Ενώπιον του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού

**ΕΝΣΤΑΣΗ**

(κατ’ άρθρον 154 ΚΒΠΝ και άρθρο 32 Ν 4067/2012)

Τ…… ……, ……….. επάγγελμα …………….. κατοίκου………….. του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού επί της οδού …………… αρ. … ……………………………

Αντικείμενο : **εναντίωση** στο παράνομο και αντισυνταγματικό σχέδιο τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού για τη μετατροπή του ΟΤ 89 ΔΕ Ψυχικού από κοινόχρηστο – κοινωφελή χώρο σε οικοδομήσιμο, λόγω άρσης απαλλοτρίωσης, με χρήση όχι μόνο κατοικία, αλλά και μεικτές χρήσεις γραφείων κλπ, όπως η τροποποίηση αυτή προωθείται με το υπ’ αριθ. ΥΠΕΝ/Δ.ΠΟΛΙΣ/58430/1184/7-11-2020 διαβιβαστικό έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού) και αποτυπώνεται στα συνημμένα, ήτοι στην από 30-7-2020 αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ προς το ΥΠΕΝ και την τεχνική έκθεση του τοπογράφου κ. Σπ. Σαντριβανόπουλου με τα τα σχετικά σχεδιαγράμματα

Με το υπ’ αριθ. ΥΠΕΝ/Δ.ΠΟΛΙΣ/58430/1184/7-11-2020 έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού) διαβιβάσθηκε στο Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού η από 30-7-2020 αίτηση της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ προς το ΥΠΕΝ, με τα συνημμένα εις αυτήν σχεδιαγράμματα και τεχνική έκθεση και αντικείμενο την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού στο ΟΤ 89 ΔΕ Ψυχικού, λόγω άρσης απαλλοτρίωσης και μετατροπή του από κοινόχρηστο – κοινωφελή χώρο σε οικοδομήσιμο, σε συνέχεια της υπ’ αριθ. 3627/2007 απόφασης του ΣτΕ.

Περιγραφή και φυσιογνωμία του χώρου – συνοπτικό ιστορικό

Ο ως άνω χώρος που καταλαμβάνει σήμερα το ΟΤ 89 ήταν εκτός σχεδίου κατά την αρχική εκπόνηση του σχεδίου πόλεως του Ψυχικού εν έτει 1923 (ΒΔ 20.11/24.11.1923 ΦΕΚ 342Α), καθ ότι επρόκειτο περί δασικής και αναδασωτέας εκτάσεως εντεταγμένης στο όρος των Τουρκοβουνίων.

Κατά την ΚΕΚΡΟΨ ο χώρος φαίνεται να ενετάγη στο σχέδιο πόλεως εν έτει 1927 (ΒΔ 9-12-1927 - ΦΕΚ 317 Α), τότε ως ΟΤ 11, με επέκταση δυτικώς της τότε οριακής οδού Δάφνης, με αποκλειστικό σκοπό τη δημιουργία σταθμού ηλεκτροπαραγωγής. Δηλαδή ο χώρος δεν ενετάγη στο σχέδιο ως οικοδομήσιμος για ιδιωτικές κατοικίες, αλλά αποκλειστικώς και μόνον για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση. Γι αυτόν το λόγο άλλωστε δεν δόθηκαν εξ αρχής στο ΟΤ 89 διαστάσεις για κατοικίες, αλλά προβλέφθηκε στο συγκεκριμένο ΟΤ 89 (πρώην 11) ένα μικρό βάθος κάτω από τα όρια της αρτιότητας, αφού ο συντάκτης του σχεδίου **ΟΥΔΕΠΟΤΕ** αποσκόπησε στη δημιουργία συνήθους οικοδομικού τετραγώνου για κατοικίες.

Με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις των ετών 1930 (ΦΕΚ 100 Α’) και 1933 (ΦΕΚ 85 Α’) δεν μετεβλήθησαν τα όρια του εν λόγω ΟΤ 89, αλλ’ απλώς προβλέφθηκαν και άλλες κοινωφελείς χρήσεις, όπως δεξαμενή νερού, γραφεία και αποθήκη.

Οι διαστάσεις του ΟΤ 89 δεν μετεβλήθησαν ούτε με τις τροποποιήσεις των ετών 1936 (392 Α’) και 1955 (146 Α’).

