



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡ/ΣΜΟΥ  
ΕΡΓΩΝ & ΥΠΟΔΟΜΩΝ  
Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ &  
ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Αθήνα, 10 / 07 / 2019

Αρ.Πρωτ. 2414/2018

ΑΡΣ 460

Ταχ.Δ/ση: Λ. Συγγρού 80 - 88  
Ταχ.Κώδ. : 117 41 Αθήνα  
Πληροφορίες Αικ. Παπαδημητρίου  
Τηλέφωνο : 213 20 65 798  
Email: aikaterini.papadimitriou@patt.gov.gr

## ΕΙΣΗΓΗΣΗ

ΠΡΟΣ

ΤΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ & ΑΜΦΙΣΒΗΤΗΣΕΩΝ  
(ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Π.Ε. ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΑΣ

**ΘΕΜΑ :** Δήμος ΦΙΛΟΘΗΣ - ΨΥΧΙΚΟΥ ΟΤ 137 Δ.Ε. ΨΥΧΙΚΟΥ

Άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 137 της ΔΕ Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, σε εκτέλεση της με αριθμ. 1107/2001 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών».

- ΣΧΕΤ :**
1. Η με αριθμ. 1107/2001 Απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.
  2. Η με αριθμ. 7577/443/4-4-2007 (ΦΕΚ 265 Δ/22-6-07) Απόφαση Νομάρχη Αθηνών.
  3. Η με αριθμ. 1436/2016 Απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.
  4. Η από 23-6-17 Αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ.
  5. Το με αρ. πρωτ. 16464/24-10-2017 έγγραφο του Δ. Φιλοθέης - Ψυχικού

### Α. ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ - ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Με το (4 σχετικό υποβλήθηκε από την ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ αίτημα άρσης απαλλοτρίωσης με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, κατά το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 (συμμόρφωση σε δικαστική απόφαση άρσης ρυμοτομικού βάρους λόγω παρέλευσης ευλόγου χρόνου).

Η αρμοδιότητα της υπηρεσίας μας για το χειρισμό του θέματος προκύπτει βάσει της παρ. 1 του άρθρου 31 του Ν. 4067/2012, όπως ισχύει σήμερα και της Εγκυκλίου 10/2012 του ΥΠΕΚΑ.

Συνοπτικά για την πολεοδομική ρύθμιση του θέματος ισχύουν τα εξής:

1. Για την ΔΕ Ψυχικού δεν έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ. και δεν έχει ισχύ κανένα ειδικό διάταγμα προστασίας.

