



**Τεχνική Έκθεση
υποστήριξης για την αποτροπή της «Άρσης ρυμοτομικής
απαλλοτρίωσης» του ΟΤ 137 σχετικά με θέματα Πολεοδομικά,
Τοπογραφικά, Κτηματολογικά με παράλληλη εφαρμογή Τίτλων και
Φωτοερμηνεία ως προς τον δασικό χαρακτήρα της περιοχής.**

Η εν θέματι Τεχνική Έκθεση συντάχθηκε μετά την ανάθεση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού και πραγματοποιήθηκε με το παρακάτω υλικό που αφενός μας παρέδωσαν οι υπηρεσίες του Δήμου και αφετέρου αναζητήσαμε.

Τα διάφορα έγγραφα που μας χορηγήθηκαν από τις υπηρεσίες του Δήμου αποτελούνται από τα ΦΕΚ των δημοσιευμένων Ρυμοτομικών διαταγμάτων με τα αντίστοιχα διαγράμματα, έγγραφα συνημμένα στην αίτηση της «ΚΕΚΡΟΨ» σχετικά με την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ΟΤ 137, αποφάσεις δικαστηρίων, έγγραφα υπηρεσιών και άλλα στοιχεία τα οποία αναφέρονται στο συνημμένο κατάλογο χορηγηθέντων στοιχείων.

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση συντάχθηκε από την ΦΩΤΟΠΟ - ΑΝΩΝΥΜΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ με δ.τ. ΦΩΤΟΠΟ Α.Ε.

Για την άρτια σύνταξη της Τεχνικής Έκθεσης συνέβαλαν και δύο μόνιμοι επιστημονικοί συνεργάτες μας, ο κ. Φαίδων Παπαθεοδώρου, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης και Πολιτικός Μηχανικός, ομότιμο μέλος του ΤΕΕ, για τα Πολεοδομικά θέματα και ο κ. Δημήτριος Κόκκας, Δασολόγος για θέματα σχετικά με την ειδικότητα του.

Η Τεχνική Έκθεση διακρίνεται σε τρεις ενότητες θεμάτων :

1. Πολεοδομικά θέματα
2. Τοπογραφικά – Κτηματολογικά θέματα με εφαρμογή τίτλων
3. Φωτοερμηνεία και δασικός χαρακτήρας περιοχής

Στο παρόν τεύχος προηγείται η πρώτη ενότητα με τα Πολεοδομικά θέματα και έπεται η δεύτερη ενότητα.

Συνημμένα στο παρόν τεύχος παραδίδεται και το τεύχος εικόνων και σχεδίων.

Η Τρίτη ενότητα παραδίδεται ανεξάρτητα από την παρούσα Τεχνική Έκθεση.

Α. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΡΣΗΣ ΤΗΣ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ ΣΤΟ Ο.Τ. 137 ΨΥΧΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ

Μετά από αίτηση της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. για άρση απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 137 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού και για τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, η Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής εισηγήθηκε την άρση της απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως με μετατροπή του Ο.Τ. 137 από Κοινόχρηστο Χώρο Πρασίνου σε οικοδομήσιμο με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σε όμορα Ο.Τ., δηλαδή όπως προτάθηκε και υποστηρίχθηκε με σχετική Τεχνική Έκθεση της Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Δέσποινας Ανδρουλάκη, η οποία Τεχνική Έκθεση επισυνάπτεται στην αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ.

Η εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού εισήχθη στο ΣΥΠΟΘΑ, το οποίο γνωμοδότησε κατά πλειοψηφία υπέρ της προταθείσας τροποποίησης.

Στη συνέχεια, η εισήγηση για άρση της απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του σχεδίου πόλεως μαζί με τη γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ απεστάλησαν στον Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού για τήρηση της διαδικασίας δημοσιοποίησης.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας δημοσιοποίησης και έκφρασης γνώμης για την εν λόγω άρση της απαλλοτρίωσης και τροποποίησης του Σχεδίου Πόλεως μας ζητήθηκε από τον Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού να εκθέσουμε τις απόψεις μας.

1. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ – ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΓΙΑ ΤΟ Ο.Τ. 137

Με την απόφαση 1436/2016 του Ε' Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκε η 7577/443/4.4.2007 απόφαση Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ 265/22.6.2007 τ.Δ'), με την οποία τροποποιείτο το Σχέδιο Πόλεως στο **ανοικτό** Ο.Τ. 137, το οποίο από Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου μετατρέποταν σε οικοδομήσιμος χώρος.

Στην απόφαση του ΣΤΕ αναφέρεται:

«... 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% κλήσεων και της άμεσης γειτνίασής του με δασική περιοχή, όπως κρίθηκε με την 2590/1992 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, και να εξετάσει αν τυχόν συντρέχουν λόγοι που δεν επιτρέπουν τη 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».

Σχετικά με τις αναφορές στην εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής σχετικά με το επίδικο Ο.Τ.137, τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του, τα πολεοδομικά δεδομένα αυτού κλπ έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:

1.1. Στην παράγραφο Δ.1. της εισήγησης αναφέρεται: *«Η προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου είναι «εντοπισμένη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου»,...».* Δεν πρόκειται όμως για «εντοπισμένη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου» αλλά για σοβαρού χαρακτήρα τροποποίηση του σχεδίου πόλης, δεδομένου ότι με την προτεινόμενη τροποποίηση αλλάζει η χρήση γης ολόκληρου του Ο.Τ., που έχει έκταση μεγαλύτερη από 2 στρέμματα, και από **ανοικτό Οικοδομικό Τετράγωνο** Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου μετατρέπεται σε **κλειστό Οικοδομικό Τετράγωνο** οικοδομήσιμος χώρος και καταστρέφεται το φυσικό ανάγλυφο και ο δασικός χαρακτήρας αυτού. Γι' αυτό (και για

άλλους λόγους που αναλύονται πιο κάτω – 1.2 και 2- και τονίζουν τη σπουδαιότητα αυτού του χώρου λόγω της θέσης του) η τροποποίηση αυτή εμπίπτει στις εξαιρέσεις από την αρμοδιότητα Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας σύμφωνα με την παρ. 4.1.β του άρθρου 29 του Ν.2831/2000 σύμφωνα με την οποία οι τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων για να εγκρίνονται από τον Γ.Γ. Περιφέρειας πρέπει: **«β) Να μη επιφέρουν αύξηση του ισχύοντος συντελεστού δόμησης ούτε αλλαγή των χρήσεων της περιοχής δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον».**

1.2. Στην παράγραφο Δ.11. της εισήγησης της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, παρατίθενται διάφορες, πολεοδομικού κυρίως χαρακτήρα, αξιολογήσεις και επιχειρήματα υπέρ της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως με αλλαγή της χρήσης του Ο.Τ. 137 από κοινόχρηστο χώρο πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο. Στην ουσία, επειδή προφανώς δεν υπάρχουν επιχειρήματα υπέρ της πολεοδομικής ανάγκης δημιουργίας ενός ακόμη οικοδομήσιμου οικοδομικού τετραγώνου στη θέση ενός κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, τα επιχειρήματα και οι αξιολογήσεις επιδιώκουν να υποβαθμίσουν τη σημασία και την αναγκαιότητα ύπαρξης του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 137 καθώς και την ποιότητα των φυσικών χαρακτηριστικών αυτής της έκτασης.

