



Τεχνική Έκθεση
Υποστήριξης των θέσεων του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού σχετικά με την
τροποποίηση του Εγκεκριμένου Ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 89 της Δημοτικής
Κοινότητας Ψυχικού

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση συντάχθηκε μετά από την ανάθεση του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού για την διερεύνηση της πρότασης της ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε. που αφορά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 89 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού και η οποία έχει αποσταλεί από το ΥΠΕΝ στον Δήμο.

Η παρούσα έκθεση πραγματοποιήθηκε με το παρακάτω υλικό που αφενός μας παρέδωσαν οι υπηρεσίες του Δήμου και αφετέρου αναζητήσαμε.

Τα διάφορα έγγραφα που μας χορηγήθηκαν από τις υπηρεσίες του Δήμου αποτελούνται από τα ΦΕΚ των δημοσιευμένων Ρυμοτομικών διαταγμάτων με τα αντίστοιχα διαγράμματα, έγγραφα συνημμένα στην αίτηση της «ΚΕΚΡΩΨ» σχετικά με την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ΟΤ 89, αποφάσεις δικαστηρίων, έγγραφα υπηρεσιών και άλλα στοιχεία.

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση συντάχθηκε από την ΦΩΤΟΠΟ - ΑΝΩΝΥΜΟ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ με δ.τ. ΦΩΤΟΠΟ Α.Ε.

Για την άρτια σύνταξη της Τεχνικής Έκθεσης συνέβαλε για τα Πολεοδομικά θέματα ο μόνιμος επιστημονικός συνεργάτης μας, κ. Φαίδων Παπαθεοδώρου, Πολεοδόμος – Χωροτάκτης και Πολιτικός Μηχανικός, ομότιμο μέλος του ΤΕΕ.

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΟΛΥΩΔΟΜΙΚΩΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ
ΣΤΗΝ ΑΠΟ ΙΟΥΛΙΟ 2019 ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΗΣ ΚΕΚΡΩΨ
ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΣΤΟ Ο.Τ. 89 ΨΥΧΙΚΟΥ**

Συμβολισμοί

- Στην Τεχνική Έκθεση της ΚΕΚΡΩΨ χρησιμοποιείται για το σύνολο της έκτασης που καταλαμβάνει το σημερινό Ο.Τ. 89 ο όρος ιδιοκτησία (της ΚΕΚΡΩΨ). Όπως θα φανεί στη συνέχεια της Έκθεσής μας, σοβαρά ζητήματα πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού χαρακτήρα ανατρέπουν, κατά τη γνώμη μας, αυτή την αυθαίρετη ονοματοδοσία.
- Όπου στην παρούσα Έκθεσή μας υπάρχει ο όρος «ιδιοκτησία» (εντός εισαγωγικών) αυτός χρησιμοποιείται για μεθοδολογικούς λόγους και αφορά αποκλειστικά σε αυτό που στην Έκθεση της ΚΕΚΡΩΨ αναφέρεται ως ιδιοκτησία της ΚΕΚΡΩΨ, η οποία ταυτίζεται με τη συνολική έκταση του Ο.Τ. 89.
- Όπου αναφέρουμε τον όρο Έκθεση αυτός αφορά στην Τεχνική Έκθεση της ΚΕΚΡΩΨ.
- Ο σχολιασμός γίνεται αναλυτικά ξεχωριστά για καθεμιά ενότητα της Έκθεσης. Στο τέλος παρατίθενται συνολικά συμπεράσματα και προτάσεις.
- Τονίζουμε ότι η πολύ έντονη και πυκνή διαγράμμιση της «ιδιοκτησίας» σε όλα τα αποσπάσματα σχεδίων που επισυνάπτονται στην Έκθεση δυσχεραίνουν και συσκοτίζουν την ανάγνωση της Έκθεσης.

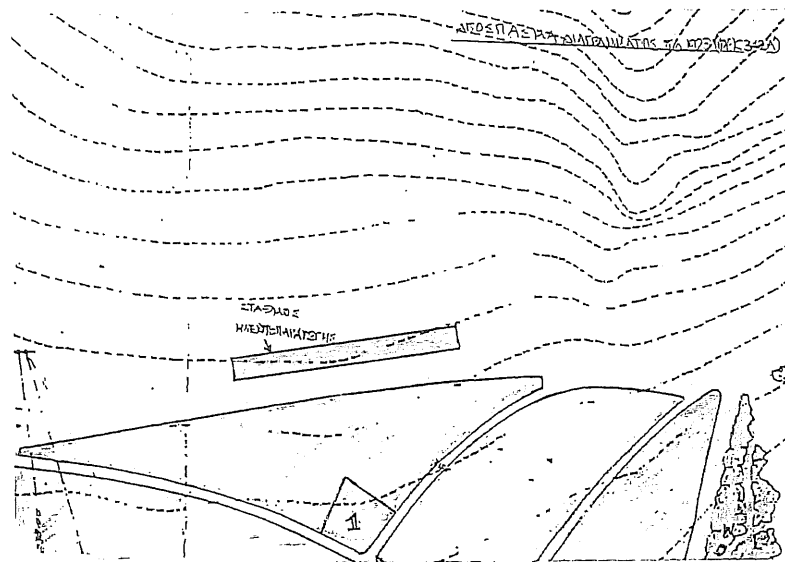
1. ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΣΧΟΛΙΑΣΜΟΣ ΚΑΤΑ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

