



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
Μαραθωνοδρόμου 95
ΨΥΧΙΚΟ, Τ.Κ. 154 52
τηλ.: 210 6794000
fax: 210 6726081
email: epitropesds@0177.syzefxis.gov.gr

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ
ΑΔΑ:
Αριθμ. Απόφ.: 52/06-4-2021
Αριθμ. Πρωτ.: 6090/15-04-2021

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΠΟ 6-04-2021 4^{ης} ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ ΔΗΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ

Στο Ψυχικό σήμερα την **6^η** του μηνός **Απριλίου**, του έτους **2021**, ημέρα της εβδομάδος **Τρίτη** και ώρα **11:00** συνήλθε σε συνεδρίαση η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής ύστερα από την με αριθμ. πρωτ. **5365/02-04-2021** έγγραφη πρόσκληση του Προέδρου της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής που περιείχε τα θέματα της Η.Δ. και επιδόθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75 του Ν. 3852/2010, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 77 Ν. 4555/2018, σε όλα τα μέλη, η οποία δημοσιεύθηκε στον Πίνακα Ανακοινώσεων του Δήμου.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής αποτελούμενη από τους:

1. Γαλάνη Δημήτριο, ως Πρόεδρο,
2. Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη, ως Αντιπρόεδρο,
3. Ζερβό Νικόλαο,
4. Φωτιάδη Δημήτριο,
5. Παπαχρόνη Γεώργιο,
6. Αλεξοπούλου Αικατερίνη,
7. Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη, ως μέλη,

συνήλθε σε συνεδρίαση στο δημοτικό κατάστημα προκειμένου να συζητήσει και να λάβει απόφαση επί των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε ότι επί συνόλου **επτά (7)** τακτικών μελών **παρόντες** ήταν **πέντε (5)** και **απουσες τρεις (3)** ήτοι η κ.κ Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη, Αλεξοπούλου Αικατερίνη και Πετρίτση – Μουράντ Αικατερίνη.

Την απουσία κ. Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη αντικατέστησε το αναπληρωματικό μέλος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής κ. Μπονάτσος Χαράλαμπος.

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, στις 6-4-2021, συμμετείχαν στη συνεδρίαση με τη μέθοδο της τηλεδιάσκεψης οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Ζερβός Νικόλαος και Παπαχρόνης Γεώργιος.

Κατά τη διάρκεια της συζήτησης του 1^{ου} θέματος Η.Δ. ο Πρόεδρος διέκοψε την συνεδρίαση.

Η διακοπείσα στις 06-04-2021 συνεδρίαση συνεχίσθηκε στις 12-04-2021, ημέρα Δευτέρα και ώρα 11:00 και ο Πρόεδρος προέβη εκ νέου σε λήψη παρουσιών.

Διαπιστώθηκε ότι επί συνόλου επτά (7) τακτικών μελών παρόντες ήταν τέσσερις (4) και απόντες τρεις (3) ήτοι οι κ.κ. Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη, Ζερβός Νικόλαος και Αλεξοπούλου Αικατερίνη.

Η κ. Ζέππου – Χαρλαύτη Ελένη προσήλθε κατά την συζήτηση του 2^{ου} θέματος Η.Δ.

Τον απόντα κ. Ζερβό Νικόλαο αντικατέστησε το αναπληρωματικό μέλος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής κ. Μπανάτος Χαράλαμπος.

Την απύσα κ. Αλεξοπούλου Αικατερίνη αντικατέστησε το αναπληρωματικό μέλος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής κ. Σαμαρόπουλος Βύρων – Παύλος.

Καθήκοντα Προέδρου της Επιτροπής κατά την συζήτηση των θεμάτων από 5ο Η.Δ. έως 12ο Η.Δ. ανέλαβε η Αντιπρόεδρος της Επιτροπής κ. Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη.

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. Παπαχρόνης Γεώργιος, Πετρίτση – Μουράντ Αικατερίνη και Σαμαρόπουλος Βύρων – Παύλος.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής ζήτησε να συζητηθεί το 13^ο θέμα Η.Δ. ως 5^ο θέμα Η.Δ., το 14^ο θέμα Η.Δ. ως 6^ο θέμα Η.Δ. και το 15^ο θέμα Η.Δ. ως 7^ο θέμα Η.Δ. Τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής ενέκριναν ομόφωνα.

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

Ο Πρόεδρος, αφού διαπίστωσε νόμιμη απαρτία των μελών της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής, κήρυξε την έναρξη της συνεδρίασης και εισηγήθηκε ως κατωτέρω το θέμα:

ΘΕΜΑ 2^ο Η.Δ.

Λήψη απόφασης επί του υπ' αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/58430/1184 από 7-11-2020 εγγράφου του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας με θέμα: «Αίτηση της ανώνυμης εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. για την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως λόγω άρσης ρυμοτομικού βάρους σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση στο Άλσος 89 (Ο.Τ.89) της Δ.Κ. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού».

Εισηγούμενος το ανωτέρω θέμα ο Πρόεδρος είπε:

Κοινοποιήθηκε στον Δήμο το υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/Δ/ΠΟΛΣ/58430/1184 από 7-11-2020 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών και Ρυθμίσεων, της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠ.ΕΝ. με θέμα: «Αίτηση τροποποίησης σχεδίου της ανώνυμης εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. λόγω άρσης ρυμοτομικού βάρους σε

συμμόρφωση σε δικαστική απόφαση στο ΟΤ 89 της Δ.Κ. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού που αναρτήθηκε στην διαύγεια στις 11-11-2020.

