



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
Μαραθωνοδρόμου 95
ΨΥΧΙΚΟ, Τ.Κ. 154 52
τηλ.: 213 2014743-744
fax: 210 6726081
email: epitropesds@0177.syzefxis.gov.gr

Αριθμ. Απόφ.: 10/25-1-2021

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΠΟ 25-1-2021 1^{ης} ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ **ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ**

Στο Ψυχικό και στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (**Μαραθωνοδρόμου αρ.95**), σήμερα την **25^{ην}** του μηνός **Ιανουαρίου** του έτους **2021**, ημέρα **Δευτέρα** ώρα **18:00'**, συνήλθε, παρόντος και του Δημάρχου κ. Γαλάνη Δημητρίου, σε συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. **804/15-1-2021** έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018, για συζήτηση και λήψη απόφασης επί των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ. και Ε.Η.Δ.

ΘΕΜΑ 1^ο Η.Δ.

Λήψη απόφασης επί της ένστασης της ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε. μετά την ανάρτηση που αφορά στην τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Ο.Τ. 137 της Κοινότητας Ψυχικού.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε ότι επί συνόλου είκοσι επτά (27) Δημοτικών Συμβούλων παρόντες ήταν είκοσι τρεις (**23**) και απόντες τέσσερις (**4**) ήτοι: οι κ.κ. Ξυριδάκης Παντελής, Ζαφρακοπούλου Σοφία, Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος και Καβαλάρης Ιωάννης

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Σινανιώτου Χαρίκλεια (Κλαίρη)
Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη
Γκιζελή Αλίκη
Βυθούλκα-Χατζηγεωργίου Σοφία
Ζερβός Νικόλαος
Πανταζή Παυλίνα-Βασιλική
Παπαχρόνης Γεώργιος
Παλαιολόγου Μαρία-Χριστίνα
Μπονάτσος Χαράλαμπος
Νάκας Αριστείδης
Φωτιάδης Δημήτριος
Μεταξίδη-Μελισσοουργού Μίνα

ΑΠΟΝΤΕΣ

Ξυριδάκης Παντελής
Ζαφρακοπούλου Σοφία
Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος
Καβαλάρης Ιωάννης

Χαροκόπος Παντελής
Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη
Αλεξοπούλου Αικατερίνη
Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος
Δημουλά Ελισσάβετ-Ελένη
Δελακουρίδης Ιωάννης
Χανακούλας Αθανάσιος
Τρέζου Μαρία-Ελένη
Κανελλάκης Νικόλαος
Μαρούδας Δημήτριος-Κωνσταντίνος
Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα)

Η Δημοτική Σύμβουλος κ. Ζαφρακοπούλου Σοφία προσήλθε στις ανακοινώσεις.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος προσήλθε κατά τη συζήτηση του 5^{ου} θέματος Η.Δ.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν οι πρόεδροι των συμβουλίων των Κοινοτήτων Νέου Ψυχικού, Φιλοθέης και Ψυχικού κ.κ. Στρατηγός Νικόλαος-Δημήτριος, Ζαφειροπούλου-Σαρρή Περσεφόνη-Άλκηστις (Πέννυ) και Χατζηαθανασιάδου Φανή (Φαίνη) αντίστοιχα.

Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης, η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου πρότεινε το 1^ο θέμα Η.Δ. να χωρισθεί σε δύο θέματα Η.Δ. Τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου ενέκριναν ομόφωνα την αλλαγή αυτή. Ως εκ τούτου το 1^ο θέμα Η.Δ. χωρίζεται σε δύο και πλέον αριθμούνται ως 1^ο θέμα Η.Δ και ως 9^ο θέμα Η.Δ.

Ομοίως, κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης, η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου πρότεινε το 5^ο θέμα Η.Δ. να χωρισθεί σε δύο θέματα Η.Δ. Τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου ενέκριναν ομόφωνα την αλλαγή αυτή. Ως εκ τούτου το 5^ο θέμα Η.Δ. χωρίζεται σε δύο και πλέον αριθμούνται ως 5^ο θέμα Η.Δ και ως 8^ο θέμα Η.Δ.