1.1. Εισαγωγή

Αναφέρεται στην Εισαγωγή της Έκθεσης ότι η τροποποίηση αφορά στην «ιδιοκτησία» της ΚΕΚΡΩΨ, η οποία έχει έκταση 5.102,07 τμ. και ταυτίζεται με το σημερινό Ο.Τ. 89. Όμως, ο πεζόδρομος προς ΒΑ του Ο.Τ. 89 δεν έχει διανοιχτεί ούτε έχει απαλλοτριωθεί. Επίσης, σύμφωνα με την ΚΕΚΡΩΨ, η έκταση αυτού του πεζοδρόμου μαζί με την όμορη εκτός σχεδίου περιοχή (νταμάρι) φέρεται ότι ανήκει στην ΚΕΚΡΩΨ. Επομένως, η έκταση που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 89, ο αδιάνοικτος πεζόδρομος και το νταμάρι αποτελεί ενιαίο γαιοτεμάχιο το οποίο δεν κατατημήθηκε ποτέ. Επομένως, η «ιδιοκτησία», δηλαδή η έκταση που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 89 δεν αποτέλεσε ποτέ αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία ασχέτως του ποιος είναι ο φερόμενος ιδιοκτήτης.

1.2. Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς

Στην Έκθεση δεν γίνεται αναφορά στον χαρακτήρα της «ιδιοκτησίας» πριν ενταχθεί στο σχέδιο. Όπως προκύπτει από τους παλαιούς χάρτες, αεροφωτογραφίες και άλλα στοιχεία ο σταθμός ηλεκτροπαραγωγής είχε κατασκευαστεί πριν από την ένταξή του στο σχέδιο πόλης με την τροποποίηση του 1927 και βρισκόταν σε δασική έκταση, τμήμα δάσους, που περιέβαλε το αρχικό σχέδιο του Ψυχικού του 1923 (**εικόνα 1**). Το 1926 δημοσίευμα στο περιοδικό «Έργα» αναφέρει: «*Η Ανώνυμος Οικοδομική Εταιρία «Κέκρωψ» εγκαθιστά εις τον εν Ψυχικώ κεντρικόν σταθμόν ηλεκτροπαραγωγής ένα πετρελαιοκινητήρα Diesel ισχύος 120HP κατασκευής του Γερμανικού εργοστασίου Waggon und Maschinenbau A.G.*» (βλ. Περιοδικό «Έργα» 1926 σελ. 573).



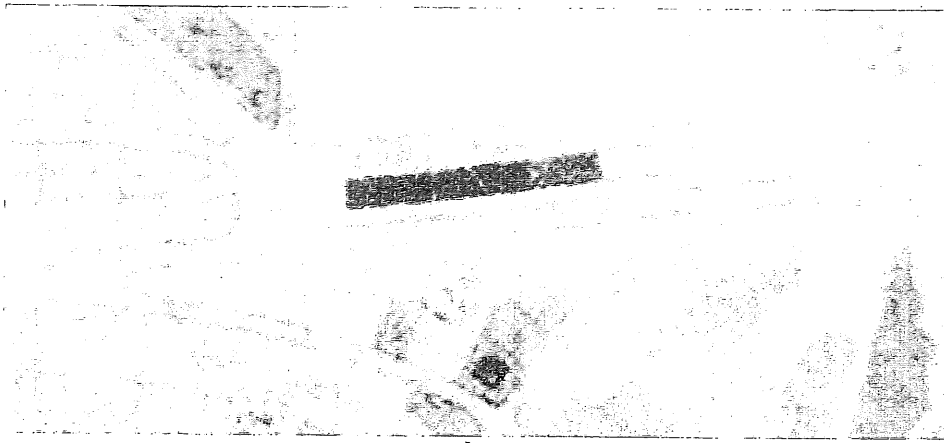
Εικόνα 1

1.3. Ρυμοτομικό Σχέδιο

Ι. (σελ. 2 της Έκθεσης) Η παρουσίαση του πολεοδομικού καθεστώτος γίνεται στην Έκθεση χρονολογικά και ξεκινά με ένα θεμελιώδες σφάλμα. Αναγράφει ότι με το από 09.12.1927 Β.Δ. (ΦΕΚ Α' 317/1927) «εντάχθηκε ολόκληρη η ιδιοκτησία στο σχέδιο πόλεως και σε τμήμα αυτής εγκρίθηκε η δημιουργία του κλειστού ΟΤ 11». Όπως είναι προφανέστατο από το ίδιο το απόσπασμα του εγκεκριμένου σχεδίου που παρατίθεται στην Έκθεση ένα μέρος της «ιδιοκτησίας», αυτό που ευρίσκεται στο ΒΑ μέρος, είναι εκτός σχεδίου. Στο σχέδιο έχει ενταχθεί το Ο.Τ. 11 και ο δημόσιος δρόμος που το περιβάλλει. Αυτός ο δρόμος ή μέρος αυτού, όπως φαίνεται στο σχεδιάγραμμα που παρατίθεται, δεν μπορούσε να περιλαμβάνεται ούτε τότε ούτε τώρα στην «ιδιοκτησία» διότι έχει περιέλθει στη δικαιοδοσία της Κοινότητας όπως όλοι οι δρόμοι του ρυμοτομικού σχεδίου του Ψυχικού. Επομένως, όσον αφορά το πολεοδομικό καθεστώς, το 1927 η «ιδιοκτησία» απαρτίζεται από:

- ένα μέρος που ευρίσκεται εκτός σχεδίου,
- ένα μέρος που έχει ενταχθεί στο σχέδιο ως δρόμος και επομένως ανήκει στην Κοινότητα (σήμερα Δήμο) και
- ένα μέρος που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 11.