Συνημμένα κοινοποιήθηκαν η από Ιούλιο 2019 τεχνική έκθεση του Τοπογράφου Αγρονόμου Μηχανικού Σπύρου Ι. Σαντριβανόπουλου, το υπό κλίμακα 1: 500 από Ιούνιο 2019 τοπογραφικό διάγραμμα του ως άνω ακινήτου και όλα τα έγγραφα που αναφέρονται στην εν λόγω τεχνική έκθεση.

Με βάση τα ανωτέρω η αιτούσα ζητεί να αρθεί σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 3627/2007 απόφαση του ΣΤΕ που ακύρωσε την σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει την απαλλοτρίωση που επιβλήθηκε στο ως άνω ακίνητο, το οποίο φαίνεται με τα στοιχεία Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5 Τ6-Τ7-Τ1 στο ως άνω τοπογραφικό με επιφάνεια 5.102,7 τ.μ., η οποία επιβλήθηκε δυνάμει του από 19-9-1975 Π.Δ. Με το ίδιο έγγραφο ζητείται να ερευνηθούν οι ισχυρισμοί του Δήμου Ψυχικού, ο οποίος αμφισβητεί το δικαίωμα κυριότητας της αιτούσας στην εν λόγω έκταση, το οποίο όμως έχει κριθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 2256/2013 αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών και 30/2016 του Δικαστηρίου του Αρείου Πάγου.

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

Ακολούθως δέχτηκε τις ενστάσεις που κατατέθηκαν στο πλαίσιο της ως άνω διαδικασίας και καλείται πλέον να λάβει απόφαση επί της πρότασης εκκίνησης της διαδικασίας τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Άλσος 89 της Κοινότητας Ψυχικού με την θέση εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού—απένταξη της επέκτασης που πραγματοποιήθηκε με την αναθεώρηση του 1988 (Φ.Ε.Κ. 353Δ) και την διατήρηση ως χώρου κοινοχρήστου πρασίνου—άλσους του υπολοίπου Άλσους 89 (πρώην χώρου 11) με τα ενσωματωμένα σε αυτό τμήματα οδών, να διατηρήσει τον χαρακτήρα του κοινοχρήστου χώρου πρασίνου-άλσους που νομικά έχει σήμερα.

Ειδικότερα το έτος 1927 δια του από 09.12.1927 β.δ περί τροποποίησης σχεδίου Ψυχικού και του σχετικού Οικοδομικού Κανονισμού (Α' 317) εντάχθηκε ολόκληρη η ιδιοκτησία της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ, εκτάσεως 400 περίπου στρεμμάτων στο σχέδιο πόλεως. Με την ως άνω τροποποίηση 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.

Ακολούθως από το 1927 και στις επόμενες τροποποιήσεις του σχεδίου της περιοχής που έλαβαν χώρα με τα από 05.04.1930 (Α' 100) και από 03.04.1933 (Α' 85) διατάγματα, δεν μεταβλήθηκε η επιφάνεια που φιλοξενούσε τον σταθμό ηλεκτροπαραγωγής και εξακολούθησε να παραμένει αρρυθμιστη και εκτός σχεδίου και να φέρει την ειδική ένδειξη 11, ενώ η φράση «σταθμός ηλεκτροπαραγωγής» στο υπόμνημα του τοπογραφικού συμπληρώθηκε με τη λέξη "Δεξαμεναί" το 1930 και το 1933 με "Γραφεία - Αποθήκαι - Δεξαμεναί".

Η επίμαχη λωρίδα εμβαδού 2.486 τ.μ, απεικονίζεται στο ρυμοτομικό σχέδιο του από 26-8/8-9-1936 β.δ. (Α' 392) αλλά και στην επόμενη τροποποίησή του, το 1955, άνευ συμβόλου και χαρακτηρισμού και, αποκτά πολεοδομική υπόσταση με την τροποποίησή του από 08.04.1972 β.δ (Α' 88), ενσωματούμενη για πρώτη φορά μέσα σε ευρύτερης έκτασης οικοδομικό τετράγωνο επιφανείας 4.411 τ.μ χαρακτηριζόμενο συνολικά ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου. Το εν λόγω

β.δ ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους με την απόφαση 2497/1973 της Ολομέλειας του ΣΤΕ και αργότερα δημοσιεύτηκε το από 19-9-1975 π.δ (Α' 259) ίδιου περιεχομένου. Στα σχέδια που συνοδεύουν τα διατάγματα των ετών 1972 και 1975 με τα οποία τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του Ψυχικού φαίνεται το περίγραμμα της αρχικής έκτασης επιφανείας 2.486 τ.μ που φέρει την ένδειξη 11 ως αναφορά στην πρώην λειτουργούσα κοινωφελή χρήση, καθώς και το περίγραμμα του δημιουργούμενου για πρώτη φορά οικοδομικού τετραγώνου με χρήση κοινόχρηστου πρασίνου, επιφανείας 4.411 τ.μ. 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.

Όπως προκύπτει από τη διαχρονική σύγκριση των διαγραμμάτων των ρυμοτομικών σχεδίων, η εταιρεία συμπεριέλαβε πέραν της αρχικής λωρίδας εμβαδού 2.486τ.μ. στην οποία λειτουργούσε ο Σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής που παρέμενε στην ιδιοκτησία της και άλλα τμήματα, κοινόχρηστα, προς βορράν, ανατολή-τμήμα της οδού Δάφνης- και νοτίως στην επέκταση της οδού Τρεμπεσίνας.