Περαιτέρω, η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου πρότεινε να συζητηθεί το 2^ο θέμα Η.Δ ως 1^ο θέμα Η.Δ., το 3^ο θέμα Η.Δ. ως 2^ο θέμα Η.Δ., το 4^ο θέμα Η.Δ. ως 3^ο θέμα Η.Δ., το 6^ο θέμα Η.Δ. ως 4^ο θέμα Η.Δ. και το 7^ο θέμα Η.Δ. ως 5^ο θέμα Η.Δ. Επιπλέον, σύμφωνα και με την εισαγωγή των δύο επιπλέον θεμάτων ως ανωτέρω αναφέρονται, η Πρόεδρος πρότεινε να συζητηθεί το 5^ο θέμα Η.Δ. ως 6^ο θέμα Η.Δ., το 8^ο θέμα ως 7^ο θέμα Η.Δ. και το 1^ο θέμα Η.Δ. ως 8^ο θέμα Η.Δ. Τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου ενέκριναν ομόφωνα την πρόταση της Προέδρου.

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε κεκλεισμένων των θυρών και με τη μέθοδο της τηλεδιάσκεψης, κατόπιν λήψης μέτρων του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού προς αποφυγή και διάδοση του κορωνοϊού COVID-19, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 της από 11-3-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/Α'/2020) η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 4682/2020 (ΦΕΚ 76/Α'/2020) και κατόπιν της υπ' αριθμ. 163 (Α.Π. 33282/29-5-2020) εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών.

Ως εκ τούτου συμμετείχαν στη συνεδρίαση με τη μέθοδο της τηλεδιάσκεψης οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Γκιζελή Αλίκη, Βυθούλα-Χατζγεωργίου Σοφία, Ζερβός Νικόλαος, Πανταζή Παυλίνα-Βασιλική, Παπαχρόνης Γεώργιος, Μπονάτσος Χαράλαμπος, Νάκας Αριστείδης, Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη, Ζαφρακοπούλου Σοφία, Αλεξοπούλου Αικατερίνη, Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος, Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος, Δημουλά

Ελισσάβητ- Ελένη, Δελακουριδής Ιωάννης, Τρέζου Μαρία-Ελένη, Κανελλάκης Νικόλαος και Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα).

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκε για την τήρηση των πρακτικών και ο υπάλληλος του Δήμου κ. Μούτσιος Γεώργιος.

ΘΕΜΑ 1^ο Η.Δ

Λήψη απόφασης επί της ένστασης της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. μετά την ανάρτηση που αφορά στην τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Ο.Τ. 137 της Κοινότητας Ψυχικού.

Εισηγούμενη το ανωτέρω θέμα η Πρόεδρος είπε:

Ο Δήμος Φιλοθέης-Ψυχικού δυνάμει της υπ' αριθμόν 83/14-12-2020 αποφάσεως της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής και της υπ' αριθμόν 218/16-12-2020 αποφάσεως του Δημοτικού του Συμβουλίου αυτού που ελήφθησαν ομοφώνως, αποφάσισε την θέση εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού και την μη οικοδομησιμότητα του Ο.Τ. 137 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού δεδομένου ότι πρόκειται για ανοιχτό Οικοδομικό Τετράγωνο που συνορεύει άμεσα με την δασική έκταση των Τουρκοβουνίων.