Ειδικότερα, όσον αφορά στον πολεοδομικό χαρακτήρα του Ο.Τ. 11, σημειώνουμε τα εξής: Η αναφορά στην Έκθεση ότι «είναι οικοδομήσιμος χώρος, που φέρει την ένδειξη «σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής» στο υπόμνημα» είναι τουλάχιστον ασαφής. Με βάση το από 9.12.1927 Π.Δ. (ΦΕΚ 317 Α' /1927), το συγκεκριμένο Ο.Τ. 11 δεν είναι ένα οποιοδήποτε οικοδομήσιμο Οικοδομικό Τετράγωνο στο οποίο έχει απλώς επιλεγεί να κατασκευαστεί ο σταθμός ηλεκτροπαραγωγής αλλά είναι ο χώρος ο οποίος χρησιμοποιείται αποκλειστικά ως σταθμός ηλεκτροπαραγωγής της Κηπούπολης του Ψυχικού. Από τα στοιχεία που υπάρχουν προκύπτει ότι ο σταθμός ηλεκτροπαραγωγής είχε κατασκευαστεί **πριν** από την έγκριση του σχεδίου του 1927. Στο εγκεκριμένο σχέδιο του 1927 σημειώνεται στο Ο.Τ. 11 το περίγραμμα του κτιρίου που καταλαμβάνει ο σταθμός ηλεκτροπαραγωγής. Αυτό το περίγραμμα ταυτίζεται με το κτίριο του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής το οποίο αποτυπώνεται με μαύρο συμπαγές χρώμα στο επισυναπτόμενο σχέδιο εκείνης της εποχής που είχε συνταχθεί από την ΚΕΚΡΩΨ (εικόνα 2).



Εικόνα 2

Άλλωστε, με βάση το άρθρο 3 παρ.1 του από 9.12.1927 Π.Δ. «Αι από των οδών όψεις των οικοδομών θα τοποθετώνται παράλληλως τω άξωνι αυτών εις απόστασιν 6.00 μέτρων από των μεταξύ οδών και ιδιοκτησιών ορίων εξαιρέσει των κατά το προηγούμενον άρθρον οικοδομικών τετραγώνων 13-33 δι' α η ελαχίστη αύτη απόστασις περιορίζεται εις 4 μέτρα». Με αυτόν τον γενικό περιορισμό δόμησης των οικοπέδων δεν ήταν δυνατόν να κατασκευαστεί ο σταθμός ηλεκτροπαραγωγής. Επίσης, το κτίριο του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής καλύπτει το 73,2% της συνολικής έκτασης του Ο.Τ. 11 δηλαδή πολύ μεγαλύτερο ποσοστό από το μέγιστο επιτρεπόμενο 60% σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 4 του από 9.12.1927 Π.Δ. Αυτό επομένως που ισχύει για το Ο.Τ. 11 είναι ότι το σχέδιο που εγκρίθηκε με το από 9.12.1927 Π.Δ. έρχεται να καλύψει τυπικά τον προϋφιστάμενο του σχεδίου σταθμό ηλεκτροπαραγωγής ως αποκλειστικά συγκεκριμένη χρήση και ως περίγραμμα κτιρίου σε ένα Ο.Τ. το οποίο με τους ισχύοντες όρους δόμησης δεν είναι οικοδομήσιμο. Η περιβάλλουσα το Ο.Τ. 11 δημόσια οδός σχεδιάστηκε κατά κατάλληλο τρόπο ώστε να μη δημιουργεί προβλήματα στο υπόλοιπο οδικό δίκτυο της Κηπούπολης.

II. Για την τροποποίηση του σχεδίου που εγκρίθηκε με το από 05.04.1930 Π.Δ., δεν έχουμε το διάγραμμα που το συνοδεύει για να τεκμηριώσουμε αν αυτή η τροποποίηση επηρεάζει την υπό διερεύνηση περιοχή. Το κείμενο του Π.Δ. δεν αναφέρει τίποτε για την ουσία της τροποποίησης. Η επίκληση της συμπλήρωσης στο διάγραμμα των επιτρεπόμενων χρήσεων από «σταθμός ηλεκτροπαραγωγής» σε σταθμός ηλεκτροπαραγωγής-Δεξαμεναι» ενισχύουν την άποψή μας ότι το Ο.Τ. 11 ήταν μέχρι την τροποποίηση χώρος που χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τον σταθμό ηλεκτροπαραγωγής και με την τροποποίηση επιτρέπεται επιπλέον η χρήση του για την εγκατάσταση δεξαμενών (Είναι γνωστό ότι εκεί εγκαταστάθηκαν οι δεξαμενές ύδατος (υδατόπυργος) από τις οποίες τροφοδοτείτο το δίκτυο ύδρευσης της Κηπούπολης).