2. Με το από 20-11-1923 ΒΔ (ΦΕΚ 342 Α/24-11-23) εντάχθηκε η περιοχή στο σχέδιο πόλης και με το από 28-3-924 όμοιο (ΦΕΚ 84 Α:/12-4-24) εγκρίθηκε ο οικοδομικός κανονισμός του. Με τα από 9-12-1927 ΠΔ (ΦΕΚ 316 Α/31-12-27), 5-14-1930 ΠΔ (ΦΕΚ 100 Α/5-4-30), 3-4-1933 ΠΔ (ΦΕΚ 85 Α/4-4-33), 26-8-1936 ΒΔ (ΦΕΚ 392 Α/8-9-36) και το από 15-4-1988 ΠΔ (ΦΕΚ 353 Δ/10-5-88), έγιναν τροποποιήσεις και αναθεωρήσεις αυτού.
3. Όσον αφορά στο ΟΤ 137, με το από 15-4-1988 ΠΔ (ΦΕΚ 353 Δ/10-5-88) «περί αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού και τροποποιήσεως των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού», εγκρίθηκε η τροποποίησή αυτού, εκτάσεως 2.413,14 τ.μ., περιβαλλόμενο από τις οδούς Χαλεπά, Νιρβάνα και Λ. Δρόση, με το χαρακτηρισμό σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου.
4. Κατά της αναφερόμενης στο (3) σχετικό της παρούσας, τροποποίησης, κατατέθηκε αίτημα άρσης από τον φερόμενο ιδιοκτήτη ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ, οι οποία εκδικάστηκε με την με αρ. 1107/2001 απόφαση Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.
5. Με την με αριθμ.7577/443/4-4-2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, (ΦΕΚ 265 ΑΑΠ/22.6.2007), εγκρίθηκε η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 137, σε εκτέλεση της με αρ. 1107/2001 δικαστικής απόφασης, και ο αποχαρακτηρισμός της φερόμενης ιδιοκτησίας της ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ από κοινόχρηστο πράσινο σε οικοδομήσιμο χώρο, ορίζοντας ως όρους δόμησης τους ισχύοντες στην περιοχή. ήτοι: εμβαδόν 1000 μ<sup>2</sup>, πρόσωπο 15.0, κάλυψη 0,40, συντελεστής δόμησης 0,60, ύψος 7,50 μ. σε αντίθεση με την πρόταση του ΣΧΟΠ το οποίο πρότεινε εμβαδόν 1000 μ<sup>2</sup>, πρόσωπο 15.0, κάλυψη 0,25, συντελεστής δόμησης 0,40, ύψος 7,50 μ και πρασιές 6,00 ν. περίξ του Ο.Τ.
6. Ο πρώην Δήμος Ψυχικού, προσέβαλε την παραπάνω απόφαση του Νομάρχη Αθηνών ενώπιον του Σ.Τ.Ε. και επ'αυτής εκδόθηκε η υπ'αριθμ. 1436/2016 απόφασή του Δικαστηρίου, η οποία έκανε δεκτούς τους ισχυρισμούς του Δήμου και ακύρωσε την υπ' αριθμ. 7577/443/4-4-2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, στη συνέχεια δε παρέπεμψε την υπόθεση εκ νέου στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση.
7. Με το (4) σχετικό υποβλήθηκε στην Υπηρεσία μας, αίτημα άρσης σε εκτέλεση της πιο πάνω δικαστικής απόφασης του ΣτΕ και υποβλήθηκαν από την φερόμενη ιδιοκτήτρια εταιρεία τα απαιτούμενα, κατά νόμον, δικαιολογητικά.
8. Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού με το (5) σχετικό υποβάλλει στην Υπηρεσία μας την με αρ. 214/20-9-2017 απόφαση Δ.Σ. και το σχετικό φάκελο της υπόθεσης για τις ενέργειές μας.
9. Η διοίκηση γενικά είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται προς τις δικαστικές αποφάσεις και ειδικότερα στο πλαίσιο των δικαστικών αποφάσεων άρσης απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης ακινήτου, η οποία προκύπτει από εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, οφείλει να εξετάζει την τροποποίηση του σχεδίου αυτού στη συγκεκριμένη θέση, τηρώντας τις διαδικασίες που αναλυτικά αναφέρονται στο άρθρο 32 του Ν.4067/2012 (Α'79), όπως αυτό ισχύει σήμερα.

## **Β. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΨΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ**

1. Από το Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού, δεν τηρήθηκε η κατά νόμο διαδικασία.

Μετά την έκδοση της υπ' αριθμ. 1436/2016 απόφασης του ΣτΕ και το (4) σχετικό αίτημα του φερόμενου ιδιοκτήτη για άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, ο Δήμος με την 214/20-9-2017 απόφαση Δ.Σ γνωμοδότησε ομόφωνα για : *«Την απόρριψη του αιτήματος της εταιρείας με την επωνυμία «Ξενοδοχειακά- Τουριστικά - Οικοδομικά και Λατομικά Επιχειρήσεις ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ» για τους αναφερόμενους στην εισήγηση αλλά και στην υπ' αριθμ. 1436/2016 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας λόγους περί τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και τον αποχαρακτηρισμό του Ο.Τ. 137 (οδός Χαλεπά) από κοινόχρηστο πράσινο σε οικοδομήσιμο τετράγωνο και για τον πρόσθετο λόγο ότι στο υπό εκπόνηση κτηματολόγιο ο χώρος έχει αποδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο (Δ/ση Δασών)»*, με το κάτωθι αιτιολογικό:

« Όντως ο δασικός χαρακτήρας του συγκεκριμένου τετραγώνου είχε αναγνωρισθεί και από τους διαφημιστικούς χάρτες της αιτούσης που είχε θέσει σε κυκλοφορία για την πώληση οικοπέδων εντός του εγκεκριμένου του 1923 ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού. Ομοίως με το σχέδιο το οποίο συντάχθηκε για την υπογραφή της συμβολαιογραφικής συμβάσεως του Δήμου Αθηναίων και της εταιρείας «ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ» κατ' άρθρο 7 του Ν.Δ. 17.7.1923 για την ένταξη της περιοχής του Ψυχικού στο σχέδιο πόλεως (ίδετε υπ' αριθμ. 21829/24 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Ν. Σκούταρη, το συνημμένο σε αυτό σχέδιο στο οποίο ο επίδικος χώρος εμπίπτει σε έκταση χαρακτηριζόμενη στο σχέδιο ως ΔΑΣΟΣ και το προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 292/1924) που την επικύρωσε κατά νόμον). Το σημερινό Ο.Τ. 137 βρισκόταν τότε στην εκτός σχεδίου περιοχή και χαρακτηριζόταν ως ΔΑΣΟΣ.