Ακολούθως τηρήθηκε η διαδικασία έγκρισης ή αναθεώρησης τροποποίησης σχεδίου πόλης, όπως αυτή περιγράφεται στο άρθρο 154 του Π.Δ.14/1999 (Π.Δ. ΦΕΚ Δ 580/1999, Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας), ήτοι: έγινε κοινοποίηση της υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 18810/28-12-2020 αποφάσεως του Δημάρχου (Α.Δ.Α.:Ω7Β4ΩΗ8-4Λ4) προς την εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ, η οποία είχε ζητήσει προηγουμένως την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε το εν λόγω Ο.Τ. να καταστεί οικοδομήσιμο, συνταγείσης της υπ' αριθμόν 987Β/2020 από 29-12-2020 εκθέσεως της Δικαστικής Επιμελήτριας της Περιφέρειας του Εφετείου Αθηνών με έδρα το Πρωτοδικείο Αθηνών, Σοφίας Αθανασίου Μέγα, δημοσιεύτηκε Περίληψη της απόφασης του Δημάρχου στις τοπικές Εφημερίδες «ΜΑΧΗΤΙΚΗ ΦΩΝΗ» Χαλανδρίου και «Καθημερινή ΑΜΑΡΥΣΙΑ» Αμαρουσίου σε δύο συνεχόμενα φύλλα της 30-11-2020 και της 31-12-2020 και αναρτήθηκαν στην ιστοσελίδα του Δήμου και στα Δημοτικά Καταστήματα Μαραθωνοδρόμου αρ.95 στο Ψυχικό, Γ.Τερτσέτη αρ.44 στο Νέο Ψυχικό και Π.Καλλιγά αρ.31 στην Φιλοθέη, οι ανωτέρω αποφάσεις, η από 23-12-2020 Τεχνική Έκθεση του Πολιτικού Μηχανικού-Χωροτάκτη-Πολεοδόμου Φαίδωνος Παπαθεοδώρου και του Τοπογράφου Μηχανικού Ευθύμη Σταμπουλόγλου, που υποστηρίζει την προτεινόμενη από τον Δήμο τροποποίηση, η νομική γνωμοδότηση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου, που υποστηρίζει τις θέσεις του Δήμου και το υπό κλίμακα 1:500 Τοπογραφικό Διάγραμμα του Τοπογράφου-Μηχανικού Ευθύμη Σταμπουλόγλου με θέμα: «ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ Ο.Τ.137 Δ.Κ. ΨΥΧΙΚΟΥ», στο οποίο απεικονίζεται η προτεινόμενη τροποποίηση.

Στο πλαίσιο της τηρηθείσας διαδικασίας, η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. κατέθεσε εντός της νόμιμης προθεσμίας, την υπ' αριθμόν πρωτοκόλλου 69/05-01-2021 ένσταση κατά του Δήμου μας, κατά της υπ' αριθμόν 83/14-12-2020 αποφάσεως της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, κατά της υπ' αριθμόν 218/16-12-20200 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου και κατά της ως άνω προωθούμενης τροποποίησης.

Καλούμεθα να αποφασίσουμε επί της ενστάσεως αυτής ώστε να προχωρήσει η τροποποίηση που αποφασίστηκε από τον Δήμο και η απένταξη του Ο.Τ. 137 με σκοπό να μην οικοδομηθεί, διότι αυτό θα επιβαρύνει υπέρμετρα την Κοινότητα του Ψυχικού και θα την αποστερήσει από κρίσιμο χώρο πρασίνου, ο οποίος την συνδέει αμέσως με την δασική έκταση των Τουρκοβουνίων που αποτελεί χώρο αναψυχής μεγάλης σημασίας για τους κατοίκους του και γειτνιάζει αμέσως με το Ψυχικό.

Επειδή **το Ο.Τ. 137 αποτελεί βάσει του Π.Δ. 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 Τ.Δ/10-5-1988) ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο, τιθέμενο αυτομάτως εκτός σχεδίου πόλεως δηλαδή** εξομοιούται με περιοχή εκτός σχεδίου, πράγμα που αποτέλεσε συνειδητή επιλογή του συντάκτη του ρυμοτομικού σχεδίου του 1988, λόγω του δασικού, βραχώδους χαρακτήρα της εκτάσεως.

Σημειωτέον άλλωστε, ότι το σημερινό Ο.Τ. 137 βρισκόταν το 1923 στην εκτός σχεδίου στην περιοχή και χαρακτηριζόταν ως ΔΑΣΟΣ.

Ο δασικός δε 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.

Επιπροσθέτως, με την απόφαση ΣΤΕ 1433/1998 που ισχύει μέχρι σήμερα, η περιοχή του λεκανοπεδίου Αττικής, στην οποία - σημειωτέον - ανήκει και ο επίδικος χώρος, κρίθηκε αναδασωτέα δυνάμει της υπ' αρ. 108424/19-3-1934 απόφασης του Υπουργού Γεωργίας, η και συνεπώς 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. Η δε όμορη του Ο.Τ. 137 εκτός σχεδίου περιοχή είναι ρητώς χαρακτηρισμένη ως δασική περιοχή, σύμφωνα με τον ισχύοντα κυρωμένο δασικό χάρτη.