III. Για την τροποποίηση του σχεδίου που εγκρίθηκε με το από 03.04.1933 Π.Δ., έχουμε το διάγραμμα που το συνοδεύει αλλά δεν διαθέτουμε προς τα παρόν τις Πράξεις 224, 229, 244, 267 του έτους 1932 του Κοινοτικού Συμβουλίου και την οριστική σύμβαση μεταξύ της Κοινότητας και της ΚΕΚΡΩΨ, που αναφέρονται στο Π.Δ., ώστε να συσχετίσουμε αυτές με το Ο.Τ. 11. Οι προσθαφαιρέσεις στις επιτρεπόμενες ειδικές χρήσεις δεν ανατρέπουν τον ειδικό πολεοδομικό χαρακτήρα του Ο.Τ. 11.

IV. Για την τοπική επέκταση και αναθεώρηση του σχεδίου που εγκρίθηκε με το από 28.6.1936 Β.Δ. σημειώνουμε ότι: Το κείμενο του Β.Δ. δεν αναφέρεται σε τροποποίηση ή αλλαγή όρων και περιορισμών που αφορούν στο Ο.Τ. 11. Δεν διαθέτουμε προς το παρόν την Πράξη 61/1936 του Κοινοτικού Συμβουλίου Ψυχικού που αναφέρεται στο Β.Δ., ώστε να

συσχετίσουμε αυτές με το Ο.Τ. 11. Η μη αναφορά στις ισχύουσες τότε ειδικές χρήσεις του Ο.Τ. 11 δεν σημαίνει ότι καταργούνται οι ισχύουσες ειδικές χρήσεις και επομένως ότι και για αυτό το Ο.Τ. ισχύουν ως προς τις χρήσεις ό, τι ισχύει εν γένει στο σχέδιο του Ψυχικού, όπως αφήνεται να εννοηθεί στην Έκθεση. Τυχόν κατάργηση των ειδικών χρήσεων θα έπρεπε, κατά τη γνώμη μας, να αναφέρεται ρητά, αν όχι στο κείμενο του Β.Δ. ή στο Διάγραμμα, τουλάχιστον στην Πράξη 61/1936 του Κοινοτικού Συμβουλίου.

Στο απόσπασμα του Διαγράμματος που συνοδεύει το Β.Δ. είναι σαφές ότι επέρχονται κρίσιμες τροποποιήσεις που αφορούν στο οδικό δίκτυο που περιβάλλει το Ο.Τ. 11. Συγκεκριμένα: Το σκέλος της οδού που ευρίσκεται ΒΔ του Ο.Τ. 11 αποτελεί πλέον οδό και για το ανοικτό νέο οικοδομικό τετράγωνο που δημιουργείται με αυτή την επέκταση προς ΒΔ απέναντι του Ο.Τ. 11. **Το σκέλος της οδού που ευρίσκεται ΝΑ του Ο.Τ. 11 αποτελεί πλέον ενιαία οδό με την παράλληλή της οδό την εφαιπτόμενη σε αυτήν.** Όταν θα έχουμε στη διάθεσή μας το συνολικό διάγραμμα θα συμπληρώσουμε τις παρατηρήσεις μας.

V. Για την τροποποίηση του σχεδίου που εγκρίθηκε με το από 27.03.1955 Β.Δ., δεν έχουμε το διάγραμμα που το συνοδεύει για να τεκμηριώσουμε αν αυτή η τροποποίηση επηρεάζει την υπό διερεύνηση περιοχή. Επίσης, δεν διαθέτουμε προς τα παρόν τις Πράξεις 59/1954, 90/1954 και 16/1955 του Κοινοτικού Συμβουλίου, που αναφέρονται στο Π.Δ., ώστε να συσχετίσουμε αυτές με το Ο.Τ. 11. Στο κείμενο του Π.Δ. δεν αναφέρεται ποιες τροποποιήσεις εγκρίθηκαν με αυτό το Π.Δ.