Συγκεκριμένα:

- Αναφέρεται, σωστά, ότι το ακίνητο δεν είναι δενδροφυτευμένο. Διευκρινίζουμε ότι το ακίνητο έχει φυσική δενδρώδη και θαμνώδη βλάστηση, ενώ τα πεζοδρόμια είναι δενδροφυτευμένα από τον Δήμο. Και τα δυο αυτά στοιχεία έχουν διαπιστωθεί από τις αυτοψίες μας και **και τεκμηριώνονται στην Έκθεση του Δασολόγου κ. Κόκκα.** Ίχνη παλαιάς περιφράξης που έχει καταπέσει δεν εντοπίσαμε, στοιχείο άλλωστε που δεν έχει κάποια ιδιαίτερη σημασία σε πολεοδομικό επίπεδο. Το ότι το Ο.Τ. εφάπτεται από τη μια πλευρά με την εκτός σχεδίου δόμηση οφείλεται στο ότι δεν υπάρχει δρόμος προς την πλευρά αυτή και ούτε προβλέπεται δρόμος από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο. Παράλληλα, το Ο.Τ. 137 θεωρείται ανοικτό Ο.Τ. διότι στο ισχύον σχέδιο δεν κλείνει με ρυμοτομική γραμμή στην πλευρά που συνορεύει με την εκτός σχεδίου περιοχή, η οποία είναι δασική περιοχή σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη τον οποίο επισυνάπτουμε.
- Η μορφολογία του εδάφους αναλύεται στην εισήγηση σε ποσοστά επί του συνολικού εμβαδού του Ο.Τ. ανάλογα με τις κλίσεις που υπάρχουν. Σημειώνουμε ότι η επιφάνεια του εδάφους στο Ο.Τ. 137, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, είναι διάσπαρτη από βραχώδεις ασβεστολιθικές εξάρσεις που καθιστούν, κατά τη γνώμη μας, την κατηγοριοποίηση-κατανομή αυτής της έκτασης με βάση τις κλίσεις λίγο αξιόπιστη και μικρής σημασίας. Στη δεδομένη περίπτωση έχουν ιδιαίτερη σημασία και πρέπει να ληφθούν υπόψη ότι: α) στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης έχει διατηρηθεί το φυσικό ανάγλυφο του βραχώδους εδάφους, β) έχει διατηρηθεί η συνέχεια του φυσικού εδάφους προς την εκτός σχεδίου δασική περιοχή με την οποία εφάπτεται το Ο.Τ. 137, γ) το Ο.Τ. 137 καταλήγει στον υδροκρίτη (κορυφογραμμή) με αποτέλεσμα η οποιαδήποτε κατασκευή σε αυτό να φαίνεται από την πίσω, βόρεια και δυτική πλευρά της εκτός σχεδίου περιοχής. Αυτό άλλωστε, δηλαδή η θέα που θα διαθέτει οποιοδήποτε κτίσμα σε αυτό το σημείο του Ο.Τ., αποτελεί σημαντικό «πλεονέκτημα» για την οικοδόμηση του Ο.Τ.137. Όμως αυτό το «πλεονέκτημα» δεν κατονομάζεται γιατί αποτελεί ουσιώδες μειονέκτημα για την επιδιωκόμενη τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου [Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση (Άρθρο 10.2 Ν.3212/2003), δεν επιτρέπεται η δόμηση κοντά κορυφογραμμές των

λόφων να εξέχουν από την κορυφογραμμή]. Το όμορο Ο.Τ. 149 δεν είναι πλήρως δομημένο, όπως αναφέρεται στην εισήγηση. Περίπου το μισό είναι αδόμητο. Το πόσο είναι δομημένα τα όμορα οικοδομικά τετράγωνα δεν μπορεί να αποτελέσει θετικό επιχείρημα για να δομηθεί το Ο.Τ. 137. Έχει όμως σημασία να εξετάσουμε τι ακριβώς συμβαίνει με τα όμορα Ο.Τ.: Το Ο.Τ. 149 σχεδιάζεται στο εγκεκριμένο σχέδιο ως ανοικτό Ο.Τ. Η έκταση που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 136, με την παράλληλη μετάθεση που έχει υποστεί κατά την «Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (ν. Αττικής) και τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού», που εγκρίθηκε με το από 15-4-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 353 Δ'/1988), ευρίσκεται εκτός των ορίων το αρχικού σχεδίου και επομένως πρόκειται για επέκταση του σχεδίου, και μάλιστα για επέκταση σε δασική περιοχή χωρίς καν σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Γεωργίας, η οποία έχει καλυφθεί με τον ψευδεπίγραφο τίτλο της αναθεώρησης. Εν προκειμένω, με αυτή την επέκταση ο ίδιος φερόμενος ιδιοκτήτης του Ο.Τ. 137 «απέκτησε» το 1988 εντός σχεδίου τουλάχιστον 6.000 τετραγωνικά μέτρα νέων οικοπέδων, αυξάνοντας κατά πολύ τη δόμηση στην περιοχή. **Σημειώνουμε ότι, όπως προκύπτει από την αποτύπωση της περιοχής που συντάχθηκε προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως υπόβαθρο για την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου που εγκρίθηκε το 1988, ένα μέρος του Ο.Τ. 136 ήταν δομημένο με κατοικίες ήδη προ του 1988, δηλαδή πριν την ένταξη στο σχέδιο πόλης αυτής της έκτασης που καταλαμβάνει σήμερα το Ο.Τ. 136.** Αυτές οι ιδιότυπες συνθήκες που διαμόρφωσαν τα όμορα Ο.Τ. συνηγορούν υπέρ της διατήρησης του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 137. **Σχετική με το θέμα αυτό είναι και η από το 1972 Έκθεση (επισυνάπτεται) στην οποία διαπιστώνεται ότι ο ΚΕΚΡΟΨ οφείλει στην τότε Κοινότητα Ψυχικού 100 στέμματα τα οποία από κοινόχρηστους χώρους (χώροι πρασίνου και δρόμοι) τα είχε μετατρέψει σε οικόπεδα. Κατά τη γνώμη μας το πόρισμα αυτής της έκθεσης δεν αφήνει περιθώριο ούτε καν συζήτησης για την μετατροπή του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου του Ο.Τ. 137 σε οικοδομήσιμο χώρο.**

- Αναφέρεται στην εισήγηση ότι το Ο.Τ. 137 είναι μόλις το 0,07% της εντός σχεδίου περιοχής της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Ψυχικού και επομένως η οικοδόμησή του δεν επιβαρύνει τις χρήσεις και τη δόμηση της ευρύτερης περιοχής, ότι η κατάργησή του δεν μειώνει αισθητά τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και οι εναπομείναντες ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι καλύπτουν τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής και ότι η διατήρηση και χωροθέτηση του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 137 δεν καλύπτεται από τα πολεοδομικά σταθερότυπα (10788/5-3-2004 Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 285/Δ'/2004). Αυτή η στενά ποσοτική προσέγγιση είναι τουλάχιστον άστοχη στην περίπτωση του Ο.Τ. 137. Αυτό που, κατά τη γνώμη μας, πρέπει πρωτίστως να ληφθεί υπόψη είναι η ειδική θέση του Ο.Τ. 137, κάτι το οποίο δεν θίγεται ούτε αξιολογείται στην εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού. Ο χώρος του Ο.Τ. 137 αποτελεί φυσική διέξοδο του αστικού χώρου προς την εκτός σχεδίου δασική έκταση της Δ.Ε. Ψυχικού. Αυτή η διέξοδος αποκτά ξεχωριστή σημασία αν συνυπολογίσει κανείς ότι αυτή η εκτός σχεδίου δασική έκταση αποτελεί τμήμα του ευρύτερου Μητροπολιτικού Πάρκου Τουρκοβουνίων, σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (βλ. περισσότερα πιο κάτω στην ενότητα 2. αυτής της Έκθεσης). Αν καταργηθεί αυτός ο κοινόχρηστος χώρος

πρασίνου δεν καταργούνται απλά 2 στρέμματα κοινόχρηστου πρασίνου αλλά μια σημαντική φυσική πρόσβαση από τον αστικό χώρο του Ψυχικού στο Μητροπολιτικό Πάρκο Τουρκοβουνίων, μια πρόσβαση που μπορεί να αποτελέσει το σημείο αφητηρίας περιπατητικής διαδρομής στο Μητροπολιτικό Πάρκο. Όσον αφορά στα πολεοδομικά σταθερότυπα, τονίζουμε ότι σε καμιά περίπτωση η διατήρηση του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 137 **δεν** καλύπτεται από τα σταθερότυπα, διότι τα σταθερότυπα δεν θέτουν απαγόρευση ως προς το μέγιστο ποσοστό ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων.