Ο δασικός χαρακτήρας του χώρου 137 διαπιστώνεται και αποτυπώνεται διά πρασίνου χρώματος στο τοπογραφικό διάγραμμα 1:500 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) και 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. (Σημειωτέον ότι ο δασικός χαρακτήρας όλης της περιοχής των Τουρκοβουνίων (και ιδίως των ανατολικών κλιτύων των Τουρκοβουνίων, όπου εμπίπτει το Ο.Τ. 137, επιβεβαιώνεται και στην από έτους 1984 έκθεση του Επιθεωρητή της Επιθεώρησης Δημοσίων Κτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών Θ. Αγάθωνος (σελ. 32-33).

Επομένως το παραπάνω τετράγωνο όντας δασικό (αδιάφορο μάλιστα αν ιδιωτικό ή δημόσιο), δεν επιτρέπεται να μεταβάλει προορισμό. Πολλώ μάλλον τη στιγμή που ακόμα και τα κατά πλάσμα δικαίου (μερικώς εξομοιούμενα με εντός σχεδίου οικόπεδα και δικαιούμενα περιορισμένης δόμησης) εκτός σχεδίου οικόπεδα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 29 παρ. 2 του ΓΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 2831/2000 (κατηγορία όπου, ούτως ή άλλως, δεν εμπίπτει το Ο.Τ. 137, κατά τα προαναφερόμενα), και πάλι δεν εξαιρούνται της εφαρμογής των προστατευτικών και περιοριστικών διατάξεων που απορρέουν από το Σύνταγμα ή το νόμο (εν προκειμένω, αναφορικά με τις δασικές εκτάσεις το άρθρο 24 του Συντάγματος και του Ν. 998/1979).

Πέραν δε 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, ήτοι ο χώρος του Ο.Τ. 137 έχει καταστεί κοινόχρηστος, καθόσον ο πρώην Δήμος Ψυχικού (ήδη Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού) και οι δημότες, με τη συναίνεση και σύμφωνη βούληση της εταιρίας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. (συναγομένων και εκφραζομένων, μεταξύ άλλων, και από την πρόδηλη μη εναντίωση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της τελευταίας), ασκούσαν και ασκούν πράξεις νομής επ' αυτού, ενεργώντας τις ακόλουθες ενδεικτικώς αναφερόμενες πράξεις:

Α) Διάνοιξη και ασφαλόστρωση της οδού Νιρβάνα η οποία τέμνει το Ο.Τ. 137 από Ανατολικά προς Δυτικά, ώστε ο χαρακτηρισθείς το έτος 1988 κοινόχρηστος δασικός χώρος το ανοικτού ΟΤ 137 να είναι προσβάσιμος και να διαχωρίζεται από τις παρακείμενες εκτάσεις

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) 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.

Με τα δεδομένα αυτά, επιβάλλεται η απένταξη του Ο.Τ. 137 από το σχέδιο πόλεως και η λειτουργική διασύνδεσή του με το παρακείμενο εκτός σχεδίου όμορο δασικό άλσος.

ΕΞ ΆΛΛΟΥ ΤΟ Ο.Τ. 137 ΟΥΔΕΠΟΤΕ ΉΤΑΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΚΑΙ ΩΣ ΕΚ ΤΟΥΤΟΥ ΔΕΝ ΥΠΗΡΧΕ ΠΟΤΕ ΝΟΜΙΜΗ ΠΡΟΣΔΟΚΙΑ ΠΡΟΣ ΑΝΟΙΚΟΔΟΜΗΣΗ – ΚΑΤΑ ΣΥΝΕΠΕΙΑ Η ΑΠΕΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΑΠΟ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΓΙΝΕΤΑΙ ΑΖΗΜΙΩΣ, ΛΟΓΩ ΚΑΙ ΤΟΥ ΔΑΣΙΚΟΥ ΤΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ.