Γενικότερα, παρατηρείται μια συστηματική προσπάθεια της ενδιαφερόμενης εταιρείας, για συνεχή επέκταση και κατάληψη κοινοχρήστων χώρων προς ίδιον όφελος.

Τα παραπάνω επιβεβαιώνονται από την υπ' αρ.154/78 πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας μεταξύ των Ο.Τ φ και 57, η οποία κυρώθηκε μερικώς διορθωμένη με την υπ' αρ. 6860/643/85 Απόφαση ΔΠΔΑΑ και κοινοποιήθηκε στους παρόδους ιδιοκτήτες της οδού Δαβάκη, ομού με το συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει.

Από το συνημμένο και θεωρημένο από την καθ' ύλη αρμόδια υπηρεσία, τοπογραφικό της ως άνω πράξεως αναλογισμού, προκύπτει ακριβώς το περίγραμμα της ιδιοκτησίας της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. που συμπίπτει με την έκταση που απεικονίζεται με τα στοιχεία ΑΒΓΔΑ στην οποία σαφώς αποτυπώνεται η ρυμοτομική γραμμή προ της τροποποίησης του σχεδίου, όπως δηλαδή ίσχυε με το ρυμοτομικό σχέδιο του 1936 (Α' 392).

Περαιτέρω η έκταση αυτή ταυτίζεται με το όριο της ανατολικής πλευράς του κτιρίου της εταιρείας (και το πλάτος των 14 μέτρων της λωρίδας) καθώς επίσης εμφανίζεται και η νέα γραμμή της τροποποίησης του από 19-9-1975 π.δ που επέκτεινε το δημιουργούμενο οικοδομικό τετράγωνο ενσωματώνοντας τμήμα της οδού Δάφνης προς δημιουργία πρασίνου.

Μετά από σχετικό αίτημα περί άρσεως της απαλλοτρίωσης από την εταιρεία, εκδόθηκε η 3627/2007 απόφαση του ΣΤΕ το οποίο παγίως έχει κρίνει ότι *«..όταν η Διοίκηση διαπιστώνει ότι συντρέχουν κατ' αρχήν οι νόμιμες προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, να ικανοποιήσει σχετικό αίτημα, οφείλει χωρίς καθυστέρηση, και αφού τηρήσει τις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται από τις οικείες διατάξεις, να προβεί στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους και ταυτοχρόνως να ρυθμίσει εκ νέου τοπολεοδομικό καθεστώς*

του συγκεκριμένου ακινήτου, καθόσον με μόνη την άρση της απαλλοτριώσεως ή του βάρους το ακίνητο δεν καθίσταται αυτομάτως οικοδομήσιμο, αλλά παραμένει πολεοδομικώς αρρύθμιστο. 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 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 1649/2018, 1773/2017, 2676/2010, 4569/2009 7μ., 843/2009 7μ., 3856/ 2008, 3232/2008, 3908/2007 7μ. κ.ά.**).

Το άρθρο 32 παρ. 1 του ν. 4067/2012 ορίζει τα εξής: «1. Η τροποποίηση εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, μετά από βεβαιωθείσα αυτοδίκαιη ανάκληση επιβληθείσας απαλλοτριώσεως ή σε συμμόρφωση δικαστικής απόφασης για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης, γίνεται με την τήρηση της διαδικασίας του άρθρου 154 του από 14.7.1999 π.δ. του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580). Η έναρξη της διαδικασίας τροποποίησης γίνεται με την υποβολή σχετικού αιτήματος στον οικείο δήμο ή την αρμόδια υπηρεσία, από τον ιδιοκτήτη στο ακίνητο του οποίου ανακλήθηκε ή ήρθη η απαλλοτριώση ή δέσμευση, το οποίο συνοδεύεται υποχρεωτικά από τα ακόλουθα στοιχεία: α) βεβαίωση της αυτοδίκαια ανακληθείσας απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης ή δικαστική απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου, β) ακριβή αντίγραφα.... Ο οικείος δήμος τηρεί τις προβλεπόμενες από τις παραπάνω διατάξεις, διατυπώσεις και διαδικασίες δημοσιοποίησης της προτεινόμενης τροποποίησης του σχεδίου στη θέση του ακινήτου, εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας η διαδικασία έγκρισης της τροποποίησης συνεχίζεται χωρίς τη γνώμη του».

Περαιτέρω, η παρ.:16 του άρθρου 32 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 ν. 4315/2014 και εφαρμόζεται εν προκειμένω κατά το άρθρο 6 παρ. 6 του ν. 4315/2014, ορίζει τα εξής: «... δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του παρόντος άρθρου και απαγορεύεται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως ή δέσμευσης στις περιπτώσεις: α) κοινόχρηστων ή κοινωφελών χώρων που καθορίστηκαν εκ της αρχικής έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων...». 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 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 αποφαινεται 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 περιστατικό 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 δραστηριότητος, διακρίνονται: α) Πάρκα και άλση εντός των πόλεων ή των οικιστικών 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. 40421/2012 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 πράγμασιν 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)» ΣτΕ 331/220.