- Δεν νομίζουμε ότι χρειάζεται να εξετάσουμε ιδιαίτερα τα επιχειρήματα περί μη αλλοίωσης του περιβάλλοντος και περί μη επιβάρυνσης του αστικού τοπίου από την καταστροφή ενός κοινόχρηστου χώρου πρασίνου με φυσική δασική βλάστηση.
- Είναι αδιάφορο για την τελική απόφαση προστασίας αυτού του χώρου αν εφαρμόζεται ή δεν εφαρμόζεται σε αυτόν το άρθρο 28 του Ν.1337/1983.

1.3. Αντιθέτως, με τα αναφερόμενα στην παράγραφο Δ.3. της εισήγησης αναφορικά με το Ο.Τ. 137 στοιχειοθετείται η ύπαρξη σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης διατήρησης του κοινοχρήστου χώρου, σύμφωνα με όλα τα προαναφερόμενα.

1.4. Στην παράγραφο Δ.5. της εισήγησης αναφέρεται ότι στην περίπτωση του Ο.Τ. 137 δεν έχει εφαρμογή η παράγραφος 7 του άρθρου 32 του ν.4067/2012, όπως ισχύει σήμερα μετά τη συμπλήρωση με το άρθρο 3.2. του ν. 2315/2014, σύμφωνα με την οποία:

«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 παραγράφου 6».

Η παράγραφος 6 έχει ως εξής:

«6. Για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή είτε της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση είτε της αυτοδίκαιης άρσης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης. 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. Τυχόν πράξεις της διοίκησης στα πλαίσια της δασικής νομοθεσίας, που εκδόθηκαν επί ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου, ανακαλούνται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου. Στις λοιπές περιπτώσεις ισχύει ο έλεγχος του δασικού χαρακτήρα, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά και μόνο στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου».

Στην περίπτωση μας:

α) Εκ προοιμίου δεν τυγχάνει εφαρμογής της ως άνω παρ. 6 του Ν. 4067/2012, αναφορικά με τις προβλεπόμενες δι' αυτής εξαιρέσεις από τις διατάξεις περί προστασίας δασών, καθόσον, κατά τα προεκτιθέμενα, το Ο.Τ. 137 είναι ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο και, συνεπώς, νομικώς – πολεοδομικώς, λογίζεται ως χώρος εκτός ρυμοτομικού σχεδίου.

β) Το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής εγκρίθηκε **πριν** από την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979 και συγκεκριμένα με το από 9-12-1927 Π.Δ. (ΦΕΚ 316 Α/31-12-1927), όπως αναφέρεται στην παράγραφο Δ.10. της εισήγησης της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής ή το 1936.

γ) Η επίδικη έκταση του ρυμοτομικού σχεδίου **ήταν δασική** κατά τον χρόνο της αρχικής έγκρισης του σχεδίου (1923), όπως προκύπτει από το σχέδιο ρυμοτομίας του Ψυχικού που επισυνάπτεται στην από 1924 Σύμβαση (συμβόλαιο συμβολαιογράφου Σκουτάρη αρ. 21829) αλλά και κατά τον χρόνο της ένταξης του στο ρυμοτομικό σχέδιο με την επέκταση αυτού του 1927, όπως προκύπτει, μεταξύ άλλων, και από τις διαθέσιμες αεροφωτογραφίες. **Το θέμα αναλύεται και τεκμηριώνεται διεξοδικά στην έκθεση του Δασολόγου κ. Κόκκα.**

δ) Το αρχικό σχέδιο του Ψυχικού περιλάμβανε αυτόν τον χώρο ως περιοχή περιστατικού δάσους το οποίο αποτελούσε λειτουργικό τμήμα της κηπούπολης του Ψυχικού. Επομένως, με το αρχικό σχέδιο ο χώρος του Ο.Τ. 137 δεν ήταν οικοδομήσιμος αλλά δάσος και από αυτό το αρχικό σχέδιο με επέκταση εντάχθηκε ο χώρος του Ο.Τ. 137 στο σχέδιο το 1927 **ή το 1936**, έχοντας, κατά τα προεκτιθέμενα, και κατά το εν λόγω χρονικό σημείο, δασικό χαρακτήρα.

Επομένως, στην περίπτωση μας ισχύει η παράγραφος 7 του άρθρου 32, δηλαδή, με δεδομένο ότι ο χώρος που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 137 είναι δασική έκταση, η έκταση αυτή τίθεται **υποχρεωτικά** εκτός σχεδίου. Αλλά ακόμη και αν δεν ισχύουν τα παραπάνω και επομένως δεν τίθεται το Ο.Τ. 137 υποχρεωτικά εκτός σχεδίου, πρέπει να τεθεί εκτός σχεδίου με σχετική αιτιολογημένη απόφαση, κατά τα προεκτιθέμενα.

1.5.Σημειώνουμε, τέλος, ότι με την τροποποίηση που προτείνεται επιδιώκεται να κλείσει αυτό το ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο με ένα παράδοξο και αμφισβητούμενης νομιμότητας τρόπο, δηλαδή χωρίς να δημιουργείται δρόμος του σχεδίου προς τη μεριά της εκτός σχεδίου δόμησης. Κατά τη γνώμη μας αυτό αποφεύγεται διότι αν προτεινόταν η διάνοιξη δρόμου τότε θα έπρεπε ο δρόμος αυτός να γίνει ως επέκταση του σχεδίου στη δασική περιοχή κάτι που δεν θα μπορούσε να εγκριθεί. Αυτή η ρύθμιση δεν αναφέρεται, όπως όφειλε, στην εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας, ούτε στη γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ, αλλά σημειώνεται στο σχεδιάγραμμα της Αγρονόμου-Τοπογράφου Μηχανικού Δ. Ανδρουλάκη που συνοδεύει την πρόταση της αιτούσης εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ το οποίο επισυνάπτεται, ενώ δεν έπρεπε, στην εισήγηση της Διεύθυνσης. **Σημειώνουμε επίσης ότι για να κλείσει το Ο.Τ. 137 και να τροποποιηθεί σε οικοδομήσιμο χρειάζεται να προσκομιστεί βεβαίωση του δασαρχείου ότι δεν είναι δασικό. Οι υπάρχοντες δασικοί χάρτες δεν αναφέρονται στο Ο.Τ. 137 διότι προφανώς το θεωρούσαν ως εντός σχεδίου κλειστό οικοδομικό τετράγωνο.**

2. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΧΕΣΗ ΤΟΥ Ο.Τ. 137 ΜΕ ΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

2.1.Η Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής στην εισήγησή της, αλλά και το ΣΥΠΟΘΑ στη γνωμοδότησή του, δεν εξετάζουν τις σχέσεις του Ο.Τ. 137 με την ευρύτερη περιοχή ούτε τις δεσμεύσεις και κατευθύνσεις που προκύπτουν από ανώτερου επιπέδου σχεδιασμό, και δεν διερευνούν το ενδεχόμενο να προκύψει πρόταση εξαίρεσης από το σχέδιο του Ο.Τ. 137. Δεν αιτιολογούν, μάλιστα, αυτή τη παράλειψη, αν και η υποχρέωση διερεύνησης αυτής της πιθανής εξαίρεσης αναφέρεται ρητά στο απόσπασμα της απόφασης 1436/2016 του ΣΤΕ το οποίο περιλαμβάνεται στην εισήγηση της Διεύθυνσης (παράγραφος Δ8 της εισήγησης).

