



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.: 9/25-1-2021

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 8^ο Η.Δ

Λήψη απόφασης επί της πρότασης εκκίνησης διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ 145 της Κοινότητας Ψυχικού με τη θέση του εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού.

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
Χαροκόπος Παντελής
Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη
Αλεξοπούλου Αικατερίνη
Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος

ΑΠΟΝΤΕΣ

Ξυριδάκης Παντελής
Ζαφρακοπούλου Σοφία
Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος
Καβαλάρης Ιωάννης

Δημουλά Ελισσάβητ-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, Βυθούλκα-Χατζγεωργίου Σοφία, Ζερβός Νικόλαος, Πανταζή Παυλίνα-Βασιλική, Παπαχρόνης Γεώργιος, Μπονάτσος Χαράλαμπος, Νάκας Αριστείδης, Πετρίτση-Μουραντ Αικατερίνη, Ζαφρακοπούλου Σοφία, Αλεξοπούλου Αικατερίνη, Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος, Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος, Δημουλά Ελισσάβητ- Ελένη, Δελακουρίδης 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.

Εισηγούμενη το ανωτέρω θέμα η Πρόεδρος είπε:

Μετά από αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. κινήθηκε η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού στο Ο.Τ.145 ούτως ώστε αυτός να παύσει να είναι χώρος με κοινόχρηστο-κοινοφελή χαρακτήρα που περιβάλλεται από κοινόχρηστο πράσινο και να μετατραπεί σε οικοδομήσιμο με χρήση καταστημάτων, εργαστηρίων φυσικοθεραπείας, κατοικίας, πρεσβείας κλπ, δηλαδή με χρήσεις παντελώς ασύμβατες με την περιοχή και άκρως επιβαρυντικούς όρους δόμησης, παντελώς ασυμβίβαστων με το χαρακτήρα του Ψυχικού ως θεσμοθετημένης κηπουπόλεως.

Στο πλαίσιο της διαδικασίας αυτής δυνάμει του υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΙΣ/75939/1579/3-8-2020 εγγράφου του ΥΠΕΝ (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), διαβιβάστηκε στον Δήμο μας η υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ με τη σχετική εισήγηση και το συνοδεύον αυτή διάγραμμα, με αντικείμενο *‘την ανάκληση της υπ' αριθ. 10278/316/90/8.5.1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ 279) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 145 της ΔΚ Ψυχικού Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού σε συμμόρφωση προς τη ΣτΕ 975/2007’* .

Ο Δήμος προέβη κατά νόμον στην ανάρτηση της ανωτέρω προτάσεως κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις των άρθρων 32 Ν 4067/2012 (ιδίως παρ. 13) και 3 παρ. 3 και 4 ΝΔ 17-7-1923 περί σχεδίων πόλεως (ήδη άρθρο 154 ΚΒΠΝ).

Η επίμαχη περιοχή του σημερινού λεγόμενου ΟΤ 145 δεν συμπεριλαμβανόταν στα όρια του αρχικού σχεδίου του Ψυχικού του έτους 1923, διότι ήταν κατ' εξοχήν δασικού χαρακτήρα, με μεγάλες κλίσεις ακατάλληλη προς πολεοδόμηση και ανοικοδόμηση έκταση.

Με το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού, που φέρει τον τίτλο "τροποποίηση", το σχέδιο του Ψυχικού ουσιαστικά επεκτάθηκε, φθάνοντας, με επίσηυση της ΚΕΚΡΟΨ, σχεδόν μέχρι την κορυφή (υδατοκρίτη) των Τουρκοβουνίων και η επέκταση αυτή κατέλαβε και την επίμαχη έκταση του σημερινού ΟΤ 145 επιφανείας δύο περίπου στρεμμάτων, εντασσόμενη σε δύο θεωρητικά οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 27 και 28, τα οποία όμως ουδέποτε υλοποιήθηκαν ούτε διενοίχθησαν οι περιβάλλουσες αυτά οδοί. Εφ' όσον οι οδοί δεν υλοποιήθηκαν δεν επληρώθη η σχετική ρητώς προβλεπόμενη αναβλητική αίρεση και το σχέδιο του 1927 θεωρείται ως μηδέποτε ισχύσαν κατά το σκέλος αυτό.

Εν συνεχεία με το ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) και πάλι με επίσηυση και σχέδια της ΚΕΚΡΟΨ, έγινε ριζική αναδιάταξη των οικοδομησίμων και κοινοχρήστων χώρων, καταργήθηκαν τα Ο.Τ. 27 και 28 και στη θέση τους δημιουργήθηκε νέο μακρόστενο οικοδομικό τετράγωνο με την ένδειξη Χ, περιβαλλόμενο γύρωθεν από πεζοδρόμους και κοινόχρηστο πράσινο. Στο σχετικό διάγραμμα του 1936 το σημερινό ΟΤ 145 σημειώνεται με το γράμμα Χ και προοριζόταν μόνο για καταστήματα κοινοφελούς Αγοράς. Η ένδειξη Χ και η μη αρίθμηση του χώρου ως οικοδομικού τετραγώνου είχε την έννοια ότι ο χώρος προβλέπεται ως κοινοφελής χώρος μικρής αγοράς, περιβαλλόμενος από κοινόχρηστο πράσινο. Ο χώρος αυτός είναι αναπόσπαστο κομμάτι ζώνης πρασίνου (greenbelt) η οποία αποτελεί κυρίαρχο λειτουργικό στοιχείο του προαστίου που είχε σχεδιαστεί στο όριο του αρχικού σχεδίου πόλεως και σήμερα χωρίζει το αρχικό σχέδιο από τις επεκτάσεις του στην δασική έκταση.

Από το 1936 ο χώρος Χ του νυν ΟΤ 145 μέχρι σήμερα παραμένει αδόμητος και κατ' εξοχήν δασικός, σε αδιάσπαστη συνέχεια με το περιβάλλοντα αυτόν χώρο πρασίνου του δημιουργηθέντος Άλλους Αμαδρυάδων,

καθόσον η ΚΕΚΡΟΨ ουδέποτε δημιούργησε τις περιβάλλουσες αυτόν οδούς ώστε ο χώρος να καταστεί οικοδομήσιμος για κοινωφελή σκοπό. Δηλαδή η ΚΕΚΡΟΨ δεν προέβη στην πλήρωση της προβλεφθείσας στο σχέδιο του έτους 1936, ως συνεπληρώθη από το ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α) αναβλητικής αιρέσεως.

Ως εκ τούτου το σχέδιο πόλεως του ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) όσο και εκείνο του ΒΔ 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 εξ ιδίου πταίσματος και ως εκ τούτου δεν μπορεί να επικαλείται υπέρ της την ιδίαν αυτής παράλειψη.

Το έτος 1972, ελλείπει μηχανικών στην Κοινότητα Ψυχικού, συνεστήθη Επιτροπή από μηχανικούς της ΤΥΔΚ που διεπίστωσε το έλλειμμα κοινοχρήστων χώρων του Ψυχικού από υπαιτιότητα της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του 1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988) επιχειρήθηκε η «νομιμοποίηση» της συρρίκνωσης των κοινοχρήστων χώρων του Ψυχικού, επ' ωφελεία της ΚΕΚΡΟΨ και σε αντιστάθμισμα αυτών διατηρήθηκαν οι εκεί προβλεφθέντες κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι μεταξύ των οποίων και το Ο.Τ. 145, το οποίο δεν άλλαξε ούτε διαστάσεις ούτε σχήμα, αλλ' απλώς αριθμήθηκε το πρώτον ως ΟΤ 145.

Η εταιρεία μετά ταύτα ζήτησε την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και το ΣτΕ με την 975/2007 απόφασή του ζήτησε από την Διοίκηση να ερευνήσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 145 πριν να άρει την ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ αντί να ερευνήσει το θέμα αρκέστηκε ως προς το ιδιοκτησιακό στην καταχώριση του εν λόγω ακινήτου υπέρ της ΚΕΚΡΟΨ από το Κτηματολόγιο. Ομοίως αντί να διαπιστώσει τον δασικό χαρακτήρα του Ο.Τ.145 δεδομένου ότι βρίσκεται στην καρδιά ενός άλσους που υπάρχει εδώ και πολλές δεκαετίες, παραπέμποντας στην διάταξη του άρθρου 32 παρ. 6 του Ν 4067/2012 όπου ορίζεται ότι η δασική νομοθεσία δεν εφαρμόζεται επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους, όπερ όμως σημαίνει, ότι η δασική νομοθεσία τυγχάνει ευθείας εφαρμογής στην περίπτωση που ο επίμαχος χώρος εισήχθη στο σχέδιο πόλεως είτε ως κοινόχρηστος είτε ως κοινωφελής και όχι ως προοριζόμενος για ιδιωτική δόμηση.

Η απένταξή του Ο.Τ. 145 από το σχέδιο πόλεως του Ψυχικού επιβάλλεται διότι ουδέποτε κατέστη οικοδομήσιμος χώρος και ως εκ τούτου δεν υπήρχε ποτέ νόμιμη προσδοκία προς ανοικοδόμηση. Συνεπεία τούτου δε η απένταξή του από το σχέδιο γίνεται αζημίως, λόγω και του δασικού του χαρακτήρα. Το σχέδιο του έτους 1927 δεν κατέστησε την κρίσιμη έκταση οικοδομήσιμη, αφού η ΚΕΚΡΟΨ δεν διαμόρφωσε τα αντιστοιχα ΟΤ 27 και 28 με τη διάνοιξη των εγκεκριμένων οδών, με άλλα λόγια δεν πληρώθηκε –με αποκλειστική ευθύνη της ΚΕΚΡΟΨ- η αναβλητική αίρεση που προέβλεπε το ίδιο το σχέδιο του 1927.

Σημειωτέον, ότι το ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του ΟΤ 145 που έχει βάθος 11 μέτρων, αντί του ελαχίστου προβλεπόμενου βάθους 25 μέτρων αρτίου οικοπέδου που προβλέπεται ως όρος αρτιότητας για την περιοχή, ως εκ του ιδιόμορφου μακρόστενου σχήματος και του γεγονότος ότι περιβάλλεται από χώρο πρασίνου, σε συνδυασμό με την όλως ασυνήθως μεγάλη κλίση άνω του 33%, δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη Αγορά, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης κατά τα οριζόμενα στο ΠΔ 111/2004, κυκλοφοριακές

συνδέσεις και εγκρίσεις εισόδου εξόδου κατά το ΠΔ 118/2006 κλπ. καθ' ην στιγμήν το απαιτούμενο από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις βάθος είναι 25 μέτρα.

Επί πλέον η έκταση έχει έντονες κλίσεις 30-33%, οι οποίες, σε συνδυασμό με το ελάχιστο βάθος του οικοπέδου, την καθιστούν παντελώς ακατάλληλη για ανοικοδόμηση και δη κτηρίων κοινωφελών, όπως Αγορά, που θα προσελκύει μεγάλο αριθμό επισκεπτών.

Η εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ όμως αντιπαρέρχεται πλήρως τα παραπάνω χαρακτηριστικά του Ο.Τ. 145 και δέχεται αναπιολόγητα τις προτεινόμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις που μάλιστα αφορούν σε εξαιρετικά οχληρές χρήσεις, με την κατάργηση πρασιών, την αύξηση του επιτρεπομένου ύψους από 5,50 σε 11,00 μέτρα, και την τροποποίηση και διάνοιξη αδιάνοικτων δρόμων μέσα στο Άλσος Αμαδρυάδων, δηλαδή με όρους που είναι δυσμενέστεροι για το αστικό περιβάλλον.

Τέλος η απένταξη του ΟΤ 145 από το σχέδιο πόλεως επιβάλλεται από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό του Ρυθμιστικού Σχεδίου της πόλεως των Αθηνών (Ν. 4377/2014) το οποίο περιλαμβάνει γενικές διατάξεις κατευθυντήριες για τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού στο Λεκανοπέδιο, οι οποίες οφείλουν να ληφθούν υπόψη κατά την αντιμετώπιση πολεοδομικών ρυθμίσεων που αφορούν στο Ψυχικό, όπως η συγκεκριμένη που αφορά στο Ο.Τ. 145 και στην ευρύτερη περιοχή του και το οποίο στο άρθρο 18 αυτού προβλέπει ότι: *«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».

Ενταύθα λεκτέον, ότι ο χαρακτήρας της κηπούπολης του Ψυχικού αποτελεί έναν επιπλέον λόγο για την απαρέγκλιτη τήρηση αυτών των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

Κατόπιν των ανωτέρω

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ

1. Να κινηθεί από τον Δήμο η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Ψυχικού στο Ο.Τ. 145 με την κατάργηση των μικρών οδών που το περιβάλλουν και την θέση του εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως, όπως φαίνεται στο υπό κλίμακα 1:500 του τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ευθύμη Σταμπουλόγλου, που επισυνάπτεται, ώστε μετά την απένταξή του και την κατάργηση των τμημάτων οδών ανάμεσα σε αυτό και στους κοινοχρήστους χώρους πρασίνου που το περιβάλλουν, να θεωρείται νησίδα εκτός σχεδίου, εν τοις πράγμασι λειτουργικά συνδεδεμένη με τους ομόρους κοινοχρήστους χώρους σύμφωνα με την τεχνική έκθεση των Μηχανικών κ.κ. Φαίδωνος Παπαθεοδώρου και Ευθύμη Σταμπουλόγλου και την από 19-01-2021 Γνωμοδότηση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου η οποία επισυνάπτεται στο παρόν πρακτικό.

