



## **Τεχνική Έκθεση**

### Υποστήριξης των θέσεων του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού σχετικά με την τροποποίηση του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 145 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού

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 145, αποφάσεις δικαστηρίων, έγγραφα υπηρεσιών και άλλα στοιχεία.

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 συνέβαλε για τα Πολεοδομικά θέματα ο μόνιμος επιστημονικός συνεργάτης μας, κ. Φαίδων Παπαθεοδώρου, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης και Πολιτικός Μηχανικός, ομότιμο μέλος του ΤΕΕ.

Η Τεχνική Έκθεση διακρίνεται σε δύο ενότητες θεμάτων :

1. Πολεοδομικά θέματα
2. Τοπογραφικά θέματα με εφαρμογή Ρυμοτομικού σχεδίου

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

## A. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ Ο.Τ. 145

Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε μετά από αίτημα το Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού να διερευνήσουμε την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ. 145 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού, η οποία προωθείται από το ΥΠΕΝ σε συμμόρφωση της Διοίκησης προς την 975/2007 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣΤΕ.

### A.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Η περιοχή στην οποία βρίσκεται το Ο.Τ. 145 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με το Π.Δ. 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α' / 31-12-1927)

Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως Ψυχικού που εγκρίθηκε με το από 26-8-1936 Β.Δ. (ΦΕΚ 392Α'), στη θέση που σήμερα υφίσταται το Ο.Τ. 145 είχε δημιουργηθεί ένα Ο.Τ., το οποίο σημειώνεται με το γράμμα Χ στο σχεδιάγραμμα του 1936, και το οποίο προοριζόταν για «αποκλειστικώς για καταστήματα» σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του από 12-1-1937 Β.Δ.(ΦΕΚ 12Α'/18-1-1937).

Κατά τις μεταγενέστερες διαδικασίες τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Ψυχικού, το Δημοτικό Συμβούλιο με τις αποφάσεις 115 και 147 του 1985 πρότεινε την ενοποίηση του Ο.Τ. 145 με τα γύρω άλση και τη δημιουργία, σε αυτόν τον ενοποιημένο χώρο πρασίνου, και αθλητικών εγκαταστάσεων.

Σε αντίθεση με την πρόταση του Δημοτικού Συμβουλίου, με την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού, που τελικά συνέταξε το ΥΠΕΧΩΔΕ και θεσμοθετήθηκε με το από 15-4/8-5-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'353), δεν ενοποιήθηκε το Ο.Τ. 145 με τα γύρω άλση ούτε κατοχυρώθηκε χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων. Στο εγκεκριμένο σχέδιο που συνοδεύει το Π.Δ. αυτής της αναθεώρησης αναγράφεται στο Ο.Τ. 145 «χώρος αγοράς» και στο άρθρο 3 παρ.3<sup>α</sup> του Π.Δ. αναφέρεται: «Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων του υπ' αριθ. 145 χώρου που καθορίζεται με το άρθρο 1 του παρόντος ως χώρου αγοράς ορίζεται σε πέντε και μισό (5,50) μέτρα». Σημειώνουμε επίσης ότι στο Ο.Τ. 145, σε αντίθεση με το σύνολο του σχεδίου του Ψυχικού, δεν προβλέφθηκαν πρασιές.

Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως που πρότεινε ο Δήμος μετά από αίτημα πολλών κατοίκων της περιοχής και εγκρίθηκε με την 10278/316/90/8-5-1990 απόφ. Νομάρχη (ΦΕΚ Δ'279), άλλαξε η χρήση του Ο.Τ. 145 σε «χώρος πρασίνου και αθλοπαιδιών» και ενοποιήθηκε με τους χώρους πρασίνου που τον περιβάλλουν. Δηλαδή, κατοχυρώθηκε και τυπικά ο πολεοδομικός χαρακτήρας που εν τοις πράγμασι υφίσταται στο Ο.Τ. 145 και στην γύρω περιοχή.