Ο δασικός χαρακτήρας της περιοχής είχε αναγνωρισθεί επίσης με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αθηναίων πράξη 3997/1923 στην συνεδρίαση 262/8-10-1923, με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση οικισμού στο Ψυχικό.

Η ΣΤΕ 1433/1998 δέχθηκε ότι η περιοχή του λεκανοπεδίου Αττικής, στην οποία – σημειωτέον – ανήκει και ο επίδικος χώρος, είναι αναδασωτέα και επομένως απολαύει της ειδικής συνταγματικής προστασίας, που παρέχουν τα άρθρα 24 και 117 του Συντάγματος (ακόμη και για τις πριν την έναρξη της ισχύος του εκδοθείσες πράξεις αναδασώσεως- βλ. ΣΤΕ 2778/1988) μη επιδεχόμενη άλλες χρήσεις.

Ομοίως ο δασικός χαρακτήρας του χώρου 137 διαπιστώνεται και αποτυπώνεται διά πρασίνου χρώματος στο τοπογραφικό διάγραμμα 1:5000 εκπονηθέν από το Υπουργείο Γεωργίας σύμφωνα με την από 25-11-1978 έκθεση φωτοερμηνείας των δασολόγων Ν. Γεωργιάδη και Π. Παπατσώνη του 3ου συνεργείου κτηματογράφησης. Εξάλλου, 206 στρέμματα της εκτός σχεδίου περιοχής του Δήμου Ψυχικού επανακρίθηκαν δασωτέα με την υπ' αριθμ. 678/9-3-1998 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 183 Δ'/1998). Το Ο.Τ. 137 βρίσκεται σε επαφή με την εκτός σχεδίου αναδασωτέα περιοχή χωρίς παρεμβολή δρόμου (υπό στοιχείο Β). Στην έκθεση του δασολόγου Σωτηρίου Σίμνου, στην οποία βασίστηκε η ως άνω απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, διαπιστώνεται ότι το Ο.Τ. 137 ανήκει σε ευρύτερη έκταση, η οποία από το 1878 καλυπτόταν από συμπαγή δασική βλάστηση, που καταστράφηκε από πυρκαγιές και άλλες ανθρωπογενείς ενέργειες. Τμήμα δασικής βλάστησης διασώζεται πάντως και σήμερα στο Ο.Τ. 137. Επίσης στον χάρτη της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού του 1904 η ευρύτερη έκταση στην οποία και ο επίδικος χώρος απεικονίζεται ως έκταση με πλατύφυλλα δασικά είδη φυτών.

Το Ο.Τ. 137 εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο Ψυχικού κατόπιν επεκτάσεως του σχεδίου επί των Τουρκοβουνίων με το Β.Δ. 26-8-1936 (ΦΕΚ Α' 392) και το συμπληρωματικό αυτό διάταγμα Β.Δ. 12-1-1937 (ΦΕΚ Α' 12-18-1-1937) πλην όμως εξαιρέθηκε των όρων δομήσεως κατ' άρθρον 5 του τελευταίου ως άνω Β.Δ.

Επομένως το παραπάνω τετράγωνο όντας δασικό (αδιάφορο μάλιστα αν ιδιωτικό ή δημόσιο), δεν επιτρέπεται να μεταβάλει προορισμό.

Πέραν των άνω εκτεθέντων, δεν συντρέχει λόγος τροποποίησης του σχεδίου προς άρση της απαλλοτρίωσης, αλλά ούτε και επανεπιβολής απαλλοτρίωσης δεδομένου ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983 καθόσον ο πρώην Δήμος Ψυχικού και οι δημότες ασκούσαν και ασκούν πράξεις νομής επ' αυτού ενεργώντας τις ακόλουθες ενδεικτικώς αναφερόμενες πράξεις:

Α) Διάνοιξη και ασφαλίστρωση της οδού Νιρβάνα η οποία τέμνει το Ο.Τ. 137 από Ανατολικά προς Δυτικά.

Β) Φύτευση και διαμόρφωση σε Άλσος του Νοτίου της οδού Νιρβάνα τμήματος του Ο.Τ. 137 (άλσος Νυμφών).

Γ) Συνεχείς καθαρισμοί και φυτεύσεις με χαμηλής βλάστησης φυτά λόγω του βραχώδους του εδάφους στο Βόρειο τμήμα του Ο.Τ. 137.

Δ) Κατασκευή πεζοδρομίων από το Δήμο μας στις περιβάλλουσες του Ο.Τ. 137 οδούς (Χαλεπά, Νιρβάνα, Νυμφών), χωρίς να έχουν καταλογιστεί ποτέ δαπάνες για τα πεζοδρόμια που είναι σε επαφή με το Ο.Τ. 137.