2. Να τηρηθεί από τον Δήμο η διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ).

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 75 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 Ν. 4555/2018,
3. Τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 73 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκαν από την παρ.3 του άρθρου 40 του Ν.4735/2020,
4. Το υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΙΣ/75939/1579/3-8-2020 έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), με το οποίο διαβιβάστηκε στον Δήμο μας η υπ' αριθμ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ με τη σχετική εισήγηση και το συνοδεύον αυτή διάγραμμα, με αντικείμενο «*την ανάκληση της υπ' αριθ. 10278/316/90/8.5.1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ 279) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 145 της ΔΚ Ψυχικού Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού σε συμμόρφωση προς τη ΣΤΕ 975/2007*»,
5. Τις διατάξεις των άρθρων 32 Ν 4067/2012 (ιδίως παρ. 13) και 3 παρ. 3 και 4 του Ν.Δ. 17-7-1923 περί σχεδίων πόλεως (ήδη άρθρο 154 ΚΒΠΝ),
6. Το Π.Δ. 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού,
7. Το Β.Δ. 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α),
8. Την υπ' αριθμ. 975/2007 απόφαση του Σ.Τ.Ε.,
9. Τις διατάξεις του άρθρου 32 παρ. 6 του Ν 4067/2012,
10. Το Π.Δ. 111/2004,
11. Το Π.Δ. 118/2006,
12. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της πόλεως των Αθηνών (Ν. 4377/2014),
13. Την από 15-01-2021 Τεχνική Έκθεση των Μηχανικών Φαίδωνος Παπαθεοδώρου και Ευθύμη Σταμπουλόγλου, τις τομές και το υπό κλίμακα 1:500 τοπογραφικό διάγραμμα με τον τίτλο «Πρόταση Τροποποίησης Ρυμοτομικού Σχεδίου στην Περιοχή του Ο.Τ. 145 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού» του Τοπογράφου Μηχανικού Ευθύμη Σταμπουλόγλου,
14. Την από 19-01-2021 Γνωμοδότηση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Να κινηθεί από τον Δήμο η διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Ψυχικού στο Ο.Τ. 145 με την κατάργηση των μικρών οδών που το περιβάλλουν και την θέση του εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως, όπως φαίνεται στο υπό κλίμακα 1:500 του τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ευθύμη Σταμπουλόγλου, που επισυνάπτεται, ώστε μετά την απένταξή του και την κατάργηση των τμημάτων οδών ανάμεσα σε αυτό και στους κοινοχρήστους χώρους πρασίνου που το περιβάλλουν, να θεωρείται νησίδα εκτός σχεδίου, εν τοις πράγμασι λειτουργικά συνδεδεμένη με τους ομόρους κοινοχρήστους χώρους σύμφωνα με την τεχνική έκθεση των Μηχανικών κ.κ. Φαίδωνος Παπαθεοδώρου και Ευθύμη Σταμπουλόγλου και την από 19-01-2021 Γνωμοδότηση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου η οποία επισυνάπτεται στο τέλος της παρούσας απόφασης.

2. Εγκρίνει την εκκίνηση διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 145 της Κοινότητας Ψυχικού με τη θέση του εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού και την τήρηση της σχετικής διαδικασίας δημοσιοποίησης που προβλέπεται στο άρθρο 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ).

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **9/2021**

Αφού συντάχθηκε και αναγνώστηκε 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, 29-1-2021	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
	ΚΑΝΕΛΜΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
	ΚΑΡΑΤΖΑ ΖΑΦΕΙΡΙΑ (ΖΑΦΕΙΡΙΝΑ)
	ΜΑΡΟΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Αντικείμενο : α) εναντίωση στην παράνομη και αντισυνταγματική πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού για τη μετατροπή του ΟΤ 145 από κοινόχρηστο – κοινωφελή χώρο σε οικοδομήσιμο με εμπορικές χρήσεις, όπως η τροποποίηση αυτή αποτυπώνεται στο υπ' αριθ. ΔΠΟΛΙΣ/75939/1579/3-8-2020 διαβιβαστικό έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), στην υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και στη συνοδεύουσα αυτήν εισήγηση με το συνημμένο διάγραμμα, β) αντιπρόταση με αντικείμενο την απένταξη και έκταξη του ΟΤ 145 και του περιβάλλοντος αυτού χώρου δασικού πρασίνου από τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αναλυτικό κείμενο της γνωμοδότησης

Με το υπ αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΙΣ/75939/1579/3-8-2020 Έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), διαβιβάσθηκε στο Δήμο μας η υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ με τη σχετική εισήγηση και το συνοδεύον αυτή διάγραμμα, με αντικείμενο *“την ανάκληση της υπ' αριθ. 10278/316/90/8.5.1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ 279) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 145 της ΔΚ Ψυχικού Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού σε συμμόρφωση προς τη ΣτΕ 975/2007”*.

Το ζήτημα ανακινήθηκε κατόπιν αιτήσεως της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ, που αποσκοπεί στην αποδέσμευση του χώρου και τη μετατροπή του σε οικοδομήσιμο.

Με την ως άνω γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ μεθοδεύεται και προτείνεται η κατάργηση του κοινοχρήστου – κοινωφελούς χαρακτήρα του επίμαχου χώρου, που περιβάλλεται από πυκνό πράσινο και η μετατροπή του σε οικοδομήσιμο (ΟΤ 145) και μάλιστα με χρήση καταστημάτων, εργαστηρίων φυσικοθεραπείας, κατοικίας, πρεσβείας κλπ, ήτοι χρήσεις παντελώς ασύμβατες με την περιοχή και άκρως επιβαρυντικούς όρους δόμησης.

Ο Δήμος προέβη κατά νόμον στην ανάρτηση της ανωτέρω προτάσεως κατά τη διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις των άρθρων 32 Ν 4067/2012 (ιδίως παρ. 13) και 3 παρ. 3 και 4 ΝΔ 17-7-1923 περί σχεδίων πόλεως (ήδη άρθρο 154 ΚΒΠΝ).

Μετά την υποβολή ενστάσεων ο Δήμος καλείται πλέον να λάβει την οριστική του θέση επί της προτάσεως τροποποίησης με απόφαση του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου και να αποστείλει στο ΥΠΕΝ το σχετικό φάκελλο για τη συνέχιση της διαδικασίας.

Εν όψει της επικείμενης αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου, μας ζητήθηκε από το Δήμο να εκθέσουμε τις απόψεις μας επί των τιθέμενων νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων, με έμφαση στον τρόπο συμμορφώσεως προς την υπ' αριθ. 975/2007 απόφαση

του ΣΤΕ, ούτως ώστε να διερευνηθεί η νομική δυνατότητα, ώστε ο χώρος να παραμείνει αδόμητος, είτε με απένταξη από το σχέδιο πόλεως είτε με επαναχαρακτηρισμό του ως κοινόχρηστο χωρίς όμως δικαίωμα αποζημιώσεως υπέρ της ΚΕΚΡΟΨ.

Εφαρμοστέα επί της προκείμενης διαδικασίας διάταξης είναι η διάταξη του άρθρου 32 του Ν. 4067/2012, ως ισχύει με το Ν 4315/2014, σε συνδυασμό με το άρθρο 35 του ως άνω νόμου και οι πάγιες διατάξεις των άρθρων 2, 3, 29 και 30 Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (άρθρα 153 επ ΚΒΠΝ).

Κρίνεται αναγκαία η παράθεση ενός μικρού ιστορικού σε ό,τι αφορά στο πολεοδομικό καθεστώς του Ψυχικού με έμφαση στην επίμαχη έκταση, που φέρεται ως ιδιοκτησία της ΚΕΚΡΟΨ.

Θα ακολουθήσει η έκθεση των νομικών και πραγματικών λόγων που επιβάλλουν να μην καταστεί η εν λόγω έκταση οικοδομήσιμη.

Αμέσως μετά θα γίνει λεπτομερής αντίκρουση των αιτιάσεων της πλειοψηφίας του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και τέλος θα ακολουθήσει το συμπέρασμα.

A- Πολεοδομικό καθεστώς – χρονολόγιο κρίσιμων νομικών και πραγματικών περιστατικών

Με το Β.Δ/μα 20-11-1923 (ΦΕΚ 342/24-11-1923 τευχ. Α) εγκρίθηκε το αρχικό ρυμοτομικό σχέδιο του συνοικισμού "Ψυχικού". Με το ως άνω ΒΔ ενετάγη στο σχέδιο πόλεως το μεγαλύτερο τμήμα του συνοικισμού του Ψυχικού, βάσει ορθολογικώς εκπονηθέντων σχεδιαγραμμάτων για την ανάπτυξη χρήσεως κατοικίας, με μεγάλα λειτουργικά οικοδομικά τετράγωνα και δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Η επίμαχη περιοχή του σημερινού λεγόμενου ΟΤ 145 δεν περιλαμβάνεται στα όρια του αρχικού σχεδίου, παραμένοντας τότε εκτός σχεδίου πόλεως. Τούτο είναι εύλογο, καθότι αποτελούσε και εξακολουθεί να αποτελεί βραχύδη απόκρημνη δασική έκταση, κειμένη σχεδόν στο ανώτερο τμήμα του βραχώδους όρους των Τουρκοβουνίων και το Β.Δ/μα 20-11-1923 άφησε ηθελημένα εκτός σχεδίου αυτές τις περιοχές κατ' εξοχήν δασικού χαρακτήρα και **παντελώς ακατάλληλες** προς πολεοδόμηση και ανοικοδόμηση.

Η δημιουργία του σχεδίου πόλεως του Β.Δ/ματος 20-11-1923 (ΦΕΚ 342 Α) έγινε με τους κανόνες της ιδιωτικής πολεοδομώσεως (άρθρο 7 ΝΔ 17-7-1923), δυνάμει των οποίων ο επισπεύδων την ένταξη στο σχέδιο (οικοδομική εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ) οφείλει να παραχωρήσει δωρεάν τις εκτάσεις που θα καταλάβουν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι του σχεδίου

και να δημιουργήσει τις σχετικές υποδομές. Προς τούτο μάλιστα συνήφθη και η σχετική σύμβαση (υπ' αρ. 21829/25-9-1924 συμβόλαιο Συμβ/φου Αθηνών Νικολάου Σκούταρη), κυρωθείσα με το ΠΔ 18-11-1924 (ΦΕΚ 292 Α).

Αμέσως όμως μετά την αρχική ένταξη του έτους 1923 επισπεύσθηκε με πρωτοβουλία της ΚΕΚΡΟΨ, κατά τρόπον παντελώς αδόκιμο και με τα σημερινά κριτήρια μη νόμιμο, η ανεξέλεγκτη επέκταση του σχεδίου πόλεως προς την κατεύθυνση και μέχρι την κορυφή των Τουρκοβουνίων, περιλαμβάνοντας και πετρώδεις εκτάσεις κατ' εξοχήν δασικές, με μεγάλες κλίσεις, προδήλως ακατάλληλες προς πολεοδόμηση και εν γένει οικιστική αξιοποίηση.

Ούτω, ενεκρίθη το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) περί τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού. Παρά δε το γεγονός ότι το επίμαχο ΒΔ φέρει τον τίτλο "τροποποίηση", κατ' ουσίαν, βάσει του συνοδεύοντος αυτό διαγράμματος, πρόκειται σαφώς και περί επεκτάσεως, στην οποία περιλαμβάνεται έκταση που φθάνει σχεδόν μέχρι την κορυφή (υδατοκρίτη) των Τουρκοβουνίων. Η επέκταση αυτή καταλαμβάνει και την επίμαχη έκταση του σημερινού ΟΤ 145, επιφανείας δύο περίπου στρεμμάτων, η οποία βάσει του διαγράμματος κατατέμενεται σε δύο το πρώτον τότε προβλεφθέντα οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 27 και 28 και στην παρεμβαλλόμενη μεταξύ αυτών εγκεκριμένη οδό.

Τα ως άνω οικοδομικά τετράγωνα ουδέποτε υλοποιήθηκαν στην πράξη, ουδέποτε διαμορφώθηκαν ως τέτοια, ούτε προέκυψε οικοδομήσιμος χώρος και τούτο είναι ιδιαιτέρως κρίσιμο, όπως κατωτέρω αναλυτικά θα εκτεθεί.