Το πολεοδομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 145 αμφισβητήθηκε από την εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ και μετά από προσφυγή της το Διοικητικό Εφετείο εξέδωσε την 1307/2001 απόφαση. Ο δήμος κατέθεσε Έφεση στο ΣΤΕ το οποίο εξέδωσε την 975/2007 απόφαση αυτή:

- Εξαφάνισε την απόφαση του Εφετείου,
- Θεώρησε ανυπόστατη την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ. 145 που είχε εγκριθεί με την 10278/316/90/8-5-1990 απόφ. Νομάρχη (ΦΕΚ Δ'279) επειδή δεν είχε δημοσιευθεί στο ΦΕΚ το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την απόφαση,
- Ακύρωσε τη σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση και
- Ζήτησε από τη Διοίκηση να εξετάσει επί της ουσίας τον δασικό ή μη χαρακτήρα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 145 εξετάζοντας τα επιχειρήματα και τα στοιχεία τόσο της Εταιρείας, όσο και του Δήμου.

Μετά από αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ, η Περιφέρεια Αττικής εξέτασε το θέμα και, μετά από μια σειρά εγγράφων, αλληλογραφίας και γνωμοδοτήσεων του ΣΥΠΟΘΑ, πρότεινε την τυπική ανάκληση της ανυπόστατης σύμφωνα με την απόφαση του ΣΤΕ τροποποίησης του σχεδίου και την άρση της απαλλοτρίωσης, αλλά, αδυνατώντας να εξετάσει τα ζητήματα του δασικού και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, για τα οποία δεν είχαν προσκομιστεί επαρκή στοιχεία, δεν προχώρησε σε πρόταση πολεοδομικής ρύθμισης για το Ο.Τ. 145, το οποίο η Περιφέρεια θεώρησε ότι μετά την απόφαση 975/2007 του ΣΤΕ είναι πολεοδομικά αρρυθμιστο, και παρέπεμψε το θέμα στο ΥΠΕΝ για να αντιμετωπίσει το θέμα λόγω αρμοδιότητας.

Μετά την παραπομπή του θέματος στο ΥΠΕΝ η ΚΕΚΡΟΨ κατέθεσε στο ΥΠΕΝ συμπληρωματικά στοιχεία για το δασικό χαρακτήρα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 145 αλλά και νέα πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως.

Το ΥΠΕΝ, με σύμφωνη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, πρότεινε:

1. «Τυπική» ανάκληση της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως του 1990, την οποία το ΣΤΕ είχε θεωρήσει ανυπόστατη
- 2.«Άρση της απαλλοτρίωσης» στο Ο.Τ. 145, θεωρώντας ότι, με τα νέα στοιχεία που προσκόμισε η ΚΕΚΡΟΨ, αυτό αποτελεί ιδιοκτησία της εταιρείας και ότι σύμφωνα με το ισχύον σχέδιο (15-4/8-5-1988 Π.Δ., ΦΕΚ Δ'353) η χρήση αγοράς που ισχύει σήμερα είναι «κοινωφελής χρήση» και επομένως για να υλοποιηθεί από τον Δήμο επιβάλλεται η απαλλοτρίωση του Ο.Τ. 145.
- 3.Τροποποίηση των ρυμοτομικών γραμμών στους χώρους πρασίνου που περιβάλλουν το Ο.Τ. 145 προσαρμόζοντας τους χώρους πρασίνου και τις οδούς και πεζοδρόμους που περιβάλλουν το Ο.Τ. 145 στις απαιτήσεις του νέου χαρακτήρα που αποδίδεται στο Ο.Τ. 145
4. Επιβολή προκηπίου κατά μήκος των δυο στενών πλευρών του Ο.Τ. 145
- 5.Προσθήκη και άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων (κατοικίες, πρεσβείες, ιδιωτικά γυμναστήρια, κλπ) πλην της χρήσης αγοράς που ισχύει σήμερα
- 6.Αύξηση του επιτρεπόμενου ύψους σε μια πλευρά του Ο.Τ. από 5,50 σε 11,00 μέτρα

Κατά τη συζήτηση στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ προτάθηκε από μέλος του Συμβουλίου, να αναβληθεί η συζήτηση του θέματος «προκειμένου να γνωστοποιηθούν οι θέσεις του Δήμου για να συνεκτιμηθούν κατά την κρίση του θέματος». Η πρόταση αυτή μειοψήφησε. Το θέμα της αναβολής είχε θέσει και η εκπρόσωπος του Δήμου, δεδομένου ότι δεν ήσαν γνωστά στον Δήμο η προτεινόμενη τροποποίηση και τα νέα στοιχεία που είχαν προσκομιστεί από την ΚΕΚΡΟΨ και η συνεδρίαση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ γνωστοποιήθηκε στον Δήμο μόλις μια ημέρα πριν από την πραγματοποίησή της.