Εξάλλου, στην παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014 (Καταργούμενες Μεταβατικές διατάξεις), ορίζονται τα εξής: «Εκκρεμείς διαδικασίες τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων λόγω άρσης προς συμμόρφωση δικαστικών αποφάσεων, για τις οποίες έχει υποβληθεί σχετικό αίτημα στις

αρμόδιες υπηρεσίες, συνεχίζουν με τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 και του άρθρου 32 του ν. 4067/2012. Μετά από αίτημα του ιδιοκτήτη ή του συνόλου των συνιδιοκτητών του ακινήτου δύναται να υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 και του άρθρου 3 του παρόντος. Σε κάθε περίπτωση εκκρεμών διαδικασιών ισχύουν οι διατάξεις των παραγράφων 4, 6, 7, 16 και 18 του άρθρου 32 του ν. 4067/2012, όπως τροποποιήθηκε με το παρόν.»

Η επίμαχη λωρίδα αποτελεί οργανικό και λειτουργικό μέρος μιας συστάδας αλσών που απεικονίζονται αρχικά στο ρυμοτομικό σχέδιο του 1972 και στα μεταγενέστερα : των ετών 1975 και 1988 και που στην πράξη αποτελούν τον μοναδικό πνεύμονα πρασίνου και τόπο συνάντησης συγκέντρωσης χαλάρωσης και αναψυχής των δημοτών της περιοχής αυτής, τόπο άσκησης και εκτόνωσης των οικοσπιτων ζώων και κίνησης των πεζών προς τα βασικά σημεία κοινωνικού ή πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Το είδος των φυτών προδίδει ότι πρόκειται περί της φυσικής συνέχειας της ίδιας ακριβώς κατά είδος και μέγεθος υπάρχουσας αιωνόβιας δενδροστοιχίας που καλύπτει όλη την πλευρά προς την οδό Δάφνης. 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.

Η επίδικη έκταση γειτνιάζει άμεσα με την εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου (Τουρκοβούνια) η οποία σε παλαιότερο έγγραφο της Δ/νσης Δασών της Ν.Α Ανατολικής Αττικής προς τον Δήμο Ψυχικού (αρ. πρωτ. 3506/4.6.1996) είναι Δημόσια αναδασωτέα δασική έκταση και εμπεριέχεται στην υπ' αρ. 108424/1934 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας.

Στα διαγράμματά της εταιρείας, προς τους πιθανούς αγοραστές οικοπέδων της οικοδομής, ο χώρος παρουσιαζόταν ως πραγματικά ήταν εκ της φύσεώς του, ένα άλσος, ένας χώρος πρασίνου, στον οποίο παρέμεναν μόνο οι εγκαταστάσεις της εταιρείας.

Εξ υπαρχής έλλειψη οικοδομησιμότητας της επίμαχης λωρίδας, λόγω έλλειψης των αναγκαίων διαστάσεων αυτής για οικοδομική εκμετάλλευση και μη ένταξής της σε οικοδομικό τετράγωνο.

Παρά τα όσα ανακριβή στην ως άνω σχετική τεχνική έκθεση αναγράφονται, η αλήθεια είναι ότι από την ένταξη της περιοχής σε σχέδιο πόλεως το 1927 και σε όλα τα μεταγενέστερα ρυμοτομικά σχέδια, του 1930, του 1933 του 1936, η επίμαχη λωρίδα γης σημειώνονταν με ειδική σήμανση 11 βάσει της εγκατάστασης “Σταθμού Ηλεκτροπαραγωγής” χωρίς να φαίνεται ότι εντάσσεται ως οικοδομικό τετράγωνο σε σχέδιο πόλεως.

Η εν λόγω στενόμακρη λωρίδα, δεν είχε ποτέ τα χαρακτηριστικά οικοδομικού τετραγώνου, δεν της αποδόθηκε σχετικός αριθμός ή σύμβολο που να υποδηλώνει την ένταξή της σε σχέδιο πόλεως ως οικοδομικό τετράγωνο και ανέκαθεν στερείτο των αναγκαίων διαστάσεων προς ανοικοδόμηση.

Οι αριθμοί που αντιστοιχούν σε οικοδομικό τετράγωνο τίθενται εντός κύκλου, ενώ οι κοινόχρηστες ή κοινωφελείς χρήσεις φέρουν απλώς ένδειξη, δηλαδή ένα στοιχείο, ένα γράμμα ή ένα αριθμό που υποδηλώνει τη χρήση.

Αυτό ακριβώς προκύπτει ανάγλυφα και από την προσεκτική και όχι επιπόλαιη παρατήρηση των σχετικών τοπογραφικών διαγραμμάτων που συνοδεύουν τις εγκρίσεις ρυμοτομικών σχεδίων κοινότητας Ψυχικού των ετών 1927, 1930 και 1933.

Ειδικότερα παρατηρείται διαφορετική ένδειξη και αρίθμηση των οικοδομικών τετραγώνων, που προορίζονται προς ανοικοδόμηση, με τα σημεία που έχουν απλή ένδειξη των χώρων που είναι αφορισμένοι για ειδικές χρήσεις όπως σχολεία, θέατρο, ξενοδοχείο κλπ στο πλαίσιο των οποίων εντάσσεται και υπόψη λωρίδα.

Συνεπώς, η ένδειξη 11 προδήλως δεν αντιστοιχεί σε αριθμό οικοδομικού τετραγώνου, διότι στα ρυμοτομικά σχέδια του οικισμού Ψυχικού, κάθε οικοδομικό τετράγωνο φέρει εντός χαρακτηριστικού κύκλου ξεχωριστό και μοναδικό αριθμό, ενώ στις ειδικές χρήσεις όπως π.χ σχολεία, ο αριθμός συμβολίζει τη χρήση και είναι πάντα ο ίδιος.