Είναι πράγματι χαρακτηριστικό ότι η επέκταση του σχεδίου πόλεως του έτους 1927 – τουλάχιστον ως προς την εδώ κρίσιμη έκταση και τη μείζονα που την περιβάλλει- το σχέδιο πόλεως **δεν εφαρμόστηκε στην πράξη επί του εδάφους**. Δηλαδή τα 27 και 28 **ποτέ δεν κατέστησαν οικοδομήσιμοι χώροι**, δεν διανοίγησαν οι περιβάλλουσες αυτά οδοί, ούτε εκδόθηκε διάγραμμα εφαρμογής επί του εδάφους. Με άλλα λόγια **ουδέποτε δημιουργήθηκε νόμιμη προσδοκία για ανοικοδόμηση στα συγκεκριμένα ΟΤ 27 και 28**. Οι λόγοι που το σχέδιο επέκτασης του έτους 1927 παρέμεινε ανεφάρμοστο, ως προς αυτά, συνίστανται στους εξής :

- ❖ Η έκταση αποτελεί αδιάσπαστο τμήμα του δάσους των Τουρκοβουνίων, δηλαδή ήταν κατ' εξοχήν δασική, απόκρημνη και βραχώδης, ήτοι ακατάλληλη για δόμηση και ένταξη στο σχέδιο.
- ❖ Δεν υπήρχαν ούτε κατά διάνοια οικιστικές ανάγκες για υλοποίηση του σχεδίου, αφού ακόμη και η αρχικώς ενταχθείσα περιοχή το έτος 1923 ήταν κατά το πλείστον παντελώς αδόμητη.
- ❖ **Η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ δεν επέσπευσε -ως ώφειλε- τη διαδικασία διανοίξεως των οδών και κοινοχρήστων χώρων στη συγκεκριμένη περιοχή** και για τα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα. Προς τούτο μάλιστα σημειώνεται ότι το ίδιο το

ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α), που ενέταξε τα ΟΤ 27 και 28 στο σχέδιο ρητώς όρισε ότι παραμένουν ενεργές οι υποχρεώσεις της ΚΕΚΡΟΨ, που απορρέουν από την προαναφερόμενη σύμβαση με τον τότε Δήμο Αθηναίων (σύμβαση Σκούταρη έτους 1924), (μεταξύ των οποίων η διάνοιξη σκυροδέτηση, ηλεκτροφωτισμός και δενδροφύτευση των κοινοχρήστων οδών οιοιδήποτε εύρους), η δε ένταξη στο σχέδιο θεωρείται ισχυρά μόνον εφόσον Η ΚΕΚΡΟΨ εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της για τη διάνοιξη των οδών¹. Με άλλα λόγια το ίδιο το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) εξάρτησε ρητώς την ισχύ και το κύρος του από την αναβλητική αίρεση της υλοποίησης των συμβατικών υποχρεώσεων της ΚΕΚΡΟΨ, μεταξύ των οποίων είναι κατ' εξοχήν η διάνοιξη των περιβαλλουσών τα νέα οικοδομικά τετράγωνα οδών.

Εν συνεχεία με το ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α), που εκδόθηκε επίσης με επίστευση της ΚΕΚΡΟΨ, έγινε ριζική αναδιάταξη των οικοδομησίμων και κοινοχρήστων χώρων, τα δε ΟΤ 27 και 28 καταργήθηκαν και στη θέση τους δημιουργήθηκε νέο μακρόστενο οικοδομικό τετράγωνο, περιβαλλόμενο γύρωθεν από πεζοδρόμους και κοινόχρηστο πράσινο. Στο σχετικό διάγραμμα του 1936 το σημερινό ΟΤ 145 σημειώνεται με το γράμμα Χ και προοριζόταν για κοινωφελή χώρο μικρής αγοράς - καταστημάτων. Η ένδειξη Χ και η μη αρίθμηση του χώρου ως συνήθους οικοδομικού τετραγώνου είχε την έννοια ότι ο χώρος δεν καθίσταται οικοδομήσιμος υπό την έννοια της ιδιωτικής δόμησης με εμπορικές χρήσεις, αλλά προβλέπεται ως κοινωφελής χώρος μικρής αγοράς², περιβαλλόμενος από κοινόχρηστο πράσινο. Ο χώρος δε αυτός βαίνει σε αδιάσπαστη λειτουργική συνέχεια με μια μεγάλη λωρίδα χώρου πρασίνου, μήκους 1500 μέτρων, που είναι αφορισμένος ως άλσος και χώρος πρασίνου και αποσκοπεί στη δημιουργία χώρου περιπάτου και αναψυχής των κατοίκων, που διαχωρίζει το σχέδιο της αρχικής ένταξης του έτους 1923 από τις μεταγενέστερες επεκτάσεις. Η ζώνη αυτή άλσους και πρασίνου (green belt) αποτελεί κυρίαρχο λειτουργικό στοιχείο του προαστίου, μοναδικής σημασίας για την ισορροπία μεταξύ οικοδομησίμων και κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων.

Και το νέο όμως αυτό και αναδιαμορφωμένο προβλεπόμενο οικοδομικό τετράγωνο με την ένδειξη Χ δεν υλοποιήθηκε, για τους ανωτέρω εκτεθέντες λόγους, παρά το γεγονός μάλιστα

¹ Όπως χαρακτηριστικά διαλαμβάνεται στο ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) “..... μόνον μετά την εκπλήρωση του όρου τούτου θεωρείται ισχύον το παρόν Διάταγμα”.

² Στο Ψυχικό, όπως και στη Φιλοθέη, τα καταστήματα δεν είναι δυνατόν να αναπτύσσονται σε οικοδομικά τετράγωνα, αλλά μόνον εντός κοινωφελών χώρων οργανωμένης Αγοράς. Τούτο προκύπτει από τη θεμελιώδη διάταξη του άρθρου 17 του Πολεοδομικού Κανονισμού Ψυχικού, σύμφωνα με την οποία “Εξαιρέσει των κατά το σχέδιον οριζομένων θέσεων προς ανέγερσην αγοράς, εις την λοιπήν έκτασιν του συνοικισμού απαγορεύεται η χρήσις των κτιρίων δια πάσης φύσεως καταστήματα, επιτρεπομένης μόνον της χρησιμοποίησεως αυτών ως κατοικίας”.

Για δε το αυτονόητο γεγονός ότι η οργανωμένη Αγορά υπάγεται στην έννοια του κοινωφελούς χώρου κατ' άρθρον 2 παρ. 1 εδ. β' και άρθρο 29 ΝΔ 17-7-1923, βλ. αντί άλλων Κώστα Γιαν. Χορομίδη, το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού, σχέδια πόλεων - οικιστική νομοθεσία, Θεσσαλονίκη 1994 σελ. 139 επ.

ότι με το ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α) επανελήφθη αυτούσια η ήδη προβλεφθείσα από το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) αναβλητική αίρεση³ και η υποχρέωση της ΚΕΚΡΟΨ να παραχωρήσει δωρεάν και να επισπεύσει τη διάνοιξη των κοινοχρήστων χώρων κ.λπ., κατά τα προεκτιθέμενα.

Έκτοτε από το 1936 μέχρι το 1988 δεν έλαβε χώρα άλλη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, το οποίο για τη συγκεκριμένη έκταση παρέμενε ανεφάρμοστο. Δηλαδή ο χώρος Χ του νυν ΟΤ 145 παρέμεινε αδόμητος και κατ' εξοχήν δασικός, σε αδιάσπαστη συνέχεια με το περιβάλλοντα αυτόν χώρο πρασίνου άλσους του προαστίου. Η μη διαμόρφωση του χώρου κατά το σχέδιο πόλεως του 1936 οφείλεται αμιγώς σε υπαιτιότητα της ΚΕΚΡΟΨ που είχε επισπεύσει την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο. Η ΚΕΚΡΟΨ ώφειλε να δημιουργήσει τους περιβάλλοντες το χώρο αγοράς οδούς και πεζοδρόμους ώστε ο χώρος να καταστεί οικοδομήσιμος για κοινωφελή σκοπό. Τούτο όμως δεν έγινε ποτέ από το 1936 ακόμη και μέχρι σήμερα.

Προϊόντος του χρόνου παρατηρήθηκαν σοβαρές γενικευμένες παραβάσεις και καταστρατηγήσεις του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως από την ΚΕΚΡΟΨ σε βάρος των κοινοχρήστων χώρων του προαστίου.

Το έτος 1972 συνεστήθη Επιτροπή που ερεύνησε το ζήτημα και κατέληξε ότι η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ διεύρυνε το εγκεκριμένο σχέδιο κατά την εφαρμογή του στο έδαφος και ταυτόχρονα κατέργησε κοινοχρήστους χώρους μεταβιβάζοντάς τους σε ιδιώτες, συρρίκνωσε κοινόχρηστους χώρους και μείωσε το πλάτος των οδών με τους τρόπους που αναφέρονται στην Έκθεση.

Αυτή η αντισυμβατική και παράνομη, σοβαρή συρρίκνωση των κοινοχρήστων χώρων που προέκυψε είχε ήδη δημιουργήσει τελεσμένα γεγονότα.

Η προπεριγραφείσα σοβαρή και γενικευμένη διάσταση μεταξύ των προβλέψεων του σχεδίου πόλεως και της πραγματικής κατάστασης μπορούσε να θεραπευθεί μόνο με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, πράγμα που συνέβη το έτος 1988. Όπως χαρακτηριστικά διαλαμβάνεται στην ΣτΕ 2589/1992, που εξεδόθη επ' ευκαιρία τότε προσβολής της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως του έτους 1988, *“ Έν προκειμένω, ως προκύπτει εκ των σχετικών εισηγήσεων της αρμοδίας Διευθύνσεως προς το Κεντρικόν Συμβούλιον ΧΟΠ,*

³ Η αναβλητική αίρεση ένταξης στο σχέδιο προβλέπεται και επιβεβαιώνεται χαρακτηριστικά και ρητά στην παράγραφος 1 του άρθρου μόνου του ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α), κατά την οποία *“ή δια του ΒΔ 26-8-1936 αναθεώρησις και επέκτασις ισχύει αφ'ής δια συμβάσεως μεταξύ της κοινότητος Ψυχικού και της Εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ επεκταθώσι τα κατά τα συμβόλαια υπ' αριθ. δικαίωμα και υποχρεώσεις της Εταιρείας Κέκροψ επί της περιής το ανω Διάταγμα εκτάσεως και μεταβιβασθώσιν άπαντες οι κατά το σχέδιον καθοριζόμενοι κοινόχρηστοι χώροι (άλση, πρασιά, οδοί, πλατεία) άνευ ανταλλάγματος”*.

η αναθεώρησις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού εκρίθη αναγκαία προκειμένου να τακτοποιηθή η δημιουργηθείσα μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και πραγματικότητας ασυμφωνία, η οποία είχε ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, την μείωσιν του πλάτους δρόμων υπέρ παρόδιων ιδιοκτητών, την μετατόπισιν πολλών δρόμων και ανέγερσιν οικοδομών επί δρόμων μη προβλεπομένων από το εγκεκριμένο σχέδιον, την κατάληψιν σημαντικής εκτάσεως κοινοχρήστων χώρων, την ανάγκην θεσπίσεως ειδικών όρων δομήσεως εις συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα προς προστασίαν του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος κ.λπ'.

Έτσι με τη γενικευμένη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως που επέφερε ΠΔ 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988) επιχειρήθηκε η «νομιμοποίηση» της συρρίκνωσης των κοινοχρήστων χώρων του Ψυχικού, επ' ωφελεία της ΚΕΚΡΟΨ και σε αντιστάθμισμα αυτών διατηρήθηκαν οι εκεί προβλεφθέντες κοινωφελείς και κοινόχρηστοι χώροι.

Σε ότι αφορά τη συγκεκριμένη έκταση με ένδειξη Χ, αυτή παρέμεινε ακριβώς ως είχε με το ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α), ήτοι κοινωφελής χώρος μικρής Αγοράς. Με άλλα λόγια το ΠΔ 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988), κατά το σκέλος τούτο, δεν έχει καν εκτελεστό χαρακτήρα, αφού δεν εισάγει νέα ρύθμιση, παρά μόνον την αρίθμηση του χώρου ως ΟΤ 145.

Σημειώνεται ότι κατά τη διαδικασία που προηγήθηκε της τροποποίησης και αναθεώρησης του Σχεδίου που θεσμοθετήθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ με το 15-4/8-5-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'353), το Δημοτικό Συμβούλιο (αποφ. 115 και 147 του 1985) είχε εισηγηθεί την ενοποίηση του Ο.Τ. 145 με τα γύρω άλση και τη δημιουργία σε αυτόν τον ενοποιημένο χώρο πρασίνου και αθλητικών εγκαταστάσεων.

Σε πλήρη αντίθεση και διάσταση με την εισήγηση του Δημοτικού Συμβουλίου η αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού που θεσμοθετήθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ με το από 15-4/8-5-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ Δ'353), δεν ενοποίησε το Ο.Τ. 145 με τα γύρω άλση ούτε κατοχύρωσε χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων, αλλά αφήκε το χώρο ως είχε αφορισθεί από το σχέδιο του 1936. Στο εγκεκριμένο σχέδιο που συνοδεύει το Π.Δ. αυτής της αναθεώρησης έτους 1988, αναγράφεται στο Ο.Τ. 145 «χώρος αγοράς» (κοινωφελής) και στο άρθρο 3 παρ.3^α 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.