Ε) Χρήση του χώρου από τους Δημότες επί σειρά ετών ως διαδρομή περιπάτου και αναπαύσεως δεδομένου ότι ο χώρος δεν είναι περιφραγμένος και έτσι είναι προσβάσιμος στον καθένα.

Κατόπιν της ανωτέρω απόφασης και για όλους τους αναφερομένους σε αυτήν αλλά και στην εισήγηση λόγους, προτείνεται στα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να απορρίψουν το αίτημα της

αιτούσης εταιρείας περί τροποποιήσεως του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και τον αποχαρκτηρισμό του Ο.Τ. 137 (οδός Χαλεπά) από κοινόχρηστο πράσινο σε οικοδομήσιμο τετράγωνο και για τον πρόσθετο λόγο ότι στο υπό εκπόνηση κτηματολόγιο ο χώρος έχει αποδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο (Δ/νση Δασών). »

2. Ο φάκελος άρσης ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως και τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 137 της ΔΕ Ψυχικού, σε εκτέλεση της με αριθμ. 1107/2001 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, μετά την υποβολή των απαιτούμενων συμπληρωματικών στοιχείων από τους ιδιοκτήτες, περιέχει όλα τα κατά νόμο δικαιολογητικά (τοπογραφικό διάγραμμα, τίτλους ιδιοκτησίας, τεχνική έκθεση, κλπ).

#### Γ. ΑΠΟΦΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ή ΦΟΡΕΩΝ

Δεν απαιτούνται.

#### Δ. ΑΠΟΨΗ Δ/ΝΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ / ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

Από την εξέταση των σχετικών στοιχείων του φακέλου, την ισχύουσα νομοθεσία, τη με αριθμ. 1107/2001 Απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, τη με αριθμ. 1436/2016 απόφαση του ΣΤΕ και το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προκύπτει ότι:

1. Η προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου είναι «εντοπισμένη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου», δεν ευρίσκεται επί Βασικού Οδικού Δικτύου, δεν ευρίσκεται εντός 500 μ από την ακτή ούτε είναι πλησίον αρχαιολογικής ή προστατευόμενης περιοχής και επομένως αποτελεί αρμοδιότητα του Περιφερειάρχη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87Α/10) για τη «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης – Πρόγραμμα Καλλικράτης», άρθρο 186 Κεφ. ΣΤ παρ. 39.
2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 3044/02 ορίζεται ρητά ότι οι τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων δεν πρέπει να επιφέρουν μείωση της συνολικής επιφάνειας κοινοχρήστων χώρων και των αναγκαίων κοινωφελών, με μόνη εξαίρεση τις άρσεις αναγκαστικών απαλλοτριώσεων σε συμμόρφωση Δικαστικών αποφάσεων που ακυρώνουν την άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση.
3. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4067/2012 ΦΕΚ 79 Α/2012, άρθρο 32, όπως ισχύει σήμερα), την πάγια Νομολογία (499/2003 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους) και την εγκύκλιο 141/86 του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ είναι δυνατή η επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης εφόσον συντρέχουν **οι δύο** παρακάτω προϋποθέσεις:
  - Η ύπαρξη σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης διατήρησης του κοινόχρηστου χώρου.
  - Η άμεση καταβολή αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών από τον οικείο Δήμο.Στην υπό κρίση άρση, δεν συντρέχουν οι προαναφερθείσες προϋποθέσεις.
4. Ο Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού, δεν κίνησε την ορθή διαδικασία και οι προβλεπόμενες από το νόμο αποκλειστικές προθεσμίες έχουν προ πολλού παρέλθει. Ως εκ τούτου έχει ισχύ η παρ. 12 του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 4315/2014: .  
“ 12. Σε περίπτωση είτε παρέλευσης απράκτου της προαναφερθείσας προθεσμίας της παραγράφου 8 για γνωμοδότηση σχετικά με την εκ νέου επιβολή ή μη της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης του χώρου, είτε της έκδοσης αρνητικής γνωμοδότησης για εκ νέου επιβολή, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος βάσει της προτεινόμενης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το στοιχείο β΄ της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου, και τηρώντας τη διαδικασία του άρθρου 154 του από 14.7.1999 προεδρικού διατάγματος του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ΄ 580).”
5. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4067/2012 ΦΕΚ 79 Α/2012, άρθρο 32, παρ. 7, όπως ισχύει σήμερα): «Οι χώροι που προστατεύονται από τις διατάξεις περί δασών και οι απολύτου προστασίας αρχαιολογικοί χώροι που είτε εντάσσονται σε ζώνη α΄ προστασίας είτε

δεν επιτρέπεται η δόμηση σε αυτούς, **τίθενται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου** μετά από έλεγχο των προϋποθέσεων της παρ. 6» «»

Κατά δε την πιο πάνω αναφερόμενη παρ. 6 ισχύει: «Οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου:

- α) επί ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979,
- β) επί εκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίες κατά το χρόνο της αρχικής τους έγκρισης δεν ήταν δασικές και
- γ) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους.»

6. Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υπ' αριθμ. 3856/2008 απόφαση του ΣτΕ : « Η Διοίκηση, δεν δεσμεύεται να καταστήσει άνευ ετέρου, το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει να εξετάσει εάν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν το δόμησή του, όπως στις περιπτώσεις ακινήτων που έχουν δασικό χαρακτήρα ή βρίσκονται εντός αιγιαλού ή σε ζώνη προστασίας ρέματος και περαιτέρω να συνεκτιμήσει, κατά τρόπο τεκμηριωμένο, αφενός τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου,..... αφετέρου τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής.....»

7. Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 2509/1997, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 1 παρ. 7 του Ν. 4315/2014: .

“ Σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους, που δεν καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων αλλά προέκυψαν από τροποποίηση οικοδομήσιμων χώρων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη.”

8. Η υπ' αριθμ. 1436/2016 απόφασή του ΣτΕ, ακύρωσε την υπ' αριθμ. 7577/443/4-4-2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, και παρέπεμψε την υπόθεση εκ νέου στη Διοίκηση για νέα νόμιμη κρίση κατά το σκεπτικό, **καθόσον η Διοίκηση παρέλειψε να αξιολογήσει, ως όφειλε, τα ειδικά μορφολογικά χαρακτηριστικά, τόσο του επίδικου Ο.Τ. όσο και της περιοχής, στην οποία εντάσσεται αυτό, κυρίως λόγω των έντονων μέχρι 40% κλίσεων και της άμεσης γεινιάσής του με δασική περιοχή, όπως κρίθηκε και με την 2590/1992 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, και να εξετάσει αν τυχόν συντρέχουν λόγοι που δεν επιτρέπουν την δόμηση του Ο.Τ. αυτού εν όψει της θέσεως και των μορφολογικών χαρακτηριστικών του και να αιτιολογήσει ειδικώς τη σχετική κρίση της, εξετάζοντας και το ενδεχόμενο να εξαιρεθεί το ανωτέρω Ο.Τ. από το ρυμοτομικό σχέδιο (πρβλ. ΣΕ 5479/2012, 3908/2007 7μ., 3892/2007, 2603, 3232/2008, 289/2009).**

9. Ιδιοκτήτης της υπό άρση ιδιοκτησίας σε εκτέλεση των υπ' αριθμ. 1107/2001 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και υπ' αριθμ. 1436/2016 απόφασης του ΣτΕ φέρεται να είναι η ανώνυμη εταιρεία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ». Το ακίνητο επιφάνειας 2.053,61 τμ αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης του ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΨΥΧΙΚΟΥ και περιήλθε στην ιδιοκτησία της εταιρείας κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, λόγω εισφοράς σε είδος και μεταβίβαση με το υπ' αριθμ. 34987/1923 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθήνας Κωνσταντίνου Ιωάννου.

Το πιο πάνω ακίνητο εμπίπτει σε περιοχή κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου με ΚΑΕΚ 052149056001.

Στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης το πιο πάνω ακίνητο είχε καταγραφεί ως ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου – Δ/ση Δασών Ανατολικής Αττικής τούτο δε έχει αναφερθεί και στο αιτιολογικό μέρος της υπ' αριθμ. 214/20-9-2017 απόφασης Δ.Σ Φιλοθέης - Ψυχικού, (Κεφ. 2 παρ. 1 τελευταίο εδάφιο της παρούσας).

Μετά την με αρ. ΑΠ 05149/01034 ένσταση της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ στο Εθνικό Κτηματολόγιο σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, με την με αρ. ΚΤ05-ΑΤΤ5-02/ΚΤ-050220/2 απόφασή του καταχωρήθηκε ως κύρια της πιο πάνω ιδιοκτησίας η ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ και διαγράφηκε το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου, επειδή: «...η ενιστάμενη είναι κύρια του άνω γεωτεμαχίου αφού αποδεικνύει πράξεις νομής από το έτος 1923 και εφεξής στον οποίο χρόνο πρέπει να προσμετρηθεί και χρόνος νομής των δικαιωπαρόχων της. Δεδομένου δε, ότι αυτός ο χρόνος νομής των δικαιωπαρόχων της ανάγεται και πριν το έτος 1885, αυτός μπορεί να αντιταχθεί και έναντι του Δημοσίου καθώς είχε συμπληρωθεί ι τριακονταετής νομή κατά το έτος 1915.»