2.2. Αναφέρεται στην παράγραφο Α.1. της εισήγησης: «Για τη ΔΕ Ψυχικού δεν έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ. και δεν έχει ισχύ κανένα ειδικό διάταγμα προστασίας», περιορίζοντας το ζήτημα της προστασίας και της υποχρέωσης ειδικής διαχείρισης αυτού του χώρου μόνον στην ύπαρξη ή μη ειδικού διατάγματος προστασίας. Στη συνέχεια, στην παράγραφο Δ.1. της εισήγησης αναφέρεται: «Η προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου ... δεν ευρίσκεται 500 μ. από την ακτή ούτε είναι πλησίον αρχαιολογικής ή προστατευόμενης περιοχής ...». Με αυτόν τον τρόπο αποσιωπάται ότι ο χώρος του Ο.Τ. 137 συνορεύει από τις δυο πλευρές του, με την ευρύτερη δασική έκταση των Τουρκοβουνίων (στην ουσία αποτελεί τμήμα της) με την οποία έχει τα ίδια φυσικά χαρακτηριστικά (χλωρίδα, πανίδα, χαρακτηριστικά του αβιωτικού περιβάλλοντος, μορφολογία του εδάφους). Μάλιστα, μεγάλο μέρος της ευρύτερης περιοχής, εντός και της Δ.Ε. Ψυχικού, έχει κηρυχθεί αναδασωτέο. Οι δασικές εκτάσεις, τα δάση και οι αναδασωτέες περιοχές έχουν ειδική προστασία από το Σύνταγμα και από τη δασική νομοθεσία. Σημειώνουμε ότι η 214/20-9-2017 απόφαση του Δ.Σ. Φιλοθέης – Ψυχικού, η οποία είχε κοινοποιηθεί στη διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής και η οποία περιλαμβάνεται και στην εισήγηση της Διεύθυνσης, αναφέρεται στον δασικό χαρακτήρα τόσο της έκτασης που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 137 όσο και της ευρύτερης περιοχής καθώς και τις σχετικές διοικητικές πράξεις, χωρίς οι παραπάνω θέσεις του Δήμου να απορρίπτονται ή να αντικρούονται στην εισήγηση με επιχειρήματα και στοιχεία.

Παράλληλα, με αυτόν τον τρόπο αντιμετώπισης της ευρύτερης περιοχής, δεν λαμβάνει υπόψη η Διεύθυνση άλλα θεσμικά δεδομένα και δεσμεύσεις που αφορούν στην περιοχή, τα οποία οφείλει να λάβει υπόψη προκειμένου να εξετάσει, συμμορφούμενη με την απόφαση του ΣΤΕ, «το ενδεχόμενο να εξαιρεθεί το ανωτέρω Ο.Τ. από το ρυμοτομικό σχέδιο».

Συγκεκριμένα, η εισήγηση και η γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ αγνοούν το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.4277/2014), το οποίο, σε σχέση με το ρυμοτομικό σχέδιο, είναι ανώτερο επίπεδο χωρικού σχεδιασμού και το οποίο επιβάλλεται να λαμβάνεται υπόψη κατά τη σύνταξη προτάσεων που αφορούν σε κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο περιλαμβάνει διατάξεις που αφορούν είτε άμεσα είτε έμμεσα στην περιοχή των Τουρκοβουνίων, στην οποία εντάσσεται και η υπό εξέταση περιοχή, καθώς και γενικές διατάξεις κατευθυντήριες για τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού:

Άρθρο 18: Προστασία του φυσικού χώρου και της βιοποικιλότητας και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή:

«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 ή 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».

Η περιοχή των Τουρκοβουνίων περιλαμβάνεται στα Μητροπολιτικά Πάρκα της Αττικής. Στο Παράρτημα VII του Ρυθμιστικού Σχεδίου αναφέρεται:

«Μητροπολιτικό Πάρκο Τουρκοβουνίων Αττικό Άλσος. Αναδεικνύεται η λειτουργική ένταξη του Πάρκου στο δίκτυο μητροπολιτικών χώρων αστικού πρασίνου της Πρωτεύουσας. Με την ολοκλήρωση της αναδάσωσης, την εξασφάλιση του χαρακτηρισμένου κοινόχρηστου χώρου του Αττικού Άλσους, την αποκατάσταση των λατομείων της περιοχής, την οργάνωση και αναβάθμιση των εκτάσεων πρασίνου και την ενσωμάτωση των υφισταμένων αθλητικών πολιτιστικών υποδομών και της περιοχής κατοικίας». [Σημειώνουμε ότι ανάλογες με τις παραπάνω διατάξεις για την ανάπλαση της περιοχής των Τουρκοβουνίων περιλαμβάνονταν και στο πρώτο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν1515/1986, άρθρο 15)].

Άρθρο 19: Οργάνωση πλέγματος πρασίνου:

«Ο σχεδιασμός και η διαχείριση των κοινόχρηστων χώρων ή άλλων ελεύθερων χώρων πρασίνου στον αστικό και περιαστικό χώρο αποτελούν δομικό στοιχείο για την οργάνωση και ανασυγκρότηση του αστικού χώρου».

Στο Παράρτημα VIII που αναφέρεται στο άρθρο 19 εξειδικεύεται σχετικά με το παραπάνω: «Η θεσμική ρύθμιση για την προστασία του πρασίνου γίνεται σε όλα τα επίπεδα σχεδιασμού, με κατευθυντήριο ή κανονιστικό τρόπο ανάλογα με το βαθμό τεκμηρίωσης που διαθέτει η μελέτη και τον βαθμό ωριμότητας του θέματος σε τοπικό επίπεδο».

Αυτά τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής σε συνδυασμό με τα μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 137 συνηγορούν προφανώς είτε με την διατήρηση του Ο.Τ. 137 ως κοινόχρηστου χώρου πρασίνου είτε με την απένταξη αυτού από το σχέδιο πόλης και ένταξή ως τμήματος της ευρύτερης δασικής έκτασης στο Μητροπολιτικό Πάρκο Τουρκοβουνίων.

Η απουσία από την εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής οποιασδήποτε αναφοράς στις παραπάνω διατάξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου και η έλλειψη από την εισήγηση οποιασδήποτε επιχειρηματολογίας για το ενδεχόμενο να εξαιρεθεί το Ο.Τ. 137 από το Ρυμοτομικό Σχέδιο θεωρούμε ότι αντιβαίνει στην υποχρέωση της Διοίκησης να συμμορφωθεί με την απόφαση 1436/2016 του ΣΤΕ και είναι ουσιώδης παράληψη της εισήγησης.

2.3. Στο Κεφάλαιο Δ: ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ του Ρυθμιστικού Σχεδίου (Ν.4277/2014), και ειδικότερα στο εδάφιο 5.β.ββ. του άρθρου 12: Οικιστική Ανάπτυξη κα Πολεοδομική Οργάνωση, στις οριζόντιες δράσεις Διαχείρισης του Αστικού Χώρου περιλαμβάνεται και «*Η βελτιστοποίηση της κατανομής των κοινόχρηστων χώρων μέσα στην πόλη και στο μέτρο του δυνατού η αύξησή τους με απόλυτους όρους*». Η διάταξη αυτή, σε συνδυασμό με την αμφισβητούμενης νομιμότητας επέκταση του σχεδίου πόλεως στην περιοχή (Ο.Τ. 136 κλπ) ενισχύει και αυτή την επιχειρηματολογία της διατήρησης του χώρου του Ο.Τ. 137 ως κοινόχρηστου χώρου, την οποία έχουμε αναπτύξει στην ενότητα 1.

3. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟ 21-11-2019 ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΠΟΘΑ

Το ΣΥΠΟΘΑ στο 10^ο Πρακτικό της από 21-11-2019 συνεδρίασης γνωμοδότησε κατά πλειοψηφία υπέρ της πρότασης της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού. Ένα μέλος μειοψήφησε και πρότεινε να είναι αρνητική η εισήγηση του Συμβουλίου για τους εξής λόγους:

Α) Με την εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού «... δεν καθίσταται σαφές με ποιό τρόπο έχουν καταστεί κοινόχρηστοι οι οδοί που το περιβάλλουν (σ.σ.το Ο.Τ. 137) ούτως ώστε να θεωρηθεί ότι το ρυμοτομικό βάρος του από 15.4/10.51988 Π.Δ. αφορούσε αποκλειστικά την έκταση αυτή» και επομένως «...από την εισήγηση δεν προκύπτει ποια ακριβώς είναι η επίδικη έκταση...».

Β) «... η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δεν δημιουργεί οικοδομικό τετράγωνο σύμφωνα με τον ορισμό του άρθρου 2.49 του Ν.4067/12 (ΝΟΚ), καθώς δεν προτείνεται ρυμοτομική γραμμή που να ορίζει το εύρος του κοινοχρήστου χώρου προς την εκτός σχεδίου περιοχή».

Οι παρατηρήσεις αυτές είναι ουσιώδεις και κατά τη γνώμη μας έπρεπε να γίνουν αποδεκτές από το ΣΥΠΟΘΑ ώστε, τουλάχιστον, να δώσει τις κατάλληλες κατευθύνσεις για συμμόρφωση της πρότασης τροποποίησης του σχεδίου με αυτές. Δεν γνωρίζουμε με ποιο σκεπτικό οι παραπάνω παρατηρήσεις αντικρούστηκαν και δεν έγιναν τελικά δεκτές από τα άλλα μέλη του ΣΥΠΟΘΑ. Σημειώνουμε ότι η διερεύνηση των θεμάτων που τίθενται στην παρατήρηση Α) θα οδηγούσε, κατά τη γνώμη μας, στη μείωση του εμβαδού του Ο.Τ. 137 με αποτέλεσμα να μη μπορεί να καταταχθεί σε δυο άρτια οικόπεδα διότι το συνολικό

εμβαδόν του θα ήταν μικρότερο από 2.000 τετραγωνικά μέτρα (Η κατά κανόνα αρτιότητα είναι 1.000 τ.μ.). Αυτό το ενδεχόμενο είναι βέβαια αρνητικό για την οικοπεδική εκμετάλλευση του Ο.Τ. 137. Για το θέμα που τίθεται στην παρατήρηση Β) έχουμε κάνει παρόμοια σχόλια στην παράγραφο 1.5 της παρούσας εισήγησης.

4. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΟΥ Ο.Τ. 137

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 137 αποτελεί ζήτημα αμφισβητούμενο και εκκρεμές νομικώς, καθόσον η πρόκριση από το Κτηματολόγιο της ένστασης της «ΚΕΚΡΟΨ», έναντι των δηλώσεων ιδιοκτησίας του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και του Ελληνικού Δημοσίου (με τίτλο, κατά το Κτηματολόγιο, την χρησικτησία, λόγω νομής των δικαιοπαρόχων της «ΚΕΚΡΟΨ» αναγόμενη προ του έτους 1885 και συμπλήρωση στο πρόσωπό τους τριακονταετούς νομής κατά το έτος 1915, δυνάμενη, συνεπώς, να αντιταχθεί η ως άνω χρησικτησία κατά αμφοτέρων Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και Ελληνικού Δημοσίου δεν επιλύει το ιδιοκτησιακό ζήτημα ούτε αίρει τον αμφισβητούμενο και εριζόμενο χαρακτήρα αυτού, εκκρεμότητα και διαφορά που θα επιλυθεί, αρμοδίως δικαστικώς και με δύναμη δεδικασμένου, δια της ασκηθησόμενης εντός της νόμιμης προθεσμίας αγωγής για ακύρωση της σχετικής αρχικής κτηματολογικής εγγραφής.

5. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

1. Ο Δήμος οφείλει να ζητήσει τη διακοπή της διαδικασίας που έχει ξεκινήσει η Περιφέρεια επειδή η αιτηθείσα τροποποίηση, σύμφωνα με την παρ. 4.1.β του άρθρου 29 του ν.2831/2000, δεν είναι αρμοδιότητας Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας αλλά Υπουργού.
2. Εισηγούμαστε να μη γίνει αποδεκτή η εισήγηση, να επιστραφεί στην Περιφέρεια και, εφόσον δεν υλοποιηθεί η πρόταση 1. για διακοπή της διαδικασίας λόγω αναρμοδιότητας της Περιφέρειας, να ζητηθεί να συνταχθεί νέα εισήγηση που να αναφέρεται αναλυτικά και τεκμηριωμένα στο θέμα της υποχρεωτικής εξαίρεσης από το πολεοδομικό σχέδιο της έκτασης του Ο.Τ. 137, άλλως, σε κάθε περίπτωση, της διατήρησής του ως κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, καθώς και σε όλα τα θέματα που θίγει ο Δήμος στα σχετικά έγγραφα του.

Αθήνα 23/11/2020

Ο συντάξας

Φαίδων Παπαθεοδώρου

B. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ – ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΜΕ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΙΤΛΩΝ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΙΤΛΩΝ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

1. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΙΤΛΩΝ

Η κηπούπολη του Ψυχικού δημιουργήθηκε από τις ιδιωτικές εκτάσεις της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ» η οποία και δραστηριοποιήθηκε για την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας της με την σύνταξη των σχετικών μελετών Πολεοδόμησης και Ρυμοτομίας που υπέβαλε προς τις αρμόδιες υπηρεσίες για έγκριση.

Στην ιδιότυπη αυτή κατάσταση η σύνταξη των απαραίτητων Τοπογραφικών και Ρυμοτομικών υποβάθρων γινόταν από την εταιρεία που τα υπέβαλε για την νόμιμη έγκριση τους.

Τα αρχικά διαγράμματα απεικόνισης των εκτάσεων που συνεισέφεραν οι ιδρυτές της εταιρείας και που αναφέρονται ή δεν αναφέρονται στους σχετικούς τίτλους, είτε είναι υποτυπώδη, είτε δεν βρίσκονται στις αρμόδιες υπηρεσίες.

Είναι φανερό ότι μια παρόμοια κατάσταση δημιουργείται για να καλύψει όποια κενά υπάρχουν στον καθορισμό των ορίων των ιδιοκτησιών και επομένως και στο εμβαδό που θα παρουσιαστεί στον τίτλο.

Οι αρχικές εκτάσεις που απετέλεσαν την ιδιοκτησία ήταν σύμφωνα με τους τίτλους το κτήμα των 1.000 στρεμμάτων που εισέφερε ο Γ. Ησαΐας και το κτήμα Νικήτα των 3.000 στρεμμάτων που εισέφερε η Αθηναϊκή Εταιρεία.

Το σχετικό σχέδιο που συνοδεύει τον τίτλο του Γ. Ησαΐα, από τεχνικής άποψης είναι σκαρίφημα και σαν παρόμοιο θα πρέπει να αντιμετωπιστεί όσον αφορά το σχήμα, τις διαστάσεις, το εμβαδόν και την αξιοπιστία του.

Αντίστοιχο σχέδιο για το κτήμα των 3000 στρεμμάτων δεν βρέθηκε.