Διαβλέποντας το πρόβλημα ο Δήμος επανήλθε και ζήτησε εκ νέου τροποποίηση του σχεδίου πόλεως μετά από αίτημα πολλών κατοίκων της περιοχής. Η σχετική τροποποίηση εγκρίθηκε με την 10278/316/90/8-5-1990 απόφαση του τότε κρατικού Νομάρχη (ΦΕΚ Δ'279), που μετέτρεψε το ΟΤ 145 από κοινωφελή σε κοινόχρηστο «χώρος πρασίνου και αθλοπαιδιών»,

με κατάργηση των υφιστάμενων οδών και ενοποίηση αυτών σε χώρους πρασίνου. Ενοποιήθηκε έτσι το ΟΤ 145 λειτουργικώς 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.

Κι ενώ το ζήτημα θα έπρεπε να θεωρείται λήξαν (και αφού εν των μεταξύ με την υπ' αρ. 2590/1992 απόφαση του ΣΤΕ είχε απορριφθεί αίτηση ακύρωσης της ΚΕΚΡΟΨ κατά της προαναφερόμενης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου του έτους 1988), μετά πάροδο ολίγων ετών η ΚΕΚΡΟΨ ζήτησε την άρση της δήθεν επιβληθείσης εις αυτόν "ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως" για την έκταση του ΟΤ 145, η δε περί τούτου άρνηση της Διοικήσεως ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 1307/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Επισημαίνεται ότι η απόφαση αυτή, όπως και όλες οι παρεμφερείς, έχουν τυπικό χαρακτήρα, υπό την έννοια ότι διαπιστώνουν μόνο την πάροδο μακρού χρόνου από της δημοσίευσής του σχεδίου πόλεως, χωρίς να υπεισέρχονται στα σοβαρά πολεοδομικά ζητήματα που αφορούν τη φύση και τη θέση του χώρου για τον οποίο ζητείται η άρση της δήθεν απαλλοτριώσεως, αρκούμενες να αναπέμψουν για τα ζητήματα αυτά στη Διοίκηση.

Κατόπιν εφέσεως του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, το ΣΤΕ εξέδωσε την 975/2007 απόφασή του, η οποία :

- 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 Διοικήσεως 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 ερευνώντας επί της ουσίας όλα τα επιχειρήματα και τα στοιχεία τόσο της Εταιρείας, όσο και του Δήμου.

Η υπ' αριθ. 975/2007 ακυρωτική απόφαση του ΣΤΕ αποτυπώνει την παγία πλέον νομολογία του ΣΤΕ (βλ. ΣΤΕ3856/2008), σύμφωνα με την οποία η ακύρωση της παραλείψεως ή της αρνήσεως τροποποιήσεως του σχεδίου για άρση μη συντελεσθείσης εντός ευλόγου χρόνου ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως καθιστά απλώς το οικόπεδο πολεοδομικώς αρρύθμιστο, η δε διοίκηση έχει τη δυνατότητα, κατ' εξαίρεσιν, να προβεί ακόμη και στην απένταξη του οικοπέδου από τον πολεοδομικό σχεδιασμό εάν αυτό είναι ακακάλληλο για δόμηση (πρβλ. και ΣΤΕ 1436/2016, βλ ιδίως κατωτέρω)

Μετά από αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ, η Περιφέρεια Αττικής εξέτασε το θέμα και, μετά από μια σειρά εγγράφων, αλληλογραφίας και γνωμοδοτήσεων του ΣΥΠΟΘΑ , πρότεινε την ακύρωση τυπικά 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 της 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 γνώμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, πρότεινε:

- ❖ «Τυπική» ανάκληση της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως του 1990, την οποία το ΣΤΕ είχε θεωρήσει ανυπόστατη
 - ❖ «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.
 - ❖ 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
 - ❖ Επιβολή προκηπίου κατά μήκος των δυο στενών πλευρών του Ο.Τ. 145
 - ❖ Επέκταση και σε άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις (κατοικίες, πρεσβείες, ιδιωτικά γυμναστήρια, κλπ) πλην της χρήσης αγοράς που ισχύει σήμερα
 - ❖ 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 στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ 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.

Η πρόταση τροποποίησης διαβιβάσθηκε στη συνέχεια 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, η οποία έχει ολοκληρωθεί.

Προκαταρκτικές παρατηρήσεις επί της προτάσεως του ΥΠΕΝ

-α- Η πολεοδομική πρόταση που εισηγείται η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ έχει προκύψει από τις νέες προτάσεις που κατέθεσε η ΚΕΚΡΩΨ 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 Κέκρωψ. Με την κατάθεση της νέας πρότασης και των νέων στοιχείων που υπέβαλε η Κέκρωψ στο ΥΠΕΝ έχει εκ νέου ξεκινήσει η διαδικασία συμμόρφωσης της Διοίκησης προς την 975/2007 απόφαση του Ε' Τμήματος του ΣΤΕ. Οι όποιες διαδικασίες και ενέργειες είχαν γίνει από την Περιφέρεια εντάσσονται πλέον στο ιστορικό της υπόθεσης.

-β- 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.

-γ- 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 χρήση στο σχέδιο του 1936. 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:

Είτε έχει επιβληθεί στο Ο.Τ. 145 (πρώην Χ) ρυμοτομικό βάρος τόσο από το σχέδιο του 1936 όσο και από το σχέδιο του 1988.

Είτε 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 του 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.

ΛΟΓΟΙ ΕΠΙΒΑΛΛΟΝΤΕΣ ΤΗ ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΤ 145 ΚΑΙ ΤΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΕΚΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΜΕ ΑΠΕΝΤΑΞΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ

Γενικώς περί του νομολογιακού και νομοθετικού καθεστώτος της δυνατότητας απεντάξεως οικοπέδου από τον πολεοδομικό σχεδιασμό

Όπως ανωτέρω εξετάθη η υπ αριθ. 975/2007 ακυρωτική απόφαση του ΣΤΕ αποτυπώνει την παγία πλέον νομολογία του ΣΤΕ (βλ. ΣΤΕ3856/2008), σύμφωνα με την οποία με την ακύρωση της αρνήσεως άρσεως ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως μη συντελεσθείσης εντός ευλόγου χρόνου, η έκταση καθίσταται απλώς πολεοδομικώς αρρύθμιστη και η Διοίκηση έχει τη δυνατότητα ακόμη και να το απεντάξει από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Κατά τη ΣΤΕ 3856/2008 *«Η Διοίκηση δεν δεσμεύεται να καταστήσει άνευ ετέρου το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει να εξετάσει εάν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του, όπως στις περιπτώσεις ακινήτων που έχουν δασικό χαρακτήρα..... και περαιτέρω να συνεκτιμήσει, κατά τρόπο τεκμηριωμένο, αφενός τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου αφετέρου τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής...»*.

Ειδικότερα έχει κριθεί ότι :

Η Διοίκηση, δηλαδή, οφείλει να εξετάσει αν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει κατά τρόπο τεκμηριωμένο αφενός τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και της ευρύτερης περιοχής, καθώς και το νομοθετικό καθεστώς του οικισμού στον οποίο εντάσσεται το ακίνητο, αφετέρου δε τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Ενόψει δε των εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση οφείλει να κρίνει αν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο, να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή να δεσμευθεί εκ νέου με την επανειβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή

ρυθμομικού βάρους εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων η δυνατότητα άμεσης αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών, ή να καταστεί οικοδομήσιμη με τους γενικούς όρους δομής της περιοχής ή με ειδικούς όρους δομής, που πρέπει να καθορισθούν (ΣΤΕ 1773/2017, 2676/2010, 4569/2009 7μ., 843/2009 7μ., 3856/2008, 3232/2008, 3908/2007 7μ. καθώς και ΠΕ ΣΤΕ 141/2020, ΠΕ ΣΤΕ 255/2017).

Σημειώνεται ότι ήδη στην παρεμφερή περίπτωση του παρακειμένου ΟΤ 137, η υπ' αριθ. 1436/2016 απόφαση του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, εμμέσως έκρινε την έκταση παντελώς ακατάλληλη προς ανοικοδόμηση προτρέποντας να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως, διαλαμβάνοντας ότι«... 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, 30-33% κλίσεων 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 το Ο.Τ. 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».

Η δυνατότητα απεντάξεως που αναγνωρίζει ήδη η νομολογία υιοθέτησε και ο Νομοθέτης, με τη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 7 Ν 4067/2012, ως ισχύει μετά το Ν 4315/2014, κατά την οποία 7. Σε περίπτωση που δεν μπορεί να τροποποιηθεί το σχέδιο πόλης και να ενταχθεί η ιδιοκτησία σε οικοδομικό τετράγωνο λόγω των υφισταμένων στην περιοχή απαγορεύσεων και ρυθμίσεων, τότε τίθεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ορίζονται σε αυτήν ειδικοί όροι χρήσης και δόμησης. 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.

Συμπερασματικά : εν όψει των μορφολογικών χαρακτηριστικών του οικοπέδου, της φυσιογνωμίας του, των χαρακτηριστικών του οικισμού, συνεκτιμωμένων και των πολεοδομικών αναγκών είναι δυνατή, κατόπιν αιτιολογημένης κρίσεως η έκταξη ενός ακινήτου από τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Εάν μάλιστα πρόκειται περί δασικής εκτάσεως, η οποία δεν είχε καταστεί οικοδομήσιμη, τότε η απένταξη διενεργείται κατά δεσμία αρμοδιότητα.

Στην ερευνώμενη περίπτωση συντρέχουν σοβαροί εξαιρετικοί λόγοι για απένταξη του ΟΤ 145 από πάσης φύσεως πολεοδομικό σχεδιασμό.

A- Το ΟΤ 145 ουδέποτε είχε καταστεί οικοδομήσιμος χώρος και ως εκ τούτου δεν υπήρχε ποτέ νόμιμη προσδοκία προς ανοικοδόμησή του – η δασική αυτή έκταση εισήλθε νομικά το πρώτον στο σχέδιο εν έτει 1936 ως κοινωφελής χώρος Αγοράς και εν συνεχεία κοινόχρηστος (1990) και κατά συνέπεια η απένταξή του από το σχέδιο γίνεται αζημίως, λόγω και του δασικού του χαρακτήρα – η προγενέστερη ένταξη στο σχέδιο εν έτει 1927 δεν είναι ληπτέα υπόψιν, καθ' ότι δεν επληρώθη η εκεί προβλεπόμενη αναβλητική αίρεση διαμόρφωσης του χώρου ως οικοδομησίμου με τη διάνοιξη των οδών και την οριστικοποίηση των οικείων ΟΤ.

Προκειμένου να υπεκφύγει των δεσμεύσεων της δασικής νομοθεσίας το ΚΕΣΥΠΟΘΑ ισχυρίζεται ότι η έκταση του ΟΤ 145 ήταν μεν εκτός σχεδίου στο αρχικό σχέδιο του έτους 1923, πλην όμως γίνεται εσφαλμένα και αβασάνιστα δεκτό ότι η έκταση ενετάγη στο σχέδιο το έτος 1927 (ΦΕΚ 317 Α) δήθεν ως οικοδομήσιμη και εν συνεχεία μετετράπη σε κοινωφελή χώρο καταστημάτων – αγοράς εν έτει 1936 (ΦΕΚ 392 Α).

Τούτο όμως είναι παντελώς ανακριβές για τους ακόλουθους ουσιαστικούς και νομικούς λόγους :

α) το έτος 1927 δεν έγινε επέκταση, αλλά απλώς τροποποίηση του σχεδίου χωρίς δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων, η δε διάταξη των οικοδομήσιμων και κοινοχρήστων χώρων ήταν τελείως διαφορετική. Δηλαδή στο σχέδιο του 1927 δεν υπάρχει ΟΤ 145, η δε διάταξη των οικοδομικών τετραγώνων και εν γένει των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ήταν τελείως διαφορετική. Σε κάθε περίπτωση το σχέδιο πόλεως του 1927 ουδέποτε εφαρμόσθηκε, ούτε εξεδόθησαν βάσει αυτού πράξεις εφαρμογής, αναλογισμού ή έστω διαγράμματα εφαρμογής του.

β) με δεδομένο ότι το εν λόγω σχέδιο πόλεως του έτους 1927 δεν εφαρμόσθηκε, υπό την έννοια ότι οι ρυτομομικές και οικοδομικές του γραμμές δεν υλοποιήθηκαν, δεν είναι δυνατόν να λέγεται ότι με το σχέδιο αυτό η επίμαχη έκταση είχε ήδη καταστεί οικοδομήσιμη. Τούτο δεν συνέβη εν έτει 1927, **ούτε απεκτήθη καν δικαίωμα προσδοκίας εκμεταλλεύσεως του χώρου ως οικοδομησίμου.** Και τούτο διότι δεν επληρώθη η αναβλητική ρητή αίρεση του σχεδίου πόλεως του 1927 περί διανοίξεως από την ΚΕΚΡΟΨ των οδών που περιβάλλουν και διαμορφώνουν την επίμαχη έκταση ως οικοδομήσιμη. Ειδικότερα :

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, 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 στο οποίο ο δασικός χαρακτήρας είναι κυρίαρχος και το οποίο υπάρχει εδώ και πολλές δεκαετίες. 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.

