

ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ-ΨΥΧΙΚΟΥ

ΕΝΣΤΑΣΗ-ΑΝΤΙΡΡΗΣΕΙΣ

Τ..... επάγγελμα..... ,
κατοίκου Ψυχικού, επί της οδού αρ.

ΚΑΤΑ

Της προτεινόμενης τροποποίησης στο Ο.Τ. 137 σύμφωνα με τη Γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ της ΠΕ Βόρειου Τομέα Αθήνα (6^ο Πρακτικό, της 10^{ης}/21-11-2019 Συνεδρίασης), μετά της υπ' αρ. πρωτ. 2414/2018 από 10-7-2019 Περιφέρειας Αττικής / Δ/ση Χωρικού Σχεδιασμού / Τμήμα Πολεοδομικών Θεμάτων και Εφαρμογών και το συνοδεύον αυτή τοπογραφικό διάγραμμα.

A. ΙΣΤΟΡΙΚΟ

1. Η Ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ξενοδοχειακά- Τουριστικά - Οικοδομικά και Λατομικά Επιχειρήσεις «ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ» υπέβαλε στον Δήμο την με αριθμό πρωτ. 9488/21-6-2017 αίτηση κατ'αρθρ. 32 του Ν. 4067/2012 (συμμόρφωση σε δικαστική απόφαση άρσης ρυμοτομικού βάρους λόγω παρέλευσης ευλόγου χρόνου).

Με την παραπάνω αίτηση ζήτησε από τον Δήμο, ως τον αρμόδιο για την απαλλοτρίωση φορέα, όπως, εντός των νομίμων προθεσμιών του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012, ως ισχύει, να προβεί στην τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού - Φιλοθέης προς άρση του ως άνω ρυμοτομικού βάρους σε συμμόρφωση προς την υπ' αριθμ. 1436/2016 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας και προκειμένου το ακίνητο ιδιοκτησίας της εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε., ευρισκόμενο στην οδό Χαλεπά (Ο.Τ. 137) να καταστεί οικοδομήσιμο κατά τους προτεινόμενους όρους και περιορισμούς της συνημμένης στην ως άνω αίτηση Τεχνικής Έκθεσής της.

2. Με το από 20.11.1923 Βασιλικό Διάταγμα υπ' αριθμ. 8 (ΦΕΚ 342 Α/24.11.1923) εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ το ρυμοτομικό σχέδιο του συνοικισμού «Ψυχικό». Με το από 18.11.1924 Βασιλικό Διάταγμα υπ' αριθμ. 14 (ΦΕΚ 292 Α/20.11.1924)

κυρώθηκε η σύμβαση μεταξύ του Δήμου Αθηναίων και της Ανωνύμου Οικοδομικής Εταιρίας «Ο ΚΕΚΡΩΨ», που αφορούσε την ανάληψη συγκεκριμένων υποχρεώσεων της ως άνω Εταιρίας σχετικά με το ρυμοτομικό σχέδιο Ψυχικού και την δωρεάν παραχώρηση στην κοινή χρήση χώρων του τότε εγκριθέντος ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού κατά τη ρητή πρόβλεψη του προαναφερθέντος από 20.11.1923 Βασιλικού Διατάγματος (συμβόλαιο υπ' αριθμ. 21829 του συμβολαιογράφου Ν. Σκούταρη, στο συνημμένο σχέδιο του οποίου το Ο.Τ. 137 εμπίπτει σε έκταση χαρακτηριζόμενη ως ΔΑΣΟΣ).

3. Με το Β.Δ. 9/31.12.1927 (ΦΕΚ Α 317) εγκρίθηκε τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού. Εν συνεχεία, με το Π.Δ. 3/ 4.4.1933 (ΦΕΚ Α 85) έγινε αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού, υπό τους εν αυτό προβλεπόμενους όρους. Με το Β.Δ. 24/ 26.8.1936 (ΦΕΚ Α 392/8.9.1936) εγκρίθηκε η επέκταση και η αναθεώρηση του ως άνω ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού. Τέλος, με το από 12.1.1937 υπ' αριθμ. 18 Βασιλικό Διάταγμα (ΦΕΚ 12 Α/18.1.1937) συμπληρώθηκε το ανωτέρω από 26.8.1936 Β.Δ.

