

# ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

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

Β) Εξαγγελία έναρξης αυτοτελούς διαδικασίας προτάσεως απένταξης του ευρύτερου χώρου από τον Πολεοδομικό σχεδιασμό και ενοποίησή του με τον παρακείμενο βορειοανατολικά πρώην λατομικό – δασικό χώρο και λειτουργική διασύνδεση με το γραμμικό δίκτυο κοινοχρήστων της περιοχής.

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

## Περιγραφή και φυσιογνωμία του χώρου – συνοπτικό ιστορικό

### Ι. Περιγραφή του ακινήτου.

Εντός των ορίων του Ψυχικού ανήκει, ήδη από το έτος 1927, ο κοινόχρηστος και κοινωφελής χώρος πρασίνου υπό στοιχεία Άλσος 89 (Ο.Τ. 89, πρώην Ο.Τ. 11) μετά των επ' αυτού αυθαιρέτων κτισμάτων. Η ως άνω έκταση έχει συνολικό εμβαδόν 5.102 τμ και συνορεύει βόρεια με αδιάνοικτο πεζόδρομο και πέραν τούτου με εκτός σχεδίου δασική-

αναδασωτέα έκταση, επί πλευράς 24,68 μ., ανατολικά με την οδό Δάφνης, επί πλευράς 227,69 μ., νότια με την οδό Τρεμπεσίνας, επί πλευράς 25,52 μ. και δυτικά με την οδό Δαβάκη, επί πλευράς 229,48 μ.

## II. Ρυμοτομικό ιστορικό του ακινήτου

Το αρχικό ρυμοτομικό σχέδιο του τότε συνοικισμού «Ψυχικό» εγκρίθηκε με το ΒΔ 20-11-1923 (ΦΕΚ 342/24-11-1923 τευχ. Α) τη επισπεύσει της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ, βάσει της ειδικής διαδικασίας ιδιωτικής πολεοδομήσεως του άρθρου 7 ΝΔ 17-7-1923 περί σχεδίων πόλεως. Η έγκριση έγινε *«υπό τον όρο αναλήψεως της επισπευδούσης την έγκρισιν εταιρίας υποχρεώσεών της ως προς την δωρεάν παραχώρησιν γηπέδων προοριζομένων δια κοινοχρήστους χώρους και κοινωφελείς σκοπούς, την εκτέλεσιν γενικής φύσεως έργων....., αι οποίαι υποχρεώσεις θέλουσιν ορισθή λεπτομερώς δι' ειδικής μεταξύ του Δημοσίου ή του Δήμου Αθηναίων και της εταιρίας συμβάσεως»*.

Με την επακολουθήσασα συμβολαιογραφική σύμβαση (21829/25-9-1924 του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ν. Σκούταρη, νομίμως μετεγγραφείσα και εγκριθείσα με το ΠΔ 18/20-11-1924 –ΦΕΚ Α' 292/1924, η ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ παραιτήθηκε από κάθε αξίωση αποζημίωσης για τα γήπεδα τα προοριζόμενα για την κοινή χρήση και για κοινή ωφέλεια, ανέλαβε δε και την εκτέλεση, με δικές της δαπάνες, έργων κοινής ωφέλειας, μεταξύ των οποίων και αυτό του ηλεκτροφωτισμού.

Με το από 9-12-1927 διάταγμα (ΦΕΚ Α' 317/1927) τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το αρχικό ρυμοτομικό σχέδιο, πάλι κατόπιν επισπεύσεως εκ μέρους της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ, με τη διαδικασία του άρθρου 7 ΝΔ 17-7-1923.

Τότε μια μακρόστενη λωρίδα με επιφάνεια πολύ μικρότερη από την επιφάνεια του νυν ΟΤ 89, απεικονίσθηκε στο σχέδιο, λαμβάνοντας τον αριθμό 11, με την ένδειξη σταθμού ηλεκτροπαραγωγής, ήτοι ως κοινωφελής χώρος, εν όψει μάλιστα του ότι ο εν λόγω σταθμός είχε ήδη κατασκευασθεί αυθαιρέτως σε προγενέστερο χρόνο (πιθανόν το 1926). Η έκταση απεικονίσθηκε στον πίνακα **κοινωφελών - κοινοχρήστων χώρων του προαναφερόμενου Ρυμοτομικού σχεδίου για «σταθμό ηλεκτροπαραγωγής»** και συμπεριελήφθη στο Υπόμνημα του συνημμένου στο ως άνω διάταγμα διαγράμματος μεταξύ άλλων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, όπως ο χώρος για κοινοτικό κτίριο, ο ναός, τα σχολεία, η αγορά, το νεκροταφείο, τα κοινόχρηστα άλση.

Η ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ με επαγγελίες, διαφημιστικούς χάρτες και με το διαφημιστικό λεύκωμα που εξέδωσε με τίτλο «Ψυχικό Προάστιον Αθηνών με σχέδιο Κηπουπόλεως απέχον δέκα λεπτά από του κέντρου της πόλεως» για την πώληση οικοπέδων στο Ψυχικό,

συνομολόγησε, αποδέχθηκε αναντιρρητώς και βεβαίωσε ότι το ακίνητο στον άνωτέρω χώρο υπ. αριθμ. 11 προοριζόταν για την ανέγερση κοινωφελούς κτιρίου, δηλαδή σταθμού ηλεκτροπαραγωγής. Εξάλλου, η ίδια η αντίδικος είχε αναλάβει με την προαναφερθείσα συμβολαιογραφική σύμβαση του Συμβολαιογράφου Ν. Σκούταρη υπ' αριθμ. 21829/1924 (φύλλο 7, σελ. 14, υπό γ') σχετική υποχρέωση να εγκαταστήσει σύστημα φωτισμού του προαστίου, επί σχετικώς παραχωρουμένου από την εταιρία κοινοχρήστου χώρου.

Είναι προφανές και αυτονόητο, ότι πρόβλεψη του ως άνω χώρου στο σχέδιο δεν κατέστησε το χώρο οικοδομήσιμο, με την έννοια της δυνατότητας ανεγέρσεως κατοικιών. Κάτι τέτοιο άλλωστε θα ήταν νομικώς ΑΔΥΝΑΤΟΝ, λόγω ελλείψεως βάθους στο οικόπεδο, καθώς και λόγω παντελούς αδυναμίας αφέσεως των πρασιών του πανταχόθεν ελευθέρου συστήματος. Η σαφής πρόθεση του νομοθέτη του σχεδίου του έτους 1927 ήταν απλώς να προβλέψει έναν κοινωφελή χώρο για ηλεκτροπαραγωγή και μάλιστα με χαρακτηριστικά, που δεν θα καθιστά στο μέλλον δυνατή (λόγω διαστάσεων) τη μετατροπή του για οποιοδήποτε λόγο σε χώρο οικοδομήσιμο. Δεν είναι άλλωστε τυχαίον, ότι ουδέποτε δόθηκαν όροι δόμησης στον επίμαχο χώρο, όπως κατωτέρω εκτίθεται.

Οι εγκαταστάσεις ανηγέρθησαν αυθαιρέτως (χωρίς οικοδομική άδεια) επί του ως άνω κοινωφελούς χώρου, αποτελούμενες από ένα τμήμα σταθμού ηλεκτροπαραγωγής και άλλες κοινωφελείς χρήσεις (υδατοδεξαμενές κλπ) εμβαδού περίπου 700 τ.μ. και από τον περιβάλλοντα το ρηθέν κοινωφελές κτίριο χώρο, όπου είχε ως εκ της προαναφερθείσας βουλήσεως της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ, του προορισμού του (περιβάλλον το κοινωφελές κτίριο του σταθμού) και της βλάστησής του (πεύκα, κυπαρίσσια) τον χαρακτήρα του Άλσους ή πλατείας, εμβαδού περί τα 4.500 τ.μ.

Το ως άνω κτίριο απεικονίζεται στο από 12-8-1929 «γενικό σχέδιο διανομής οικοπέδων» του μηχανικού Μ. Σηκώκη. Απεικονίζεται επίσης σε λεύκωμα του έτους 1929 εκδόσεως της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ για την πώληση οικοπέδων στο Ψυχικό, όπου μάλιστα «στα δημόσια και κοινής ωφελείας έργα συγκαταλέγονται τόσο η Αγορά όσο και το Ηλεκτρικό Εργοστάσιο (σελ. 25), το οποίο εξασφαλίζει άπλετο ηλεκτροφωτισμό οδών (σελ. 38), και χρησιμοποιείται, μάλιστα, και για την υδροδότηση του Ψυχικού (σελ. 24)».