Η άποψη του ΚΕΣΥΠΟΘΑ δεν είναι μόνον τυπικώς, αλλά και ουσιαστικώς εσφαλμένη, καθότι εκκινεί από την όλως εσφαλμένη προϋπόθεση ότι η έκταση που καταλαμβάνει σήμερα το ΟΤ 145 είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως αρχικώς ως οικοδομήσιμη εν έτει 1927 και δεν συνεχεία κατέστη κοινωφελής χώρος μικρής Αγοράς (1936) και κοινόχρηστος (1990).

Το νομικώς και ουσιαστικώς ορθόν όμως είναι ότι η επέκταση του σχεδίου πόλεως του έτους 1927 δεν κατέστησε την επίμαχη έκταση ως οικοδομήσιμη και εντός σχεδίου, με το ακόλουθο σκεπτικό :

Στη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 6 του Ν 4067/2012 ορίζεται ότι η δασική νομοθεσία δεν εφαρμόζεται επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους. Τούτο σημαίνει ότι **η δασική νομοθεσία τυγχάνει ευθείας εφαρμογής στην περίπτωση που ο επίμαχος χώρος εισήχθη στο σχέδιο πόλεως είτε ως κοινόχρηστος είτε ως κοινωφελής και όχι ως προοριζόμενος για ιδιωτική δόμηση**.

Ως “αρχικώς οικοδομήσιμος χώρος”, κατά την αληθή έννοια άρθρου 32 παρ. 6 Ν 4067/2012 και κατά συστηματική ερμηνεία, δεν είναι γενικώς ο χώρος που είχε προβλεφθεί κατά το παρελθόν και αφηρημένα ως οικοδομήσιμος, ήτοι ως εντεταγμένος σε θεωρητικό οικοδομικό τετράγωνο, αλλά ο χώρος που είχε καταστεί πράγματι οικοδομήσιμος με τη διαμόρφωση του σχεδίου επί του εδάφους, δηλαδή με τη διαμόρφωση των οικοδομικών τετραγώνων και τη διάνοιξη των οδών που τα περιβάλλουν.

Κατά δε την παγία νομολογία για την οικοδομησιμότητα του χώρου δεν αρκεί η απλή αφηρημένη πρόβλεψή του στο σχέδιο πόλεως, 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 και μάλιστα καθ'όλο το πλάτος τους.

Εάν δεν λάβουν χώρα όλες οι ανωτέρω νομικές και υλικές ενέργειες ο χώρος δεν θεωρείται οικοδομήσιμος (βλ. αντί άλλων ΣτΕ 3563/2008⁴).

⁴**ΣτΕ 3563/2008**” Ειδικότερα ως οδός, επί της οποίας πρέπει να έχει πρόσωπο το οικόπεδο, για να είναι οικοδομήσιμο, νοείται όχι η προβλεπόμενη απλώς από το σχέδιο πόλεως, αλλ' εκείνη, η οποία έχει καταστεί πράγματι κοινόχρηστη, είτε δια της συντελέσεως της επί των ρυμοτομουμένων ακινήτων

Στην προκείμενη περίπτωση, το ΟΤ 145 προ του έτους 1988 ουδέποτε είχε διαμορφωθεί ούτε υλοποιήθηκε, ώστε να καταστεί οικοδομήσιμο. **Οι περιβάλλοντες αυτό οδοί ουδέποτε διενόγησαν και ούτω ουδέποτε διαμορφώθηκε σε οικοδομήσιμο χώρο**, παραμένοντας αδιάσπαστο τμήμα του άλσους που έχει εξ αρχής διαμορφωθεί, με πυκνή δασική βλάστηση.

Σημειώνεται ότι τόσο το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) όσο και εκείνο του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) που προέβλεπε τον επίμαχο κοινωφελή χώρο Αγοράς με ένδειξη Χ, **εξάρτησαν την ίδια τους την ισχύ από την αναβλητική αίρεση** ότι θα επεκταθεί η συμβατική υποχρέωση της ΚΕΚΡΟΨ (εκ της προαναφερόμενης από έτους 1924 σύμβασης συμβολαιογράφου Σκούταρη) για τη μεταβίβαση των κοινοχρήστων οδών στο σχέδιο και ότι οι χώροι αυτοί θα υλοποιηθούν από την ΚΕΚΡΟΨ. Τούτο προβλέπεται ρητώς και ανενδοιάστως στο ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α).

Πλην όμως ουδέποτε η ΚΕΚΡΟΨ προέβη στη διάνοιξη και δωρεάν παραχώρηση των οδών που περιέβαλαν τότε το ΟΤ 145, ούτε επέσπευσε την ανέγερση των κτηρίων της μικρής Αγοράς. Ως εκ τούτου το σχέδιο πόλεως του ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) όσο και εκείνο του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) ουδέποτε ετέθησαν σε ισχύ ούτε παρήγαγαν οποιαδήποτε δέσμευση, λόγω μη πληρώσεως της εκεί προβλεπόμενης αναβλητικής αιρέσεως, με συνέπεια ο χώρος να μην έχει ποτέ καταστεί οικοδομήσιμος. Με άλλα λόγια **η έκταση δεν κατέστη οικοδομήσιμη από την ΚΕΚΡΟΨ εξ οικείου πταίσματος και ως εκ τούτου δεν μπορεί να επικαλείται υπέρ της την ιδίαν αυτής παράλειψη**.

Εν κατακλείδι, το σχέδιο πόλεως του έτους 1927, που προέβλεπε επέκταση “στα χαρτιά” και με τελείως άλλη διάταξη οικοδομησίμων και κοινοχρήστων χώρων, ουδέποτε δημιούργησε νόμιμη προσδοκία οικοδομησιμότητας και δεν απέκτησε καν ισχύ, ελλείψει πληρώσεως της αναβλητικής αιρέσεως.

Ως εκ τούτου επί της εκτάσεως που καταλαμβάνει το ΟΤ 145 εφαρμόζεται ΑΝΑΜΦΙΒΟΛΩΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΝΟΗΤΩΣ η δασική νομοθεσία και εφόσον η έκταση είναι δασική ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ από το ίδιο το άρθρο 24 του Συντάγματος και δη κατά δεσμία αρμοδιότητα η **απένταξή του από τον πολεοδομικό σχεδιασμό**, κατ’ εφαρμογήν του άρθρου 32 παρ. 7 Ν 4067/2012

επιβληθείσης απαλλοτριώσεως, είτε δια παραιτήσεως από του δικαιώματος της αποζημιώσεως και της παραχωρήσεως του ρυμοτομουμένου ακινήτου στην κοινή χρήση ή με άλλο τρόπο προβλεπόμενο από τις δημοσίου δικαίου διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας” (ΣτΕ 1926/1979, 2494/1980, 27/1982, 2332/1995, 2521/2000), βλ. και Δημ. Γ. Χριστοφιλόπουλος, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν.Σάκκουλας, Αθήνα 2011, σελ. 226-7

Η αντίθετη εκδοχή που υποστηρίζει η ΚΕΚΡΟΨ και δυστυχώς υιοθετεί ακρίτως το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, οδηγεί σε αφόρητα και άδικα αποτελέσματα μη ανεκτά από την έννομη συνταγματική τάξη, καθότι η μετατροπή το πρώτον σήμερα του χώρου αυτού σε οικοδομήσιμο **θα καταστήσει την ΚΕΚΡΟΨ αδικαιολογήτως πλουσιώτερη**, διότι θα καταστεί για πρώτη φορά οικοδομήσιμη μια κατ' εξοχήν δασική έκταση, που μέχρι σήμερα δεν είχε καμία οικονομική αξία και μάλιστα τις βάρους του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος !!!!.

Ο σαφέστατος δασικός χαρακτήρας του ΟΤ 145 και της περιβάλλουσας αυτό εκτάσεως τεκμηριώνεται από τα ακόλουθα στοιχεία:

- Από μια απλή παρατήρηση του χώρου
- Από τη 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
- Από την ένταξη της επίμαχης επιφάνειας σε μια μακρά ζώνη δασικού χαρακτήρα, που περιεγράφη ανωτέρω και αποτελεί πολεοδομικό σημείο διαχωρισμού του αρχικού σχεδίου πόλεως σε σχέση με τις επεκτάσεις.
- Από την από έτους 2006 «Μελέτη Φωτοερμηνείας του Κοινοχρήστου Άλσους Αμδρυάδων (Ο.Τ. 145) της εγνωσμένου κύρους, γνώσης και αξιοπιστίας εταιρείας «SILVANATURAΕΠΕ» (Μελέτες Δασών – Περιβάλλοντος – Αρχιτεκτονικής Τοπίου – Δασικοί Χάρτες Εθνικού Κτηματολογίου – Φωτοερμηνείες), μετά των συνημμένων σ' αυτή διαγραμμάτων αφενός απεικόνισης των ορίων Ο.Τ. 145 σε απόσπασμα του χάρτη του Καουπερτ και αφετέρου απεικόνισης των ορίων αυτού στις αεροφωτογραφίες του 1938, 1945, 1960, 1969, 1990 και 2002 της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού (ΓΥΣ).
- Από φωτογραφίες του χώρου και της ευρύτερης περιοχής του.
- Από τα κριθέντα και από την υπ' αρ. 2763/2006 απόφαση του ΣΤΕ, σύμφωνα με τις παραδοχές της οποίας: *«...Σε εκτέλεση του πιο πάνω όρου με το διάταγμα της 18.11/20.11.1924 (Α' 292) κυρώθηκε η σύμβαση, η οποία συνομολογήθηκε με την 21829/1924 πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Νικ. Σ. μεταξύ του Δήμου Αθηναίων και της ανώνυμης οικοδομικής εταιρείας "Κέκρωψ", και με την οποία η εταιρεία ανέλαβε τις πιο πάνω υποχρεώσεις. Στο συνημμένο στο πιο πάνω συμβόλαιο σχεδιάγραμμα περιέχεται η μνεία του υφισταμένου λατομείου βορείως του ρυμοτομικού σχεδίου, **παρακείμενη δε περιοχή, που συνορεύει με τα δύο οικοδομικά τετράγωνα του σχεδίου, χαρακτηρίζεται ως "δάσος"...**»* [επισημαίνουμε εν προκειμένω ότι το Ο.Τ. 145 (χώρος εκτός σχεδίου κατά το αρχικό Ρ.Σ. 1923) ευρίσκεται ακριβώς επί του γράμματος "Δ" της με κεφαλαία γράμματα αναγραφόμενης στο εν λόγω σχεδιάγραμμα ως άνω λέξης "ΔΑΣΟΣ"].

B- οι επιπτώσεις της ανωτέρω καταστάσεως επί του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της περιοχής και των δικαιωμάτων αποζημιώσεως της ΚΕΚΡΟΨ.

Όπως ανωτέρω εξετάθη, δεν είναι δυνατόν να θεωρηθεί νομικώς ότι η επίμαχη έκταση ενετάγη στο σχέδιο πόλεως ως οικοδομήσιμη εν έτει 1927, λόγω μη πληρώσεως της εκεί προβλεφθείσης αναβλητικής αιρέσεως.

Τούτο σημαίνει ότι ως πρώτη ένταση -και μάλιστα με τη σημερινή μορφή του χώρου- θεωρείται εκείνη του έτους 1936, με το ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α).

Στο εν λόγω σχέδιο ο επίμαχος χώρος δεν προβλέπεται ως οικοδομήσιμος, υπό την έννοια της ιδιωτικής ανοικοδόμησης, αλλά ως κοινωφελής χώρος μικρής αγοράς, με καταστήματα εξυπηρέτησης των αναγκών των κατοίκων.

Εφόσον όμως ο χώρος εισήχθη το πρώτον στο σχέδιο πόλεως ως κοινωφελής, τότε η ΚΕΚΡΟΨ θεωρείται ότι έχει απωλέσει επ αυτού τα δικαιώματα ιδιοκτησίας και αποζημιώσεως, δυνάμει της διατάξεως του άρθρου 1 παρ 5 ΝΔ 690/1948, το οποίο ορίζει ότι *“ 5. Τα εν τοις παραγράφοις 1 και 2 οριζόμενα ισχύουσιν αναλόγως καιδιά τα οικόπεδα τα προοριζόμενα κατά τα αυτά ως άνω σχέδια διά την ανέγερσιν κοινής ωφελείας κτιρίων, εν οίς και οι χώροι αθλητικών ενγένει εγκαταστάσεων, λουτρών και κέντρων αναψυχής, ών η κυριότης, νομήκαι κατοχή, εάν δεν μετεβιβάσθη μέχρι τούδε εις εκπλήρωσιναναληφθείσής και απλώς επιβληθείσης υποχρεώσεως, θεωρείται μεταβιβαζομένη εκ του παρόντος νόμου εις τα αρμόδια προς ανέγερσιν των κοινής ωφελείας κτιρίων νομικά πρόσωπα, της μεταγραφής αυτών ενεργουμένης φροντίδι των προσώπων τούτων”*.