Το 1936, ότε και έγινε επέκταση του ρυμοτομικού σχεδίου της Κοινότητας Ψυχικού στα δυτικά της επίμαχης λωρίδας και όπως αργότερα επαναλήφθηκε και στο μεταγενέστερο σχέδιο του έτους 1955 (Α' 146), η υπόψη λωρίδα γης, εξακολούθησε να μην έχει τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά οικοδομικού τετραγώνου ούτε και σχετικό αριθμό ή σύμβολο Ο.Τ. παραμένοντας εκτός οικοδόμησης σε αντίθεση με άλλους χώρους αφορισμένους για συγκεκριμένη χρήση που αποχαρακτηρίστηκαν όπως για παράδειγμα τα ξενοδοχεία έλαβαν αριθμό Ο.Τ **I,II,III**.

Επειδή στα ρυμοτομικά σχέδια του 1927, του 1930 και του 1933 ο υπόψη χώρος έφερε την ένδειξη 11 από δε την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του 1936 (Α' 392) μέχρι την τροποποίηση του σχεδίου της ΔΚ Ψυχικού το έτος 1972 ο υπόψη χώρος, δεν έφερε αρίθμηση ούτε και εγένετο σχετική μνεία στο υπόμνημα του σχεδίου, σε συνδυασμό και με το ότι ούτε και το μεταγενέστερο αυτού σχέδιο ,του έτους 1955, αρίθμησε την εν λόγω έκταση καθιστώντας την οικοδομήσιμη, αποδεικνύεται ατράνταχτα, ότι η λωρίδα αυτή παρέμενε εκτός σχεδίου, πολεοδομικά ανώνυμος και αρρύθμιστος χώρος που είχε εξαιρεθεί από την δόμηση.

Οι όποιες αναφορές της εν λόγω λωρίδας ως δήθεν Ο.Τ.11, έγιναν επειδή ακριβώς δεν έφερε συγκεκριμένο αριθμό στο σχέδιο και έτσι όταν το 1972 (Δ' 88) εισήχθη το πρώτον στο σχέδιο πόλεως ως μεγαλύτερη έκταση με χρήση κοινόχρηστου πρασίνου χάριν οργανικής και λειτουργικής συνέχειας και ενότητας με τα εν σειρά άλση και δενδροστοιχίες της περιοχής χαρακτηριζόμενος ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου χρησιμοποιήθηκε χάριν ευκολίας το μοναδικό σύμβολο που είχε απεικονιστεί σε ρυμοτομικό σχέδιο στην έκταση αυτή, με τον αριθμό 11 που όπως προαναφέρθηκε διατηρήθηκε από την παλαιότερη απεικόνισή του ως Σταθμού Ηλεκτροπαραγωγής του οικισμού και όχι ως οικοδομικό τετράγωνο. Στο σχέδιο του 1972 δεν έφερε αριθμό οικοδομικού τετραγώνου κατ' αντιστοιχία με τον συμβολισμό των υπολοίπων κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, έλαβε δε τον αριθμό 89 το έτος 1988 (ΦΕΚ 353 Δ), οπότε και αριθμήθηκαν με διαδοχικούς αριθμούς όλα τα οικοδομικά τετράγωνα που συνθέτουν τη συστάδα αλσών κατά μήκος της οδού Δάφνης.

Στον επίδικο χώρο ΟΥΔΕΠΟΤΕ πριν το 1972- όπου και δεσμεύτηκε ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου-επιχείρησε η εταιρεία την έκδοση οικοδομικών άδειών, ακριβώς επειδή ήταν αδύνατη η έκδοσή τους, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός ποτέ δεν ήταν οικοδομήσιμος και εντάχθηκε το πρώτον σε σχέδιο πόλεως ως κοινόχρηστο πράσινο-άλλος.

Περαιτέρω οι όποιες αρχικές και μεταγενέστερες κατασκευές ή εγκαταστάσεις, όπως μικρός βοηθητικός χώρος για τη στέγαση γραφείων της εταιρείας, συνεργείο επισκευής οχημάτων και μηχανημάτων του λατομείου, αποθήκη, κ.λ.π. έγιναν αυθαίρετα, χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης: οικοδομικής άδειας.

Εξάλλου όπως προκύπτει στις προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας της περιοχής, κατά το από 14.9.1979 π.δ (Α' 553) ορίζεται ρητά το βάθος του οικοπέδου στα 25 μέτρα ενώ κατά παρέκκλιση εξακολουθούν να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα τα οποία κατά την ημερομηνία δημοσίευσως του εν λόγω διατάγματος είχαν βάθος 20 μ. για τον τομέα Ι και 18 μ. για τον τομέα 11. Η εν λόγω λωρίδα, εμπίπτουσα στον τομέα 1, για να καταστεί οικοδομήσιμη απαιτεί ελάχιστο βάθος 25 μ.. Επίσης, δεν περιλαμβάνεται στην ως άνω παρέκκλιση των υφισταμένων κατά τον χρόνο δημοσίευσης του π.δ του 1979 οικοπέδων, καθώς προϋπόθεση για την εφαρμογή της εν λόγω εξαίρεσης είναι το οικόπεδο να ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο εκείνο, κάτι το οποίο δεν συνέβαινε για τη λωρίδα της εταιρείας, διάστασης πλάτους 14 μ. όσο και το κτίριο του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής.

Επειδή η εταιρεία γνώριζε και είχε αποδεχθεί ότι η έκταση δεν είναι οικοδομήσιμη και ουδεμία δυνατότητα μελλοντικής αξιοποίησης παρείχε.