Περαιτέρω, με την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού με το π.δ. της 3-4-1933 (ΦΕΚ Α' 85/1933) ο χώρος του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής μετονομάστηκε σε χώρο «γραφείων, αποθηκών και δεξαμενών», χωρίς να μεταβληθεί ο κοινωφελής χαρακτήρας του. Στο συνημμένο στο ως άνω διάταγμα διάγραμμα ο χώρος αυτός

φέρει ομοίως τον αριθμό 11, συμπεριλαμβάνεται δε ομοίως μεταξύ λοιπών κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων αναφερομένων στο Υπόμνημα του ως άνω διαγράμματος.

Ο κοινωφελής αυτός χώρος ουδέποτε απέκτησε όρους δομήσεως. Ήδη από το 1936, με το από 26-8/8-9-1936 β.δ. (ΦΕΚ 392 Α') «περί τοπικής επεκτάσεως και αναθεωρήσεως του σχεδίου Συνοικισμού Ψυχικού», και το συμπληρωματικό αυτού β.δ. 12/18-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α') «περί συμπληρώσεως του από 26-8/8-9-1936 β.δ. (ΦΕΚ 392 Α')» είχε εξαιρεθεί της οικοδομήσεως, ήταν δε, σε κάθε περίπτωση αδύνατον να καλυφθεί με οικοδομές και δεν άλλαξε ο κοινωφελής χαρακτήρας αυτού. Όπως δε κατωτέρω εκτίθεται με το σχέδιο του ΒΔ 26-8/8-9-1936 (ΦΕΚ 392 Α'), ο επίμαχος χώρος του ΟΤ 11 (νυν ΟΤ 89), μετετράπη σε ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο, ιδίως ως προς την βορειοανατολική του πλευρά. Δεν είναι δε τυχαίον ότι στο συνημμένο στα ως άνω διατάγματα διάγραμμα που αφορά την περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου όπου εμπίπτει ο εν λόγω χώρος του σημερινού Άλσους 89, ο χώρος αυτός απεικονίζεται χωρίς να φέρει αριθμό ή ένδειξη. Στο Υπόμνημα δε του ως άνω διαγράμματος δεν περιλαμβάνεται μεταξύ των οικοδομήσιμων χώρων.

Η κατάσταση αυτή δεν άλλαξε ούτε με το προαναφερόμενο διάταγμα του 1937 (το οποίο πάντως προσδιορίζει ως όρο ισχύος του διατάγματος του 1936, την υποχρεωτική, κατ' άρθρο 7 ΝΔ 17-7-1923 σύναψη συμβάσεως μεταξύ της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ και της Κοινότητας Ψυχικού όπως οι προηγηθείσες συμβολαιογραφικές συμβάσεις 21829/1924 Ν. Σκούταρη και 4591/1933 Στ. Κομπλή, η οποία ουδέποτε συνήφθη σύμφωνα με τα οριζόμενα και απαιτούμενα από το προαναφερόμενο άρθρο 7 του ΝΔ 17-7-1923, ήτοι κύρωση με β.διάταγμα κατόπιν γνωμοδοτήσεως του Συμβουλίου Δημ. Έργων). Ειδικότερα, είναι προφανές ότι η αναφορά που γίνεται στην παρ. 3 του ως άνω διατάγματος του 1937, σύμφωνα με την οποία : «3. Επί των οικοδομικών τετραγώνων Ι και ΙΙ προοριζομένων δια την ανέγερσιν μεμονωμένων επαύλεων ή και ξενοδοχείων, τα ελάχιστα όρια των οικοπέδων ορίζονται εις είκοσι (20) μέτρα δια το πρόσωπον, εις τριάκοντα (30) μέτρα και δύο χιλιάδες οκτακόσια δέκα (2810) τετραγωνικά μέτρα δια το εμβαδόν», δεν αναφέρεται (κατά το μέρος που αναφέρεται σε οικοδομικό τετράγωνο με αριθμό 11) στο Άλσος 89 (πρώην υπ' αριθμ. 11 των διαγραμμάτων που συνοδεύουν τα διαγράμματα των ετών 1927 και 1933) και τούτο διότι:

- α) αφενός, ήδη με το προαναφερθέν διάγραμμα που συνοδεύει το διάταγμα του 1936 απεικονίζεται ο εν λόγω χώρος άνευ οιοδήποτε αριθμού ή στοιχείου και
- β) αφετέρου, τα ως άνω οικοδομικά τετράγωνα 1 και 11 που αναφέρονται στο διάταγμα του 1937 είναι στην πραγματικότητα, κατ' ορθή αναφορά τους, τα οικοδομικά τετράγωνα με στοιχεία Ι και ΙΙ (λατινικά), που περιλαμβάνονται στο ένα εκ των δύο από τα συνημμένα δύο (2) προαναφερθέντα διαγράμματα του

διατάγματος του 1936. Αυτά τα οικοδομικά τετράγωνα με στοιχεία I και II (λατινικά) εμπίπτουν σε τελείως άλλη περιοχή των ρυμοτομικών σχεδίων του Ψυχικού και συγκεκριμένα στη βόρεια περιοχή και όχι στη νότια όπου ευρίσκεται το Άλσος 89. Αναφέρονται δε στο Υπόμνημα του ενός εκ των ως άνω διαγραμμάτων του σχεδίου του 1936 όπου απεικονίζονται υπό τα ορθά τους στοιχεία I και II (λατινικά) και με τους όρους δόμησης, επακριβώς τους ίδιους που αναφέρονται γι' αυτά στο διάταγμα του 1937, ήτοι πρόσωπο 20 μ., 30 μ. και ελάχιστο εμβαδό 2.810 τ.μ.

Συνεπώς, οποιαδήποτε τυχόν ταύτιση με το Άλσος 89 (πρώην υπ' αριθμ. 11, Σταθμός ηλεκτροπαραγωγής), εκ προοιμίου έχει καταδειχθεί ότι αυτή θα είναι αβάσιμη και εσφαλμένη και παραπλανητική.

Με το **ΒΔ 8-4-1972 (ΦΕΚ Δ' 88/1972)** ο ως άνω χώρος χαρακτηρίστηκε ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου. Το διάταγμα αυτό ακυρώθηκε για τυπικό λόγο με την υπ' αριθμ. ΣτΕ 2497/1973 και στη συνέχεια εξεδόθη το **ΠΔ 19-9-1975 (ΦΕΚ Δ' 259/1975)** που χαρακτήρισε και πάλι τον ανωτέρω χώρο ως κοινόχρηστο χώρο πρασίνου.

Ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου ( «Άλσος 89») παρέμεινε ο ανωτέρω χώρος και με την αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου με το **π.δ. της 15-4-1988 (ΦΕΚ Δ' 353/1988)**.

Η ένταξη της μείζονος περιοχής σε ρυμοτομικό σχέδιο με το διάταγμα του 1923, καθώς και η τροποποίηση του σχεδίου το 1927, οπότε και φέρεται ως εντασσόμενη η επίμαχη έκταση, έγιναν, όπως σημειώθηκε ήδη, τη επισπεύσει της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ εταιρίας. Το στοιχείο αυτό είναι ιδιαίτερος κρίσιμος, διότι παραπέμπει στη διάταξη του άρθρου 7 του **ν.δ. της 17-7-1923**, σύμφωνα με το οποίο οι ιδιοκτήτες των κτημάτων, οι οποίοι επισπεύδουν την έγκριση των ρυμοτομικών σχεδίων, πρέπει μεταξύ άλλων, να παραχωρήσουν δωρεάν τα γήπεδα, που καταλαμβάνουν κοινοχρήστους χώρους ή χώρους για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

Από το παραπάνω ιστορικό του Άλσους 89 (Ο.Τ. 89 πρώην Ο.Τ. 11), προκύπτει ότι από το ως άνω έτος 1927 έως και σήμερα ο ως άνω χώρος του Άλσους 89, που περιλαμβάνει και τον εντός αυτού ευρισκόμενο παλιό Σταθμό ηλεκτροπαραγωγής (που ομοίως, κατά τα ανωτέρω, αποτελεί κοινωφελές κτίσμα) έχει, σε όλη του την έκταση των 5.210 τ.μ., χαρακτήρα ενιαίου κοινωφελούς χώρου, που εν ταυτώ αποτέλεσε και εν τοις πράγμασι κοινόχρηστο χώρο πρασίνου σύμφωνα με τα αμέσως κάτωθι εκτιθέμενα.

Το ως άνω Άλσος 89 (με εξαίρεση τα κάτωθι ειδικώς αναφερόμενα καταληφθέντα και περιελθόντα στη νομή και κατοχή της ΚΕΚΡΟΨ τμήματα αυτού : α) το κτίσμα

σταθμού ηλεκτροπαραγωγής εμβαδού 830 τ.μ. και β) το τμήμα του Άλσους 89 εμβαδού 1535 τ.μ. (το τμήμα αυτό καταλήφθηκε οψίμως από την ΚΕΚΡΩΨ το έτος 2006), ευρίσκεται αδιαλείπτως στην πλήρη συνεχή και ακώλυτη χρήση και απόλαυση από τους δημότες, οι οποίοι απρόσκοπτα τον χρησιμοποιούν ως κοινόχρηστο χώρο πρασίνου και αναψυχής (Άλσος) ακωλύτως ήδη από το 1927, καθώς ουδέποτε περιφράχθηκε η περιτοχίστηκε. Ειδικότερα, οι κάτοικοι το χρησιμοποιούσαν ανέκαθεν για τη διέλευση από και προς την παρακείμενη Εκκλησία του Αγ. Δημητρίου, καθώς και ως χώρο παιδείας και περιπάτου. Εξάλλου, τμήμα αυτού χρησιμοποιείτο και για στάθμευση των οχημάτων των κατοίκων της περιοχής.