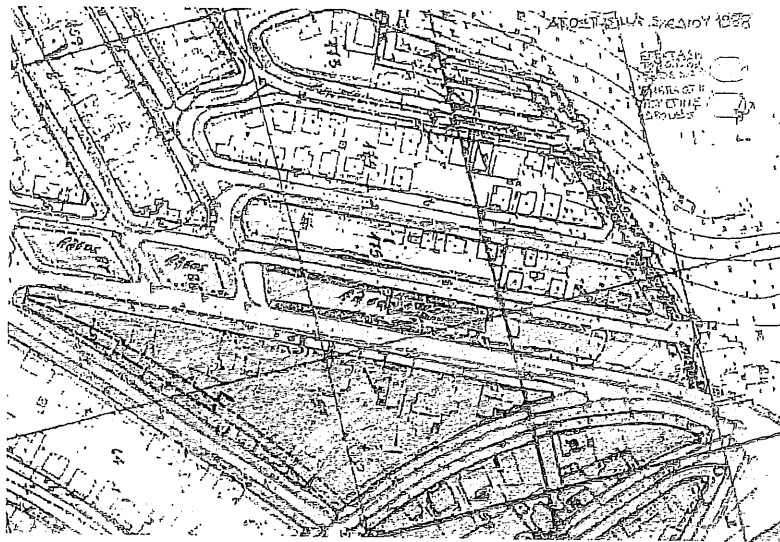
VI. Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με το από 8.4.1972 Β.Δ. το Ο.Τ. 11 άλλαξε περίγραμμα και εκτός από την έκταση του παλιού Ο.Τ. 11 συμπεριέλαβε μεγάλο τμήμα του οδικού δικτύου. Ολόκληρο το νέο πλέον Ο.Τ. 11 χαρακτηρίστηκε με αυτή τη τροποποίηση «χώρος πρασίνου». Στην Έκθεση αναφέρεται ότι «ο χαρακτηρισμός του (σ.σ. του Ο.Τ. 11) μεταβλήθηκε από οικοδομήσιμος χώρος σε χώρο πρασίνου». Λαμβάνοντας υπόψη και τις παρατηρήσεις για τον χαρακτήρα και τις χρήσεις του Ο.Τ. 11, τις οποίες έχουμε διατυπώσει στις προηγούμενες ενότητες, αυτή η διατύπωση δεν είναι ορθή. Το νέο διευρυμένο Ο.Τ. 11, που χαρακτηρίστηκε με αυτή τη τροποποίηση του σχεδίου «χώρος πρασίνου» ήταν μέχρι τότε εν μέρει κοινόχρηστη οδός και εν μέρει χώρος συγκεκριμένων, ρητά αναφερόμενων, ειδικών χρήσεων. Ειδικότερα, σύμφωνα με τις μετρήσεις της Έκθεσης, το νέο Ο.Τ. 11 απαρτίζεται από 1.925 τμ. καταργούμενων τμημάτων του οδικού δικτύου της Κοινότητας Ψυχικού και από 2.486 τμ. που αντιστοιχούν στο παλιό Ο.Τ. 11. Σε κάθε περίπτωση είναι προς έλεγχο οι αναφερόμενες μετρήσεις. Από την Πράξη 44/1971 του Κοινοτικού Συμβουλίου προκύπτει ότι η μετατροπή του χώρου αυτού σε χώρο πρασίνου δεν έγινε αυθαίρετα από τον Πρόεδρο της Κοινότητας ή το Κοινοτικό Συμβούλιο αλλά προέκυψε μετά από διαμαρτυρίες και αίτημα των περιοίκων. Σημειώνουμε ότι δεν διαθέτουμε την Πράξη 51/1971 του Κοινοτικού Συμβουλίου που αναφέρεται στο Β.Δ. Όταν θα είναι στη διάθεσή μας θα συμπληρώσουμε τις παρατηρήσεις μας. Επίσης, από την απόφαση του. Σημειώνουμε επίσης ότι, με βάση την απόφαση 2497/1973 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας με την οποία εκδόθηκε μετά από αίτηση της ΚΕΚΡΩΨ, αυτή η τροποποίηση ακυρώθηκε όχι για λόγους πολεοδομικούς αλλά για τον τυπικό λόγο ότι στις σχετικές αποφάσεις του Κοινοτικού Συμβουλίου δεν έπρεπε να συμμετέχει ο Πρόεδρος επειδή είχε ιδιοκτησία σε απόσταση 6 μέτρων από το Ο.Τ. 11.

VII. Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως που εγκρίθηκε με το από 19.9.1975 Β.Δ. το Ο.Τ. 11 διευρύνθηκε προς τα ΒΑ και συμπεριέλαβε ένα μεγάλο τμήμα δημόσιου δρόμου όπως είχε γίνει και με την ακυρωθείσα τροποποίηση του 1972 και χαρακτηρίστηκε κοινόχρηστος χώρος. Στο σχεδιάγραμμα που επισυνάπτεται στο ΦΕΚ φαίνεται ότι αυτό το Ο.Τ. από κλειστό μετατρέπεται σε ανοικτό προς την ΒΑ πλευρά του και συνδέεται με την εκτός σχεδίου περιοχή που υπάρχει προς ΒΑ. Απαιτείται να ελέγξουμε αυτό το θέμα στο πρωτότυπο

Διάγραμμα της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως το οποίο δεν διαθέτουμε. Επίσης δεν διαθέτουμε προς το παρόν τις 110/1973 και 9/1974 πράξεις του Κοινοτικού Συμβουλίου που αναφέρονται στο Π.Δ., ώστε να συσχετίσουμε αυτές με το θέμα.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Με το από 14.9.1979 Π.Δ. (ΦΕΚ 553Δ/1979) αναθεωρήθηκαν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων στο Ψυχικό. Αυτή η αναθεώρηση δεν επηρέαζε άμεσα το Ο.Τ. 11 το οποίο στο μεταξύ από το 1975 είχε μετατραπεί σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου. Όμως με τους αναθεωρημένους όρους δόμησης αυτού του Β.Δ., το Ο.Τ. 11 θα μπορούσε να δομηθεί αν με οποιοδήποτε τρόπο έπαυε να είναι κοινόχρηστος χώρος πρασίνου.

VIII. Από το σχέδιο που συνοδεύει το από 15.4.1988 Π.Δ. προκύπτει ότι το Ο.Τ. 11, το οποίο μετονομάστηκε σε Ο.Τ. 89 διατήρησε τον χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου και παράλληλα ονομάστηκε άλσος (**εικόνα 3**). Παράλληλα, λαμβάνοντας υπόψη τις διακεκομμένες γραμμές που αντιστοιχούν στις καταργούμενες ρυμοτομικές γραμμές του Ο.Τ. συμπεραίνουμε ότι ένα τμήμα του στο ΝΔ άκρο αυτού αποκόπηκε από το Ο.Τ. και εντάχθηκε στην οδό, ενώ προς ΒΑ το Ο.Τ. επεκτάθηκε σημαντικά προς την εκτός σχεδίου περιοχή, ενσωματώνοντας ένα τμήμα που διατηρεί τον δασικό χαρακτήρα, όπως φαίνεται και από τις φωτογραφίες. Σημειώνουμε ότι το από 15.4.1988 ΠΔ δεν αναφέρεται καθόλου σε επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως παρόλο που περιλαμβάνει σημαντικές επεκτάσεις μεταξύ των οποίων συγκαταλέγεται και αυτή στο Ο.Τ. 89 (πρώην Ο.Τ. 11).