Μετά από τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, η πρόταση τροποποίησης στάλθηκε στη από το ΥΠΕΝ στον Δήμο για ανάρτηση, δημοσιοποίηση και τήρηση της προβλεπόμενης από το νόμο διαδικασίας υποβολής ενστάσεων και έκφρασης απόψεων επί της προτεινόμενης τροποποίησης.

## **A2. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΟ Ο.Τ. 145**

**A2.1** Η πολεοδομική πρόταση που εισηγείται η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ έχει προκύψει από τις νέες προτάσεις που κατέθεσε η ΚΕΚΡΟΨ στο ΥΠΕΝ μετά τη διαβίβαση της υπόθεσης από την Περιφέρεια Αττικής στο ΥΠΕΝ. Η διαδικασία που ακολουθεί το ΥΠΕΝ δεν μπορεί να θεωρηθεί ως συνέχεια αυτής που είχε ξεκινήσει μετά την κατάθεση στην Περιφέρεια της πρώτης αίτησης της ΚΕΚΡΟΨ. Με την κατάθεση της νέας πρότασης και των νέων στοιχείων που υπέβαλε η ΚΕΚΡΟΨ στο ΥΠΕΝ έχει εκ νέου ξεκινήσει η διαδικασία συμμόρφωσης της Διοίκησης προς την 975/2007 απόφασης του Ε' Τμήματος του ΣτΕ. Οι όποιες διαδικασίες και ενέργειες είχαν γίνει από την Περιφέρεια εντάσσονται πλέον στο ιστορικό της υπόθεσης.

**A2.2** Η πολεοδομική πρόταση δεν αφορά μόνον στο Ο.Τ. 145 αλλά και κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και οδούς που περιβάλλουν αυτό και επομένως οι τίτλοι του θέματος οι οποίοι υπάρχουν τόσο στη εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, όσο και στη Γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δεν είναι ορθοί.

**A2.3** Εφόσον όχι μόνον με την, ανυπόστατη σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ, τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του 1990, αλλά και με την αναθεώρηση του 1988 θεωρείται ότι επιβλήθηκε απαλλοτρίωση του Ο.Τ. 145 και δεδομένου ότι η ρύθμιση του 1988 στο Ο.Τ. 145 και η ρύθμιση του 1936 στο Ο.Τ. Χ (το Ο.Τ. 145 και το Ο.Τ. Χ ταυτίζονται) είναι πολεοδομικά ταυτόσημες, συμπεραίνουμε ότι και με το σχέδιο του 1936 επιβλήθηκε απαλλοτρίωση του Ο.Τ. Χ το οποίο ταυτίζεται με το 145. Διευκρινίζουμε ότι πουθενά στις εισηγήσεις ή σε άλλα κείμενα που αφορά στην αναθεώρηση του 1988 δεν βρήκαμε να αναφέρεται ότι αλλάζει ο πολεοδομικός χαρακτήρας του Ο.Τ. 145 και από απλό οικοδομικό τετράγωνο με ειδικούς όρους επιτρεπόμενων χρήσεων (καταστήματα) μετατρέπεται σε Ο.Τ. με κοινωφελείς χρήσεις. Άλλωστε, ούτε ο όρος «χώρος αγοράς» που αναγράφεται ως χρήση στο Ο.Τ. 145 έχει πολεοδομικά άλλη σημασία στο σχέδιο του 1988 από τον όρο «καταστήματα» και αναφέρεται ως αποκλειστική χρήση του Ο.Τ. Χ (νυν 145) στο από 12-1-1937 Π.Δ. (ΦΕΚ 12Α'). Αν με την τροποποίηση του 1988 επεδιώκετο να αλλάξει ο πολεοδομικός χαρακτήρας αυτού του Οικοδομικού Τετραγώνου αυτό θα αναφερόταν ρητά στο σχετικό προεδρικό διάταγμα ή τουλάχιστον στα εισηγητικά κείμενα της αναθεώρησης.