Ο ανωτέρω χαρακτήρας του χώρου του Άλσους 89 εν τοις πράγμασι κοινόχρηστου χώρου πρασίνου επιβεβαιώθηκε πλήρως και από την Μελέτη Φωτοερμηνείας του Κοινόχρηστου Χώρου του Άλσους 89 (πρώην Ο.Τ. 11) που συντάχθηκε από τη εξειδικευμένη προς τούτο εταιρία SILVA- NATURA ΕΠΕ το έτος 2006 μετά από την υπ' αριθ. 169/2005 απόφαση του Δήμου για την πλήρη φωτοερμηνεία του Άλσους 89. Σύμφωνα με την μελέτη, η οποία έλαβε υπόψη της όλες τις διαθέσιμες αεροφωτογραφίες, από το έτος 1938, και τους χάρτες της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού, το εν λόγω Άλσος έχει, καθ' όλο το χρονικό διάστημα μέχρι σήμερα, χαρακτήρα ενιαίου εν τοις πράγμασι κοινόχρηστου χώρου πρασίνου.

Συγκεκριμένα, η ανωτέρω φωτοερμηνεία καταλήγει στα εξής συμπεράσματα :  
*«Παρατηρώντας τα ζεύγη αεροφωτογραφιών όλων των ετών, δηλαδή 1938, 1945, 1960, 1969, 1990 και 2002, προκύπτουν αβίαστα τα εξής συμπεράσματα :*

*1. Στις αεροφωτογραφίες 1938 και 1945 παρατηρείται ένα μακρόστενο υπόστεγο εμβαδού 927 τ.μ. που προφανώς στέγαζε τον παλαιό σταθμό ηλεκτροπαραγωγής για την ηλεκτροδότηση του Ψυχικού, το οποίο είχε εγκαταστήσει η εταιρία ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ εκτελώντας τη συμβολαιογραφική σύμβαση 21829/25-9-1924 του Συμβ/φου Αθηνών Τζ. Σκούταρη, με την οποία ανέλαβε την εκτέλεση με δικές της δαπάνες έργων κοινής ωφελείας και παρατηρήθηκε για πρώτη φορά στις αεροφωτογραφίες του 1938.*

*Στο Νότιο τμήμα του μελετώμενου χώρου παρατηρούμε και το κτίσμα της παλιάς δεξαμενής υδροδότησης του Ψυχικού. Στις αεροφωτογραφίες του 1945 παρατηρούμε ασυνέχεια του περιγράμματός της και επομένως συνάγουμε το συμπέρασμα ότι αυτή ήταν ήδη κατά ένα τμήμα της κατεστραμμένη.*

*Ο μελετώμενος χώρος και η ευρύτερη περιοχή που τον περιβάλλει, κατά το μέρος που δεν έχουν γίνει δρόμοι και εξαιρουμένου του υπόστεγου που προαναφέρθηκε, έχει χαρακτήρα σχετικώς υποβαθμισμένης δασικής βλάστησης..... Κατά θέσεις η δασική βλάστηση είναι πολύ πυκνή σχηματίζοντας σύμπυκνες συστάδες Χαλεπίου πεύκης που όμως κατά σημεία διακόπτονται από αραιά θαμνώδη βλάστηση και εκτάσεις καλυπτόμενες από νεοφυτείες πεύκης ή από φρύγανα. Κατά*

θέσεις είτε παραμένουν σώα μεμονωμένα πεύκα είτε λόχμες πεύκων, ένδειξη ότι προϋπήρχε δάσος πεύκης στην περιοχή.

2. Στις αεροφωτογραφίες των ετών 1960, 1969, 1990 και 2002 μέσα στα όρια του μελετώμενου χώρου παρατηρείται ένα κτήριο που σηματοδοτείται με τον δείκτη 1 στα αντίστοιχα διαγράμματα. Πρόκειται για το κτήριο του παλιού εργοστασίου ηλεκτροδότησης του Ψυχικού το οποίο είχε εγκαταστήσει παλαιότερα η εταιρία ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ εκτελώντας την συμβολαιογραφική σύμβαση 21829/25-9-1924 του Συμβ/φου Αθηνών Τζ. Σκούταρη με την οποία ανέλαβε την εκτέλεση με δικές της δαπάνες έργων κοινής ωφελείας.

Στο Νότιο τμήμα του μελετώμενου χώρου στην θέση της παλιάς δεξαμενής υδροδότησης του Ψυχικού, έχει διαμορφωθεί ακάλυπτος χώρος που με την πρόοδο των ετών διαμορφώθηκε σε υπαίθριο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων.

Παρατηρούμε ότι στα ανατολικά όρια του μελετώμενου χώρου στην λωρίδα που παρεμβάλλεται ανάμεσα στον δρόμο και στο κτήριο και καθ' όλο το μήκος του η δενδροστοιχία που παρατηρήθηκε ήδη από τις αεροφωτογραφίες του 1945, έχει αναπτυχθεί πλήρως. Έχει σύμπυκνη δομή και το ύψος των δένδρων ανάλογα με το έτος έχει ξεπεράσει τα 3-8 μέτρα.

Και μόνο η εγκατάσταση της δενδροστοιχίας επιβεβαιώνει την σταθερή πρόθεση του Δήμου να αξιοποιήσει τον παραπάνω χώρο ως κοινόχρηστο χώρο πρασίνου.

Η ανάπτυξη πυκνοφυτειών πεύκης και ισχυρής θάμνωσης με αείφυλλα πλατύφυλλα που εμφανίζεται στις λήψεις αεροφωτογραφιών κατά τα έτη 1960 και 1969 σε περιοχές που περιβάλλουν τον μελετώμενο χώρο αλλά και εντός αυτού, που δεν αλλοιώθηκαν λόγω δόμησης ή διάνοιξης νέων δρόμων, σε συνδυασμό με την αποτύπωση χρήσης γης που έκανε στην ίδια περιοχή το 1882 ο χαρτογράφος Κάουπερτ καθώς και την αποτύπωση χρήσης γής στο συνημμένο στη συμβολαιογραφική σύμβαση 21829/25-9-1924 του Συμβ/φου Αθηνών Τζ. Σκούταρη σχέδιο και στα σχεδιαγράμματα-διαφημιστικούς χάρτες της εταιρίας ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ ενισχύει την κατά τα ανωτέρω φωτοερμηνευτική ανάλυση ότι η μελετώμενη έκταση επρόκειτο για υποβαθμισμένη δασική έκταση κατά τα έτη 1938, η βλάστηση της οποίας αναπτύχθηκε κατά τα έτη 1960 και εντεύθεν, σταδιακά, με φυσική αναγέννηση καθώς και μερική αναδάσωση και φυτεύσεις εκ μέρους του Δήμου.

3. Εντός του μελετώμενου χώρου και σε όλες τις διαθέσιμες αεροφωτογραφίες δεν παρατηρήσαμε καμιά χρονική στιγμή, κανενός είδους κατασκευή ή περιφραγή ή άλλη ανθρώπινη δραστηριότητα πέραν των διαμορφώσεων του Δήμου, στα πλαίσια της διατήρησης του μελετώμενου χώρου αποκλειστικώς ως χώρου πρασίνου, πλην ενός μικρού τμήματος αυτού που απεικονίζεται στις α/φ των ετών 1969, 1990 και 2002 ως ακάλυπτος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων».

Εξ όλων των ανωτέρω καθίσταται σαφές και αποδεικνύεται πλήρως ότι το Άλσος 89 (Ο.Τ. 89 πρώην Ο.Τ. 11) από το έτος 1927 έως και σήμερα έχει χαρακτήρα κοινωφελούς και εν τοις πράγμασι κοινόχρηστου χώρου πρασίνου.