Εικόνα 3

1.4. Εφαρμογή ρυμοτομικού σχεδίου (σελ. 10 της Έκθεσης)

Αναφέρεται στην Έκθεση:

«Από την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως έως και σήμερα κανένα τμήμα της ιδιοκτησίας δεν έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο χώρο και δεν έχει αποκτήσει κοινόχρηστο χαρακτήρα».

Αυτή η διατύπωση είναι εντελώς λανθασμένη.

Συνοψίζοντας όσα διεξοδικά έχουν αναλυθεί και αποδειχθεί στον σχολιασμό των προηγούμενων ενότητων της Έκθεσης, τονίζουμε: Η «ιδιοκτησία» αποτελείτο από το 1927, όταν μέρος της εντάχθηκε για πρώτη φορά στο σχέδιο, μέχρι το 1975, από ένα τμήμα που

ήταν μέρος του οδικού δικτύου της πόλης και ένα τμήμα, το Ο.Τ. 11, το οποίο διατήρησε πάντοτε ειδικό χαρακτήρα ως προς τις αποκλειστικές χρήσεις και τη δόμηση, στο περίγραμμα του κτιρίου του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής. Παράλληλα, ένα πολύ σημαντικό τμήμα της «ιδιοκτησίας» παρέμενε εκτός σχεδίου και αποτελούσε μέρος της ευρύτερης δασικής περιοχής μέχρι το 1988. Στη συνέχεια, με την τροποποίηση του 1955, το μεγαλύτερο μέρος της «ιδιοκτησίας» που ήταν δημόσιος δρόμος ενοποιήθηκε σε ενιαίο δρόμο με την παράλληλη οδό Δάφνης. Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του 1975 το τμήμα της «ιδιοκτησίας» που ήταν εντός σχεδίου, δηλαδή τόσο το τμήμα που αποτελούσε ανέκαθεν μέρος του οδικού δικτύου της πόλης, όσο και το Ο.Τ. 11, χαρακτηρίστηκε κοινόχρηστος χώρος πρασίνου.

Με την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του 1988 το τμήμα της «ιδιοκτησίας» που μέχρι τότε ήταν εκτός σχεδίου πόλεως εντάχθηκε στο σχέδιο και αποτέλεσε τμήμα του Ο.Τ. 89 (πρώην 11) το οποίο, ήδη από το 1975, ήταν κοινόχρηστος χώρος πρασίνου άλσος. Επομένως, το μέχρι τότε εκτός σχεδίου τμήμα της «ιδιοκτησίας» δεν αποτέλεσε ποτέ και με οποιονδήποτε τρόπο οικοδομήσιμο χώρο το σχεδίου πόλεως. Παράλληλα, το 1988 ένα μικρό τμήμα του Ο.Τ. 11 εντάχθηκε στο οδικό δίκτυο.

Το 9/2003 Διάγραμμα Εφαρμογής και οι 154/78 και 48/86 Πράξεις Αναλογισμού που αναφέρονται στη Έκθεση και αφορούν στο Ο.Τ. 89 δεν είναι προς το παρόν στη διάθεσή μας προκειμένου να τις συσχετίσουμε με το ισχύον σχέδιο. Σε κάθε περίπτωση όμως τα καθοριζόμενα από τα Πολεοδομικά Διατάγματα έγκρισης, αναθεώρησης ή τροποποίησης του σχεδίου και όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και οι συμβάσεις μεταξύ της ΚΕΚΡΩΨ και της Κοινότητας Ψυχικού και Δήμου Αθηναίων, οι οποίες έχουν κυρωθεί με Διατάγματα υπερισχύουν των τεχνικών πράξεων εφαρμογής αυτών όπως είναι οι πράξεις αναλογισμού και τα Διαγράμματα Εφαρμογής. Σε περίπτωση που αυτές οι πράξεις δεν συμφωνούν με τα διατάγματα τότε επιβάλλεται να διορθωθούν.

Με τις πράξεις αναλογισμού 154/1978 και 48/1986 στην περιοχή του ΟΤ11, δημιουργήθηκαν εντάσεις και κατατέθηκαν πολλές ενστάσεις από παρόδιους ιδιοκτήτες. Το μόνο που μπορεί κανείς να συμπεράνει για τον λόγο των ενστάσεων, (ελλείψει των τεχνικών στοιχείων των παραπάνω πράξεων), μετά την εφαρμογή του Ρυμοτομικού διατάγματος 353Δ' /1988, είναι πως τμήμα του απομένοντος κτίσματος του ηλεκτρικού σταθμού **ρυμοτομείται** και μειώνεται το πλάτος της οδού Δαβάκη κατά 1,33 μέτρα.

Η παραπάνω διαπίστωση δημιουργεί πολλές **εύλογες απορίες**, την στιγμή που το κτίριο του ηλεκτρικού σταθμού προϋπήρχε της έγκρισης του διατάγματος του 1927.