4. Στη συνέχεια, με το από 15.4.1988 Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 353 Δ/88), αναθεωρήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Ψυχικού και το Ο.Τ. 137, εκτάσεως 2.413,14 τ.μ., περιβαλλόμενο από τις οδούς Χαλεπά, Νιρβάνα και Λ. Δρόση, χαρακτηρίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου. Η αιτούσα Εταιρεία «ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.» άσκησε αίτηση ακύρωσης κατά του παραπάνω Διατάγματος, η οποία απερρίφθη με την υπ' αριθμ. 2590/1992 απόφαση του Σ.τ.Ε.

5. Κατόπιν με την υπ' αριθμ.1107/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (ακυρωτικός σχηματισμός), ακυρώθηκε η δια της παρόδου απράκτου τριμήνου από της υποβολής σχετικής αίτησης της ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ, σιωπηρά άρνηση της Διοίκησης να άρει την φερόμενη απαλλοτρίωση του ως άνω χώρου και αναπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να κρίνει, ενόψει της διάταξης του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις άρσης της φερόμενης απαλλοτρίωσης, και σε καταφατική περίπτωση να την άρει, τροποποιούμενου αντιστοίχως του ρυμοτομικού σχεδίου.

6. Σε συνέχεια της ανωτέρω απόφασης, το Δημοτικό Συμβούλιο έλαβε τις υπ' αριθμ. 226/2004, 56/2005, 46/2006 και 110/2006 αποφάσεις, εκφράζοντας τις

απόψεις του περί της άρσεως της φερόμενης απαλλοτριώσης του Ο.Τ. 137.

7. Επίσης, ο Δήμος Ψυχικού υπέβαλε το με αριθμό πρωτοκόλλου 1739/16.3.2005 υπόμνημά του προς το ΣΧΟΠ (Διεύθυνση Πολεοδομίας - Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού).

8. Το ΣΧΟΠ, στο πλαίσιο της ανωτέρω διαδικασίας, εξέδωσε τις πράξεις υπ' αριθμ.3/συν2/29.1.2004, 2/συν29/16.12.2004, 6/συν.23/4.11.2005, 1/συν.4/28.2.2007, 2/συν.19/21.9.2006, 2/συν.23/7.12.2006, 1/συν.4/28.2.2007 και 1/συν.5/8.3.2007.

Ειδικότερα:

Το ΣΧΟΠ επί του θέματος εξέδωσε την προαναφερόμενη υπ' αριθμ. 6/4.11.2005 (Συνεδρία 23) γνωμοδότηση, στην οποία αναφέρει ότι δεν επαρκούν και δεν αποδεικνύονται οι ισχυρισμοί του Δήμου μας, όπως αυτοί αναφέρονταν στην με αριθμό 56/2005 απόφαση του Δ.Σ. του Δήμου μας και συνεπώς γνωμοδοτεί υπέρ της μετατροπής του Ο.Τ. 137 από κοινόχρηστο χώρο σε οικοδομήσιμο, σύμφωνα με το ΦΕΚ 353/Δ/10.5.1988, με μόνη διαφοροποίηση ως προς τη μετατόπιση της ρυμοτομικής γραμμής στη συμβολή των οδών Δρόση και Π.Νιρβάνα, με απότμηση σχήματος τριγωνικού 16 τ.μ., σε εφαρμογή του άρθρου 11 παρ.5 του Ν. 3212/2003 περί υποβολής οφειλόμενης εισφοράς σε γη. Ως όροι δόμησης προτείνονται οι ισχύοντες στην περιοχή σύμφωνα με τα ΦΕΚ 553/Δ/1979 και 353/Δ/1988 (δηλ. πρασιά σε όλα τα μέτωπα 6μ., Σ.Δ. = 0,60, κάλυψη 40%, ύψος 7,50 μ. και χρήση γης μόνο κατοικία).