Με το σχέδιο του έτους 1936 επήλθαν κρίσιμες τροποποιήσεις στο οδικό δίκτυο που περιβάλλει το ΟΤ 89. Συγκεκριμένα: Το σκέλος της οδού που ευρίσκεται ΒΔ του Ο.Τ. 11 αποτελεί πλέον οδό και για το ανοικτό νέο οικοδομικό τετράγωνο που δημιουργείται με αυτή την επέκταση προς ΒΔ απέναντι του απέναντι Ο.Τ. 11. Το σκέλος της οδού που ευρίσκεται ΝΑ του Ο.Τ. 11 αποτελεί πλέον ενιαία οδό με την παράλληλή της οδό την εφαπτόμενη σε αυτήν. Εν συνόψει από το σχέδιο του έτους 1936 και εφεξής το ΟΤ 11 (νυν 89) είναι ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο και τούτο είναι ιδιαιτέρως κρίσιμο, καθ ότι πρόκειται για έκταση νομικώς εκτός σχεδίου πόλεως.

Εκτός των ανωτέρω κοινωφελών εγκαταστάσεων (ηλεκτρική εγκατάσταση και αποθήκες ύδατος) και όταν εξέλι

πε ο σκοπός τους κατασκευάσθηκαν χωρίς οικοδομική άδεια, παρανόμως και χωρίς πρασιές από την πλευρά της οδού Δαβάκη, τα γραφεία της ΚΕΚΡΟΨ, μακρόστενου σχήματος, διατηρουμένης ως αδομήτου της λοιπής επιφανείας του ΟΤ 89.

Με τις ταυτόσημες τροποποιήσεις των ετών 1972 (ΦΕΚ 88 Δ’) και 1975 (ΦΕΚ 259 Δ’) το Ο.Τ. 11 (νυν ΟΤ 89) άλλαξε περίγραμμα και σχεδόν διπλασιάσθηκε σε εμβαδόν επεκτεινόμενο προς ανατολάς και εκτός από την έκταση του παλιού Ο.Τ. 11 συμπεριέλαβε μεγάλο τμήμα του οδικού δικτύου, ήτοι κοινοχρήστου χώρου. Με τον τρόπο αυτό, το ΟΤ 11 έχει πλέον έκταση 4411 τμ αντί 2486 τμ. Το εν λόγω ΟΤ παρέμεινε ανοικτό στην ανατολική του πλευρά, αποτελώντας ενιαία έκταση με το παρακείμενο λατομείο και χαρακτηρίσθηκε πλέον ως χώρος πρασίνου.

Με την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του έτους 1988 (ΦΕΚ 353 Δ) το ΟΤ 11 μετονομάσθηκε σε ΟΤ 89 και επεκτάθηκε ακόμη περισσότερο στη ΒΑ πλευρά του, καλύπτοντας πλέον 5102 τμ εις βάρος κοινοχρήστων χώρων, με χαρακτηρισμό κοινόχρηστο ΑΛΣΟΣ.

Σημειώνεται ότι η τροποποίηση του έτους 1988 ήταν γενικευμένη και εγένετο προκειμένου να προσαρμοσθεί το σχέδιο στο έδαφος, λόγω της εσφαλμένης εφαρμογής του από την ΚΕΚΡΟΨ, που είχε ως συνέπεια την αθέμιτη απώλεια σοβαρότατου αποθέματος κοινοχρήστων χώρων και την αυθαίρετη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμους χώρους, όπως καθομολογείται και από το ΣτΕ με την απόφαση ΣτΕ 2589/1992.

Σήμερα, σε συνέχεια της υπ’ αριθ. 3627/2007 απόφασης του ΣτΕ, η ΚΕΚΡΟΨ υπέβαλε την επίμαχη πρόταση τροποποίησης του ΡΣ με την οποία μεθοδεύεται και προτείνεται η κατάργηση του κοινοχρήστου – κοινωφελούς χαρακτήρα του επίμαχου χώρου του ΟΤ 89 και η μετατροπή του σε οικοδομήσιμο (ΟΤ 89) και μάλιστα με μεικτές χρήσεις κατοικίας και γραφείων, ήτοι χρήσεις παντελώς ασύμβατες με τη φυσιογνωμία του χώρου.

 Κατά της ανωτέρω προτάσεως τροποποιήσεως του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ΕΝΙΣΤΑΜΕΘΑ με την παρούσα αίτηση, επικαλούμενοι συνοπτικά τους ακόλουθους λόγους :

**ΛΟΓΟΙ ΕΝΣΤΑΣΕΩΣ**

 Η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 89 αποτελεί αδιάσπαστο τμήμα μας συνεχούς ζώνης πρασίνου, που διαχωρίζει την έκταση του παλαιού σχεδίου του έτους 1923 από τις επιγενόμενες επεκτάσεις και υπό την έννοια αυτή αποτελεί ουσιώδες χαρακτηριστικό του σχεδιασμού του προαστίου. Συνεπώς η μετατροπή του ανωτέρω χώρου σε οικοδομήσιμο θα επιφέρει ανεπίτρεπτη επιδείνωση των συνθηκών διαβιώσεως κατά ΚΑΤΆΦΩΡΗ παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και του ΡΣΑ που λαμβάνει ειδική πρόνοια για την προαστασία των αστικών αλσών και δασών και εν γένει ελεύθερων χώρων πρασίνου.