Συμπερασματικώς, από το προαναφερόμενο ρυμοτομικό ιστορικό και από το σύνολο των υφισταμένων οικείων στοιχείων και της διαμορφθείσας διαχρονικά πραγματικής κατάστασης, αναφορικά με το ισχύον νομικό – ρυμοτομικό – πολεοδομικό καθεστώς του Άλσους 89 (Ο.Τ. 89, πρώην Ο.Τ. 11), του Ρ.Σ. του Δήμου μας), συνάγονται τα ακόλουθα:

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

Κατά την ΚΕΚΡΟΨ μια αρχική λωρίδα, ήτοι τμήμα του σημερινού ΟΤ 89 με εμβαδόν 2.486 τ.μ φέρεται να ενετάγη στο σχέδιο πόλεως εν έτει 1927 (ΒΔ 9-12-1927 - ΦΕΚ 317 Α), τότε ως ΟΤ 11, με επέκταση δυτικώς της τότε οριακής οδού Δάφνης, με αποκλειστικό σκοπό τη δημιουργία σταθμού ηλεκτροπαραγωγής. Δηλαδή ο χώρος δεν ενετάγη στο σχέδιο ως οικοδομήσιμος για ιδιωτικές κατοικίες, αλλά αποκλειστικώς και μόνον για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση, ήτοι πολεοδομικώς προβλέφθηκε γι' αυτόν ειδική κοινωφελής χρήση. Γι αυτόν το λόγο, άλλωστε, δεν δόθηκαν εξ αρχής στο ΟΤ 89 διαστάσεις για κατοικίες, αλλά προβλέφθηκε στο συγκεκριμένο ΟΤ 89 (πρώην 11) ένα μικρό βάθος κάτω από τα όρια της αρτιότητας, αφού ο συντάκτης του σχεδίου ΟΥΔΕΠΟΤΕ αποσκόπησε στη δημιουργία συνήθους οικοδομικού τετραγώνου για κατοικίες. Πράγματι, η επίμαχη λωρίδα έκτασης 2.486 τ.μ απεικονίστηκε για πρώτη φορά, με την ειδική ένδειξη 11 όχι ως οικοδομικό τετράγωνο αλλά ως χώρος σταθμού ηλεκτροπαραγωγής, όπως σχετικά σημειώνεται στο υπόμνημα που συνοδεύει το τοπογραφικό διάγραμμα του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής. Ας σημειωθεί ότι η ένδειξη 11 δεν είναι στο κέντρο του οικοδομικού τετραγώνου ούτε και περικλείεται εντός του χαρακτηριστικού κύκλου, κατ' αντίστοιχο τρόπο με εκείνον που απεικονίζονται όλοι οι αριθμοί που συμβολίζουν οικοδομικά τετράγωνα.

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

Οι ως άνω κοινωφελείς χρήσεις του ΟΤ 89 δεν μετεβλήθησαν ούτε με τις τροποποιήσεις των ετών 1936 (392 Α') 1937 (12 Α') και 1955 (146 Α').

Με το σχέδιο του έτους 1936 επήλθαν κρίσιμες τροποποιήσεις αναφορικά με δίκτυο που περιβάλλει το ΟΤ (Άλσος) 89. Συγκεκριμένα: Το σκέλος της οδού που ευρίσκεται ΒΔ του Ο.Τ. 11 (ήδη Άλσος 89) αποτελεί πλέον οδό και για το ανοικτό νέο οικοδομικό τετράγωνο που δημιουργείται με αυτή την επέκταση προς ΒΔ απέναντι του Ο.Τ. 11. Το σκέλος της οδού που ευρίσκεται ΝΑ του Ο.Τ. 11 αποτελεί πλέον ενιαία οδό με την παράλληλή της οδό την εφαπτόμενη σε αυτήν δε εκτείνεται έως το όριο της εκτός



σχεδίου Β-ΒΑ δασικής – αναδασωτέας έκτασης (με την οποία και σήμερα συνορεύει) μέσω κείμενου στον εν λόγω όριο αδιάνοικτου πεζοδρόμου, προβλεφθέντος το πρώτον το έτος 1988). Εν συνόψει από το σχέδιο του έτους 1936 και εφεξής το ΟΤ 11 (νυν Άλσος 89) είναι ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο και τούτο είναι ιδιαιτέρως κρίσιμο, καθότι πρόκειται για έκταση νομικώς εκτός σχεδίου πόλεως.

Εκτός των ανωτέρω κοινωφελών εγκαταστάσεων (ηλεκτρική εγκατάσταση και αποθήκες ύδατος) και όταν έπαυσε η σχετική χρήση τους, κατασκευάσθηκαν χωρίς οικοδομική άδεια, παρανόμως και χωρίς πρασιές από την πλευρά της οδού Δαβάκη, τα γραφεία της ΚΕΚΡΟΨ, μακρόστενου σχήματος, διατηρουμένης ως αδομήτου της λοιπής επιφανείας του ΟΤ 89.

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

Με την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του έτους 1988 (ΦΕΚ 353 Δ) το ΟΤ 11 μετονομάσθηκε σε ΟΤ 89 (και δη Άλσος 89) και επεκτάθηκε ακόμη περισσότερο στη ΒΑ πλευρά του, καλύπτοντας πλέον 5102 τμ (αντί των αρχικών 2486 τμ), με συνολικό χαρακτηρισμό κοινόχρηστο ΆΛΣΟΣ.

Σημειώνεται ότι η τροποποίηση του έτους 1988 ήταν γενικευμένη και εγένετο προκειμένου να προσαρμοσθεί το σχέδιο στο έδαφος, λόγω της εσφαλμένης εφαρμογής του από την ΚΕΚΡΟΨ, που είχε ως συνέπεια την αθέμιτη απώλεια σοβαρότατου αποθέματος κοινοχρήστων χώρων και την αυθαίρετη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμους χώρους (περί τα 115 στρέμματα), όπως καθομολογείται και από το ΣτΕ με την απόφαση ΣτΕ 2589/1992.

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

του χώρου και των ουσιαστών χαρακτηριστικών του πολεοδομικού σχεδιασμού του προαστίου ως Κηπούπολης.

## ΛΟΓΟΙ ΕΠΙΒΑΛΛΟΝΤΕΣ ΤΗ ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΤ 89 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

Σύμφωνα με την παγία πλέον νομολογία του ΣτΕ (βλ. αντί άλλων ΣτΕ 975/2007 ΣτΕ3856/2008), με την ακύρωση της αρνήσεως άρσεως ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως μη συντελεσθείσης εντός ευλόγου χρόνου, η έκταση καθίσταται απλώς πολεοδομικώς αρρυθμιστη και η Διοίκηση έχει τη δυνατότητα ακόμη και να την 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 οφείλει να κρίνει αν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο, να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή να δεσμευθεί εκ νέου με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή ρυμοτομικού βάρους εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων η δυνατότητα άμεσης αποζημιώσεως των θιγόμενων ιδιοκτητών, ή να καταστεί οικοδομήσιμη με τους γενικούς όρους δομήσεως της περιοχής ή με ειδικούς όρους δομήσεως, που πρέπει να καθορισθούν (ΣτΕ 1773/2017, 2676/2010, 4569/2009 7μ., 843/2009 7μ., 3856/2008, 3232/2008, 390 8/2007 7μ. καθώς και ΠΕ ΣτΕ 141/2020, ΠΕ ΣτΕ 255/2017).

Σημειώνεται, ότι ήδη στην παρεμφερή περίπτωση του ΟΤ 137 του Ψυχικού, 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» και ότι και η επίδικη έκταση του Άλσους 89 έχει τα ίδια με το Ο.Τ. 137 μορφολογικά χαρακτηριστικά, λαμβανομένου υπόψιν ότι και το επίπεδο τμήμα της έχει κατασκευαστεί με επιχωματώσεις.

Την 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.

Περαιτέρω η ίδια σχεδόν πρόβλεψη του νομοθέτη, επαναλαμβάνεται και στο άρθρο 91 του ν. 4759/2020, όπου ορίζονται οι ειδικές περιπτώσεις που απαγορεύεται η μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο με την προσθήκη ότι στην κατηγορία απαγόρευσης μετατροπής σε οικοδομήσιμο χώρο είναι και τα αστικά άλση και συγκεκριμένα ορίζεται ότι:

*« 1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις των άρθρων 87 έως 89 ιδιοκτησίες που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι από το ρυμοτομικό σχέδιο ή μεταγενέστερα αναγνωρίστηκαν ή υπήχθησαν σε ειδικό καθεστώς που απαγορεύει τη μετατροπή τους σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως το προβλεπόμενο σε διατάξεις περί ρεμάτων, αιγιαλού και παραλίας, ζωνών προστασίας και αστικών αλσών».*

Εξάλλου όπως είναι γνωστό, τα πάρκα, τα άλση και οι δενδροστοιχίες αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία εκτάσεων, που υπάγεται στις διατάξεις του Ν.998/79 και έχουν αυστηρό καθεστώς προστασίας (άρθρο 3 παρ.4 του Ν.998/79), εφόσον έχουν διαμορφωμένη δασική ή κηποτεχνική βλάστηση, ανεξάρτητα αν στα εγκεκριμένα σχέδια πόλεων χαρακτηρίζονται ως "κοινόχρηστος χώρος" ή "χώρος πρασίνου".