Στη συνέχεια, το ΣΧΟΠ, εξέδωσε την προαναφερόμενη από 28.2.2007 πράξη 1 (συνεδρία 4), σύμφωνα με την οποία γνωμοδοτεί ως εισήγηση σύμφωνα με τις παραγράφους αυτής 1, 2, 4,5 και 6 ειδικά για την παράγραφο 3 που αφορά την έγκριση των όρων δόμησης λόγω του ανάγλυφου του Οικοδομικού Τετραγώνου προτείνει κάλυψη 0,25, Σ.Δ. 0,40, ύψος 7,5 μ., εμβαδόν 1000 μ, πρόσωπο 15 μ και πρασιές 6,00 ν. περίξ του Ο.Τ. ως συνημμένο σχέδιο της εισήγησης, χρήση μόνο για κατοικία και δεν ισχύει καμία παρέκκλιση αρτιότητας.

Κατόπιν της υπ' αριθμ. πρωτ. 4330/449/5.3.2007 αίτησης της εταιρίας ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ, το ΣΧΟΠ στην προαναφερόμενη από 8.3.2007 πράξη υπ' αριθμ. 1 (συνεδρία 5)

εμμένει κατ' αρχάς στην προηγούμενη γνωμοδότησή του και την συμπληρώνει σε ό,τι αφορά τους προτεινόμενους Ο.Δ. για το Ο.Τ. 137 χαμηλότερους των ισχυόντων στην περιοχή, αναφέροντας επιπλέον ότι η εν λόγω πρόταση έγινε για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος καθόσον το Ο.Τ. 137 γειτνιάζει με δασική έκταση, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη το σχήμα του Ο.Τ. και το ανάγλυφο του εδάφους, όπως αυτά προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου και το συνοδευτικό τοπογραφικό διάγραμμα.

9. Τέλος, στις 4.4.2007 εκδόθηκε η υπ' αριθμ.7577/443/4-4-2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 265/22.6.2007, σύμφωνα με την οποία ο τελευταίος, αγνοώντας και παραβιάζοντας τους προαναφερόμενους προταθέντες από ΣΧΟΠ αυστηρότερους όρους δόμησης, εγκρίνει την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 137, τον αποχαρακτηρισμό της φερόμενης ιδιοκτησίας της ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ από κοινόχρηστο πράσινο σε οικοδομήσιμο χώρο, ορίζοντας όμως ως όρους δόμησης τους ισχύοντες στην περιοχή, ήτοι ως εξής : εμβαδόν 1000 μ², πρόσωπο 15,0, κάλυψη 0,40, συντελεστής δόμησης 0,60, ύψος 7,50 μ.

10. Ο πρώην Δήμος Ψυχικού (ήδη Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού), προσέβαλε την παραπάνω απόφαση του Νομάρχη Αθηνών ενώπιον του Σ.Τ.Ε. και επ' αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1436/2016 απόφασή του 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, 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 του ανάγλυφου της περιοχής, των έντονων μέχρι 40% κλίσεων και της άμεσης γειτνίασής 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).

B. ΔΑΣΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ.

11. 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 στην περιοχή και χαρακτηριζόταν ως ΔΑΣΟΣ.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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

Γ. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ.

17. 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, με τη συναίνεση και σύμφωνη βούληση της εταιρίας ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ, ασκούσαν και ασκούν πράξεις νομής επ'αυτού ενεργώντας τις ακόλουθες ενδεικτικώς αναφερόμενες πράξεις:

Α) Διάνοιξη και ασφαλτόστρωση 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.

18. Κατόπιν των ανωτέρω, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου μας με την προσκομιζόμενη μετ' επικλήσεως υπ' αριθμ. 214/20-9-2017 ομόφωνη απόφασή του απέρριψε το αίτημα της αιτούσης εταιρείας 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/νση Δασών).

Δ. ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΛΟΓΟΙ ΑΚΥΡΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΩΚΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ Ρ.Σ.