Εν προκειμένω λοιπόν δεν τίθεται ζήτημα άρσεως ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, καθότι η επίμαχη έκταση ανήκει σαφώς στην ιδιοκτησία του Δήμου, ήτοι δεν είναι ιδιωτική. Δηλαδή ουδεμία αποζημίωση οφείλει ο Δήμος για την επίμαχη έκταση, αφού αυτή δεν ανήκει στον στην ΚΕΚΡΟΨ ή σε άλλο ιδιώτη. 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. Άλλως, επικουρικώς και σε κάθε περίπτωση, αναφορικά ειδικώς με τους χώρους όπου προβλεπόταν η ανέγερση κοινωφελών κτιρίων, να εκπληρώσει την υποχρέωσή της προς ανέγερση των εν λόγω κτιρίων, όπερ ουδέποτε έπραξε η ΚΕΚΡΟΨ, περιελθούσης, από τη θέση σε ισχύ του Ν.Δ. 690/1948 (και κατά την αληθή έννοια και σκοπό της ως άνω διάταξης του άρθρου 1 παρ. 5 αυτού) της σχετικής αρμοδιότητας και, συνακόλουθα, της κυριότητος και των εν λόγω χώρων στον Δήμο, αν ήθελε υποτεθεί ότι η “ΚΕΚΡΟΨ” είχε διατηρήσει την

κυριότητα επί του εν λόγω χώρου και μετά το Ρ.Σ. 1936). Η υποχρέωση δε αυτή της ΚΕΚΡΟΨ προκύπτει από τη συνδυασμένη ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων του ΒΔ 20.11/24.11.1923 (ΦΕΚ 342^Α), του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α), του ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α) και των άρθρων 7 ΝΔ 17-7-1923 άρθρο 1 παρ. 1, 2 και 5 ΝΔ 690/1948.

Κατά δε τα σαφώς οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 16 Ν 4067/2012, “ απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων είτε για αστική αποκατάσταση δικαιούχων του Υπουργείου Γεωργίας, είτε κατόπιν ιδιωτικής πρωτοβουλίας όπως οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, είτε για στεγαστικά προγράμματα και β) περιοχών που βρίσκονται σε στάδιο σύνταξης του Κεφαλαίου Γ` πράξης εφαρμογής”.

Συνεπώς η επίμαχη έκταση, ως εκ της φύσεώς της και του χαρακτήρα της ως τότε κοινωφελούς χώρου Αγοράς, έχει κατά τα προαναφερόμενα, σε κάθε περίπτωση, περιέλθει κατά κυριότητα στον Δήμο, σε κάθε δε περίπτωση η ΚΕΚΡΟΨ ουδέποτε απέκτησε νόμιμη προσδοκία για ανοικοδόμηση και δη ιδιωτικών κτηρίων. Άλλως, σε κάθε περίπτωση, πρόκειται για δημόσια δασική έκταση.

Σημειώνεται επικουρικώς ότι η επίμαχη έκταση, καθ’ ομολογίαν του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ήταν εκτός σχεδίου με βάση το αρχικό σχέδιο του έτους 1923, προφανώς διότι η υπό ένταξη έκταση δεν κατελάμβανε και τα έντονα πρηνή στα Τουρκοβούνια. Το σοβαρό δε αυτό ζήτημα της κυριότητας της έκτασης, που αποδεικνύεται πλήρως, δεσμεύει την Διοικητική Αρχή που οφείλει να το ερευνήσει εκφέροντας προς τούτο παρεμπιπτούσα κρίση, όπως επιβάλλεται και από την 975/2007 απόφαση του ΣΤΕ, προς την οποία υποτίθεται ότι συμμορφώνεται το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, μεθοδεύοντας τη μετατροπή του επίμαχου χώρου σε οικοδομήσιμο.

Γ- Το ΟΤ 145 είναι παντελώς ακατάλληλο για ένταξη στο σχέδιο και ανοικοδόμηση, ακόμη και κοινωφελών κτηρίων μικρής Αγοράς, με χρήση καταστημάτων

Πέραν και ασχέτως του σαφέστατα δασικού χαρακτήρα της επίμαχης εκτάσεως που καταλαμβάνει το ΟΤ 145 και ο ευρύτερος χώρος που το περιβάλλει, συντρέχουν εν προκειμένω και σοβαρότατοι εξαιρετικοί πολεοδομικοί λόγοι, οι οποίοι από μόνοι τους, επιβάλλουν την άμεση έκταξη της ευρύτερης εκτάσεως από πάσης φύσεως πολεοδομικό σχεδιασμό, καθότι αυτή είναι παντελώς ακατάλληλη για ανοικοδόμηση κτηρίων.

Ειδικότερα :

Γ-1 το επίμαχο ΟΤ145 στερείται αρτιότητας λόγω ελλείψεως βάθους και είναι ακατάλληλο για δόμηση

Η παντελής ακαταλληλότητα του ΟΤ 145 προς πάσαν ανοικοδόμηση (είτε κατοικιών είτε κτηρίων καταστημάτων) προκύπτει ιδίως λόγω ελλείψεως του ελαχίστου απαιτούμενου βάθους των 25 μέτρων στο οικοπέδο που είναι ουσιώδης όρος της αρτιότητας. Ειδικότερα :

Το δημιουργούμενο οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 145, έτσι όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα που συνοδεύει την υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ είναι εξ ορισμού μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, λόγω ελλείψεως του ελαχίστου βάθους των 25 μέτρων, που προβλέπεται ρητώς σαφώς και επιτακτικώς ως όρος δομήσεως και αρτιότητας στο ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ).

Το βάθος όμως της επίμαχης έκτασης που επιχειρείται να καταστεί οικοδομήσιμη, δεν υπερβαίνει τα 11 μέτρα, 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 αρτιότητας εξακολουθεί και σήμερα να ισχύει (πρβλ. ΣΤΕολομ. 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).

Και ναι μεν με τις μεταγενέστερες πανομοιότυπες γενικές διατάξεις του ΓΟΚ/85 (άρθρο 6 Ν 1577/1985) και εν συνεχεία του ΝΟΚ 2012 (άρθρο 7 Ν 4067/2012) το βάθος κατηργήθη γενικώς ως όρος αρτιότητας, πλην όμως οι σχετικές διατάξεις έχουν κριθεί ως ευθέως αντισυνταγματικές και αντίθετες προς την υποχρέωση χωροταξικού σχεδιασμού, που απορρέει από τη διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος (πρβλ. ΣΤΕολομ. 2809/2002⁵ κα), καθ' ότι με αυτές επιχειρείται κατάργηση όρου αρτιότητας (βάθους), που είχε επιβληθεί

⁵ΣΤΕ 2809/2002 :Επειδή, κατά την ορθή ερμηνεία των παρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ/85), καταργείται, ως αυτοτελής όρος δομήσεως των οικοδομησίμων οικοπέδων, η διάσταση του βάθους του οικοπέδου και ορίζεται ελάχιστη διάσταση πλευράς πέντε μέτρων, στο σημείο του οικοπέδου, όπου μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με εμβαδόν τουλάχιστον πενήντα τετραγωνικών μέτρων. Η κατάργηση όμως της διάστασης του βάθους, ως μιας από τις τρεις προϋποθέσεις αρτιότητας (εμβαδόν, πρόσωπο, βάθος) των οικοπέδων, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, που ίσχυαν για κάθε περιοχή, ανατρέπει το προγενέστερο κανονιστικό καθεστώς, που ήταν αποτέλεσμα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, με επίκληση, ως λόγου στην εισηγητική έκθεση του νέου ΓΟΚ, ότι τούτο ήταν πολύπλοκο και δημιούργησε σειρά προβλημάτων στους ιδιοκτήτες. Με τη νέα ρύθμιση, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση, καθίστανται πλέον οικοδομήσιμα οικοπέδα προηγούμενως μη άρτια, με μικρό έως και ελάχιστο βάθος, τα οποία από τον προηγούμενο ΓΟΚ επιβαλλόταν να τακτοποιηθούν για να καταστούν οικοδομήσιμα ή να προσκυρωθούν, είτε άλλως να ορισθούν ως κοινόχρηστοι χώροι. Η νεότερη νομοθετική ρύθμιση αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, σύμφωνα με το οποίο η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση των οικιστικών εν γένει περιοχών υπόκειται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Όπως έχει παγίως κριθεί, το οικιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε συνταγματικώς προστατευόμενη αξία, οι διατάξεις δε αυτές του Συντάγματος απευθύνουν στον κοινό και κανονιστικό νομοθέτη επιταγές να ρυθμίσει την πολεοδομική διαμόρφωση βάσει ενός ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή σχεδιασμού υπαγορευόμενου από πολεοδομικά κριτήρια και προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και την εν γένει φυσιογνωμία, καθώς και τις ανάγκες, κάθε περιοχής, ώστε οι οικισμοί να διαμορφώνονται έτσι που να εξασφαλίζουν τους καλύτερους, κατά το δυνατό, όρους διαβίωσης. Ειδικότερα η αντισυνταγματικότητα των διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ/85) προκαλείται από το λόγο ότι ανατρέπεται, χωρίς πολεοδομικά κριτήρια, το προγενέστερο καθεστώς που καθιέρωνε, ως κανόνα, στο πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομήσεως ελάχιστη διάσταση βάθους οικοπέδου 25 μ. και επιτρέπεται πλέον η δόμηση οικοπέδων που, υπό τον προηγούμενο Γ.Ο.Κ., δεν ήταν λόγω σχήματος οικοδομήσιμα, με τελικό αποτέλεσμα την πρόδηλη επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής.

κατόπιν ειδικής μελέτης των συνθηκών εκάστης περιοχής επί τη βάσει γενικών, ορθολογικών και αντικειμενικών κριτηρίων.

Συνεπώς το ελάχιστο βάθος των 25 μέτρων όπως προεβλέφθη για την περιοχή με το ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ) εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα και παράγει πλήρη δέσμευση. Τούτου έπεται ότι δεν είναι δυνατή η δημιουργία οικοπέδων στερουμένων του ελάχιστου βάθους.

Σημειώνεται ότι ο όρος αυτός δομήσεως είναι ιδιαίτερος κρίσιμος για τη φυσιογνωμία του προαστίου του Ψυχικού, καθότι διασφαλίζει την πολεοδομικώς ορθολογική διάσταση και σχήμα των οικοπέδων και των οικοδομικών τετραγώνων.

Το γεγονός ότι εν έτει 1936 είχε κατ' αρχήν επιτραπεί, υπό τις τότε επικρατούσες συνθήκες, η ανέγερση καταστημάτων με μειωμένο βάθος δεν σημαίνει ότι τούτο μπορεί εκ νέου και σήμερα να επιτραπεί με νέα τροποποίηση του σχεδίου. Και τούτο διότι εν τω μεταξύ άλλαξαν ριζικά τόσον οι πραγματικές προϋποθέσεις, όσο και το γενικό και ειδικό πολεοδομικό καθεστώς. Ήδη μετά το ΓΟΚ 1973 (άρθρο 33) για το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα θεσπίσθηκε ελάχιστο βάθος 25 μέτρων. Το δε ελάχιστο αυτό βάθος επεξέτεινε ρητώς ως γενικό κανόνα για όλο το Ψυχικό ασχέτως οικοδομικού συστήματος το ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ). Δηλαδή δεν είναι πλέον ανεκτό να επιτραπεί πάσης φύσεως δόμηση με βάθος μικρότερο του ανωτέρω. Κάτι τέτοιο θα αντέκειτο ευθέως στη διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος και στην προπεριγραφείσα νομολογία του ΣΤΕ.

Είναι δε απορίας άξιον διατί το ζήτημα του βάθους αποσιωπάται από την υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, η οποία επιτρέπει αβασάνιστα την ανοικοδόμηση τέτοιων στερουμένων αρτιότητας οικοπέδων για καταστήματα, υποβαθμίζοντας δραματικά τις περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής.

Γ-2 η έκταση έχει κλίση άνω του 30% που την καθιστά, σε συνάρτηση με το μειωμένο βάθος, παντελώς ΑΚΑΤΑΛΛΗΛΗ προς ανοικοδόμηση οιουδήποτε τύπου κτηρίου.

Έτι δε περαιτέρω η έκταση έχει έντονες κλίσεις 30-33%, σύμφυτες άλλωστε και με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της (βλ. και ΠΔ 32/2016, ιδίως άρθρα 2 και 5), που την καθιστούν παντελώς ακατάλληλη για ανοικοδόμηση και δη κτηρίων κοινωφελών, όπως Αγορά, που θα επάγεται τη διαρκή προσέλκυση κοινού. Η εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ αντιπαρέρχεται πλήρως, ήτοι δεν σχολιάζει ούτε αξιολογεί το ανάγλυφο του εδάφους στο Ο.Τ. 145, στο οποίο οι κλίσεις είναι από 30-33%, στοιχείο που καθιστά το ακίνητο παντελώς ακατάλληλο για ένταξη στο σχέδιο ως

οικοδομήσιμο οικοδομικό τετράγωνο (βλ και τα σχετικά σχεδιαγράμματα και ιδίως τις τομές που συνοδεύουν την έκθεση Σταμπουλόγλου).