Για την εφαρμογή των τίτλων χρειάζεται όπως είναι φυσικό εκτός από τις λεκτικές περιγραφές των κτημάτων και η απεικόνιση τους σε σχέδιο - διάγραμμα που συντάσσεται με προδιαγραφές (*).

Ως υπόβαθρο για την συσχέτιση και τοποθέτηση του κτήματος των 1000 στρεμμάτων χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα του Ελληνικού Κτηματολογίου.

1.1 Εφαρμογή κτήματος 1.000 στρεμμάτων

Το σχέδιο-σκαρίφημα σαρώθηκε και προέκυψε το αντίστοιχο ψηφιακό αρχείο (raster). Μετά την εισαγωγή του στον γραφικό επεξεργαστή Autocad στο ίδιο αρχείο με το υπόβαθρο των δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου, έγινε η προσπάθεια συσχέτισης με όποια δεδομένα διαθέτουμε. Στην περίπτωση αυτού του σκαριφήματος και με την πλήρη απουσία τοπογραφικών λεπτομερειών χρησιμοποιήθηκε με κάθε επιφύλαξη η αναφορά της γειτνίασης του κτήματος με τον άξονα του δρόμου Αθηνών – Αμαρουσίου που ταυτίζεται με άγνωστη προσέγγιση με την σημερινή Λεωφόρο Κηφισίας καθώς και με τον οδό Μουσών, στο νοτιοδυτικό όριο του κτήματος, κάθετη στην Λεωφόρο Κηφισίας.

Στη συνέχεια ψηφιοποιήθηκε - σχεδιάστηκε το περίγραμμα της ιδιοκτησίας σύμφωνα με το σκαρίφημα και την μέση κλίμακα της ψηφιακής εικόνας του ώστε να προσεγγίζει την βέλτιστη προσαρμογή των διαστάσεων που απεικονίζονται στο σκαρίφημα. Στο συνημμένο **σχέδιο 1** εμφανίζεται το περίγραμμα του κτήματος των 1000 στρεμμάτων καθώς και το

περίγραμμα της έκτασης του πρώην Δήμου Ψυχικού, όπως δίνεται από το Ελληνικό Κτηματολόγιο.

1.2 Εφαρμογή κτήματος 3.000 στρεμμάτων

Για το δεύτερο κτήμα των 3000 στρεμμάτων δεν έγινε αντίστοιχη διαδικασία, λόγω της απουσίας αντίστοιχης μετρητικής πληροφορίας, από Τοπογραφικό διάγραμμα, αλλά χρησιμοποιήθηκαν με κάθε επιφύλαξη, οι σχεδιασμένες γραμμές που εικάζεται πως είναι το όριο της ιδιοκτησίας στα Ρυμοτομικά διαγράμματα που συνοδεύουν τα Ρυμοτομικά διατάγματα του Ψυχικού, όπως περιγράφεται στα επόμενα για τον έμμεσο προσδιορισμό της συνολικής ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ».

2. ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΟΡΙΩΝ ΑΠΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ

Όλα τα διαγράμματα που συνοδεύουν τα Ρυμοτομικά διατάγματα του Ψυχικού εκτός από αυτό του ΦΕΚ 353Δ/1988 δεν διαθέτουν κάρναβο και επομένως δεν έχουν γεωαναφορά. Τα διαθέσιμα Ρυμοτομικά διαγράμματα αφορούν αυτά που δημοσιεύτηκαν στα ΦΕΚ : 342Α/1923, 317Α/1927, 85Α/1933, 392Α/1936, 353Δ/1988. Δεν βρέθηκε το Ρυμοτομικό διάγραμμα το συνημμένο στο ΦΕΚ 100Α/1930.

Η διαδικασία χρήσης των διαγραμμάτων για τον προσδιορισμό του περιμετρικού ορίου της ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ», περιλαμβάνει : α/ την σάρωση διαγράμματος σε σαρωτή Α0 και με ανάλυση 400 dpi, β/ την δημιουργία ψηφιακής εικόνας (raster), γ/ την εισαγωγή της ψηφιακής εικόνας στον γραφικό επεξεργαστή Autocad, δ/ την διόρθωση ψηφιακής εικόνας που επιτυγχάνεται με την συσχέτιση και ταύτιση απεικονισμένων γεωμετρικών στοιχείων της ψηφιακής εικόνας με τα αντίστοιχα του υπάρχοντος υποβάθρου και ε/ την ψηφιοποίηση-διανυσματοποίηση των σχεδιασμένων στην ψηφιακή εικόνα οριογραμμών.

Το δυσκολότερο βήμα αυτής της διαδικασίας, είναι το (δ/), στο οποίο γίνεται η προσπάθεια διόρθωσης της ψηφιακής εικόνας, ώστε να απεικονίζει με αξιοπιστία τα μετρητικά στοιχεία που υποτίθεται ότι πραγματεύεται.

Η διόρθωση είναι απαραίτητη με δεδομένο ότι τα διάφορα χαρτιά σχεδίασης και φωτοαντιγραφής αλλά και τα διάφορα συστήματα που κάνουν σάρωση ή φωτοαντιγράφουν, μεταβάλλουν την αρχική εικόνα, την παραμορφώνουν στην πραγματικότητα, με αποτέλεσμα να χρειάζεται την διόρθωση αν είναι ένα διάγραμμα και πραγματεύεται οριζοντιογραφικά μετρητικά στοιχεία δηλαδή : διαστάσεις , σχήμα, εμβαδό.

Η βασική δυσκολία διόρθωσης, εδράζεται στο γεγονός ότι το απεικονισμένο ρυμοτομικό διάγραμμα είναι η αρχική σχεδίαση των ΟΤ στο γραφείο, ενώ το υπόβαθρο που διαθέτουμε απεικονίζει την υλοποιηθείσα ρυμοτομία στο έδαφος (as built). Παράλληλα, πρέπει να τονιστεί ότι η σχεδίαση του ρυμοτομικού διαγράμματος στηρίχθηκε στο αρχικό τοπογραφικό υπόβαθρο που συνήθως πρέπει να υπάρχει και να είναι διαθέσιμο, για το οποίο δεν υπάρχει καμία πληροφορία.

Στην περίπτωση επίπεδων και οριζοντίων σχετικά επιφανειών, συνήθως δεν παρουσιάζονται διαφορές των ρυμοτομικών διαγραμμάτων από την εφαρμογή και υλοποίηση τους στο έδαφος.

Στα εδάφη με έντονο ανάγλυφο η εφαρμογή ρυμοτομικών διαγραμμάτων καταλήγει σε αστοχίες στην εφαρμογή τους στο έδαφος όταν το αρχικό τοπογραφικό διάγραμμα δεν είναι αξιόπιστο.

Στην περίπτωση του Ψυχικού, υπάρχει μια σχετικά επίπεδη και οριζόντια επιφάνεια στην ανατολική πλευρά της έκτασης σε επαφή με την Λεωφόρο Κηφισίας, ενώ το δυτικό τμήμα προς τα «Τουρκοβούνια», έχει έντονο ανάγλυφο.

Αποτέλεσμα αυτής της μορφολογίας του εδάφους, ήταν η έκδοση του Ρυμοτομικού διαγράμματος που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 353Δ/1988 για να διορθωθούν αστοχίες εφαρμογής στα ΟΤ που βρίσκονται στην περιοχή γύρω από το ΟΤ 137 , δηλαδή στην περιοχή με το έντονο ανάγλυφο.

Με την παραπάνω διαδικασία επεξεργάστηκαν τα Ρυμοτομικά διαγράμματα των ετών : 1923, 1927, 1933, 1936 και 1988.