Για τα πάρκα και τα άλση έχουν επίσης εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων: 3 παρ.4, 4 παρ.2α, 5, 48 παρ.1 του νόμου 998/79, καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 18 του νόμου 1734/87.

Περαιτέρω σύμφωνα με την πάγια νομολογία του ΣΤΕ, το Ανώτατο Ακυρωτικό Δικαστήριο παγίως αποφαίνεται ότι «. Επειδή, στο άρθρο 3 παρ. 4 του Ν. 998/1979 (Α' 289), όπως η παράγραφος αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 32 παρ. 1 του Ν. 428012014 (Α' 159), ορίζεται ότι: "Στις διατάξεις του παρόντος Νόμου υπάγονται και τα εντός των πόλεων και των οικιστικών περιοχών πάρκα και άλση, το περιαστικό πράσινο, οι κηρυγμένες δασωτές ή αναδασωτές εκτάσεις. Στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας υπάγονται και τμήματα πάρκου ή άλσους, τα οποία φέρουν μη δασική βλάστηση συνδέονται όμως οργανικά με το σύνολο του πάρκου ή άλσους υπό την έννοια ότι συμβάλλουν στη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας του συνόλου", στο άρθρο 4 παρ. 2 του νόμου αυτού ορίζεται ότι: 'Από της απόψεως της θέσεως των δασών και δασικών εκτάσεων εν σχέσει προς τους χώρους ανθρωπίνης εγκαταστάσεως και δραστηριότητας, διακρίνονται: α) Πάρκα και άλση εντός των πόλεων ή των οικιστικών περιοχών. β) ... και στο άρθρο 49 παρ.1 του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 41 του Ν. 406712012 (Α" 79) ορίζεται ότι: "1.α. Υπό την επιφύλαξη των, στο άρθρο 48 παρ. 1 του παρόντος Νόμου και στο άρθρο 53 παρ. 1 του Ν. 404212012 προβλεπομένων, επιτρέπεται η μεταβολή του κύριου προορισμού και η αναίρεση της λειτουργίας των εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ή πολεοδομικής ζώνης ή εντός οικιστικής περιοχής κειμένων κοινοχρήστων εκτάσεων, οι οποίες καλύπτονται από δασική βλάστηση φυσικώς ή τεχνητώς δημιουργημένη (πάρκα και άλση). Η ως άνω απαγόρευση ισχύει επίσης: α) για τα πάρκα και άλση τα οποία χαρακτηρίζονται από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι χωρίς άλλο ιδιαίτερο χαρακτηρισμό, αλλά έχουν αποκτήσει εν τοις πράγμασι τέτοιο χαρακτήρα (πάρκου ή άλσους) και β) για κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, που περιβάλλονται από τον οικιστικό ιστό χωρίς να έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλης, φέρουν δασική βλάστηση, φυσικώς ή τεχνητώς δημιουργηθείσα και λειτουργούν εκ των πραγμάτων ως πάρκα και άλση. 1.β. Στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας υπάγονται και τμήματα πάρκου ή άλσους., τα οποία φέρουν μη δασική βλάστηση συνδέονται όμως οργανικά με το σύνολο του πάρκου ή άλσους υπό την έννοια ότι συμβάλλουν στη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας του συνόλου. 1.γ. ....". Τέλος., ως πάρκα ή άλση, που βρίσκονται σε περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24 του Συντάγματος και των διατάξεων του ανωτέρω Νόμου, θεωρούνται αντίστοιχοι χώροι που προβλέπονται από το ισχύον στην περιοχή ρυμοτομικό σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου (βλ.ΣτΕ 796/2016, 4531/2011, 4384/2009)».

υπάγονται και τμήματα πάρκου ή άλσους., τα οποία φέρουν μη δασική βλάστηση συνδέονται όμως οργανικά με το σύνολο του πάρκου ή άλσους υπό την έννοια ότι συμβάλλουν στη διατήρηση της φυσικής ισορροπίας του συνόλου. 1.γ. ....". Τέλος., ως πάρκα ή άλση, που βρίσκονται σε περιοχές εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και υπάγονται στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 24 του Συντάγματος και των διατάξεων του ανωτέρω Νόμου, θεωρούνται αντίστοιχοι χώροι που προβλέπονται από το ισχύον στην περιοχή ρυμοτομικό σχέδιο ως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου (βλ.ΣΤΕ 796/2016, 4531/2011, 4384/2009)».

**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 Ο.Τ.89 από πάσης φύσεως πολεοδομικό σχεδιασμό.

ΟΙ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΚΑΘΙΣΤΟΥΝ ΕΥΘΕΩΣ ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΗ ΤΗ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΤΟΥ ΟΤ 89 ΣΕ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟ ΧΩΡΟ.

Α- Η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 89 αποτελεί αδιάσπαστο τμήμα μιας συνεχούς ζώνης πρασίνου, που διαχωρίζει την έκταση του παλαιού σχεδίου του έτους 1923 από τις επιγενόμενες επεκτάσεις και υπό την έννοια αυτή αποτελεί ουσιώδες χαρακτηριστικό του πολεοδομικού σχεδιασμού του προαστίου. Ενδεικτικώς αναφέρονται τα ευρισκόμενα σε αδιάσπαστη σειρά και ενότητα (συνεχής ζώνη) με το Άλσος 89, αφενός των Ο.Τ. 88, 87, 86, 85, 84, 61<sup>Α</sup>, 60<sup>Α</sup> και 60 και βορείως αυτού και – πέραν των άμεσα γειτνιαζόντων προς αυτό (Άλσος 89) κοινόχρηστων – κοινωφελών χώρων των Ο.Τ. 15 (χώρος σχολείου), Ο.Τ. 14 (χώρος ενοριακού ναού) και Ο.Τ. 13 (χώρος πλατείας – το Άλσος του Ο.Τ. 139, ο κοινόχρηστος χώρος του Ο.Τ. 140 (παιδική χαρά) και τα Άλση των Ο.Τ. 141, 142, 143, καθώς και περαιτέρω γύρωθεν ζώνη κοινοχρήστων Αλσών πρασίνου. Η ζώνη δε αυτή βαίνει σε αδιάσπαστη λειτουργική συνέχεια και αποτελεί 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. Σύμφωνα δε και με το υπ' αρ. 9 (1988 Πρακτικό Επεξεργασίας του ΣτΕ (Τμήμα Ε) του σχεδίου διατάγματος αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ψυχικού έτους 1988, «...Με την απόφαση 10/1988 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας έγιναν δεκτά τα εξής: «Με τις διατάξεις της παρ. 2 του ως άνω άρθρ. 24 του Συντάγματος θεσπίζεται μέσα στα πλαίσια της υπό της παρ. 1 του ιδίου άρθρ. 24 του Συντάγματος θεσπίζεται μέσα στα πλαίσια της υπό της παρ. 1 του ιδίου άρθρ. προβλεπόμενης χωροταξικής αναδιαρθρώσεως της χώρας, της πολεοδομικής αναπτύξεως των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών που είναι η εξυπηρέτηση των καλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεως των κατοίκων. Για την τήρηση δε των παραπάνω κριτηρίων, κατά την άσκηση της συναφούς

ρυθμιστικής αρμοδιότητος του Κράτους, επιβάλλεται σ' αυτό η λήψη μέτρων που συντελούν στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος προς τον σκοπόν της βελτιώσεως της ποιότητας της ζωής, πάντως δε απαγορεύεται η λήψη μέτρων που επιφέρουν την επιδείνωσή του. Τούτο, σημαίνει ότι ο κοινός νομοθέτης δύναται να τροποποιεί, οσάκις το κρίνει σκόπιμον, τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις και να μεταβάλλει τους ήδη υφισταμένους όρους δομήσεως των σχεδίων πόλεως, και δη είτε με γενική ρύθμιση (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός), είτε με μερικότερη ρύθμιση, όπως είναι η τροποποίηση συγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, μόνον όμως με την έννοιαν ότι δια της εισαγομένης νέας ρυθμίσεως θα βελτιώνονται ακόμη περισσότερο οι συνθήκες διαβιώσεων των κατοίκων. Συνεπώς, περιεχόμενον των νέων τούτων ρυθμίσεων, προκειμένου περί οικισμών που έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να είναι η επιδείνωση του υφισταμένου φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και, άρα οι τροποποιήσεις των οικοδομικών κανονισμών και των σχεδίων πόλεως που λαμβάνουν χώραν μετά την ισχύν του Συντάγματος του 1975 δέον να μην συνεπάγονται, υποβάθμισιν του περιβάλλοντος τούτου, ήτοι μείωσιν των ελευθέρων χώρων, του πρασίνου κλπ. (πολεοδομικού κερκτημένου). Από τα δύο πρώτα εδάφια της σκέψεως αυτής συνάγεται ότι απαγορεύεται η λήψη μέτρων που συνεπάγονται την επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος .....