Επειδή η έκταση αυτή υπάγεται λόγω της φύσεως και της θέσεώς της στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας,

Οι προτεινόμενοι όροι δόμησης της πρότασης οικοδόμησης της υπόψη λωρίδας είναι σε αντίθεση με αυτούς που ισχύουν σήμερα στην περιοχή.

Αρχικά προ πάσης τροποποίησης, θα πρέπει να αποδοθεί σε κοινή χρήση το 1 μέτρο της οδού Δαβάκη που καταλαμβάνει το κτίριο της εταιρείας Κέκροψ 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, διότι 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. Σημειώνεται επίσης ότι στο σχέδιο του 1936 η οδός Κοτζιά (νυν Δαβάκη) έχει πλάτος 6 μέτρων και η οδός Δάφνης 20 μέτρα., ενώ στην πράξη έχει 12 μέτρα.

Επειδή 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 κηπούπολη, θα αποτελεί δε σκανδαλωδώς ευνοϊκή ρύθμιση προς όφελος της εταιρείας η έγκρισή του.

Επειδή η ελάχιστη διάσταση του βάθους των οικοπέδων προκειμένου να είναι οικοδομήσιμα, είναι 25 μέτρα για το σύνολο των οικοπέδων με το από 14.9.1979 π.δ (Α' 553).

Ως προς τις προτεινόμενες χρήσεις γης, τονίζουμε ότι βάσει των ισχυόντων διαταγμάτων της Δ. Ενότητας Ψυχικού επιτρέπεται μόνο και αποκλειστικά η χρήση κατοικίας καθώς το προάστιο έχει χαρακτήρα πρότυπης κηπούπολης. Όπως δε προαναφέρθηκε, οι ενδείξεις "Γραφεία", "Δεξαμεναι" ή και "Αποθήκαι" που σημειώθηκαν στο Ρ.Σ του 1933 επί της έκτασης - λωρίδας όπου λειτουργούσε ο Σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής, αφορούσαν σε περιγραφή των κατασκευών, συμπληρωματικών και υποστηρικτικών, της χρήσης του σταθμού και σε καμία περίπτωση δεν δηλώνουν θεσμοθέτηση χρήσεων γραφείων ή αποθήκευσης, οι οποίες άλλωστε απαγορεύονται ρητά από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Επειδή είναι απαράδεκτη η διατήρηση των υπάρχουσών κατασκευών, που ανεγέρθησαν αρχικά προς υποστήριξη του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής αλλά και των μεταγενεστέρων αυθαιρέτων προσθηκών στις οποίες η ΚΕΚΡΟΨ προτίθεται να συνεχίσει να κάνει απαγορευμένη χρήση, διότι δεν ήταν εξ αρχής επιμελημένες λόγω και του προσωρινού χαρακτήρα τους και έχουν κατασκευαστεί με πρόχειρο τρόπο από ευτελή υλικά όπως συνήθως συμβαίνει με τις αυθαίρετες κατασκευές, με αποτέλεσμα να συνθέτουν ένα αντιαισθητικό σύνολο που υποβαθμίζει την ευρύτερη περιοχή και τις ιδιοκτησίες μας μειώνοντας την αξία τους. Τούτο διότι κατασκευάστηκαν χωρίς την απαραίτητη οικοδομική άδεια ως όφειλαν, επειδή δεν ήταν δυνατό να εκδοθεί λόγω της έλλειψης αρτιότητας της λωρίδας του επίδικου χώρου του άλσους 89 που δεν πληρούσε τις ελάχιστες πολεοδομικές προϋποθέσεις για να οικοδομηθεί.

Συνοψίζοντας, η άρση απαλλοτρίωσης της έκτασης όπου λειτουργούσε ο Σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής και ο τυχόν καθορισμός όρων δόμησης επ' αυτής θα πρέπει να είναι σύμφωνος με τα ισχύοντα μεγέθη, τόσο ως προς τις προϋποθέσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας των οικοπέδων (πρόσωπο ,πλάτος, βάθος) αλλά και επιτρεπομένων χρήσεων, και ως προς τα πλάτη των οδών και εν προκειμένω τη διασφάλιση του εξαμέτρου πλάτους της οδού Δαβάκη όπως προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο του 1936.

Επιπλέον σύμφωνα με τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή, επιτρέπεται μόνο και αποκλειστικά η κατοικία λόγω του χαρακτήρα της κηπούπολης και συνεπώς απαγορεύεται ρητά η χρήση γραφεία (γραφεία εταιρείας και αποθήκευση) και μάλιστα ως αυτοτελής αμιγής χρήση, αφού αυτό παραπέμπει σε ειδικό κτίριο και κατασκευή που επίσης ρητά απαγορεύεται.

Η πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της Δ.Ε Ψυχικού όπως παρουσιάζεται στην Τεχνική Έκθεση του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Σπύρου Ι. Σαντριβανόπουλου, είναι αντίθετη στις αρχές του πολεοδομικού σχεδιασμού, υποβαθμίζει δραματικά την ποιότητα ζωής των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής και βλάπτει μη αναστρέψιμα το περιβάλλον. Οι λόγοι που οδήγησαν στην πρόταση τροποποίησης του σχεδίου της Δ.Ε Ψυχικού το 1972 με την ένταξη στο

σχέδιο πόλης για πρώτη φορά οικοδομικού τετραγώνου κοινόχρηστου πρασίνου μεταξύ των οδών Δαβάκη και Δάφνης, προκύπτουν με σαφήνεια από το απόσπασμα πρακτικού Κοινοτικού Συμβουλίου της 8/6/1971 για την επικύρωση της 44/71 αποφάσεως του Κ.Σ επί προτάσεως τροποποίησης Σχεδίου πόλεως.