Ειδικά για το Ρυμοτομικό διάγραμμα του ΦΕΚ 353Δ/1988 η σάρωση πραγματοποιήθηκε σε τρία επίσημα αντίγραφα και των δύο πινακίδων που είναι συνημμένα στο ΦΕΚ. Το πρώτο αντίγραφο είχε αποκτηθεί από το αρμόδιο Υπουργείο το 1996, το δεύτερο το 1999 και το τρίτο τον ενδέκατο του 2020.

Το Ρυμοτομικό διάγραμμα του 1988 διαθέτει κάρναβο με εξάρτηση από το Κρατικό σύστημα αναφοράς ΗΑΤΤ. Δυστυχώς στην συγκεκριμένη πινακίδα που χρησιμοποιήθηκε για το ΦΕΚ δεν φαίνονται οι συντεταγμένες Χ και Υ που αναγράφονται συνήθως εξωτερικά του κάρναβου στην αριστερή και κάτω πλευρά της πινακίδας. Η διατήρησή τους και η ύπαρξη τους στην πινακίδα θα μπορούσε να βοηθήσει με πολύ εύκολο τρόπο την ψηφιακή μετατροπή με κατάλληλο λογισμικό από το παλιό Κρατικό σύστημα αναφοράς ΗΑΤΤ στο νέο Κρατικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ 87 που χρησιμοποιείται πλέον για την γεωαναφορά των διαγραμμάτων στην Ελληνική επικράτεια.

Με την βοήθεια της κάθετης εφαρμογής της Autodesk, Raster Design, οι ψηφιακές εικόνες των 2 πινακίδων διορθώθηκαν δίνοντας οριζοντιογραφικό σφάλμα (στο επίπεδο προβολής) της τάξης του 1 μέτρου.

Μετά την διόρθωση των πινακίδων ακολούθησε η συσχέτιση τους, χωρίς μεταβολή κλίμακας, με το υπάρχον υλοποιημένο υπόβαθρο της «Ελληνικό Κτηματολόγιο» και στη συνέχεια η ψηφιοποίηση-διανυσματοποίηση των σχεδιασμένων στην ψηφιακή εικόνα οριογραμμών.

Στο συνημμένο **σχέδιο 1** απεικονίζονται οι εικαζόμενες οριογραμμές της ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ» που είναι σχεδιασμένες στα Ρυμοτομικά διαγράμματα των ετών 1923, 1927 και 1933.

Από την σύγκριση των οριογραμμών των τριών διαγραμμάτων διαφαίνεται μια μορφολογική ομοιότητα τους, νοτιοδυτικά και βορειοδυτικά από την συμβολή της Κηφισίας και μέχρι την περιοχή του ΟΤ137. Οι μεταθέσεις που εντοπίζονται μεταξύ των οριογραμμών στην δυτική πλευρά του κτήματος οφείλονται στους λόγους που αναπτύχθηκαν παραπάνω. Λογικά αυτές οι γραμμές θα έπρεπε να ταυτίζονται αλλά και δεν υπάρχει κανένα κριτήριο αξιοπιστίας για την επιλογή οποιασδήποτε οριογραμμής από τις τρεις, ως απεικονίζουσα την σωστή οριογραμμή.

Αντιθέτως στην βορεινή πλευρά του κτήματος εντοπίζεται μεγάλη διόγκωση της από το 1923 έως το 1927 εις βάρος της προς βορρά ιδιοκτησίας.

Ενδεικτικά τα εμβαδά της έκτασης που περικλείονται από τις οριογραμμές σύμφωνα με τα ΦΕΚ 1923 και 1927, είναι αντίστοιχα 2.545,39 και 2.675,21 στρέμματα, απέχουν κατά πολύ από την αρχικά δηλωθείσα στους τίτλους συνολική έκταση των 4.000 στρεμμάτων !!!.

Για άλλη μια φορά επισημαίνεται και επιβεβαιώνεται η ανυπαρξία αξιόπιστης μετρήσιμης πληροφορίας για το πραγματικό όριο και αντίστοιχο εμβαδό της ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ».

Παράλληλα με τις οριογραμμές των Ρυμοτομικών διαγραμμάτων στο σχέδιο 1 απεικονίζεται και η οριογραμμή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ψυχικού όπως έχει καταγραφεί από το Ελληνικό Κτηματολόγιο και η οποία περιλαμβάνει την τελική έκταση του πρώην Δήμου Ψυχικού όπως έχει διαμορφωθεί με την ένταξη σε αυτόν και της περιοχής του Κολεγίου Αθηνών. Ενδεικτικά αναφέρεται πως η συνολική έκταση του πρώην Δήμου Ψυχικού είναι 2.981,48 στρέμματα.

Στο συνημμένο **σχέδιο 2** απεικονίζονται οι εικαζόμενες οριογραμμές της ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ» που είναι σχεδιασμένες στα Ρυμοτομικά διαγράμματα των ετών 1923, 1936, και 1988.

Οι οριογραμμές των ετών 1936 και 1988 εμφανίζονται σε μικρό τμήμα του ορίου στα νοτιοδυτικά και βορειοδυτικά, για τις οποίες ισχύουν οι παρατηρήσεις που διατυπώθηκαν στην προηγούμενη παράγραφο και δεν προσφέρονται για τον έμμεσο προσδιορισμό της ιδιοκτησίας της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ».

3. ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΩΝ ΣΤΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Παρατηρώντας τα Ρυμοτομικά διαγράμματα επισημαίνονται τα παρακάτω :

3.1. Ρυμοτομικό διάγραμμα 1923

Στο διάγραμμα αυτό υπάρχει σχεδιασμένη οριογραμμή που περικλείει ολόκληρη την έκταση του Ψυχικού, εντός και εκτός σχεδίου. Στο διάγραμμα απεικονίζονται εκτός των ΟΤ και υψομετρικές καμπύλες ανά 5 μέτρα. Μετά τα τελευταία ΟΤ προς τα Τουρκοβούνια, δεν εμφανίζεται καμία άλλη γραμμή που να χαρακτηρίζει δρόμο ή κάτι άλλο, στα δυτικά των Οικοδομικών τετραγώνων.

Στην συνημμένη **εικόνα 1** απεικονίζεται τμήμα του διαγράμματος στην περιοχή του ΟΤ 137.

3.2. Ρυμοτομικό διάγραμμα 1927

Στο διάγραμμα του 1927 απεικονίζεται η περιμετρική οριογραμμή ενώ δεν υπάρχουν υψομετρικές καμπύλες. Επίσης μετά τα τελευταία ΟΤ προς τα Τουρκοβούνια είναι σχεδιασμένη γραμμή που υποδεικνύει την ύπαρξη δρόμου.

Στην συνημμένη **εικόνα 2** απεικονίζεται τμήμα του διαγράμματος στην περιοχή του ΟΤ 137.

3.3. Ρυμοτομικό διάγραμμα 1933

Η περιμετρική οριογραμμή διακρίνεται στη νότια και δυτική πλευρά της έκτασης και δεν περικλείει ολόκληρη την έκταση. Στο διάγραμμα δεν υπάρχουν υψομετρικές καμπύλες. Μετά τα τελευταία ΟΤ προς τα Τουρκοβούνια και στην περιοχή του ΟΤ 137 η περιμετρική οριογραμμή (αξωνική) εμφανίζεται ως άξονας τμημάτων δρόμου προς τις εκτός σχεδίου περιοχές.

Στην συνημμένη **εικόνα 3** απεικονίζεται τμήμα του διαγράμματος στην περιοχή του ΟΤ 137.

3.4. Ρυμοτομικό διάγραμμα 1936

Η περιμετρική οριογραμμή διατηρείται, ενώ απουσιάζει η δυτική οριογραμμή του δρόμου που εμφανιζόταν στο διάγραμμα του 1933, στην περιοχή του ΟΤ 137. Η οριογραμμή δεν περικλείει ολόκληρη την έκταση.

