερέστατος αν όχι αδύνατος.

Πρέπει τέλος να επισημανθεί ότι η κατασκευή κτιρίων γραφείων, ως εκ της φύσεως και του προορισμού τους, μπορεί να είναι τελείως διαφορετική από εκείνη των κτιρίων που προορίζονται για κατοικία, από την άποψη του κτιριοδομικού κανονισμού. Επί παραδείγματι, τα σύγχρονα κτίρια γραφείων, ως ειδικά κτίρια έχουν διαφορετική μορφολογία, με μεγάλες γυάλινες επιφάνειες, χωρίς εξώστες και χωρίς χώρους που προσιδιάζουν στην κατοικία. Ένα τέτοιο ενδεχόμενο για τα ΟΤ με πρόσωπο στο ΒΟΔ θα ήταν εξαιρετικά επικίνδυνο ειδικώς για τη Φιλοθέη - Ψυχικό, δεδομένου ότι η κατασκευή τέτοιων κτιρίων δεν συμβιβάζεται με το χαρακτήρα της ως κηπουπόλεως.

Το Συμβούλιο της Επικρατείας έχει κρίνει πλειστάκις ως παράνομες και αντισυνταγματικές τις διατάξεις που επιτρέπουν τη λεγόμενη γραμμική ανάπτυξη των εμπορικών χρήσεων και την εισβολή τους στο εσωτερικό των πόλεων που είναι προορισμένες για κατοικία (οράτε για το Νέο Ψυχικό ΣΤΕ 4047/1999, 383/2002, αλλά και ΠΕ ΣΤΕ 465/2001, καθώς και την πρόσφατη ΣΤΕ 2988/2005).

Κατόπιν των ανωτέρω εισηγούμαι στα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να εγκριθεί η παραπάνω εισηγήση και να αποσταλεί άμεσα το παραπάνω κείμενο σε περίληψη στην Κεντρική Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή (ΚΕΝΕ), η οποία είναι αρμόδια για τη διερεύνηση της συνταγματικής νομιμότητας των προτεινόμενων ρυθμίσεων και της συμβατότητάς τους με το Κοινοτικό και Διεθνές Δίκαιο στην Περιφερειακή Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ). Επίσης, να ζητηθεί συνάντηση του Δημάρχου με τον Υπουργό ΥΠΕΚΑ και σε περίπτωση αποτυχίας να απευθυνθούμε σε όλους τους βουλευτές και στα κόμματα.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την εισήγηση της Προέδρου,
2. Τις διατάξεις των άρθρων 65 και 67 του Ν.3852/2010,
μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Εγκρίνει την παραπάνω εισήγηση,
2. Να ζητηθεί η άμεση απόσυρση του Νομοσχεδίου,
3. Να υπάρξει συνάντηση με τον Υπουργό ΥΠΕΚΑ,
4. Να αποσταλεί το παραπάνω κείμενο στην Κεντρική Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή (ΚΕΝΕ), στην Περιφερειακή Ένωση Δήμων Αττικής (ΠΕΔΑ) και στην Κεντρική Ένωση Δήμων Ελλάδος (ΚΕΔΕ). Σε περίπτωση αποτυχίας των παρεμβάσεων να ενημερωθούν οι Βουλευτές και τα Κόμματα της Βουλής.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **130/2014**

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

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της **9ης** Συνεδριάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου Φιλοθέης-Ψυχικού στις 18-6-2014.

Ψυχικό, 24-6-2014

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

Δανιήλ-Ζαφρακοπούλου Σοφία
Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη
Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος
Αντύπα-Κούγκουλου Διονυσία
Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος
Λάβδα Ελένη
Γαλάνης Δημήτριος
Βακιρτζή Τιτίκα
Κανελλάκης Νικόλαος
Κομνηνού-Κούμπα Άννα
Ανδρουλιδάκης Μιχαήλ
Φωτιάδης Δημήτριος
Χανακούλας Αθανάσιος
Καριώτης Αλέξανδρος
Γάτος Γεώργιος-Αλκιβιάδης
Ράπτη Ζωή
Τρέζου-Σκουρογιάννη Μαρία-Ελένη
Καβαλάρης Ιωάννης