Αρχικώς οικοδομήσιμος χώρος κατά την έννοια του νόμου δεν είναι γενικώς ο χώρος που είχε προβλεφθεί κάποτε ως οικοδομήσιμος, εντεταγμένος σε οικοδομικό τετράγωνο, αλλά ο χώρος που ήταν πράγματι οικοδομήσιμος.

Για την οικοδομησιμότητα του χώρου δεν αρκεί η απλή πρόβλεψή του στο σχέδιο, αλλά προσαπαιτείται και η υλοποίηση του σχεδίου πόλεως στην πράξη, με τη διαμόρφωση του οικοδομικού τετραγώνου επί του εδάφους και τη διάνοιξη των περιβαλλουσών το οικοδομικό τετράγωνο οδών καθ' όλο το πλάτος τους.

Στην προκείμενη περίπτωση, το Ο.Τ. 137 προ του έτους 1988 ουδέποτε είχε διαμορφωθεί ούτε υλοποιήθηκε ώστε να καταστεί οικοδομήσιμο. Οι περιβάλλοντες αυτό οδού ουδέποτε διεισείχαν και ούτω ουδέποτε διαμορφώθηκε σε οικοδομήσιμο χώρο.

Σημειώνεται ότι τόσο το Π.Δ. 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) όσο και εκείνο του Β.Δ. 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) που προέβλεπε ως οικοδομήσιμο το Ο.Τ. 137, εξάρτησαν την ίδια τους την ισχύ υπό την αναβλητική αίρεση ότι θα επεκταθεί η συμβατική υποχρέωση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. (εκ της προαναφερόμενης από έτους 1924 σύμβασης συμβολαιογράφου Σκούταρη) για τη μεταβίβαση των κοινοχρήστων οδών στο σχέδιο. Τούτο προβλέπεται ρητώς και ανενδοιάστως στο Β.Δ. 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α).

Πλην όμως ουδέποτε η ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. προέβη στη διάνοιξη και δωρεάν παραχώρηση των οδών που περιέβαλαν τότε το Ο.Τ. 137. Ως εκ τούτου το σχέδιο πόλεως του Π.Δ. 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) όσο και εκείνο του Β.Δ. 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) ουδέποτε ετέθησαν σε ισχύ ούτε παρήγαγαν οποιαδήποτε δέσμευση, λόγω μη πληρώσεως της εκεί προβλεπομένης αιρέσεως, με συνέπεια ο χώρος να μην έχει ποτέ καταστεί οικοδομήσιμος. Με άλλα λόγια η έκταση δεν κατέστη οικοδομήσιμη από την ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. εξ ιδίου πταίσματος και ως εκ τούτου δεν μπορεί να επικαλείται υπέρ της την ιδίαν αυτής παράλειψη.

Ως εκ τούτου επί της εκτάσεως που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 137 εφαρμόζεται η δασική νομοθεσία και εφόσον η έκταση είναι δασική ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ από το ίδιο το άρθρο 24 του Συντάγματος η υποχρεωτική απένταξή του από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Επιπροσθέτως, το Ο.Τ. 137 είναι παντελώς ακατάλληλο για ένταξη στο σχέδιο και ανοικοδόμηση

Συγκεκριμένα, όπως υπεννόησε η ίδια η ΣΤΕ 1436/2016, η έκταση που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 137, με κριτήριο με κριτήριο τα εδαφικά μορφολογικά χαρακτηριστικά τόσο του Ο.Τ. 137 όσο και της περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται, κυρίως λόγω των εντόνων κλίσεων και της άμεσης γειτνίασής του με την δασική περιοχή, όπως κρίθηκε με την ΣΤΕ 2590/1992, μας οδηγούν στο συμπέρασμα, ότι συντρέχουν λόγοι που δεν επιτρέπουν την δόμησή του και ως εκ τούτου επιβάλλεται η απένταξή του από το ρυμοτομικό σχέδιο καθόσον μάλιστα είναι πολεοδομικώς και περιβαλλοντικώς ακατάλληλο προς ανοικοδόμηση για τους ακόλουθους λόγους:

- i. Η έκταση φέρει κατ' εξοχήν δασικό χαρακτήρα, τόσο ως το τμήμα της που καταλαμβάνεται από χαλέπιο πεύκη, όσο και ως προς το βραχώδες και τελεί σε ενιαία και αδιάσπαστη συνέχεια προς το παρακείμενο δάσος των Τουρκοβουνίων.
- ii. Το δημιουργούμενο ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του Ο.Τ. 137 ως εκ του ιδιόμορφου σχήματος και του γεγονότος ότι γειτνιάζει άμεσα με το παρακείμενο άλσος δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη δόμηση, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης, κλπ. πράγματα που είναι ΑΔΥΝΑΤΟ να γίνουν στο Ο.Τ. 137. Και εάν γίνουν θα επέλθει δραματική υποβάθμιση της περιοχής, με αναιρέση του πρασίνου και κοπή όλων των δένδρων κατά τρόπο που στοιχειοθετεί εκ προθέσεως παραβίαση του άρθρου 24 του Συντάγματος.
- iii. Η έκταση έχει μεγάλες κλίσεις, έως 40%, σύμφυτες με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της, που την καθιστούν ακατάλληλη για ανοικοδόμηση

iv. Δεν διαθέτει το απαιτούμενο ελάχιστο βάθος των 25 μέτρων, που προβλέπεται ρητώς σαφώς και Τέλος η απένταξη του Ο.Τ. 137 από το σχέδιο πόλεως επιβάλλεται από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό του ΡΣΑ.

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 επιβάλλεται να λαμβάνεται υπόψη κατά τη σύνταξη προτάσεων που αφορούν σε κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο περιλαμβάνει κρίσιμες 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.

Επειδή με την ένστασή της η ΚΕΚΡΟΨ διατείνεται ότι η επισπευθείσα από αυτήν άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης θα καταλήξει σε Προεδρικό Διάταγμα και ότι το θέμα παρεπέμφθη στην Περιφέρεια Αττικής για εισήγηση και διαβίβαση στο οικείο ΣΥΠΟΘΑ της Αποκεντρωμένης Διοίκησης βάσει του άρθρου 31 παρ. 1 Ν 4067/2012. Εν τέλει δε η διαδικασία θα καταλήξει στον οικείο Υπουργό προς έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Επειδή η αιτίαση αυτή ερείδεται επί εσφαλμένης προϋποθέσεως, διότι ακόμη και εάν η διαδικασία καταλήξει σε έκδοση Προεδρικού Διατάγματος δεν νοείται κατά κανένα τρόπο η εμπλοκή της Περιφέρειας, ήτοι οργάνου της Β'βάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης στη διαδικασία τροποποίησης του σχεδίου, ακόμη με την έκδοση εισηγήσεως προς το ΣΥΠΟΘΑ. Και τούτο διότι επί τροποποιήσεων του σχεδίου πόλεως που δεν είναι εντετοπισμένες, ως εν προκειμένω, αλλά έχουν ευρύτερη σημασία, η εμπλοκή οργάνων της Β'βάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης καθ' οιονδήποτε τρόπο (ακόμη και υπό τη μορφή εισήγησης) είναι ευθέως αντισυνταγματική,

καθότι τα ζητήματα αυτά δεν συνιστούν κατά το Σύνταγμα (άρθρο 102) τοπική υπόθεση (ΣΤΕ ολομ 3662/2005 κα).

Επειδή για τις μείζονος σημασίας τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως και δη για εκείνες που αφορούν περιοχές ειδικής προστασίας, όπως κηπουπόλεις (ΣΤΕ ολομ 150/1990), η διαδικασία θα πρέπει να προωθείται μόνον από τις Υπηρεσίες του Υπουργείου με εισήγησή του και γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων, όπως ακριβώς έγινε και με την παρεμφερή υπόθεση του Ο.Τ. 145, της Κοινότητας Ψυχικού καθώς επίσης και με την τροποποίηση του σχεδίου Ν Ψυχικού στο Ο.Τ. 16 με το Π.Δ. 28-8-2016 (ΦΕΚ 195 ΑΑΠ), όπου γνωμοδότησε μόνο το ΚΕΣΥΠΟΘΑ. Η δε διάταξη του άρθρου 31 παρ. 1 του Ν. 4067/2012 αφορά μόνον τις εντετοπισμένες τροποποιήσεις και όχι τις ευρύτερης σημασίας, όπως η προκείμενη.