Αν με προηγούμενες, άστοχες πολεοδομικές ρυθμίσεις είχε σιωπηρώς γίνει ανεκτή η οικοδομησιμότητα χώρων με τέτοιες κλίσεις, η αστοχία αυτή δεν πρέπει να επαναληφθεί εκ νέου.

Κατά παγία πρακτική, περιοχές με κλίσεις άνω του 30% δεν είναι κατ' αρχήν οικιστικώς κατάλληλες.

Τούτο μάλιστα φαίνεται για γίνεται αποδεκτό και από το ΣτΕ κατά την άσκηση της αρμοδιότητας επεξεργασίας σχεδίων Προεδρικών Διαταγμάτων, όπου παγίως κρίνεται ότι κατάλληλη προς δόμηση και ένταξη στον πολεοδομικό σχεδιασμό, κατά τις διατάξεις των άρθρων 24 του ν. 2508/1997 και 26 του ν. 4280/2014, είναι η περιοχή που παρουσιάζει σταθερό έδαφος με ήπιες κλίσεις, ομαλό ανάγλυφο και χαμηλή βλάστηση. Αντιθέτως, αν το έδαφος του προς πολεοδόμηση γηπέδου παρουσιάζει έντονες κλίσεις άνω του 30% και ανάγλυφο δεν είναι δεκτικό πολεοδόμησης. (παραβ. **ΣΤΕ ΠΕ 208/2019**σκ. 9⁶, **27/2019**σκ. 7⁷, **147/2018**σκ. 3⁸)

Εν προκειμένω το έντονο ανάγλυφο και η μεγάλη κλίση του ΟΤ 145, που ανέρχεται σε 30-35%, **συναρτώμενη με το πολύ μικρό βάθος του (μόλις 11 μέτρα) και το ιδιόμορφο μακρόστενο σχήμα του**, το καθιστούν **παντελώς ακατάλληλο για πάσης φύσεως οικιστική ανάπτυξη** και μάλιστα συνοδευόμενη από τις αναγκαίες υποδομές. Και εκ μόνου του λόγου τούτου, επιβάλλεται η άμεση απένταξή του.

Γ-3 το ιδιόμορφο σχήμα του ΟΤ 145 – αδυναμία εγκαταστάσεως των αναγκαίων υποδομών Αγοράς

Το δημιουργούμενο ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του ΟΤ 145, ως εκ του ιδιόμορφου μακρόστενου σχήματος, του μικρού βάθους και του έντονου αναγλύφου και του γεγονότος ότι

⁶**ΣΤΕ ΠΕ 208/2019**σκ. 9 «...Το έδαφος του προς πολεοδόμηση γηπέδου, παρουσιάζει **ήπιες κλίσεις με ομαλό ανάγλυφο και χαμηλή βλάστηση. Οι κλίσεις κυμαίνονται από 5% έως 30%**. Τα σημεία με κλίσεις μεγαλύτερες από 30% είναι ελάχιστα και δεν ξεπερνούν το 10% του συνόλου της έκτασης. Σύμφωνα με τη μελέτη Γεωλογικής - Γεωτεχνικής Καταλληλότητας, η οποία εγκρίθηκε από την Δ.Ο.Κ.Κ., η έκταση κρίνεται σε μικρά τμήματα κατάλληλη, ενώ στο μεγαλύτερο τμήμα της ως κατάλληλη υπό προϋποθέσεις για δόμηση. Τέλος, το ποσοστό της έκτασης το οποίο θα διατεθεί σε κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους ανέρχεται σε 51,93%. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, το σχέδιο προτείνεται κατ' αρχήν νομίμως, ενόψει των οριζόμενων στις διατάξεις των άρθρων 24 του ν. 2508/1997 και 26 του ν. 4280/2014.»

⁷**ΣΤΕ ΠΕ 27/2019** σκ. 7 «...**Δεν παρουσιάζει έντονες κλίσεις και το έδαφος είναι εξαιρετικά σταθερό, είναι δε στο μεγαλύτερο μέρος της κατάλληλη για οικιστική ανάπτυξη, με εξαίρεση τις κοίτες των δύο παλαιών μικρών ρεμάτων που υπήρχαν σ' αυτή καθώς και μικρά τμήματα της έκτασης που παρουσιάζουν έντονο ανάγλυφο (άνω του 40%**, βλ. τη μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, που εγκρίθηκε υπό τις υπ' αριθ. 23334/14.1.1997 και 31267/10.8.2009 πράξεις της Δ/νσης Ο.Κ.Κ.), ... Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, το σχέδιο προτείνεται κατ' αρχήν νομίμως, ενόψει των οριζόμενων στις διατάξεις των άρθρων 24 του ν. 2508/1997 και 26 του ν. 4280/2014.»

⁸**ΣΤΕ ΠΕ 147/2018**σκ. 3 «...Το προς πολεοδόμηση γηπέδο ... παρουσιάζει πολλές ιδιαιτερότητες λόγω του μικρού μεγέθους του σε σχέση με τον αριθμό των μερίδων που πρέπει να διατεθούν, **των περιοχών με έντονες κλίσεις που εξαιρούνται της δόμησης**, των ρεμάτων που την διατρέχουν και των γεωλογικά κατάλληλων περιοχών με προϋποθέσεις για τη δόμησης τους. Η πρόταση της πολεοδομικής μελέτης έχει τηρήσει όλες αυτές τις δεσμεύσεις και συγκεκριμένα διαπιστώνεται από τον πίνακα μεγεθών της πολεοδομικής πρότασης ότι:...»

περιβάλλεται από χώρο πρασίνου, δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη Αγορά, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης κατά τα οριζόμενα στο ΠΔ 111/2004, κυκλοφοριακές συνδέσεις και εγκρίσεις εισόδου εξόδου κατά το ΠΔ 118/2006 κλπ. **Όλα τούτα είναι ΑΔΥΝΑΤΟΝ να γίνουν στο μακρόστενο και χωρίς βάθος ΟΤ 145.** Και εάν γίνουν θα επέλθει δραματική υποβάθμιση της περιοχής, με αναίρεση του πρασίνου που περιβάλλει το ΟΤ 145 και εκτεταμένη κοπή όλων των δασικών δένδρων κατά τρόπο που στοιχειοθετεί εκ προθέσεως παραβίαση του άρθρου 24 του Συντάγματος.

Δ- Η απένταξη του ΟΤ 145 από το σχέδιο πόλεως επιβάλλεται από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό του ΡΣΑ.

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 της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού 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 που συνέταξε ο αρχιτέκτων Αλέξανδρος Νικολούδης και, παρά τις όποιες αρνητικές διαφοροποιήσεις που έχουν προκύψει από τροποποιήσεις του σχεδίου ή από κακή εφαρμογή του, εν πάση περιπτώσει ο χαρακτήρας κηπούπολης παραμένει κυρίαρχος στη Δημοτική Κοινότητα του Ψυχικού. Γι' αυτό άλλωστε, σύμφωνα με σχετικές αποφάσεις του ΣΤΕ, οι όποιες τροποποιήσεις στο πολεοδομικό σχέδιο του Ψυχικού οφείλουν να γίνονται 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 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 δασικών χώρων πρασίνου που διασχίζει τον πολεοδομικό ιστό του Ψυχικού, στον οποίο μάλιστα καταλαμβάνει κείριο σημείο.** Γι' αυτό, η μετατροπή του Ο.Τ. 145 σε ιδιωτικό οικοδομήσιμο χώρο και η διαμόρφωση του περιβάλλοντος κοινόχρηστου δασικού 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 υπάρχοντος γραμμικού συνόλου κοινοχρήστων χώρων.

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 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».

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

Παράλληλα, αυτό το γραμμικό σύνολο κοινοχρήστων χώρων πρασίνου είναι απολύτως κατάλληλο για τη δημιουργία σε αυτό, με κατάλληλες και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, ενός υποδειγματικού ζεύγος κυρίων πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου μέσα στον αστικό ιστό του Ψυχικού σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας. Η δημιουργία ασφαλών πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων στον οικιστικό ιστό αποτελεί βασική κατεύθυνση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

Συγκεκριμένα:

Στο άρθρο 30 του Ν. 4377/2014, και ειδικότερα στο εδάφιο ε. της παράγραφο 6. που έχει τον γενικό τίτλο «Παρεμβάσεις βιώσιμης κινητικότητας υπερτοπικού χαρακτήρα», αναφέρεται ως γενική κατεύθυνση του Ρυθμιστικού:

«Η δημιουργία εκτεταμένου δικτύου ποδηλατικών διαδρομών μητροπολιτικής εμβέλειας για τη διευκόλυνση των καθημερινών μετακινήσεων με ποδήλατο, σε συνδυασμό με τα τοπικά δίκτυα ποδηλατοδρόμων και ποδηλατολωρίδων καθώς και πεζοδρόμων σε επίπεδο δήμων και γειτονιάς...» (η υπογράμμιση δική μας)

Αυτό το ζεύγος πεζοδρόμου και ποδηλατοδρόμου, που θα δημιουργηθεί μέσα σε αυτόν τον γραμμικό κοινόχρηστο χώρο πρασίνου θα οδηγεί στο θεσμοθετημένο από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Μητροπολιτικό Πάρκο Τουρκοβουνίων (Παράρτημα VII Ν.4277/2014) και θα συνδέει διάφορους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου και κοινωφελείς χώρους της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού (σχολεία, ιερός ναός, αγορά κλπ). Παράλληλα, στο πλαίσιο ευρύτερου

πολεοδομικού σχεδιασμού του δήμου, θα συνδεθεί με τους κύριους άξονες ποδηλατοδρόμων του Λεκανοπεδίου.

Ε- μη νόμιμες και πλήρως αναιτιολόγητες οι προτάσεις της ΚΕΚΡΟΨ και του ΚΕΣΥΠΟΘΑ περί οικοδομησιμότητας του ΟΤ 145 και μάλιστα με οχληρές χρήσεις γης και επιβαρυντικούς όρους δομήσεως

Εν όψει και της προδήλου ακαταλληλότητας του ΟΤ 145 προς κάθε οικοδομική εκμετάλλευση, οι αντίθετες προτάσεις της ΚΕΚΡΟΨ και του ΚΕΣΥΠΟΘΑ παρίστανται παντελώς αναιτιολόγητες και αντίθετες προς τη διάταξη του άρθρου 24 του Συντάγματος. Συγκεκριμένα :

Με την προτεινόμενη τροποποίηση το ΥΠΕΝ προχωρεί και σε πολεοδομικές ρυθμίσεις που έχουν ζητηθεί από τον φερόμενο ιδιοκτήτη (ΚΕΚΡΟΨ), οι οποίες υποβαθμίζουν ακόμη περισσότερο 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, ώστε να "αξιοποιηθεί" (κακοποιηθεί) ο χώρος που έχει έντονη κλίση
- Η προσθήκη και άλλων επιτρεπόμενων και εκτεταμένων εμπορικών 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 και στα Πρακτικά αριθ. 9/1988 της συνεδριάσεως 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.

Έτι δε περαιτέρω, με δεδομένο ότι μέχρι σήμερα η ως άνω έκταση ποτέ δεν είχε καταστεί οικοδομήσιμη, αλλά εισήλθε στο σχέδιο το πρώτον ως κοινωφελής εν έτει 1936, με την προτεινόμενη μετατροπή της σε οικοδομήσιμη θα έπρεπε να υποβληθεί **καθ ολοκληρίαν** σε εισφορά σε γη βάσει του άρθρου 20 παρ. 2 εδ. β' Ν 2508/1997, ως ισχύει μετά το άρθρο 1 παρ. 7 Ν 4315/2014, σε συνδυασμό με το άρθρο 32 παρ. 17 Ν 4067/2012.

ΣΤ- Επί του αμφισβητούμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Τέλος, ενόψει και όλων των προεκτιθέμενων αυτονοήτως παρέπεται ότι και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 145 αποτελεί ζήτημα αμφισβητούμενο και εκκρεμές νομικώς, καθόσον η πρόκριση από το Κτηματολόγιο της ένστασης της «ΚΕΚΡΟΨ», έναντι της δήλωσης ιδιοκτησίας του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού λόγω φερόμενης μη συντελεσθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του εν λόγω Ο.Τ. βάσει της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου του 1988, [άξιο απορίας, άλλωστε, ποίας γενομένης διαδικασίας και βάσει ποίων αποδεικτικών στοιχείων, μη προσδιοριζόμενων, άλλωστε, στη σχετική απόφαση, συνήγαγε το πόρισμά του και ιδίως απέρριψε άνευ οιασδήποτε μνείας, πολλώ μάλλον αιτιολογίας (κατ' ουσίαν προφανώς δεν έλαβε υπόψη), τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού περί ίδιας κυριότητας επί του Ο.Τ. 145, λόγω, σε κάθε περίπτωση, έκπτωσης της «ΚΕΚΡΟΨ» από οιοδήποτε τυχόν δικαίωμα κυριότητας της επ' αυτού από το έτος 1936 (βάσει του 1936), άλλως από το έτος 1948 (βάσει του Ν.Δ. 690/1948), νομικά ζητήματα, τα οποία προδήλως προσιδιάζουν και αρμόζουν σε δικαστική κρίση, δυνάμενη να εκφραστεί στο πλαίσιο παρέχουσας όλες τις νομικές και αποδεικτικές εγγυήσεις δικαστικής διαδικασίας), ασφαλώς και 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. Είναι δε πρόδηλο ότι ο Δήμος έχει επιφυλαχθεί σχετικώς παντός νομίμου δικαιώματός του.