.....σκοπός του συνταγματικού νομοθέτη είναι η μέσω του άρθρου αυτού προικοδότησή τους με σχέδιο, οπότε με την δημιουργία ελευθέρων χώρων προφανώς αναβαθμίζεται το οικιστικό περιβάλλον και καλυτερεύουν οι όροι διαβιώσεως. Η καλύτερευση δε των όρων αυτών απαιτείται και όσον αφορά τις περιοχές που έχουν ήδη σχέδιο...». Συνεπώς η μετατροπή του ανωτέρω χώρου σε οικοδομήσιμο θα επιφέρει ανεπίτρεπτη επιδείνωση των συνθηκών διαβιώσεως κατά ΚΑΤΑΦΩΡΗ παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και του ΡΣΑ (Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, Ν. 4377/2014) που λαμβάνει ειδική πρόνοια για την προστασία των αστικών αλσών και δασών και εν γένει ελεύθερων χώρων πρασίνου.

Προς επίρρωση των ανωτέρω επισημαίνεται ότι ο αρχικός μέτοχος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Πέτρος Ησαΐας αναφέρει σε ένστασή του, όπως προκύπτει από το σχετικό απόσπασμα πρακτικού του Κοινοτικού

Συμβουλίου Ψυχικού της 8.6.1971 (για την επικύρωση της 44/71 αποφάσεως του επί της προτάσεως τροποποίησης του Σχεδίου πόλεως μεταξύ των οδών Δάφνης, Δαβάκη, Τρεμπεσίνας και των βορείων ορίων του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, και την μετατροπή του σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου) «... ότι το δημιουργούμενο άλσος· πλάτους 14 μέτρων και διαμπερές μεταξύ δύο κεντρικών οδών μεγάλης κυκλοφορίας και επαρκούς φωτισμού θα μετατραπεί εις τόπον ραντεβού ερωτικών ζευγών».

Εξάλλου, η αρίθμηση των αλσών κατά μήκος της οδού Δάφνης ακριβώς λόγω της συνάφειας της βλάστησης που είναι της ίδιας μορφής αντιμετωπίστηκε από το σχέδιο πόλεως του 1988 ως ενιαία, φέροντας τους αριθμούς από 84 έως 89 όπου και το επίμαχο άλσος.

Το δε από 15.04.1988 π.δ (Δ' 353) στο οποίο ο υπόψη επιμήκης χώρος χαρακτηρίστηκε ως κοινόχρηστο πράσινο και μετονομάζεται ακριβώς λόγω της ειδικότερης φυσιογνωμίας του, σε άλσος 89 αποκτώντας δηλαδή αριθμό συναφή και συνεχόμενο με τους υπόλοιπους χώρους πρασίνου/άλση 84,85, 86,87,88 με τους οποίους αποτελεί μία συμπαγή ενιαία, οργανική, φυσική, λειτουργική και αδιάσπαστη ενότητα πρασίνου στην περιοχή, αποτελεί απόδειξη, ότι είναι και πρέπει να παραμείνει άλσος, και για τον λόγο ότι η αιτούσα κατέφυγε μεν δικαστικώς για την ακύρωση της τροποποίησης του 1988 χωρίς να προβάλλει λόγο ακύρωσης σχετικό με την μετατροπή του επιδίκου χώρου σε Άλσος 89, δεδομένου ότι γνώριζε ότι δεν ήταν οικοδομήσιμος.

Τυχόν απώλεια του Άλσους και μετατροπή του σε χώρο οικοδομήσιμο θα ερχόταν και σε ευθεία αντίθεση προς το ΡΣΑ, ήτοι προς τον υπέρτερο χωροταξικό σχεδιασμό, ο οποίος λαμβάνει ειδική πρόνοια για την προστασία και διάσωση των δασών και αλσών εντός του αστικού χώρου της Αττικής.

Στο άρθρο 15 παρ. 2.3.δ του Ν.1515/1985, ανάμεσα στις περιοχές που προορίζονται για «*Δημιουργία συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης*» περιλαμβάνεται και «*η λοφοσειρά των Τουρκοβουνίων με ανάπλαση των ανενεργών λατομείων*».



Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (Ν.4277/2014) είναι ακόμη πιο περιοριστικό ως προς την αλλαγή χρήσεων των χώρων πρασίνου τόσο εντός του σχεδίου πόλεως όσο και εκτός, ενώ συγκαταλέγει την περιοχή των Τουρκοβουνίων στα Μητροπολιτικά Πάρκα της Αττικής.

Συγκεκριμένα:

Άρθρο 18.4.γ: «Περιοχές πρασίνου, δασικού η μη χαρακτήρα, εντός του αστικού ιστού, όπως ενδεικτικά αναφέρονται στο Παράρτημα VII, που διατηρούν σημαντικά χαρακτηριστικά φυσικότητας, οριοθετούνται, διατηρούνται και προστατεύονται από οποιαδήποτε πολεοδομική δραστηριότητα, ενώ ισχύουν οι προϋπάρχουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις».

Άρθρο 19. «Οργάνωση πλέγματος πρασίνου», αναφέρει:

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

Στο Παράρτημα VII το Ρυθμιστικό Σχεδίου αναφέρεται:

«Μητροπολιτικό Πάρκο Τουρκοβουνίων Αττικό Άλσος. Αναδεικνύεται η λειτουργική ένταξη του Πάρκου στο δίκτυο μητροπολιτικών χώρων αστικού πρασίνου της Πρωτεύουσας. Με την ολοκλήρωση της αναδάσωσης, την εξασφάλιση του χαρακτηρισμένου κοινόχρηστου χώρου του Αττικού Άλσους, την αποκατάσταση των λατομείων της περιοχής, την οργάνωση και αναβάθμιση των εκτάσεων πρασίνου και την ενσωμάτωση των υφισταμένων αθλητικών πολιτιστικών υποδομών και της περιοχής κατοικίας».

Επομένως, η σιωπηρή και παράτυπη επέκταση του σχεδίου πόλεως με επέκταση και του Ο.Τ. 89 (πρώην 11) στον εκτός σχεδίου περιοχή των Τουρκοβουνίων, που πραγματοποιήθηκε με το από 15.4.1988 Π.Δ. αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ 353Δ'/1988), δεν είναι σύμφωνη με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας. Όσο αυτό το τμήμα διατηρεί τον χαρακτήρα του Άλσους, σύμφωνα με τον χαρακτηρισμό που δόθηκε με αυτή την αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως θα μπορούσε να αποδεχθεί κανείς αυτή τη τροποποίηση. Όμως, μια αλλαγή χρήσης αυτού με τη μετατροπή του Ο.Τ. 89 από Άλσος σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως προτείνει η ΚΕΚΡΩΨ, παραβιάζει ευθέως το Ρυθμιστικό Σχέδιο.

Β- Εν προκειμένω δεν τίθεται ζήτημα άρσεως ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η ΚΕΚΡΩΨ. Και τούτο διότι με την ένταξη του Ψυχικού στο σχέδιο πόλεως, η επισπεύδουσα αυτό εταιρεία ώφειλε να σεβασθεί όλους τους εντός και εκτός σχεδίου κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους εντός των ορίων του Δήμου. Δεν είναι άλλωστε τυχαίο ότι η ΚΕΚΡΩΨ ΑΕ σε χάρτες της διαφήμιζε τον κοινωφελή χαρακτήρα του χώρου, ώστε να επιτύχει πώληση των παρόδιων οικοπέδων. Συνεπώς, η επίμαχη έκταση, ως

έκ της φύσεώς της και του χαρακτήρα της ως εν τοις πράγμασι κοινόχρηστης και κοινωφελούς, κατέστη εξαρχής και εξακολουθεί να είναι ουχί οικοδομήσιμη. Σημειώνεται επικουρικώς ότι η επίμαχη έκταση ήταν εκτός σχεδίου με βάση το αρχικό σχέδιο του έτους 1923, προφανώς διότι η υπό ένταξη έκταση δεν κατελάμβανε και τα έντονα πρηνή στα Τουρκοβούνια. Κατά τον κρίσιμο χρόνο της αρχικής εντάξεως η έκταση ήταν δασική και αναδασωτέα και υπήγετο στο τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου.