* Εν προκειμένω δεν τίθεται ζήτημα άρσεως ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η ΚΕΚΡΟΨ. Και τούτο διότι με την ένταξη του Ψυχικού στο σχέδιο πόλεως, η επισπεύδουσα αυτό εταιρεία ώφειλε να αποδώσει όλους τους εντός και εκτός σχεδίου κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους στο Δήμο, παραιτούμενη εκ των προτέρων από κάθε δικαίωμα κυριότητος επ’ αυτών, κατά τα οριζόμενα στην πράξη ένταξης στο σχέδιο (ΒΔ 20.11/24.11.1923 ΦΕΚ 342Α), καθώς και στα άρθρα 7 ΝΔ 17-7-1923 και άρθρα 1 επ. ΝΔ 690/1948). Δεν είναι άλλωστε τυχαίο ότι η ΚΕΚΡΟΨ δε χάρτες της διαφήμιζε την κοινοχρησία του χώρου ώστε να επιτύχει πώληση των παρόδιων οικοπέδων. Συνεπώς η επίμαχη έκταση, ως εκ της φύσεώς της και του χαρακτήρα της ως κοινόχρηστης και κοινωφελούς, θεωρείται εξ αρχής περιελθούσα στο Δήμο και πάντως ουχί οικοδομήσιμη. Σημειώνεται επικουρικώς ότι η επίμαχη έκταση ήταν εκτός σχεδίου με βάση το αρχικό σχέδιο του έτους 1923, προφανώς διότι η υπό ένταξη έκταση δεν κατελάμβανε και τα έντονα πρανή στα Τουρκοβούνια. Κατά τον κρίσιμο χρόνο της αρχικής εντάξεως η έκταση ήταν δασική και αναδασωτέα και υπήγετο στο τεκμήριο κυριότητος του Δημοσίου.
* Προκειμένου να υπεκφύγει των δεσμεύσεων της δασικής νομοθεσίας η ΚΕΚΡΟΨ ισχυρίζεται ότι η έκταση του ΟΤ 89 ήταν μεν εκτός σχεδίου στο αρχικό σχέδιο του έτους 1923, πλην ενετάγη στο σχέδιο το έτος 1927 (ΦΕΚ 317 Α) δήθεν ως οικοδομήσιμη και εν συνεχεία μετετράπη σε κοινόχρηστο χώρο κατά τα έτη 1975 και 1988. Τούτο όμως είναι παντελώς ανακριβές για τους ακόλουθους ουσιαστικούς και νομικούς λόγους : α) το έτος 1927 η επίμαχη έκταση του ΟΤ 11 δεν μπήκε στο σχέδιο ως οικοδομήσιμη, αλλά αποκλειστικώς και μόνον με την ένδειξη εγκατάστασης παραγωγής ηλεκτρισμού και εν γένει βοηθητικών εγκαταστάσεων, β) με άλλα λόγια εν έτει 1927, ούτε απεκτήθη καν δικαίωμα προσδοκίας εκμεταλλεύσεως του χώρου ως οικοδομησίμου ούτε εν γένει ο χώρος προορίσθηκε για κατάτμηση ή δημιουργία οικοπέδων
* Το ΟΤ 89 από το έτος 1936 (ΦΕΚ 392 Α) και μετά αποτελεί ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο, ήτοι έκταση εκτός σχεδίου πόλεως, αφού το παραλληλόγραμμο αυτό ΟΤ δεν κλείνει με οδό από την ανατολική πλευρά του. Τέτοια οδός (πεζόδρομος) προβλέφθηκε το πρώτον το έτος 1988. Τούτου έπεται ότι μέχρι το έτος 1988 η έκταση ήταν εκτός σχεδίου πόλεως και ως εκ τούτου ο χαρακτηρισμός της ως κοινοχρήστου άλσους εν έτει 1988 έχει απλώς διαπιστωτικό χαρακτήρα και δεν επιφέρει τις συνέπειες ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως. Υπό την έννοια αυτή, η εν λόγω έκταση θα πρέπει είτε να διατηρηθεί ως κοινόχρηστο άλσος χωρίς δικαίωμα αποζημιώσεως από την ΚΕΚΡΟΨΗ είτε να **απενταχθεί** από το σχέδιο πόλεως και να θεωρείται εφεξής ως νησίδα εκτός σχεδίου αδόμητη δασικού χαρακτήρα.
* Η ΚΕΚΡΟΨ μετά το έτος 1988 δεν δικαιούται αποζημιώσεως για τους χαρακτηριζόμενους από το σχέδιο ως κοινοχρήστους χώρους, διότι με το εν λόγω σχέδιο επικυρώθηκε η μετατροπή άλλων πολλαπλασίας εκτάσεως κοινοχρήστων χώρων σε οικοδομήσιμους.
* Η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 89 είναι παντελώς ακατάλληλη και ανεπίδεκτη ανοικοδομήσεως και δη για δημιουργία κτηρίων κατοικίας και γραφείων και ως εκ τούτου επιβάλλεται η απένταξή της από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και για τους ακόλουθους λόγους :