Με βάση τα παραπάνω ένα από τα πιο κάτω δυο ενδεχόμενα μπορεί να ισχύει:

α. Έχει επιβληθεί στο Ο.Τ. 145 (πρώην Χ) ρυμοτομική απαλλοτρίωση τόσο από το σχέδιο του 1936 όσο και από το σχέδιο του 1988.

β. Δεν έχει επιβληθεί καμιά ρυμοτομική απαλλοτρίωση στο Ο.Τ. 145 (πρώην Χ) παρά μόνον ειδικοί όροι δόμησης και χρήσεων διαφορετικοί από τους όρους που ισχύουν εν γένει στο σχέδιο του Ψυχικού.

Αν θεωρήσουμε ότι ισχύει το ενδεχόμενο α, τότε το ΥΠΕΝ, σε συμμόρφωση προς την απόφαση 975/2007 του ΣτΕ, πρέπει να εξετάσει προσεκτικά τα ζητήματα για το ιδιοκτησιακό καθεστώς τα οποία έχει θέσει επανειλημμένα ο Δήμος (Ν.Δ. 690/48 κλπ). Στην εισήγησή της η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού δεν έχει

κάνει κάτι τέτοιο, αλλά αρκέστηκε να δεχθεί την αρχική εγγραφή του ακινήτου στο Κτηματολόγιο από την ΚΕΚΡΟΨ.

Αν θεωρήσουμε ότι ισχύει το ενδεχόμενο β, τότε το αίτημα άρσης της απαλλοτρίωσης που έχει υποβάλει η ΚΕΚΡΟΨ πρέπει να θεωρηθεί αβάσιμο διότι δεν έχει επιβληθεί απαλλοτρίωση.

**A2.4** Σχετικά με τη διερεύνηση του δασικού η όχι χαρακτήρα του Ο.Τ. 145, το οποίο οφείλει να ερευνηθεί η Διοίκηση σε συμμόρφωση με την απόφαση 975/2007 του ΣΤΕ, παρατηρούμε ότι το ΥΠΕΝ δεν έχει διερευνήσει το θέμα αλλά έχει αρκεστεί σε έγγραφο του Δασαρχείου που έχει προσκομίσει η ΚΕΚΡΟΨ σύμφωνα με το οποίο στο συγκεκριμένο ακίνητο θα μπορούσε τυπικά να παρακαμφθεί η δασική νομοθεσία. Δεν είναι όμως αυτό το ζητούμενο. Με αυτόν τον τρόπο προσέγγισης του θέματος αγνοούνται οι σχετικές εκθέσεις που έχει καταθέσει ο Δήμος και παρακάμπτεται η ουσία, ότι δηλαδή το Ο.Τ. 145 είναι στο κέντρο ενός άλσους, το οποίο υπάρχει εδώ και πολλές δεκαετίες και στο οποίο ο δασικός χαρακτήρας είναι κυρίαρχος. Η τυχόν οικοδόμηση του Ο.Τ. 145 δεν θα καταστρέψει μόνο τη βλάστηση σε αυτό το Ο.Τ. αλλά θα καταστρέψει το σύνολο του άλσους.

**A2.5** Στην εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ δεν σχολιάζεται και δεν αξιολογείται το ανάγλυφο του εδάφους στο Ο.Τ. 145, στο οποίο οι κλήσεις είναι της τάξης πολύ άνω του 100%, αποτέλεσμα το ακίνητο να είναι ακατάλληλο για ένταξη στο σχέδιο ως οικοδομήσιμο οικοδομικό τετράγωνο. Αν με προηγούμενες, άστοχες πολεοδομικές ρυθμίσεις είχε θεωρηθεί οικοδομήσιμος χώρος, αυτή η άστοχη πολεοδομική ρύθμιση δεν είναι σκόπιμο να αυτή η αστοχία και στη νέα τροποποίηση του σχεδίου.

**A2.6** Με την προτεινόμενη τροποποίηση το ΥΠΕΝ δεν περιορίζεται σε θέματα που σχετίζονται με τη συμμόρφωση της Διοίκησης προς την απόφαση 975/2007 του ΣΤΕ αλλά προχωρεί και σε πολεοδομικές ρυθμίσεις που έχουν ζητηθεί από τον φερόμενο ιδιοκτήτη, την ΚΕΚΡΟΨ, οι οποίες υποβαθμίζουν το πολεοδομικό περιβάλλον και σχετίζονται με τη διευκόλυνση της ανοικοδόμησης του Ο.Τ. 145.