Ζ- Περιεχόμενο πρότασης τροποποίησης του σχεδίου πόλεως ώστε το ΟΤ 145 να παραμείνει αδόμητο.

Εν όψει των προεκτεθέντων, η διασφάλιση του αδόμητου χαρακτήρα του ΟΤ145 μπορεί και πρέπει να επιτευχθεί με τη θέση του ΟΤ 145 εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, ήτοι με την απένταξή του από το σχέδιο πόλεως.

Ομοίως, προκειμένου να επέλθει η λειτουργική ενοποίηση του καταργούμενου ΟΤ 145 με τον περιβάλλοντα αυτό χώρο δασικού πρασίνου, θα πρέπει να καταργηθούν οι οδοί και τα τμήματα οδών που το περιβάλλουν και να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως το ΟΤ 145, ώστε, κατόπιν της απένταξης του ΟΤ 145 από το σχέδιο πόλεως και της κατάργησης των τμημάτων οδών ανάμεσα σε αυτό και τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου που το περιβάλλουν, να θεωρείται εφεξής αυτό (ΟΤ 145) νησίδα εκτός σχεδίου, εν τοις πράγμασι λειτουργικά συνδεδεμένη με τους όμορους κοινόχρηστους χώρους, όπως προτείνεται και στη σχετική Τεχνική Έκθεση των κ.κ. Φαίδωνα Παπαθεοδώρου και Ευθύμιου Σταμπουλόγλου.

Η πρόταση απένταξης θα απεικονίζεται σε συνημμένο σχεδιάγραμμα.

Η- διαδικαστικά ζητήματα

Επειδή με την επικείμενη απόφαση του το Δημοτικό Συμβούλιο δεν περιορίζεται στην απόκρουση της γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και στην παράνομη πρόταση της ΚΕΚΡΟΨ για οικοδομησιμότητα του χώρου, αλλά επιπλέον γίνεται μια ολοκληρωμένη αντι-πρόταση, με αντικείμενο την απένταξη της ευρύτερης περιοχής που περιβάλλει το ΟΤ 145 από πάσης φύσεως πολεοδομικό σχεδιασμό, φρονούμε ότι θα πρέπει να τηρηθεί εκ νέου από το Δήμο διαδικασία δημοσιότητας και επιδόσεως της πρότασης του Δήμου στην ΚΕΚΡΟΨ προς υποβολή ενστάσεων.

Συγκεκριμένα, ο Δήμος θα πρέπει να αποστείλει τάχιστα την εκδοθησομένη απόφασή του προς το ΥΠΕΝ, ώστε να τηρήσει την εξάμηνη προθεσμία που του έχει ταχθεί και επιπλέον, ως πρόσθετο οικειοθελή τύπο, θα πρέπει να δημοσιοποιήσει το σχέδιο απένταξης και να καλέσει την ΚΕΚΡΟΨ για ενστάσεις.

Εν συνεχεία δε θα πρέπει να αποστείλει στο ΥΠΕΝ και τη νέα απόφαση του Δήμου επί της ασηθησομένης ενστάσεως της ΚΕΚΡΟΨ.

Πράγματι, στη διάταξη του άρθρου 154 ΚΒΠΝ, που απεικονίζει την παγία ρύθμιση του άρθρου 3 ΝΔ 17-7-1923, ορίζονται τα εξής :

1. Το σχέδιο πόλης πριν την έγκρισή του εκτίθεται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στο δημαρχείο ή κοινοτικό κατάστημα επί δεκαπέντε ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της κοινότητας με γενική πρόσκληση που τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα μέρη της πόλης. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν έγγραφα στο δήμο ή στην κοινότητα τυχόν ενστάσεις τους κατ'αυτών, τις οποίες ο δήμος ή η κοινότητα είναι υποχρεωμένη να διαβιβάσει μαζί με την κατά την επόμενη παράγραφο γνωμοδότηση στην αρμόδια για την έγκριση κλπ του σχεδίου αρχή.

2. Τα κατά τα παραπάνω σχέδια πόλεων με τους επεξηγηματικούς τους πίνακες και υπομνήματα εγκρίνονται με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του ΥΠΠΕΧΩΔΕ ή με άλλη πράξη της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής μετά προηγούμενη γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του ΣΧΟΠ. Η γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι μόνο συμβουλευτική, και η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να απορρίπτει ή και να τροποποιεί τα σχέδια που προτείνονται από τα δημοτικά ή κοινοτικά συμβούλια.

3. Κάθε φορά που ζητείται γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για την έγκριση κλπ σχεδίου πρέπει αυτή να εκδίδεται και να κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή σε προθεσμία που ορίζεται κάθε φορά από τον Δημοτικό ή Κοινοτικό Κώδικα (Αρθ-1, παρ.7, Ν-1832/89) ή από άλλη ειδική διάταξη. Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να τηρούνται και οι κατά την παραπάνω παρ.1 διατυπώσεις. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η αρμόδια αρχή μπορεί μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να προβαίνει στην έγκριση κλπ του σχεδίου και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων που αναφέρθηκαν.

4. Τα σχέδια ρυμοτομίας ή οι τροποποιήσεις τους που υποβάλλονται από τους δήμους ή τις κοινότητες στην αρμόδια αρχή για έγκριση, πρέπει να συνοδεύονται από τις τυχόν σχετικές ενστάσεις του κοινού με τις παρατηρήσεις των δήμων και κοινοτήτων γι'αυτές και με παραστατική επεξήγηση κάθε ένστασης στο σχέδιο.

5. Καμία τροποποίηση συγκεκριμένου σχεδίου δεν πρέπει να υποβάλλεται για έγκριση στην αρμόδια αρχή αν δεν δικαιολογείται από κάποια κοινή ανάγκη. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες πρέπει πάντοτε να ενημερώνονται όταν πρόκειται για μικρής έκτασης εντοπισμένες τροποποιήσεις και δυσδικαιολόγητες από την παραπάνω άποψη (δηλαδή μετατόπιση ή κατάργηση οδού, διάνοιξη οδού σε οικοδομικό τετράγωνο κλπ). Για το λόγο αυτό πρέπει να καλούνται από το δήμο ή την κοινότητα σύμφωνα με τις σχετικές για την κοινοποίηση διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, για να βεβαιώνεται υπεύθυνα από το δήμο ή την κοινότητα ή πρόσκληση όλων αυτών. Εκτός από την πρόσκληση αυτή επιβάλλεται αν μεν πρόκειται για πόλη μέχρι 5000 κατοίκους να τοιχοκολληθεί και ανακοίνωση στα δημοσιότερα μέρη της πόλης (δημαρχείο, κεντρικά καφενεία, ναοί κλπ), αν δε πρόκειται για πόλη μεγαλύτερη των 5000 κατοίκων να δημοσιευθεί η τροποποίηση που μελετάται δύο συνεχόμενες φορές σε δύο τοπικές εφημερίδες. Αν δεν υπάρχουν εφημερίδες, η δημοσίευση γίνεται σε αυτές οι οποίες περισσότερο κυκλοφορούν στον τόπο που πρόκειται να τροποποιηθεί το σχέδιο. Η δημοσίευση στις εφημερίδες επιβάλλεται και όταν πρόκειται για γενική έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου.

6. Καμία πρόταση για τροποποίηση συγκεκριμένου σχεδίου δεν επιτρέπεται να υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή αν ο προτείνων δεν διευκρινίζει με πληρότητα, σαφήνεια και υπεύθυνα στα σχετικά σχέδια της τροποποίησης αν με αυτές θίγονται κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση το τροποποιούμενο σχέδιο ή οικοπέδα που έχουν τακτοποιηθεί με βάση αυτό και αν οικόπεδα άρτια γίνονται μη άρτια και σε καταφατική περίπτωση αν δεν καθορίζει τα ακίνητα που θίγονται. Την ίδια υποχρέωση έχει ο δήμος

ή η κοινότητα που υιοθετεί την πρόταση. 7. Οι ιδιώτες που ζητούν την τροποποίηση του σχεδίου είναι πάντα υποχρεωμένοι να προπαρασκευάζουν τα κατά το προηγούμενο άρθρο τεχνικά στοιχεία με δική τους δαπάνη και επιμέλεια και να προσκομίζουν στην αρμόδια υπηρεσία τα κατά τις προηγούμενες παρ.5 και παρ.6 στοιχεία (κοινοποιήσεις κλπ).

Από την ανωτέρω διάταξη και ιδίως από την παράγραφο 4 αυτής προκύπτει ότι ο Δήμος είναι αρμόδιος να εκκινήσει (διαζευκτικά προς το αποφασίζον όργανο) τη διαδικασία τροποποίησης του σχεδίου πόλεως.

Φρονούμε ότι η απόκρουση ήδη υφισταμένης προτάσεως τροποποίησης με άλλη πρόταση ουσιωδώς διάφορη, ισοδυναμεί με εκ νέου εκκίνηση της διαδικασίας τροποποίησης από το Δήμο, με δικό του διάγραμμα. Δια τούτο θα πρέπει να τηρηθούν εκ νέου οι διατυπώσεις δημοσιότητας και οι λοιπές διαδικαστικές εγγυήσεις συμμετοχής του κοινού, προς αποφυγή ασκόπων ακυροτήτων τυπικής φύσεως.

Σε συνέχεια της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου, ο Δήμαρχος δημοσιοποιεί το διάγραμμα και αναρτά την απόφαση εμφανές μέρος του δημοτικού καταστήματος, προβαίνοντας και σε περαιτέρω διατυπώσεις δημοσιότητας, όπως ανάρτηση της αποφάσεως και στα δημοσιότερα μέρη της πόλης, στο διαδικτυακό τόπο του Δήμου και δημοσίευση σε δύο τοπικές εφημερίδες επί δύο συνεχόμενες φορές. Με την πράξη ανάρτησης, ο Δήμαρχος χορηγεί προθεσμία δέκα πέντε ημερών για υποβολή ενστάσεων.

Πέραν όμως τούτων, επειδή ακριβώς η προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, παρά το γεγονός ότι δεν είναι εντετοπισμένη, εν πάση περιπτώσει αφορά μόνον ένα οικοδομικό τετράγωνο, φρονούμε ότι βάσει του άρθρου 154 παρ. 5 ΚΒΠΝ θα πρέπει να καλούνται προσωπικώς και με δικαστικό επιμελητή οι φερόμενοι ιδιοκτήτες για την υποβολή ενστάσεων εντός της τασσομένης προθεσμίας. Η πρόσκληση, με συγκοινοποίηση της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου και του διαγράμματος θα πρέπει να γίνεται με δικαστικό επιμελητή και να φυλάσσεται το αποδεικτικό επίδοσης.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής ενστάσεων συγκαλείται εκ νέου το δημοτικό συμβούλιο προκειμένου να αποφανθεί αιτιολογημένως επ αυτών.

Αμφότερες οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, ομού μετά του αποδεικτικού επιδόσεως του δικαστικού επιμελητού και όλα τα στοιχεία του φακέλλου διαβιβάζονται εν συνεχεία προς το ΥΠΕΚΑ, ώστε, κατόπιν γνωμοδοτήσεως του οικείου συλλογικού οργάνου, να προβεί σε πρόταση για έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Συμπερασματικά, εφ'όσον τηρηθούν οι ανωτέρω διατυπώσεις, νομίμως ο Δήμος μπορεί να κινήσει με δική του πρωτοβουλία τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ

Να καταργηθούν οι μικρές οδοί που περιβάλλουν το ΟΤ 145 και να τεθεί αυτό εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως, όπως εμφανίζεται

σε συνημμένο διάγραμμα, ώστε, κατόπιν της απένταξης του ΟΤ 145 από το σχέδιο πόλεως και της κατάργησης των τμημάτων οδών ανάμεσα σε αυτό και τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου που το περιβάλλουν, να θεωρείται εφεξής αυτό (ΟΤ 145) νησίδα εκτός σχεδίου, εν τοις πράγμασι λειτουργικά συνδεδεμένη με τους όμορους κοινόχρηστους χώρους, όπως προτείνεται και στη σχετική Τεχνική Έκθεση των κ.κ. Φαίδωνα Παπαθεοδώρου και Ευθύμιου Σταμπουλόγλου.

Αθήνα, 19 Ιανουαρίου 2021

Οι γνωμοδοτούντες δικηγόροι