Με την με αρ. ΑΠ 05149/01529 ένσταση του Δήμου Φιλοθέης –Ψυχικού, ζητήθηκε ο εκτοπισμός του Ελληνικού Δημοσίου επί του δικαιώματός του, στο πιο πάνω γεωτεμάχιο και η

καταχώρηση του Δήμου ως δικαιούχου. Με την με αρ. ΚΤ05-ΑΤΤ5-02/ΚΤ-050220/3 απόφαση, του Εθνικού Κτηματολογίου η ένσταση δεν έγινε αποδεκτή.

10. Το συνολικό εμβαδόν του ΟΤ 137 που χαρακτηρίστηκε με το από 15-4-1988 ΠΔ (ΦΕΚ 353 Δ/10-5-88), ως ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΠΡΑΣΙΝΟ, ανέρχεται σε 2.053,61 τμ.

Με το από 9-12-1927 ΒΔ εντάχθηκε η υπό κρίση ιδιοκτησία στο σχέδιο πόλης. Δημιουργήθηκαν δε τα ΟΤ 29 και 30 χαρακτηρισμένα σαν οικοδομήσιμοι χώροι.

Με το από 5-4-1930 ΠΔ τα ΟΤ 29 και 30 μετονομάστηκαν σε ΟΤ 91 και 92 αντίστοιχα.

Με το από 3-4-1933 ΠΔ αναθεωρήθηκε το σχέδιο του Ψυχικού χωρίς να μεταβληθούν τα ΟΤ 91 και 92.

Με το από 26-8-1936 ΒΔ 3-4-1933, τα ΟΤ 91 και 92 τροποποιήθηκαν εν μέρει και δημιουργήθηκε το ΟΤ 137, χαρακτηρισμένο σαν οικοδομήσιμος χώρος.

Με το από 15-4-1988 ΠΔ, το ΟΤ 137, χαρακτηρίστηκε σαν κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου.

11. Σχετικά «με τα ειδικά μορφολογικά χαρακτηριστικά, τόσο του επίδικου Ο.Τ. όσο και της περιοχής, στην οποία εντάσσεται αυτό, κυρίως λόγω των έντονων μέχρι 40% κλίσεων και της άμεσης γεινιάσής του με δασική περιοχή», από τα υποβληθέντα στοιχεία (τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κλίσεων, φωτογραφίες, κλπ) και την αυτοψία της Υπηρεσίας μας η οποία έγινε την 8-7-2019, προκύπτει ότι:

- Το ακίνητο είναι αδόμητο, δεν είναι δενδροφυτευμένο, φέρει ίχνη παλαιάς περιφραξης η οποία κατά το μεγαλύτερο μέρος της έχει καταπέσει, περιβάλλεται στις τρεις πλευρές του από διανοιγμένες και διαμορφωμένες οδούς και πεζοδρόμια και βόρειοδυτικά εφάπτεται στην εκτός σχεδίου περιοχή.
- Η μορφολογία του εδάφους εμφανίζει ήπιες κλίσεις ομοίως με τα όμορα αυτού οικοδομικά τετράγωνα, κλίσεις οι οποίες σε καμία περίπτωση δεν μπορούμε να θεωρήσουμε ότι δύνανται να παρεμποδίζουν τη δόμηση του ακινήτου.

Ειδική αναφορά επί των υφισταμένων κλίσεων στο ακίνητο γίνεται στην από Ιούνιο 2017 Τεχνική Έκθεση της τοπογράφου μηχανικού Ανδρουλάκη Δέσποινας, όπου αναφέρεται ότι:

Σε ποσοστό 18% της συνολικής έκτασης οι κλίσεις είναι μικρότερες του 10%.

Σε ποσοστό 48% της συνολικής έκτασης οι κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 10% και 20%.

Σε ποσοστό 15% της συνολικής έκτασης οι κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 20% και 30%.

Σε ποσοστό 14% της συνολικής έκτασης οι κλίσεις υπερβαίνουν το 40%

Κλίσεις μεγαλύτερες του 40% εντοπίζονται σημειακά στις περιοχές που έχει μεταβληθεί το ανάγλυφο του φυσικού εδάφους λόγω διάνοιξης οδών.