Αυτές οι προτάσεις είναι:

-Η αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους από 5,50 μέτρα που ισχύουν σήμερα σε 11,00 μέτρα,

-Η προσθήκη και άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων πλην αυτής της αγοράς που ισχύει σήμερα,

-Οι αλλαγές στις ρυμοτομικές γραμμές των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου που περιβάλλουν το Ο.Τ. 145, και η τροποποίηση και διάνοιξη των αδιάνοικτων δρόμων .

Αυτές οι προτάσεις αντιβαίνουν τον θεμελιώδη κανόνα σύμφωνα με τον οποίο στις περιπτώσεις αναθεωρήσεων των σχεδίων πόλεων οι νέοι όροι που θεσπίζονται δεν πρέπει να είναι δυσμενέστεροι για το αστικό περιβάλλον αλλά πρέπει να το αναβαθμίζουν. Παραπέμπουμε γι' αυτό το θέμα στα Πρακτικά αριθ. 9/1988 της συνεδρίασης του Ε΄ Τμήματος του ΣΤΕ με αντικείμενο την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Ψυχικού που στη συνέχεια εγκρίθηκε με το από 15-4/8-5-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ΄353), οποίο ισχύει σήμερα τόσο για το Ο.Τ. 145 όσο και για την ευρύτερη περιοχή.

**A2.7** Η πολεοδομική θεώρηση του Ο.Τ. 145 και οι προτάσεις για την πολεοδομική ρύθμιση αυτού δεν μπορεί να περιορίζονται στενά σε αυτό το ίδιο το Ο.Τ., όπως συμβαίνει στην εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ.

Η εισήγηση αγνοεί το γεγονός ότι το πολεοδομικό σχέδιο της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, είναι μια από τις λίγες εφαρμογές στην Ελλάδα των αρχών των ευρωπαϊκών κηπουπόλεων. Το σχέδιό της έχει συντάξει ο αρχιτέκτων Αλέξανδρος Νικολούδης και, παρά τις όποιες αρνητικές διαφοροποιήσεις που έχουν προκύψει από τροποποιήσεις του σχεδίου ή από κακή εφαρμογή του, ο χαρακτήρας κηπούπολης παραμένει κυρίαρχος στη Δημοτική Κοινότητα του Ψυχικού.<sup>1</sup> Γι' αυτό άλλωστε, σύμφωνα με σχετικές αποφάσεις του ΣτΕ, οι όποιες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό σχέδιο του Ψυχικού θεσμοθετούνται με Π.Δ.

Ως κηπούπολη το Ψυχικό, στο οποίο έχει ήδη περιοριστεί με παλαιότερες διαδοχικές αναθεωρήσεις και επεκτάσεις τόσο το κοινόχρηστο πράσινο όσο και οι δασικές εκτάσεις που το περιβάλλουν, οφείλει τουλάχιστον να διατηρήσει τους χώρους πρασίνου που υπάρχουν σήμερα.

Ειδικότερα, το Ο.Τ. 145 πρέπει να αντιμετωπιστεί ως αναπόσπαστο τμήμα του ιδιαίτερα σημαντικού γραμμικού συνόλου κοινοχρήστων χώρων πρασίνου που διασχίζει τον πολεοδομικό ιστό του Ψυχικού στον οποίο μάλιστα το Ο.Τ. 145 καταλαμβάνει καίριο σημείο. Γι' αυτό, η μετατροπή του σε ιδιωτικό οικοδομήσιμο χώρο και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος κοινόχρηστου χώρου κατά τρόπο που να εξυπηρετεί τη δόμηση και τις χρήσεις του Ο.Τ. 145 (οδικές προσβάσεις, χώροι στάθμευσης κλπ) περιορίζει, στην ουσία καθιστά αδύνατη, την πολεοδομική αξιοποίηση αυτού του γραμμικού συνόλου κοινοχρήστων χώρων.