19. Επισημαίνουμε, προσθέτως, επιγραμματικά ότι η επιζητούμενη από την εταιρία ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου μας ασφαλώς και δεν αποτελεί «όλως εντοπισμένη» τροποποίηση, α) αφού δεν αφορά οιοδήποτε περιεχομένου τροποποίηση, άλλα άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και, συνακόλουθα, αποχαρακτηρισμό και μετατροπή από κοινόχρηστο χώρο πρασίνου σε οικοδομήσιμο ενός ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου (Ο.Τ. 137), β) ευρισκόμενου εντός των ορίων του Δήμου μας, που, εν προκειμένω, απολαμβάνει, ως κηπούπολη, την αυξημένη ειδική προστασία των διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 6 του Α.Ν. 395/68 και του από 20/29.7.68 Β./Δ/ματος και τελεί σε ειδικές συνθήκες και πολεοδομικό καθεστώς (γειτνίαση με δασική έκταση, μεγάλη κλίση του εδάφους, ανάγκη προστασίας του αναγλύφου της περιοχής), σύμφωνα με τις αναφερόμενες στην ένδικη αίτησή μας γνωμοδοτήσεις (1/4/28.2.2007 και 1/5/8.3.2007) του ΣΧΟΠ και τις αποφάσεις ΣτΕ 2590 και 2589/1992 (ίδετε και απόφαση Επιτροπής Αναστολών ΣΤΕ 829/2008), γ) η έκτασή του (2.413,14 τ.μ.) επ' ουδενί μπορεί να χαρακτηριστεί ελάσσων, πολλώ μάλλον ασήμαντη ή αμελητέα, δ) συντρέχουν δε άνευ ετέρου λόγοι προστασίας του περιβάλλοντος, ως ορθώς αναφέρει αφενός η ως άνω 1/5/8.3.2007 γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ, καθόσον το εν λόγω Ο.Τ. (137) ευρίσκεται σε κομβικής περιβαλλοντικής σημασίας και ευαισθησίας θέση εντός του Δήμου μας και συγκεκριμένα «...γειτνιάζει με δασική έκταση, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη το σχήμα του Ο.Τ. και το ανάγλυφο του εδάφους, όπως αυτά προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου και το συνοδευτικό τοπογραφικό διάγραμμα...» και αφετέρου η ως άνω απόφαση ΣτΕ 2590/1992, με την οποία κρίθηκε ότι «...η ρύθμισης αυτή υπηγορεύθη ως εκ της φύσεως της περιοχής, ευρισκομένης εις τας παρυφάς του λατομείου, όπου δεν υπάρχει καθόλου βλάστησις, αλλά μόνον βράχος, και των

μεγάλων κλίσεων του εδάφους (άνω του 40%), οι οποίες είχαν ως συνέπεια αφενός μεν την δημιουργία κτισμάτων που αλλοιώνουν το περιβάλλον, αφετέρου δε ήδη δια της διανοίξεως του οδικού δικτύου την καταστροφή του τοπίου εκ των εκσκαφών, των πρηνών και των υψηλών τοίχων αντιστηρίξεως...». Ως εκ τούτων, είναι προφανές ότι ε) η δόμησή του – και, μάλιστα, με τους δυσμενείς και ιδιαίτερος επιβαρυντικούς για την περιοχή, αντίθετους προς τη γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ, όρους δόμησης και κάλυψης (κάλυψη 0,40 και Σ.Δ. 0,60, αντί 0,25 και 0,40, αντιστοίχως), επηρεάζει σφόδρα τη φυσιογνωμία της περιοχής, όπου αυτό κείται, και συνακόλουθα, στ) αποτελεί πολεοδομική παρέμβαση με ευρύτερες επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση του Δήμου και στην ποιότητα ζωής της περιοχής, πολλώ μάλλον τη στιγμή που ζ) η όλη ευρύτερη περιοχή, όπου κείται το επίδικο ακίνητο, είναι καταφανώς πολεοδομικώς οργανωμένη, για τους προεκτεθέντες λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, προεχόντως σε χώρους κοινοχρήστου πρασίνου, έτσι ώστε το επίδικο Ο.Τ. 137 να περιβάλλεται από άλλους χώρους κοινοχρήστου πρασίνου (και συγκεκριμένα το Ο.Τ. 97 (Πάρκο, επί των οδών Χαλεπά και Στρ. Ιορδανίδη), το Ο.Τ. 146 (Άλσος, μεταξύ των οδών Π. Νιρβάνα και Νυμφών) και, τέλος, άλλο χώρο χαρακτηρισμένο ως Πάρκο, που τέμνει την οδό Δρόση μεταξύ των Ο.Τ. 136 και 94), αποτελώντας ανέκαθεν, κατ' ουσία και εν τοις πράγμασι, μία ενιαία ευρύτερη περιοχή κοινοχρήστου πρασίνου, η οποία προδήλως θα απομειωθεί, κατακερματισθεί και διασπασθεί (και υποβαθμισθεί) καίρια με τη μετατροπή του επίδικου Ο.Τ. – το οποίο, σημειωτέον ευρίσκεται στο μέσο (στον πυρήνα) της εν λόγω ευρύτερης περιοχής κοινοχρήστου πρασίνου – σε οικοδομήσιμο χώρο.