1.5. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Σελ. 10 Έκθεσης)

Αν και δεν έχει εγκριθεί Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο για το Ψυχικό, εντούτοις ισχύει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, το οποίο τέθηκε αρχικά σε ισχύ με τον Ν. 1515.

Ως ανώτερο επίπεδο σχεδιασμού, το Ρυθμιστικό Σχέδιο τηρείται υποχρεωτικά κατά τη σύνταξη κατώτερου επιπέδου σχεδίων όπως είναι τα πολεοδομικά σχέδια και επομένως επιβάλλεται να τηρείται και στις τροποποιήσεις-επεκτάσεις-αναθεωρήσεις του σχεδίου πόλεως του Ψυχικού μετά το 1985.

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 ή μη χαρακτήρα, εντός του αστικού ιστού, όπως ενδεικτικά αναφέρονται στο Παράρτημα VII, που διατηρούν σημαντικά χαρακτηριστικά φυσικότητας, οριοθετούνται, διατηρούνται και προστατεύονται από οποιαδήποτε πολεοδομική δραστηριότητα, ενώ ισχύουν οι προϋπάρχουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις».

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.

1.6. Όροι δόμησης (σελ. 10 Έκθεσης)

Όπως έχουμε εξηγήσει προηγουμένως, το Ο.Τ. 89 (πρώην 11) εντάχθηκε στο σχέδιο το 1927 ως ένα Ο.Τ. με ειδική και αποκλειστική χρήση που οριζόταν στο περίγραμμα του ήδη υπάρχοντος κτιρίου του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής και με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις δεν απέκτησε ποτέ τον χαρακτήρα ενός κοινού Ο.Τ. του σχεδίου του Ψυχικού. Επομένως δεν μπορεί εκ των υστέρων να αποδίδονται σε αυτό οι χρήσεις, όροι και περιορισμοί που ίσχυαν στα κοινά Ο.Τ. του σχεδίου του Ψυχικού. Άλλωστε, από το 1975 το Ο.Τ. 11 χαρακτηρίστηκε με τροποποίηση του σχεδίου κοινόχρηστος χώρος πρασίνου.

1.7. Υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς και χρήση του ΟΤ 89 (σελ. 11 Έκθεσης)

Η παρούσα Έκθεση δεν έχει στόχο να αναλύσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 89 ούτε να σχολιάσει όσα εκτίθενται σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην Έκθεση της ΚΕΚΡΩΨ. Εντούτοις στην προηγηθείσα ανάλυση του Πολεοδομικού Καθεστώτος του Ο.Τ. 89 εμπεριέχονται στοιχεία που σχετίζονται άμεσα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς από τα οποία προκύπτει σαφώς η αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος όπως αυτό παρουσιάζεται στην Έκθεση της ΚΕΚΡΩΨ (κοινόχρηστες οδοί ενσωματωμένες στο Ο.Τ. 89 με τροποποίηση του σχεδίου κλπ).

1.8. Χώροι κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (Σελ. 24 Έκθεσης)

Αναφέρεται στην Έκθεση:

«Σχετικά με την γενικότερη κάλυψη των απαιτούμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων για την περιοχή του Δ.Ε. Ψυχικού, συντάχθηκε ο παρακάτω πίνακας κατανομής οικοδομήσιμων, κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της ευρύτερης περιοχής της Δ.Ε. Ψυχικού :» και ακολουθεί πίνακας με κατηγορίες χρήσεων γης με αντίστοιχες επιφάνειες και ποσοστά.

Στην παρουσίαση του πίνακα δεν αναφέρεται η προέλευση των στοιχείων που αφορά τις επιφάνειες και τα αντίστοιχα ποσοστά τους.

Η διαμάχη μεταξύ του Δήμου και της εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ για τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους της κηπούπολης Ψυχικού χρονολογείται από την ίδρυση του προαστείου και παραμένει ανεπίλυτη, ενώ υπήρξαν πολλές προσπάθειες από αρμόδιες επιτροπές που έχουν μελετήσει και καταλήξει σε πιστοποιήσεις που μέχρι σήμερα δεν έχουν εφαρμοστεί.

Η τελευταία επιτροπή του 1972 με την Έκθεση Παναγάκη έχει καταλήξει σε συγκεκριμένα συμπεράσματα που κατά την άποψή μας θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν σαν βάση για την ειρηνική και τελική επίλυση του προβλήματος στηριζόμενη σε κοινά στοιχεία που θα είναι στη διάθεση των δύο διαδίκων.

1.9. Αποτύπωση υφιστάμενης κατάστασης ΟΤ 89 και σύγκριση με τα εγκεκριμένα Ρυμοτομικά Διαγράμματα.

Η αποτύπωση της περιοχής του ΟΤ 89 και των όμορων ΟΤ έγινε με GPS διπλής συχνότητας γεωδαιτικής ακρίβειας και με χρήση του κρατικού δικτύου HEPOS και αφορούσε τις υλοποιημένες ρυμοτομικές γραμμές και το υφιστάμενο κτίριο του πρώην ηλεκτρικού σταθμού και νυν γραφείων της εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ.