**A2.8** Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν. 4377/2014) περιλαμβάνει γενικές διατάξεις κατευθυντήριες για τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού στο Λεκανοπέδιο, οι οποίες οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά την αντιμετώπιση πολεοδομικών ρυθμίσεων που αφορούν και στο Ψυχικό όπως η συγκεκριμένη που αφορά στο Ο.Τ. 145 και στην ευρύτερη περιοχή του.

Συγκεκριμένα:

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

Ο χαρακτήρας κηπούπολης του Ψυχικού αποτελεί έναν επιπλέον λόγο για την απαραίκλιτη τήρηση αυτών των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

<sup>1</sup> Κωστάκη Αμαλία. «Το έργο του αρχιτέκτονα Αλέξανδρου Νικολούδη (1875 – 1944) ως έκφραση του οράματος για αστικό εκσυγχρονισμό, επί Ελευθερίου Βενιζέλου». Διδακτορική Διατριβή. Ε.Μ.Π. Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού. Αθήνα 2005.  
Κακούλα Κική. «Η ιδέα της κηπούπολης στην ελληνική πολεοδομία του μεσοπολέμου». Διδακτορική Διατριβή. Α.Π.Θ. Τμήμα Αρχιτεκτόνων. Θεσσαλονίκη 1990

**A2.9** Όσον αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς, εκτός από αυτά που αναφέρουμε στην παράγραφο 2.3 της παρούσας Έκθεσης, η εκτίμησή μας είναι ότι η έκταση του Ο.Τ. 145 ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου, οφείλει να συμπεριληφθεί στους χώρους της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού που οφείλει ο φερόμενος (πρώην) ιδιοκτήτης «ΚΕΚΡΟΨ» προς την Κοινότητα με βάση τη συμφωνία που έχει υπογραφεί μεταξύ των δυο μερών. Η επιβεβαίωση αυτής της εκτίμησης θα προκύψει από την ειδική διερεύνηση και επικαιροποίηση που συντάσσεται ήδη για λογαριασμό του Δήμου και θα καταστήσει άτοπη οποιαδήποτε διεκδίκηση του χώρου αυτού από την ΚΕΚΡΟΨ και άνευ ουσίας τη διαδικασία άρσης της απαλλοτρίωσης.

### **A.3 ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΣΤΟ Ο.Τ. 145 ΚΑΙ ΣΤΟΝ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΑ ΧΩΡΟ**

Οι παρατηρήσεις επί της προτεινόμενης από τη διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ τροποποίησης του σχεδίου πόλεως στο Ο.Τ. 145, προδιαγράφουν και τον χαρακτήρα της πολεοδομικής ρύθμισης την οποία κατά τη γνώμη μας οφείλει να προωθήσει ο Δήμος στο Ο.Τ. 145 και στην ευρύτερη περιοχή των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου που το περιβάλλουν.

Η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως προτείνουμε να αφορά στη θέση του Ο.Τ. 145 εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, ήτοι με την απένταξη του από το σχέδιο πόλεως και την κατάργηση των τμημάτων οδών ανάμεσα σε αυτό και τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου που το περιβάλλουν ώστε να θεωρείται εφεξής νησίδα εκτός σχεδίου, εν τοις πράγμασι λειτουργικά συνδεδεμένη με τους όμορους κοινόχρηστους χώρους.

Η πρόταση απεικονίζεται στο σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα Έκθεση.

Αθήνα 15-1-2021

Ο συντάξας

Φαίδων Γ. Παπαθεοδώρου.

## **B. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΜΕ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΡΥΜΟΤΟΜΙΑΣ**

### **B.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Το ιστορικό της ένταξης της περιοχής του ΟΤ 145 αναφέρεται αναλυτικά στο κεφάλαιο Α.1 της παρούσας.

Συνοπτικά μπορούμε να αναφέρουμε πως η πρώτη ένταξη της περιοχής γίνεται με το Π.Δ. 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α' / 31-12-1927).

Με την έγκριση του από 26-8-1936 Β.Δ. (ΦΕΚ 392Α'), στη θέση που σήμερα υφίσταται το Ο.Τ. 145 είχε δημιουργηθεί ένα Ο.Τ., το οποίο σημειώνεται με το γράμμα Χ στο Ρυμοτομικό διάγραμμα του 1936, και το οποίο προοριζόταν : «αποκλειστικώς για καταστήματα» σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του από 12-1-1937 Β.Δ.(ΦΕΚ 12Α' /18-1-1937).