Γ- Προκειμένου να υπεκφύγει των δεσμεύσεων της δασικής νομοθεσίας η ΚΕΚΡΟΨ ισχυρίζεται ότι η έκταση του ΟΤ 89 ήταν μεν εκτός σχεδίου στο αρχικό σχέδιο του έτους 1923, πλην ενετάγη στο σχέδιο το έτος 1927 (ΦΕΚ 317 Α) δήθεν ως οικοδομήσιμη και εν συνεχεία μετετράπη σε κοινόχρηστο χώρο κατά τα έτη 1975 και 1988. Τούτο όμως είναι παντελώς ανακριβές για τους ακόλουθους ουσιαστικούς και νομικούς λόγους : α) το έτος 1927 η επίμαχη έκταση του ΟΤ 11 δεν μπήκε στο σχέδιο ως οικοδομήσιμη, αλλά αποκλειστικώς και μόνον με την ένδειξη εγκατάστασης παραγωγής ηλεκτρισμού και εν γένει βοηθητικών εγκαταστάσεων, ήτοι εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο με ειδική πολεοδομική χρήση, β) με άλλα λόγια εν έτει 1927, ούτε απεκτήθη καν δικαίωμα προσδοκίας εκμεταλλεύσεως του χώρου ως οικοδομησίμου ούτε εν γένει ο χώρος προορίσθηκε για κατάτμηση ή δημιουργία οικοπέδων. Σε κάθε δε περίπτωση, δεν έχει πληρωθεί η αναβλητική αίρεση της υλοποίησης των συμβατικών υποχρεώσεων της ΚΕΚΡΟΨ από την οποία το ίδιο το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317<sup>Α</sup>) εξάρτησε ρητώς την ισχύ και το κύρος του.

Δ- Το ΟΤ 89 από το έτος 1936 (ΦΕΚ 392 Α) και μετά αποτελεί ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο, ήτοι έκταση εκτός σχεδίου πόλεως, αφού το παραλληλόγραμμο αυτό ΟΤ δεν κλείνει με οδό από την βόρειο ανατολική πλευρά του. Τέτοια οδός (πεζόδρομος) προβλέφθηκε το πρώτον το έτος 1988, παραμένει δε μέχρι σήμερα αδιάνοικτος. Τούτου έπεται ότι μέχρι το έτος 1988 η έκταση ήταν εκτός σχεδίου πόλεως και ως εκ τούτου ο χαρακτηρισμός της ως κοινοχρήστου άλσους εν έτει 1988 έχει απλώς διαπιστωτικό χαρακτήρα και δεν επιφέρει τις συνέπειες ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως. Υπό την έννοια αυτή, η εν λόγω έκταση θα πρέπει είτε να διατηρηθεί ως κοινόχρηστο άλσος χωρίς

δικαίωμα αποζημιώσεως από την ΚΕΚΡΟΨ είτε να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως και να θεωρείται εφεξής ως αδόμητη νησίδα εκτός σχεδίου δασικού χαρακτήρα.

Η ΣΤΕ 768/1998 έκρινε ότι υπό το καθεστώς των ΓΟΚ 1929, 1955, 1973 και 1985 δεν είναι νοητή η ύπαρξη ανοικτών οικοδομικών τετραγώνων, τα οποία θεωρούνται ως εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως.

Σύμφωνα με το σκεπτικό της εν λόγω αποφάσεως, από τις επιμέρους διατάξεις του ΓΟΚ/85 «..... συνάγεται ότι ως οικοδομικό τετράγωνο, εντός του οποίου επιτρέπεται κατ' αρχήν η δόμηση σύμφωνα με τους κανόνες δομήσεως των εντός σχεδίου περιοχών, νοείται η ενιαία εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δομήσιμη έκταση που περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους, από τους οποίους χωρίζεται με ρυμοτομικές γραμμές που την περικλείουν από όλες τις πλευρές. Συνεπώς, δεν εμπίπτει στην έννοια του οικοδομικού τετραγώνου και δεν μπορεί να δομηθεί κατά τους κανόνες της εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου όμως δομήσεως έκταση που περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους σε μερικές μόνον πλευρές της και δεν περικλείεται από συνεχόμενη κλειστή ρυμοτομική γραμμή. Κατά ταύτα, στις έχουσες εν προκειμένω εφαρμογήν πολεοδομικές διατάξεις είναι άγνωστη η έννοια του "ανοικτού οικοδομικού τετραγώνου" και σ' αυτήν ακόμη την περίπτωση όπου η μη περιβαλλόμενη από κοινόχρηστο χώρο και μη περικλειόμενη από ρυμοτομική γραμμή πλευρά της εκτάσεως έχει ως φυσικό ή διαμορφωμένο όριο χώρο με ειδικά προσδιορισμένη χρήση. Εξ άλλου, η κατά τα άνω ορθή έννοια του οικοδομικού τετραγώνου είναι ήδη γνωστή και αναφέρεται στο άρθρο 6 παρ. 1 του π.δ/τος της 3/22.4.1929, το οποίο προέβλεπε ότι : "Τα σχέδια καθορίζουσι δι' οριακών γραμμών τα όρια των μεταξύ των υπ' αυτών προβλεπομένων κοινοχρήστων (οδών, πλατειών, αλσών κλπ.) ως και οικοδομησίμων (κοινώς οικοδομικών τετραγώνων) χώρων". Συνεπώς, κατά τον Γ.Ο.Κ. του 1929 ως οικοδομήσιμος χώρος των εντός σχεδίου πόλεως περιοχών νοείται το οικοδομικό τετράγωνο που περιβάλλεται από κοινοχρήστους χώρους και περικλείεται εντός ρυμοτομικών γραμμών. Αντίστοιχη είναι η έννοια του οικοδομήσιμου χώρου και κατά τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. του 1955 και του Γ.Ο.Κ. 1973 (β.δ/γμα 9.8/30.9.1955 και ν.δ. 8/1973)».

Στη συγκεκριμένη περίπτωση το ΟΤ 89 δεν περιβάλλεται από ρυμοτομική γραμμή στη ΒΑ πλευρά του και έτσι συνεχεται και συγχέεται με τον παρακείμενο χώρο του Άλσους - Δάσους των Τουρκοβουνίων και τη λατομική δασική του έκταση..

Ε- Πέραν και ανεξαρτήτως των ανωτέρω πρέπει να επισημανθεί και το εξής :

Η ΚΕΚΡΟΨ μετά το έτος 1988 δεν δικαιούται αποζημιώσεως για τους χαρακτηριζόμενους από το σχέδιο ως κοινοχρήστους χώρους (εν προκειμένω για τον κοινωφελή και διαχρονικά εν τοις πράγμασι κοινόχρηστο χώρο πρασίνου Άλσος 89 (Ο.Τ. 89, πρώην Ο.Τ. 11), διότι με το εν λόγω σχέδιο επικυρώθηκε η μετατροπή προς όφελος της ΚΕΚΡΟΨ άλλων πολλαπλάσιων εκτάσεως κοινοχρήστων χώρων σε οικοδομήσιμους, κατά τα ανωτέρω ιστορούμενα.

Κατά την αληθή έννοια του σχεδίου του έτους 1988, όλες οι (λίγες) εκτάσεις που εξακολουθούν να χαρακτηρίζονται από το σχέδιο ως κοινωφελείς ή κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, φέρουν εκ των προτέρων προς τούτο τη συναίνεση της ΚΕΚΡΟΨ και την παραίτησή της από κάθε δικαίωμα αποζημιώσεως, αφού με το ίδιο αυτό σχέδιο νομιμοποιήθηκε αζημίως η μείωση άλλων κοινοχρήστων χώρων επ' ωφελεία της ΚΕΚΡΟΨ για την προσαρμογή του σχεδίου στην ήδη παρανόμως διαμορφωθείσα πραγματική κατάσταση.

ΣΤ- Η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 89 είναι παντελώς ακατάλληλη και ανεπίδεκτη ανοικοδομήσεως και δη για δημιουργία κτηρίων κατοικίας και γραφείων και ως εκ τούτου επιβάλλεται η απένταξή της από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και για τους ακόλουθους λόγους:

- ι. Το δημιουργούμενο ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του ΟΤ 89 ως εκ του ιδιόμορφου σχήματος και του γεγονότος ότι συνδέεται γραμμικώς με εκτεταμένους χώρους πρασίνου, κατά τα προαναφερόμενα, δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη δόμηση, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης, κυκλοφοριακές συνδέσεις κλπ. Όλα τούτα είναι ΑΔΥΝΑΤΟΝ να γίνουν στο ΟΤ 89. Και εάν γίνουν θα επέλθει δραματική

υποβάθμιση της περιοχής, με αναίρεση του πρασίνου και κοπή όλων των δένδρων κατά τρόπο που στοιχειοθετεί εκ προθέσεως παραβίαση του άρθρου 24 του Συντάγματος.

ii. Η έκταση έχει μεγάλες κλίσεις, σύμφυτες με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της, που την καθιστούν ακατάλληλη για ανοικοδόμηση.

iii. Υπό τις προπεριγραφείσες συνθήκες το να ζητά η ΚΕΚΡΟΨ άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και μετατροπή του ΟΤ σε οικοδομήσιμο χώρο, συνιστά προδήλως πέραν όλων των προαναφερομένων, και έμμεσο αθέμιτο και κραυγαλέα αδικαιολόγητο υπέρογκο πλουτισμό εις βάρος του δημοσίου και δημοτικού συμφέροντος.