- Τα όμορα οικοδομικά τετράγωνα, ΟΤ 149 και ΟΤ 136 με παρεμφερείς κλίσεις είναι πλήρως δομημένα χωρίς να αλλοιώνεται το περιβάλλον και η αισθητική του αστικού τοπίου.
- Η εντός σχεδίου περιοχή της ΔΕ Ψυχικού, ανέρχεται σε 2.709 στρέμματα και το ΟΤ 137 καλύπτει μόλις το 0,07% της έκτασης αυτής, ποσοστό πολύ μικρό για να επηρεάσει ή επιβαρύνει τις χρήσεις και τη δόμηση της ευρύτερης περιοχής.  
Η κατάργηση του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο ΟΤ 137 δεν μειώνει αισθητά τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και οι εναπομείναντες ελεύθεροι ΚΧ καλύπτουν τις πολεοδομικές ανάγκες της ευρύτερης περιοχής.  
Η περιοχή δεν διαθέτει ΓΠΣ που να προβλέπει τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου στη θέση του ΟΤ 137.  
Η διατήρηση ή και χωροθέτηση του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο ΟΤ 137 δεν καλύπτεται από τα πολεοδομικά σταθερότυπα (Υπ' αριθμ. 10788/5-3-2004 Υπ. Απόφαση (ΦΕΚ 285 Δ/2004).
- Η δόμηση του ΟΤ 137 ακόμη και με τους ισχύοντες όρους δόμησης της ευρύτερης περιοχής δεν αλλοιώνει ο περιβάλλον και δεν επιβαρύνει την αισθητική του αστικού τοπίου.  
Όσον αφορά την κάλυψη του οικοπέδου, λόγω του σχήματος, και του μεγέθους του ΟΤ 137 δεν είναι δυνατή η εξάντληση του ποσοστού κάλυψης 40%, με αποτέλεσμα την ηπιότερη δόμηση σε σχέση με τα υπόλοιπα ΟΤ. Δηλαδή η δομήσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 691,75 τμ ποσοστό κάλυψης 33,80 %) και ελεύθερος χώρος 1.356,06 τμ.  
Όσον αφορά στην ανάπτυξη των κτισμάτων σε ύψος, λόγω του γεγονότος ότι οι κλίσεις του εδάφους αναπτύσσονται κατά πλάτος της δομήσιμης επιφάνειας του ακινήτου που

κυμαίνεται από 5,00μ έως 11,50μ, δεν είναι εφικτή η υπέρβαση του ύψους όπως θα συνέβαινε στην περίπτωση που οι κλίσεις αναπτύσσονταν κατά το μήκος του ακινήτου.

- Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 4067/2012 ΦΕΚ 79 Α/2012, άρθρο 32, παρ. 7, όπως ισχύει σήμερα): δεν εμπίπτει το ΟΤ 137 στις διατάξεις περί δασών δεδομένου ότι έχει ισχύ το εδ.γ της παρ. 6: « *«Οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου: γ) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους.»*
- Το ΟΤ 37 δεν κατέστη κοινόχρηστο κατά τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983, δεδομένου ότι σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (άρθρο 28 του Ν. 1337/1983) και νομολογία:  
*« Ιδιωτικοί δρόμοι, πλατείες και λοιποί χώροι κοινής χρήσεως που έχουν σχηματιστεί με οποιοδήποτε τρόπο έστω και κατά παράβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων και που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλεται καμία αποζημίωση λόγω ρυμοτομίας. Σε περίπτωση όμως που οι χώροι αυτοί καταργούνται με το σχέδιο πόλεως προσκυρώνονται κατά τις κείμενες διατάξεις. Κατά την έννοια της διατάξεως αυτής, όπως διαφωτίζεται από τις προπαρασκευαστικές εργασίες της ψηφισέως της, ιδιωτικά ακίνητα αποκτούν την ιδιότητα του κοινοχρήστου χωρίς την καταβολή αποζημιώσεως, εφ' όσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστοι χώροι και η κοινοχρησία είναι αποτέλεσμα της βουλήσεως του ιδιοκτήτου (ρητής ή συναγομένης εμμέσως από ενέργειές του) ή προκύπτει από πραγματική κατάσταση διατηρηθείσα επί μακρό χρόνο κατ' ανοχήν του ιδιοκτήτου. Τοιούτοτρόπως, για τη μετάθεση της κυριότητας ακινήτων υπέρ του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως δεν αρκεί οποιαδήποτε ενέργεια διαθέσεως του ακινήτου στην κοινή χρήση, αλλά πρέπει να συντρέχουν οι προαναφερόμενες προϋποθέσεις, η συνδρομή των οποίων ελέγχεται παρεμπιπτόντως από την Διοίκηση και κρίνεται οριστικώς από τα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια (βλ. Ολ. ΣτΕ 744/1987, 2826/1993. 2877/2001, 15/2004, κ.ά.).*