20. Περί των ανωτέρω έχει κρίνει συναφώς, αναφορικά με το Ο.Τ. 132 του Δήμου μας, και η απόφαση 5479/2012 ΣτΕ, η οποία, μεταξύ άλλων, έκρινε ότι με μόνη τη δημοσίευση απόφασης που ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης για άρση της απαλλοτρίωσης το ακίνητο δεν καθίσταται οικοδομήσιμο, αλλά υποχρεωτικά πρέπει να λάβει χώρα τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ή της πολεοδομικής μελέτης, μεταβολή η οποία συνιστά (σημειωτέον δε ότι η ως άνω μεταβολή δεν αφορούσε καν το σύνολο, αλλά μη συνεχόμενα τμήματα του Ο.Τ. 132) σημαντική πολεοδομική παρέμβαση και θα έπρεπε να θεσπισθεί με π.δ.

Επειδή η υπό κρίση αίτηση της εταιρίας ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ είναι αβάσιμη και απορριπτέα κατ' άρθρο 32 παρ. 2, 6 και 7 του Ν. 4067/2012.

Επειδή η προαναφερόμενη Γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ της ΠΕ του Βόρειου Τομέα Αθήνας, μετά της επ’ αυτής Εισήγησης και το συνοδεύον αυτή τοπογραφικό διάγραμμα είναι μη νόμιμα και άκυρα και, συνακόλουθα, απορριπτέα.

Επειδή με τις μέχρι σήμερα ενέργειές της η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. έχει βλάψει ανεπανόρθωτα την κηπούπολη του Ψυχικού και έχει προσβάλλει την περιουσία των κατοίκων του, υποβαθμίζοντας συστηματικά το περιβάλλον του με τις διεκδικήσεις της σε χώρους που η ίδια όριζε ως ΔΑΣΟΣ κατ’ εφαρμογή του άρθρου 1 του Ν.Δ. 690/1948, λειτουργώντας με τον τρόπο αυτό και σε βάρος του Δημοσίου, όπως επιβεβαιώνεται ρητώς και από την απόφαση 2589/1992 του ΣτΕ, που βεβαιώνει κατάληψη Κοινοχρήστων χώρων σημαντικής εκτάσεως από αυτή.

Επειδή η παρούσα ένσταση – αντιρρήσεις μας είναι νόμιμη και βάσιμη.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

και με τη ρητή επιφύλαξη παντός εν γένει νομίμου δικαιώματός μας,

ΑΙΤΟΥΜΕΘΑ

- 1.** Να γίνει δεκτή η παρούσα ένσταση – αντιρρήσεις μας και να απορριφθεί η Αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 137 στο σύνολό της.
- 2.** Να απορριφθούν στο σύνολό τους η προαναφερόμενη Γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ της ΠΕ του Βορείου Τομέα Αθήνας, μετά της επ’ αυτής Εισήγησης και το συνοδεύον αυτή τοπογραφικό διάγραμμα.
- 3.** Να μην εγκριθεί η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου μας και ο αποχαρακτηρισμός του Ο.Τ. 137 (οδός Χαλεπά) από κοινόχρηστο πράσινο σε οικοδομήσιμο τετράγωνο.
- 4.** Άλλως και επικουρικώς, να επιβληθούν στο υπόψη Ο.Τ. 137 οι προαναφερόμενοι προταθέντες από το ΣΧΟΠ αυστηρότεροι όροι δόμησης και συγκεκριμένα οι κάτωθι όροι δόμησης:
 - α) Κάλυψη: 0,25, β) Σ.Δ.: 0,40, γ) ύψος: 7,5 μ., δ) εμβαδόν: 1000 τ.μ., ε) πρόσωπο: 15 μ., στ) πρασιές: 6,00 μ. περίξ του Ο.Τ., ζ) χρήση μόνο για κατοικία και η) δεν ισχύει καμία παρέκκλιση αρτιότητας.

Ψυχικό, Οκτωβρίου 2020

..... ενιστάμεν.....