Τελικά μετά από διάφορες διαδικασίες τροποποίησης του Ρυμοτομικού Σχεδίου Ψυχικού, αναφορικά με το ΟΤ 145, παραμένει εν ισχύ το εγκριθέν (15-4/8-5-1988 Π.Δ., ΦΕΚ Δ' 353) σχέδιο ρυμοτομίας.

Με αφορμή την νέα πρόταση τροποποίησης του ΟΤ 145 από την ΚΕΚΡΟΨ, ο Δήμος Φιλοθέης –Ψυχικού καλείται να την αντικρούσει και να υποστηρίξει - διατηρήσει τον χαρακτήρα της «Κηπούπολης» στη Δημοτική Κοινότητα Ψυχικού.

### **B.2 ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΥΠΑΡΧΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ**

Η τοπογραφική αποτύπωση της περιοχής πραγματοποιήθηκε το πρώτο δεκαήμερο του Ιανουαρίου 2021 με σύγχρονα τεχνικά μέσα. Η εξάρτηση των μετρήσεων έγινε με την βοήθεια δορυφορικών δεκτών GPS διπλής συχνότητας γεωδαιτικής ακρίβειας TRIMBLE και την χρήση του μόνιμου Ελληνικού Δικτύου εντοπισμού HEPOS.

Αποτυπώθηκαν τα υλοποιημένα όρια Ρυμοτομικών γραμμών και στις τρεις διαστάσεις. Το αποτέλεσμα της αποτύπωσης απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:500 με ημερομηνία σύνταξης 11/1/2021. Στο διάγραμμα απεικονίζονται οι υλοποιημένες Ρυμοτομικές γραμμές με πράσινο χρώμα, υψομετρικές καμπύλες ανά 0,50 μέτρα και έχουν σχεδιαστεί οι οικοδομικές γραμμές όπου υπάρχουν σε απόσταση 6 μέτρων από την Ρυμοτομική γραμμή.

Παράλληλα σαρώθηκε το Ρυμοτομικό διάγραμμα του διατάγματος της 15-4/8-5-1988 Π.Δ., ΦΕΚ Δ' 353 με ανάλυση 400 dpi και δημιουργήθηκε το αντίστοιχο ψηφιακό αρχείο. Το αρχείο αυτό εισήχθη στο ίδιο αρχείο της τοπογραφικής αποτύπωσης και συσχετίστηκε με τις υλοποιημένες ρυμοτομικές γραμμές. Στη συνέχεια ψηφιοποιήθηκαν με κατάλληλη κωδικοποίηση όλες οι ρυμοτομικές γραμμές των επιμέρους νησίδων κοινόχρηστου πρασίνου που βρίσκονται γύρω από ΟΤ 145. Αυτές οι ρυμοτομικές γραμμές σχεδιάστηκαν με μαύρη διακεκομμένη γραμμή, ενώ με ερυθρά διακεκομμένη γραμμή σχεδιάστηκε η οικοδομική γραμμή του ΟΤ 145.

Παρατηρώντας το αποτέλεσμα της σχεδίασης των γραμμών μετά την ψηφιοποίηση διαπιστώνουμε μη ταύτιση της ψηφιοποιημένης και της αντίστοιχης υλοποιημένης ρυμοτομικής γραμμής στο νότιο τμήμα του κοινόχρηστου χώρου ΚΧ 143. Το σφάλμα αυτό προέρχεται συνήθως από κακή εφαρμογή στο έδαφος του ρυμοτομικού. Η αποτυπωθείσα περιοχή γύρω από το ΟΤ 145, περικλείεται από τις οδούς Βερενίκης στα δυτικά, Έρσης στα βόρεια, Λεωνίδα Δρόση, Δροσίνη και Μαντζάρου στα ανατολικά και Πηγάσου στα νότια.