iv. Η ίδια η ΚΕΚΡΟΨ ομολογεί ότι στη σημερινή του μορφή το ΟΤ 89 καταλαμβάνει μεγάλα τμήματα χώρων που κατά την αρχική ένταξη στο σχέδιο ήσαν οδοί και κοινόχρηστοι χώροι, η μετατροπή των οποίων σε οικοδομησίμους θα συνιστούσε ευθεία παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και του άρθρου 32 Ν 4067/2012. Εν όψει λοιπόν και της διατάξεως του άρθρου 32 Ν 4067/2012, όλη η επιφάνεια που προσετέθη στο ΟΤ 89 κατά τα έτη 1972, 1975 και 1988 και αύξησε την επιφάνειά του από 2486 τμ σε 5102 τμ. Πράγματι, η αρχική επιφάνεια του χώρου 11 (νυν ΟΤ 89) στο διάγραμμα του σχεδίου πόλεως του 1927 ήταν μόλις 2486 τμ, ενώ με την τροποποίηση του έτους 1988 ανήλθε σε 5102 τμ, δηλαδή το εμβαδόν του υπερδιπλασιάστηκε (!!!!) καταλαμβάνοντας τμήματα κοινοχρήστων χώρων προς την κατεύθυνση κυρίως της οδού Δάφνης. Όλη όμως η επιφάνεια πέραν των αρχικών 2486 τμ είναι υποχρεωτικώς απεντάξιμη από το σχέδιο πόλεως αφού ουδέποτε ενετάγη στο σχέδιο ως οικοδομήσιμο ως τμήμα οικοδομησίμου ΟΤ..

v. Σε ότι αφορά το εναπομένον τμήμα που αντιστοιχεί στη στενόμακρη λωρίδα μόλις 2486 τμ του σχεδίου πόλεως του 1927 και αυτή θα πρέπει να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως, διότι λόγω διαστάσεων και μεγέθους δεν είναι πολεοδομικώς αξιοποιήσιμη, καθ' ότι μη άρτια και μη οικδομήσιμη, λόγω ελλείψεως του ελαχίστου βάθους των 25 μέτρων, που προβλέπεται ρητώς σαφώς και

επιτακτικώς στο ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ). Το πέραν των πρασιών βάθος της επίμαχης αρχικής έκτασης, 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. ΣΤΕ Ολομ. 2809/2002 κ.ά.), καθότι πρόκειται για παράγοντα που διασφαλίζει την ορθολογική ανάπτυξη της δόμησης - δηλαδή ακόμη και σήμερα εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι δεσμεύσεις για το βάθος του οικοπέδου, όπως αυτές θεσπίζονται με το ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ). Είναι δε απορίας άξιον γιατί το ζήτημα του βάθους αποσιωπάται από την ΚΕΚΡΟΨ, η οποία προτείνει αβασάνιστα την ανοικοδόμηση τέτοιων στερουμένων αρτιότητας οικοπέδων, υποβαθμίζοντας δραματικά τις περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής.

Με δεδομένο λοιπόν ότι το δημιουργούμενο οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, ότι είναι παντελώς ακατάλληλο για κάθε είδους δόμηση και δη για κατοικίες και γραφεία, με δεδομένο επίσης ότι κατ' ουσίαν πρόκειται περί δασικής εκτάσεως με χαρακτηριστικά άλσους και ανέκαθεν, ως κοινωφελής χώρος από την ένταξή του στο ρυμοτομικό σχέδιο και έως τον χαρακτηρισμό του ως κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, διεπόμενος από ειδική πολεοδομική χρήση, αποκλείουσα άνευ ετέρου τον οικοδομήσιμο χαρακτήρα αυτού.

Z- Τέλος, πρέπει να επισημανθεί ότι κατά γενική αρχή του διοικητικού και του πολεοδομικού δικαίου η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως δεν μπορεί να αποσκοπεί στην εκ των υστέρων νομιμοποίηση παρανόμων καταστάσεων.

Αρχικά προ πάσης τροποποίησης, θα πρέπει να αποδοθεί σε κοινή χρήση το 1 μέτρο της οδού Δαβάκη που καταλαμβάνει το κτίριο του πρώην Σταθμού Ηλεκτροπαραγωγής καθώς και να διανοιγεί η οδός, όπως προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια πόλεως από το 1936.

Επιπλέον παρανόμως προτείνεται από την πλευρά της οδού Δαβάκη μειωμένο πλάτος πρασιάς 4 μέτρων αντί για το προβλεπόμενο των 6 μ. που ισχύει για το σύνολο της περιοχής δυνάμει των ρυμοτομικών σχεδίων.

Η μεταφορά της οικοδομικής γραμμής κατά δύο μέτρα δυτικά προς την οδό Δαβάκη η οποία γίνεται με αποκλειστικό κριτήριο την αύξηση της εκμετάλλευσης της επίμαχης λωρίδας, σε βάρος του περιβάλλοντος, επιβαρύνει δραματικά την διαμορφωμένη κατάσταση καθώς, όπως έχει διαπιστωθεί από τον Δήμο και επιβεβαιωθεί από την υπ' αριθμ. 154/78 πράξη αναλογισμού, η οδός Δαβάκη είναι ήδη κατά 1 μέτρο στενότερη από την πρόβλεψη του ρυμοτομικού σχεδίου του 1936 όπου φαίνεται ότι έχει διάσταση πλάτους 6 μέτρων ενώ ΣΗΜΕΡΑ με την κατάληψη κατά ένα μέτρο από τις εγκαταστάσεις της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ είναι μόλις 5 μέτρα. Σημειώνεται επίσης ότι στο σχέδιο του 1936 η οδός Κοτζιά (νυν Δαβάκη) έχει πλάτος 6 μέτρων και η οδός Δάφνης 20 μέτρα και ότι η ΚΕΚΡΟΨ έχει ενσωματώσει στο φερόμενο ως Ο.Τ. 89 και λωρίδα της οδού Δάφνης, συμπεριλαμβάνοντας στο επίδικο και την δενδροστοιχία του πεζοδρομίου αυτής.

Το μειωμένο πλάτος της πρασιάς είναι σε πλήρη αντίθεση με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής και δεν αιτιολογείται, ειδικά σε έναν συνοικισμό που αποτελεί πρότυπο κηπούπολης και η τυχόν αποδοχή της πρότασης ανοικοδόμησης θα αποτελεί ευνοϊκή ρύθμιση προς όφελος της εταιρείας, παρά τον νόμο και σε πλήρη αντίθεση με τα ισχύοντα στην υπόψη περιοχή.

#### **Εν όψει των προεκτεθέντων προτείνονται τα εξής :**

1. Η παραδοχή των υποβληθεισών ενστάσεων.
2. Η απόρριψη της αιτούμενης και επιστευδόμενης από την εταιρία ΚΕΚΡΟΨ άρσης της φερόμενης κατ' αυτή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και της συνακόλουθης αιτούμενης από αυτήν τροποποίησης του Ρ.Σ. του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού αναφορικά με το Άλσος 89 (Ο.Τ. 89, πρώην Ο.Τ. 11).
3. Η έναρξη διαδικασίας απένταξης του ΟΤ 89 από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη μετατροπή του σε αδόμητη έκταση και νησίδα εκτός σχεδίου πόλεως δασικού χαρακτήρα.
4. Επικουρικώς, η απένταξη από το ρυμοτομικό σχέδιο της Κοινότητας Ψυχικού της επέκτασης του Άλσους 89 (Ο.Τ. 89 πρώην χώρου 11) που

πραγματοποιήθηκε με την αναθεώρηση του 1988 και η διατήρηση ως κοινοχρήστου χώρου πρασίνου-Άλσους της υπόλοιπης έκτασής του με τα ενσωματωμένα σε αυτό τμήματα οδών, με την επισήμανση, ότι η ΚΕΚΡΟΨ δεν δικαιούται ούτε στην περίπτωση αυτή αποζημίωση για τους λόγους που εκτίθενται στην γνωμάτευση και ιδίως διότι:

α) Μετά την διαπίστωση της μείωσης των κοινοχρήστων χώρων του Ψυχικού κατά 115 στρέμματα και την αποδοχή της από την ΚΕΚΡΟΨ, με το σχέδιο του 1988 επ' ωφελεία αυτής για την εφαρμογή του στο έδαφος, θεωρείται ότι αυτή έχει παραιτηθεί από κάθε αξίωση για τους εναπομείναντες ορισθέντες με το σχέδιο του 1988 ελάχιστους κοινοχρήστους χώρους πρασίνου και

β) Διότι πρέπει να θεωρηθεί ότι κατ' ορθή ερμηνεία των κειμένων διατάξεων η ΚΕΚΡΟΨ δεν έχει αξιώσεις βάσει των άρθρων 7 Ν.Δ. 17.7.1923, του Ν.Δ. 690/1948 και του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983.

Αθήνα, την 2η Απριλίου 2021

Οι γνωμοδοτούντες δικηγόροι