Το Κοινοτικό Συμβούλιο, σε ανύποπτο χρόνο, αναγνώρισε ότι με την επιδιωκόμενη μεταβολή, πραγματοποιείται ομοιόμορφη πολεοδομική συνέχεια των αλсуλλίων της οδού Δάφνης, εξωραϊζεται η ήδη πυκνοδομημένη περιοχή στην οποία προστίθεται ένας επιμήκης μη οικοδομήσιμος ιδιωτικός χώρος λόγω μειωμένης διάστασης πλάτους του και ότι η τοπική αυτή τροποποίηση είναι υπέρ του δημοσίου συμφέροντος και της ωφέλειας της πόλης του Ψυχικού.

Το ανωτέρω σκεπτικό του Συμβουλίου αποτυπώνει τις αρχές ενός ορθού πολεοδομικού σχεδιασμού, υπέρ του δημοσίου συμφέροντος, καθώς πρόθεση ήταν η αύξηση των χώρων πρασίνου οι οποίοι ήταν και είναι απαραίτητοι για την πυκνοδομημένη νοτιοδυτική επέκταση του συνοικισμού που μπήκε στο σχέδιο το 1936 η οποία στερείται τέτοιων χώρων. Ο νοτιοδυτικός τομέας της πόλεως του Ψυχικού που αποτελείται από οικόπεδα μικρότερης επιφάνειας (335 τ.μ), μικρότερου προσώπου (14 μ.) και μικρότερου βάθους (18 μ.) σε σχέση με τα οικόπεδα των υπολοίπων περιοχών της Δ.Ε. παρουσιάζει τη μεγαλύτερη πυκνότητα πληθυσμού και έχει τη μικρότερη αναλογία κοινοχρήστων χώρων ανά κάτοικο.

Επειδή η οδός Δάφνης είναι ένας νευραλγικός δρόμος για υπεραστικά οχήματα ο οποίος συγκεντρώνει ως συλλεκτήρια περιφερειακή οδός έντονο κυκλοφοριακό φορτίο.

Η ανέγερση οικοδομών τριών περίπου χιλιάδων (3.000) τ.μ με βάση τον προτεινόμενο συντελεστή δόμησης και η ανάλογη προσθήκη πληθυσμού, θα υποβαθμίσει δραματικά την περιοχή, θα επιδεινώσει τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων της, θα εντείνει το κυκλοφοριακό πρόβλημα και θα το μεταφέρει και στην οδό Δαβάκη, η οποία όπως προαναφέρθηκε υπολείπεται κατά 1 μέτρο του πλάτους που προβλέπει το ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο δεν έχει αποδοθεί σε κοινή χρήση από την εταιρία και θα δημιουργήσει συνθήκες ασφυκτικής ρύπανσης.

Επειδή θα διακοπεί η συνέχεια των εν σειρά αλсуλλίων που συνθέτουν ένα μοναδικό στην πυκνοδομημένη περιοχή πλέγμα πρασίνου, θα στερήσει αναιτιολόγητα και παράνομα από τους κατοίκους έναν δημόσιο χώρο συνάντησης και αναψυχής και δροσισμού.

Επειδή η πρόταση της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. που παρουσιάζεται στην τεχνική έκθεση για την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως της Δ.Κ Ψυχικού λειτουργεί αναιτιολόγητα επιβαρυντικά για τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής, υποβαθμίζει δραματικά την ποιότητά τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής, αποκόπει παράνομα τη συνέχεια της συστάδας υπεραιωνόβιας δεντροστοιχίας πρασίνου και κοινοχρήστων αλσών και περιορίζει την ανεμπόδιση κίνηση πεζών προς τα βασικά σημεία πολιτιστικού ενδιαφέροντος και κοινωνικής ζωής, συρρικνώνει τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους που είναι απαραίτητοι για την κάλυψη των αναγκών της εν λόγω πυκνοδομημένης γειτονιάς του Ψυχικού.

Κατόπιν των ανωτέρω

ΕΙΣΗΓΟΥΜΑΙ

1. Την απόρριψη της προτεινόμενης δυνάμει της από 30-07-2020 αιτήσεως της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Άλσος 89 φερόμενο ως Ο.Τ. 89 της Κοινότητας Ψυχικού.
2. Την απένταξη του Ο.Τ. 89 από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη μετατροπή του σε αδόμητη έκταση και νησίδα εκτός σχεδίου πόλεως δασικού χαρακτήρα.
3. Επικουρικώς, την 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 την διατήρηση ως κοινοχρήστου χώρου πρασίνου-Άλσους της υπόλοιπης έκτασής του, με τα ενσωματωμένα σε αυτή τμήματα οδών, όπως αυτά φαίνονται αναλυτικά στο υπό κλίμακα 1:500 από Μάρτιο 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ευθύμη Σταμπουλόγλου, που επισυνάπτεται και σύμφωνα με την από 20-03-2021 Τεχνική Έκθεση των ίδιων μηχανικών και με την επισήμανση, ότι η ΚΕΚΡΟΨ δεν δικαιούται ούτε στην περίπτωση αυτή αποζημίωση για τους λόγους που εκτίθενται στην συνημμένη στο παρόν γνωμάτευση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου 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 ελαχίστους κοινοχρήστους χώρους πρασίνου και β) Διότι πρέπει να θεωρηθεί ότι κατ' ορθή ερμηνεία των κειμένων διατάξεων η ΚΕΚΡΟΨ δεν έχει αξιώσεις αποζημίωσης βάσει των άρθρων 7 Ν.Δ. 17.7.1923, του Ν.Δ. 690/1948 και του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983.
4. Την εκ μέρους του Δήμου τήρηση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ (Κ.Β.Π.Ν.).