Η οδός Βερενίκης στα δυτικά βρίσκεται σε μεγαλύτερο υψόμετρο από τις άλλες πλευρές. Ενδεικτικά τα υψόμετρα του άξονα της οδού Βερενίκης κοντά στο σημείο Θ είναι 233 μέτρα ανέρχεται στα 237 μέτρα στο σημείο Λ και καταλήγει σε υψόμετρο 230 μέτρα στο σημείο Ο. Τα υψόμετρα του άξονα της οδού Έρσης στις δύο διασταυρώσεις με Βερενίκης και Λεωνίδα Δρόση είναι 230 και 225 μέτρα αντίστοιχα. Τα υψόμετρα στον άξονα της οδού Λ. Δρόση από Έρσης μέχρι Μαντζάρου είναι αντίστοιχα 225 και 220 μέτρα κοντά στο σημείο Α, ενώ από το σημείο Α μέχρι την διασταύρωση με οδό Πηγάσου το υψόμετρο είναι 220 μέτρα. Τέλος τα υψόμετρα της οδού Πηγάσου είναι στο σημείο Θ 233 μέτρα και 220 μέτρα στη διασταύρωση με την οδό Μαντζάρου.

Με την δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων μέσα στο ΟΤ 145 με ύψος από 5.50 – 11.00 μέτρα το αποτέλεσμα θα ήταν καταστροφικό μέσα στο περιβάλλον της συγκεκριμένης περιοχής. Στις συνημμένες τέσσερις τομές παρουσιάζεται το αποτέλεσμα μιας πιθανής παρόμοιας κατασκευής στο ΟΤ 145, σε συνδυασμό με την προβλεπόμενη δημιουργία δικτύου οδών για την εξυπηρέτηση των μελλοντικών κτιρίων που θα επιφέρει η υποστήριξη και έγκριση του διατάγματος 15-4/8-5-1988 Π.Δ., ΦΕΚ Δ' 353.

### **B.3 ΦΥΣΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΟ ΟΤ 145**

Η περιοχή γύρω από το ΟΤ 145 μαζί με τον ΚΧ 143 και την λωρίδα της μη υλοποιημένης οδού Βαλαωρίτου που περιγράφεται από τις οδούς Βερενίκης, Έρσης, Λεων. Δρόση, Δροσίνη, Μαντζάρου και Πήγασου είναι υλοποιημένο κοινόχρηστο πράσινο με δασική βλάστηση που αποτελείται κυρίως από μεγάλα και ψηλά πεύκα ηλικίας δεκαδών χρόνων, από διάφορους αυτοφυείς θάμνους και μερικά ελαιόδενδρα.

Αυτός ο κοινόχρηστος χώρος πρασίνου αποτελεί έναν κεντρικό ενδιάμεσο κρίκο μιας αλυσίδας κοινόχρηστων χώρων πρασίνου που απεικονίζονται στην συνημμένη δορυφορική **εικόνα 1** και που η μεταβολή της χρήσης του σε κοινό οικόπεδο για ανέγερση κτίσματος οποιασδήποτε χρήσης θα κατέστρεφε την φυσική ενοποίηση και επικοινωνία των χώρων.



**Εικόνα 1**

#### **B.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ**

Η θέση του ΟΤ 145 με όμορους μόνο κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, απαγορεύει την τροποποίηση της χρήσης του σε οικοδομήσιμο οικόπεδο.

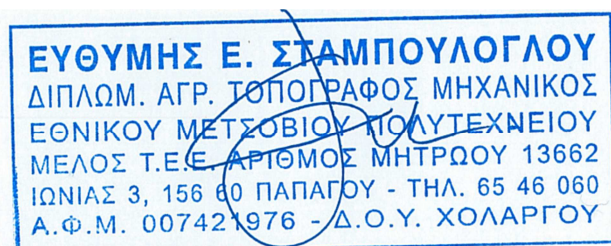
Παράλληλα υπαγορεύει τον καθορισμό του σε κοινόχρηστο πράσινο, για να μην διαταραχθεί και διακοπεί η ενότητα των όμορων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου.

Συμφωνούμε απολύτως με την πρόταση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως και την απένταξη του Ο.Τ. 145 εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού και με την παράλληλη κατάργηση των τμημάτων οδών ανάμεσα σε αυτό και τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου που το περιβάλλουν ώστε να θεωρείται εφεξής νησίδα εκτός σχεδίου, εν τοις πράγμασι λειτουργικά συνδεδεμένη με τους όμορους κοινόχρηστους χώρους.

Η πρόταση απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει την παρούσα Έκθεση.

Αθήνα 15/01/2021

Ο συντάξας



Ευθ. Σταμπουλόγλου