*«Για να εφαρμοστούν οι διατάξεις του άρθρου αυτού πρέπει να υπάρχει ιδιωτικός κοινόχρηστος χώρος, δρόμος, πλατεία ή άλλος, δημιουργημένος με ιδιωτική πρωτοβουλία (και όχι με πράξη της Πολιτείας – εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως),.... Δεν μπορεί προφανώς να εφαρμοστεί στις περιπτώσεις που ιδιωτικός χώρος ολόκληρος ή τμήμα του, χρησιμοποιείται αυθαίρετα ή έστω με την ανοχή του κυρίου του ως δρόμος, πλατεία ή γενικότερα ως χώρος κοινής χρήσης, αφού μια τέτοια εκδοχή για την έννοια του άρθρου 28 ν. 1337/83 θα οδηγούσε σε συνταγματικά ανεπίτρεπτη προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος). (Α.Π 301/1985, 1814/2001, 15/2004, κ.ά.)*

**Η Υπηρεσία μας έχει την άποψη** ότι πρέπει, σε συμμόρφωση της με αριθμ. 1107/2001 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών», να προωθηθεί:

α) **Η άρση απαλλοτρίωσης** που επιβλήθηκε στην ιδιοκτησία ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ στο ΟΤ 137 με το από 15-4-1988 ΠΔ (ΦΕΚ 353 Δ/10-5-88) το οποίο χαρακτηρίστηκε σαν κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου.

β) **Η τροποποίηση** του ρυμοτομικού σχεδίου, με το χαρακτηρισμό του ΟΤ 137 από κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο

γ) Η επιβολή της κατά νόμο εισφοράς γης, η οποία υπολογίζεται μόνο στο τμήμα της ιδιοκτησίας που προβλέφθηκε αρχικά για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου – οδού. Το τμήμα αυτό καλύπτει επιφάνεια 116,06 τμ.

Εφαρμόζοντας τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/97, όπως ισχύουν, προκύπτει τελική εισφορά:

$$Ε * 10\% * 50\% = 116,06 \text{ τμ} * 10\% * 50\% = 5,80 \text{ τμ}$$

Γ' αυτό :

**ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΣΤΕ στο  
ΣΥΠΟΘΑ της Π.Ε. ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΑΣ**

α) Την **άρση απαλλοτρίωσης** που επιβλήθηκε στην ιδιοκτησία ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ στο ΟΤ 137 με το από 15-4-1988 ΠΔ (ΦΕΚ 353 Δ/10-5-88) με το οποίο χαρακτηρίστηκε σαν κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου, σε συμμόρφωση της με αριθμό 1107/2001 Απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

β) Την **τροποποίηση** του ρυμοτομικού σχεδίου, με το χαρακτηρισμό του ΟΤ 137 από κοινόχρηστο Χώρο Πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο, με την επιβολή της εισφοράς σε γη, όπως αυτή αποτυπώνεται στο από το Μάιο του 2017 τοπογραφικό διάγραμμα της Δέσποινας Ανδρουλάκη που συνοδεύει την παρούσα εισήγηση .

γ) Την Επιβολή πρασιάς 6,00μ. σε όλα τα πρόσωπα του Ο.Τ. 137

δ) Τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και χρήσεων γης στο ΟΤ 137, σύμφωνα με τους ισχύοντες της περιοχής. [Συγκεκριμένα:

**Εμβαδόν** 1.000 τμ

**Πρόσωπο** 15 μ

**Συντελεστής δόμησης (ΣΔ)** 0,60

**Κάλυψη** 40%

**Ύψος** 7,50 μ ]

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής, καθώς και οι ισχύουσες διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/9-4-2012 (ΦΕΚ 79 Α/12)), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει,

δ) Την αποστολή του φακέλου στον οικείο Δήμο, για την τήρηση της νόμιμης διαδικασίας, σύμφωνα με το άρθρο 32, παρ. 1 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ 79/9-4-2012).

ε) Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας κοινοποίησης, την διαβίβαση του φακέλου της υπόθεσης στο ΥΠΕΝ, για την έκδοση πδ.

**Συνημμένα**

Ένας (1) φάκελος

Η ΑΝ/ΤΡΙΑ ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ  
Δ/ΝΣΗΣ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ ΜΙΚΡΑΚΗ  
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΕΠΙΣΤΡΟΦΗ  
Το παρόν επιστρέφεται με αριθμό

10<sup>ο</sup> Πρακτικό της 21-11-19 συνεδρίασης  
Ο Πρόεδρος Τα μέλη