1. Το δημιουργούμενο ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του ΟΤ 89 ως εκ του ιδιόμορφου σχήματος και του γεγονότος ότι συνδέεται γραμμικώς με εκτεταμένους χώρους πρασίνου δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη δόμηση, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης, κυκλοφοριακές συνδέσεις κλπ. Όλα τούτα είναι ΑΔΥΝΑΤΟΝ να γίνουν στο ΟΤ 89. Και εάν γίνουν θα επέλθει δραματική υποβάθμιση της περιοχής, με αναίρεση του πρασίνου και κοπή όλων των δένδρων κατά τρόπο που στοιχειοθετεί εκ προθέσεως παραβίαση του άρθρου 24 του Συντάγματος.
2. Η έκταση έχει μεγάλες κλίσεις, σύμφυτες με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της, που την καθιστούν ακατάλληλη για ανοικοδόμηση
3. Το δημιουργούμενο οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 89, έτσι όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα είναι εξ ορισμού μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, **λόγω ελλείψεως του ελαχίστου βάθους των 25 μέτρων**, που προβλέπεται ρητώς σαφώς και επιτακτικώς στο ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ). Το βάθος όμως της επίμαχης έκτασης που καθίσταται οικοδομήσιμη, φαίνεται στο σχεδιάγραμμα της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. με βάθος 21,95μ.,δηλαδή υπολείπεται καταφανώς του ελάχιστου κατά τον κανόνα βάθους των 25 μέτρων. Σημειώνεται ότι κατά την παγία νομολογία του ΣτΕ η διάσταση του βάθους ως παράγοντας αρτιότητος εξακολουθεί και σήμερα να ισχύει (πρβλ. ΣτΕ.Ολομ. 2809/2002 κα), καθ ότι πρόκειται για παράγοντα που διασφαλίζει την ορθολογική ανάπτυξη της δόμησης ∙ δηλαδή ακόμη και σήμερα εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι δεσμεύσεις για το βάθος του οικοπέδου, όπως αυτές θεσπίζονται με το ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ). Είναι δε απορίας άξιον διατί το ζήτημα του βάθους αποσιωπάται από την ΚΕΚΡΟΨ, η οποία προτείνει αβασάνιστα την ανοικοδόμηση τέτοιων στερουμένων αρτιότητος οικοπέδων, υποβαθμίζοντας δραματικά τις περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής. Πέραν του βάθους, στο συγκεκριμένο ΟΤ είναι αδύνατον να τηρηθούν οι πρασιές του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος που αποτελούν ουσιώδες χαρακτηριστικό του προαστίου.
4. Άλλωστε η ίδια η ΚΕΚΡΟΨ ομολογεί ότι στη σημερινή του μορφή το ΟΤ 89 καταλαμβάνει μεγάλα τμήματα χώρων που κατά την αρχική ένταξη στο σχέδιο ήσαν οδοί και κοινόχρηστοι χώροι, η μετατροπή των οποίων σε οικοδομησίμους θα συνιστούσε ευθεία παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος αλλά και του άρθρου 32 Ν 4067/2012
5. Υπό τις προπεριγραφείσες συνθήκες το να ζητά η ΚΕΚΡΟΨ άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και μετατροπή του ΟΤ σε οικοδομήσιμο χώρο, συνιστά έμμεσο αθέμιτο πλουτισμό εις βάρος του δημοσίου και δημοτικού συμφέροντος.

Με δεδομένο λοιπόν ότι το δημιουργούμενο οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, ότι είναι ακατάλληλο για κάθε είδους δόμηση και δη για κατοικίες και γραφεία, με δεδομένο επίσης ότι κατ’ ουσίαν πρόκειται περί δασικής εκτάσεως με χαρακτηριστικά άλσους,

**ΖΗΤΟΥΜΕ**

1. Την παραδοχή της ενστάσεώς μας
2. Την απένταξη του ΟΤ 89 από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη μετατροπή του σε αδόμητη έκταση και νησίδα εκτός σχεδίου πόλεως δασικού χαρακτήρα.
3. Επικουρικώς τη διατήρηση του χώρου ως κονοχρήστου άλσους χωρίς δικαίωμα αποζημιώσεως της ΚΕΚΡΟΨ

 Ψυχικό, Μαρτίου 2021

 Ο ενιστάμενος

 ………………………………..