Επειδή ακόμη και εάν τα πράγματα είχαν όπως τα ισχυρίζεται η ΚΕΚΡΟΨ, τούτο ουδώς αποστρεί τον Δήμο από το δικαίωμά του να επισπεύσει την τροποποίηση του σχεδίου με δικά του σχεδιαγράμματα και δική του μελέτη και δική του πρωτοβουλία, παρά το γεγονός ότι έχει ξεκινήσει διαδικασία και με επίσηυση του ιδιώτη (ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.). Πολλώ μάλλον ενόψει του γεγονότος ότι η πρόταση του Δήμου μας για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, είναι, κατά περιεχόμενο, διαμετρικά αντίθετη από την σχετική πρόταση του ιδιώτη (ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.). Η πρόταση δε του Δήμου μας είναι απολύτως νόμιμη και όλα τα περί του αντιθέτου διαλαμβανόμενα στην ένσταση είναι απορριπτέα.

Εξ άλλου ακόμα και υπό την δυσμενέστερη για τον Δήμο εκδοχή, το Υπουργείο δύναται να ενοποιήσει τις δύο διαδικασίες και ο Υπουργός να κάνει μία και μόνη πρόταση για έκδοση Διατάγματος, με το περιεχόμενο που θα κρίνει αυτός προσφορότερο.

Κατά τα λοιπά, η ένσταση δεν αναφέρεται στην ουσία της προτεινομένης ρυθμίσεως, αρκούμενη επ' αυτού στον ισχυρισμό ότι η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως επιβάλλεται σε συμμόρφωση προς την ακυρωτική ΣΤΕ 1436/2016, πράγμα απολύτως ψευδές που διαστρεβλώνει το σαφές περιεχόμενο και νόημα της ανωτέρω αποφάσεως, η οποία άφησε ανοικτή –αν όχι υπέδειξε- την απένταξη της εκτάσεως από τον πολεοδομικό σχεδιασμό εάν συντρέχουν λόγοι ακαταλληλότητας αυτής για ανοικοδόμηση.

Επειδή με την υπ' αριθμ. 1/22-1-2021 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής απορρίφθηκε η υπ' αριθμ. πρωτ. 69/5-1-2021 ένσταση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε., κατόπιν και της υπ' αριθμ. 4/20-1-2021 ομοίως απορριπτικής απόφασης του Συμβουλίου της Κοινότητας Ψυχικού,

Κατόπιν των ανωτέρω,

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ

Την απόρριψη της υπ' αρ. πρωτ. 69 από 05-01-2021 ενστάσεως της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. κατά του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, κατά της υπ' αριθμόν 83/14-12-2020 αποφάσεως της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του ίδιου Δήμου, κατά της υπ' αριθμόν 218/16-12-2020 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου αυτού και κατά της προωθούμενης από τον Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Ο.Τ. 137 της Κοινότητας Ψυχικού, σύμφωνα με την σχετική από 19-01-2021 γνωμοδότηση των νομικών συμβούλων του Δήμου, προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας του Ψυχικού σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 218/16-12-2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου και να απενταχθεί το Ο.Τ. 137 από το ρυμοτομικό σχέδιο τίθιμο εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού σύμφωνα και με την από 19-01-2021 Γνωμοδότηση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου, η οποία επισυνάπτεται στο παρόν πρακτικό.