Στην συνημμένη **εικόνα 4** απεικονίζεται τμήμα του διαγράμματος στην περιοχή του ΟΤ 137.

3.5. Ρυμοτομικό διάγραμμα 1988

Η περιμετρική οριογραμμή στα δυτικά μέχρι την περιοχή του ΟΤ 137 υπάρχει μεν αλλά δεν συμφωνεί με καμία από τις εμφανιζόμενες στα προηγούμενα διαγράμματα. Η οριογραμμή δεν περικλείει ολόκληρη την έκταση.

Στην συνημμένη **εικόνα 5** απεικονίζεται τμήμα του διαγράμματος (αντίγραφο 2020) στην περιοχή του ΟΤ 137.

Με τις επισημάνσεις αυτές στα διαδοχικά Ρυμοτομικά διατάγματα γίνεται φανερό η απροθυμία δήλωσης μιας σταθερής οριογραμμής για τον καθορισμό της έκτασης της ιδιοκτησίας και παράλληλα μια τάση χρησιμοποίησης της περιοχής εκτός του εγκρινόμενου Ρυμοτομικού σχεδίου (δασική περιοχή) κάθε φορά κατά βούληση.

Είναι φανερό πως τα παραπάνω σε συνδυασμό με τις υπερεκτιμημένες κατά πολύ δηλωμένες εκτάσεις του «ΨΥΧΙΚΟΥ» την εποχή της δημιουργίας της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ», δημιουργούν μια λογική αμφιβολία για της προθέσεις της εταιρείας σε θέματα που σχετίζονται με κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.

4. ΘΕΜΑΤΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ 137

Η τελική μορφή του ΟΤ 137 οριστικοποιήθηκε με το διάταγμα του 1988 στο οποίο είναι προσαρτημένες δύο πινακίδες που απεικονίζουν όλη την έκταση του τότε Δήμου Ψυχικού. Οι υπηρεσίες του Δήμου Ψυχικού έχουν αποκτήσει τρία αντίγραφα των προσαρτημένων πινακίδων του διατάγματος. Το πρώτο αντίγραφο είχε αποκτηθεί από το αρμόδιο Υπουργείο το 1996 το δεύτερο το 1999, ενώ το τρίτο τον Νοέμβριο του 2020.

Εξετάζοντας προσεκτικά και παράλληλα τις τρεις εκδοχές του διαγράμματος παρατηρούμε τα εξής :

Στο Οικοδομικό Τετράγωνο είναι σαφής και εμφανέστατη η σχεδίαση της **κλειστής** οικοδομικής (μαύρης) γραμμής που εκτείνεται σε όλο το ΟΤ. Αντίστοιχα είναι σχεδιασμένη με μαύρη γραμμή και η Ρυμοτομική γραμμή η οποία όμως **δεν είναι κλειστή** στην μία πλευρά του ΟΤ προς τα βορειοδυτικά.

Στα παλαιά Ρυμοτομικά διαγράμματα η ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή σχεδιάζονται με μαύρο μελάνι στα πρωτότυπα διαφανή. Στις φωτοτυπίες που παραλαμβάνει ο κάθε ενδιαφερόμενος προστίθεται και χρωματισμός, πράσινο στην πρασιά και κόκκινο μέσα από την οικοδομική γραμμή, προκειμένου να γίνεται εύκολα η διάκριση των γραμμών.

Στα δύο αντίγραφα του 1996 (**σχέδιο 3**) και 1999 (**σχέδιο 4**), δεν διακρίνεται Ρυμοτομική μαύρη γραμμή που να τερματίζει το ΟΤ 137 στην βορειοδυτική του πλευρά στην οποία έχει χρωματιστεί η πράσινη λωρίδα ως πρασιά, γεγονός που επιβεβαιώνεται από το ασπρόμαυρο συνημμένο διάγραμμα στο δημοσιευμένο ΦΕΚ του 1988 που απεικονίζεται **στο σχέδιο 6**.

Στο τρίτο (ηλεκτρονικό) αντίγραφο (**σχέδιο 5**), που χορηγήθηκε από την αρμόδια υπηρεσία το 2020 απεικονίζεται γραμμή που δείχνει την Ρυμοτομική γραμμή του ΟΤ στην βορειοδυτική πλευρά του, **με έντονο μαύρο χρώμα**. Στο ίδιο διάγραμμα **δεν απεικονίζεται οικοδομική γραμμή** παράλληλη στην έντονη ΡΓ.

Χωρίς αμφιβολία η τρίτη εκδοχή (σχέδιο 5), του Ρυμοτομικού διαγράμματος του 1988, δεν είναι ταυτόσημη με τα χορηγηθέντα αντίγραφα του ίδιου Ρυμοτομικού διαγράμματος το 1996 και 1999 σε ανύποπτο χρόνο τα οποία και συμφωνούν με το ασπρόμαυρο αντίγραφο του ΦΕΚ του 1988.

Με βάση τα παραπάνω αναπτυχθέντα, το ΟΤ 137 δεν είναι κλειστό ΟΤ αλλά ανοικτό προς την δασική έκταση.

5. ΕΠΙΦΑΝΕΙΕΣ ΟΤ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΣΤΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ ΤΟΥ ΟΤ137

Με το διάταγμα Ρυμοτομίας 392Α/ 1936, στη γειτονιά του ΟΤ 137 βρίσκονται τα ΟΤ 135, 136 και 137 καθώς και ένα χώρος πρασίνου βόρεια του ΟΤ 136.

Με το διάταγμα Ρυμοτομίας 353Δ/1988 παραμένουν ονομαστικά τα ΟΤ 135, 136 και 137 αλλά καταργείται το κοινόχρηστο πράσινο στα βόρεια του ΟΤ 136.

Οι επιφάνειες και των τριών ΟΤ 135, 136 και 137 μεταβάλλονται.

Στην πραγματικότητα υπήρξε **διόγκωση** του ΟΤ 135 κατά **4.649** τ.μ., από 11.789 τ.μ. σε 16.438 τ.μ.

Η επιφάνεια του ΟΤ 136 αυξάνεται με μια μικρή μεταβολή **43** τ.μ. από 8.313 τ.μ. σε 8.356 τ.μ., ενώ η επιφάνεια του ΟΤ 137 μειώνεται από 6.503 τ.μ. σε 2.094 τ.μ.

Η κατάργηση του κοινόχρηστου πρασίνου αφορούσε **4.516** τ.μ.

Μια λεπτομερής καταγραφή κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου σήμερα με τα δεδομένα του Ελληνικού Κτηματολογίου, θα έδινε μια αναμφισβήτητη σίγουρη απάντηση, ενημερώνοντας τα αποτελέσματα της αρμόδιας επιτροπής που τα κατέγραψε το 1972.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

α/ Μετά την διεξοδική ανάλυση των παραπάνω προκύπτει αβίαστα το συμπέρασμα πως το ΟΤ 137 είναι ανοικτό τετράγωνο προς τα βορειοδυτικά όπου βρίσκεται η δασική περιοχή. Προτείνεται ο καθορισμός του ΟΤ 137 ως κοινόχρηστο πράσινο, σε αντικατάσταση του παρακείμενου κοινόχρηστου πρασίνου εμβαδού 4.516 τ.μ. που καταργήθηκε.

β/ Μετά από τον λεπτομερή έλεγχο που έγινε, αποδείχθηκε πως δεν υπάρχουν αξιόπιστα στοιχεία για τον προσδιορισμό του περιμετρικού ορίου της έκτασης της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ» προς τα βορειοδυτικά και επομένως αμφισβητείται η κυριότητα της επιφάνειας αυτής σε επαφή με τα ΟΤ 136, 137 και 149.

Αθήνα 23/11/2020

Ο συντάξας