Παρακαλώ τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής να αποφασίσουν σχετικά.

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής αφού έλαβε υπόψη:

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. πρωτ. ΥΠΕΝ/Δ/ΠΟΛΣ/58430/1184 από 7-11-2020 έγγραφο του Τμήματος Πολεοδομικών Μελετών και Ρυθμίσεων, της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠ.ΕΝ. με θέμα: Αίτηση τροποποίησης σχεδίου της ανώνυμης εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. λόγω άρσης ρυμοτομικού βάρους σε συμμόρφωση σε δικαστική απόφαση στο ΟΤ 89 της Δ.Κ. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού,
5. Την από Ιούλιο 2019 τεχνική έκθεση του Τοπογράφου Αγρονόμου Μηχανικού Σπύρου Ι. Σαντριβανόπουλου,
6. Την υπ' αριθμ. 3627/2007 απόφαση του Σ.τ.Ε. η οποία επιβλήθηκε δυνάμει του από 19-9-1975 Π.Δ.,

7. Την υπ' αριθμ. 2256/2013 απόφαση του Εφετείου Αθηνών και την υπ' αριθμ. 30/2016 απόφαση του Δικαστηρίου του Αρείου Πάγου,
8. Τις διατάξεις των άρθρων 32 του 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),
 9. Τις διατάξεις του άρθρου 15 παρ. 2.3.δ του Ν.1515/1985,
 10. Το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής (Ν.4277/2014),
11. Τις τροποποιήσεις του σχεδίου της περιοχής που έλαβαν χώρα με τα από 5-4-1930 (ΦΕΚ Α' 100) και από 3-4-1933 (ΦΕΚ Α85) , το ρυμοτομικό σχέδιο του από 26-8/8-9-1936 (Α' 392) αλλά και την τροποποίησή του το 1955 άνευ συμβόλου και χαρακτηρισμού καθώς και την απόκτηση της πολεοδομικής του υπόστασης με την τροποποίηση του από 8-4-1972 (Φ.Ε.Κ. Δ' 1988),
 12. Το Π.Δ. 19-09-1975 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 259Δ),
 13. Το Π.Δ. 15.4.1988 (ΦΕΚ 353Δ' /1988),
14. Την από 20-03-2021 Τεχνική Έκθεση των Μηχανικών-Συμβούλων του Δήμου κ.κ. Φαίδωνος Παπαθεοδώρου και Ευθύμη Σταμπουλόγλου
 15. Την από 02-04-2021 Γνωμοδότηση των νομικών συμβούλων του Δήμου Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Την απόρριψη της προτεινόμενης δυνάμει της από 30-07-2020 αιτήσεως της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο Άλσος 89 φερόμενο ως Ο.Τ. 89 της Κοινότητας Ψυχικού.
2. Την απένταξη του Ο.Τ. 89 από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη μετατροπή του σε αδόμητη έκταση και νησίδα εκτός σχεδίου πόλεως δασικού χαρακτήρα.
3. Επικουρικώς, την 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 την διατήρηση ως κοινοχρήστου χώρου πρασίνου-Άλσους της υπόλοιπης έκτασής του, με τα ενσωματωμένα σε αυτή τμήματα οδών, όπως αυτά φαίνονται αναλυτικά στο υπό κλίμακα 1:500 από Μάρτιο 2021 τοπογραφικό διάγραμμα του Τοπογράφου Μηχανικού Ευθύμη Σταμπουλόγλου, που επισυνάπτεται και σύμφωνα με την από 20-03-2021 Τεχνική Έκθεση των ίδιων μηχανικών και με την επισήμανση, ότι η ΚΕΚΡΟΨ δεν δικαιούται ούτε στην περίπτωση αυτή αποζημίωση για τους λόγους που εκτίθενται στην συνημμένη στο παρόν γνωμάτευση των δικηγόρων Πλάτωνος Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου 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 ελαχίστους κοινοχρήστους χώρους πρασίνου και β) Διότι πρέπει να θεωρηθεί ότι κατ' ορθή ερμηνεία των κειμένων διατάξεων η ΚΕΚΡΟΨ δεν έχει αξιώσεις αποζημίωσης βάσει των άρθρων 7 Ν.Δ. 17.7.1923, του Ν.Δ. 690/1948 και του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983.
4. Την εκ μέρους του Δήμου τήρηση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 154 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ (Κ.Β.Π.Ν.).

Το θέμα παραπέμπεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για λήψη σχετικής απόφασης.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **52/2021**

Κατόπιν των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφηκε από τον Πρόεδρο και τα μέλη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΓΑΛΑΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ

Από το πρακτικό της 4^{ης} Συνεδριάσεως της
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής Φιλοθέης – Ψυχικού
στις 06-04-2021

Ψυχικό, 15-04-2021

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΓΑΛΑΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ

Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη

Ζερβός Νικόλαος

Φωτιάδης Δημήτριος

Παπαχρόνης Γεώργιος

Μπονάτσος Χαράλαμπος.

Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη

Σαμαρόπουλος Βύρων - Παύλος