Παρακαλώ τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να αποφασίσουν σχετικά.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την εισήγηση της Προέδρου,
2. Τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010,
3. Τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018,
4. Τα άρθρα 24 και 117 του Συντάγματος,
5. Τις διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 2 του ΓΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 2831/2000,
6. Τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983,
7. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.4277/2014),
8. Τις διατάξεις του άρθρου 31 παρ. 1 Ν 4067/2012,
 9. Το Π.Δ. 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α),
 10. Το Β.Δ. 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α),
 11. Το ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α),
 12. Το Π.Δ. 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ),
 13. Το Π.Δ. 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988),
 14. Το Π.Δ. 28-8-2016 (ΦΕΚ 195 τ.ΑΑΠ),
15. Τις υπ' αριθμ. 1436/2016, 1433/1998, 2778/1988, 2590/1992 αποφάσεις του Σ.τ.Ε.,
 16. Την υπ' αριθμ. 108424/19-3-1934 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας,
17. Την υπ' αριθμ. 678/9-3-1998 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 183 Δ'/1998),
 18. Την υπ' αριθμ. 3997/1923 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αθηναίων,
 19. Την υπ' αριθμ. 4/20-1-2021 απόφαση του Συμβουλίου της Κοινότητας Ψυχικού,
20. Τις υπ' αριθμ. 83/14-12-2020 και 1/22-1-2021 αποφάσεις της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής,
 21. Την υπ' αριθμ. 218/16-12-2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου,
 22. Την υπ' αριθμ. πρωτ. 18810/28-12-2020 (ΑΔΑ: Ω7Β4ΩΗ8-4Λ4),
 23. Την υπ' αρ. πρωτ. 69 από 05-01-2021 ένσταση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.,
24. Την από 19-01-2021 νομική γνωμοδότηση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου,
25. Το γεγονός ότι τηρήθηκε η προβλεπόμενη από το άρθρο 154 του Π.Δ. 14/1999 (ΦΕΚ Δ' 580/1999) (Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας) διαδικασία, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Απορρίπτει την υπ' αριθμ. 69/5-1-2021 ένσταση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε., κατά του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού, της υπ' αριθμόν 83/14-12-2020 αποφάσεως της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής του ίδιου Δήμου, της υπ' αριθμόν 218/16-12-2020 αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου αυτού και κατά της προωθούμενης από τον ίδιο Δήμο πρότασης τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Ο.Τ. 137 της Κοινότητας Ψυχικού.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **10/2021**

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως κατωτέρω:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΤΑ ΜΕΛΗ
	ΖΕΠΠΟΥ-ΧΑΡΛΑΥΤΗ ΕΛΕΝΗ
	ΓΚΙΖΕΛΗ ΑΛΙΚΗ
ΣΙΝΑΝΙΩΤΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ (ΚΛΑΙΡΗ)	ΒΥΘΟΥΛΚΑ-ΧΑΤΖΗΓΕΩΡΓΙΟΥ ΣΟΦΙΑ
	ΖΕΡΒΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
	ΠΑΝΤΑΖΗ ΠΑΥΛΙΝΑ-ΒΑΣΙΛΙΚΗ
	ΠΑΠΑΧΡΟΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
	ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ ΜΑΡΙΑ-ΧΡΙΣΤΙΝΑ
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ	ΜΠΟΝΑΤΣΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
Από το πρακτικό της 1 ^{ης} Συνεδρίασεως του	ΝΑΚΑΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
Δημοτικού Συμβουλίου Φιλοθέης – Ψυχικού στις	ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
25-1-2020	ΜΕΤΑΞΙΔΗ-ΜΕΛΙΣΣΟΥΡΓΟΥ ΜΙΝΑ
	ΧΑΡΟΚΟΠΟΣ ΠΑΝΤΕΛΗΣ
Ψυχικό, 3-2-2021	ΠΕΤΡΙΤΣΗ-ΜΟΥΡΑΝΤ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΖΑΦΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
	ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
	ΣΑΜΑΡΟΠΟΥΛΟΣ ΒΥΡΩΝ-ΠΑΥΛΟΣ
	ΜΑΖΑΡΑΚΗΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ-ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
	ΔΗΜΟΥΛΑ ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ-ΕΛΕΝΗ
	ΔΕΛΑΚΟΥΡΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΣΙΝΑΝΙΩΤΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ (ΚΛΑΙΡΗ)	ΧΑΝΑΚΟΥΛΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
	ΤΡΕΖΟΥ ΜΑΡΙΑ-ΕΛΕΝΗ
	ΚΑΝΕΛΛΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
	ΚΑΡΑΤΖΑ ΖΑΦΕΙΡΙΑ (ΖΑΦΕΙΡΙΝΑ)
	ΜΑΡΟΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