Τα Ρυμοτομικά διαγράμματα των εγκεκριμένων διαταγμάτων (που έχουμε στην διάθεσή μας) χρησιμοποιήθηκαν όπως έχουν ψηφιοποιηθεί από τις προηγούμενες εργασίες που προηγήθηκαν για τα ΟΤ 137 και ΟΤ145 της Δ.Ε. Ψυχικού.

Η αποτύπωση απεικονίζεται στο συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα κλίμακας 1:500 με υπόβαθρο τον ορθοφωτοχάρτη του Ελληνικού Κτηματολογίου.

-Με το διάταγμα του 1927 για πρώτη φορά εντάσσεται η εκτός σχεδίου περιοχή στην οποία ήδη είχε αναφερθεί το κτίριο του ηλεκτρικού σταθμού για την τότε κοινότητα Ψυχικού με ονομασία του ΟΤ με τον αριθμό 11. Στο διάγραμμα αυτό οριοθετείται και το ήδη κατασκευασμένο κτίριο μέσα στο ΟΤ11. Στο συνημμένο **σχέδιο 1α** απεικονίζεται απόσπασμα του παραπάνω διαγράμματος στην περιοχή του ΟΤ11. Παράλληλα στο **σχέδιο 1β** απεικονίζεται η ίδια περιοχή με την διανυσματική απεικόνιση των υλοποιημένων σήμερα Ρυμοτομικών γραμμών με χρώμα κιτρινωπό και για των Ρυμοτομικών γραμμών του διατάγματος του 1927 με χρώμα πράσινο. Το εμβαδό του ΟΤ11 είναι 2518,99 τ.μ.

-Με το διάταγμα του 1933 δεν επέρχεται καμία μεταβολή στις διαστάσεις του ΟΤ11. Στο συνημμένο **σχέδιο 2α** απεικονίζεται απόσπασμα του παραπάνω διαγράμματος στην περιοχή του ΟΤ11. Παράλληλα στο **σχέδιο 2β** απεικονίζεται η ίδια περιοχή με την διανυσματική απεικόνιση των υλοποιημένων σήμερα Ρυμοτομικών γραμμών με χρώμα κιτρινωπό και των Ρυμοτομικών γραμμών του διατάγματος του 1933 με χρώμα κυανούν. Το εμβαδό του ΟΤ11 παραμένει 2518,99 τ.μ.

-Με το διάταγμα του 1988 το ΟΤ11 μετατοπίζεται, μετονομάζεται σε ΟΤ89 και μεταβάλλονται ουσιαστικά οι διαστάσεις του. Στο συνημμένο **σχέδιο 3α** απεικονίζεται απόσπασμα του παραπάνω διαγράμματος στην περιοχή του ΟΤ89. Παράλληλα στο **σχέδιο 3β** απεικονίζεται η ίδια περιοχή με την διανυσματική απεικόνιση των **υλοποιημένων** σήμερα Ρυμοτομικών

γραμμών με χρώμα κιτρινωπό και των Ρυμοτομικών γραμμών του διατάγματος του 1988 με χρώμα ματζέντα. Το εμβαδό του ΟΤ89 είναι 5367,59 τ.μ. Στο συνημμένο **σχέδιο 4** απεικονίζονται οι υλοποιημένες ρυμοτομικές γραμμές με υπόβαθρο τον σύγχρονο ορθοφωτοχάρτη του Κτηματολογίου.

2. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ένα πρώτο πολύ βασικό θέμα που εγείρεται είναι το ιδιοκτησιακό δεδομένου ότι με τρόπο μη νόμιμο, κατά τη γνώμη μας, η ΚΕΚΡΩΨ έχει δηλώσει ως ιδιοκτησία της τα τμήματα δρόμων του σχεδίου πόλεως που έχουν περιληφθεί στο Ο.Τ. 89 (πρώην 11). Όμως, όπως έχουμε δείξει, από το 1975, δηλαδή από τότε που δημιουργήθηκε το διευρυμένο Ο.Τ. 11 τα μεγάλα τμήματα δημόσιων δρόμων που εντάχθηκαν σε αυτό, δεν εντάχθηκαν ως οικοδομήσιμοι χώροι οποιουδήποτε χαρακτήρα και χρήσης, αλλά από τμήματα οδών του σχεδίου πόλης μετατράπηκαν σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου. Σημειώνουμε ότι το ιδιοκτησιακό επηρεάζει το ζήτημα της εισφοράς σε γη καθώς και το θέμα της αποζημίωσης.

Δεύτερο θέμα είναι ότι το πολεοδομικό «ιστορικό» του Ο.Τ. 89 (πρώην 11) είναι εσφαλμένο και δεν μπορεί, κατά τη γνώμη μας, η όποια τροποποίηση να στηρίζεται σε ένα τόσο παραποιημένο «ιστορικό».

Πέραν όμως αυτών των διαπιστώσεων, στην Έκθεση αποσιωπάται το γεγονός ότι το Ψυχικό δεν είναι μια οποιαδήποτε προαστιακή πολεοδομική ενότητα του Λεκανοπεδίου αλλά μια ειδική περίπτωση κηπούπολης και ως τέτοια όφειλε να την αντιμετωπίσει η Έκθεση. Είναι επομένως εντελώς άτοπο το επιχείρημα που διατυπώνεται στην έκθεση ότι οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού είναι υπερεπαρκείς επειδή υπερκαλύπτουν τα ελάχιστους αναγκαίους χώρους κοινόχρηστου πρασίνου που προβλέπονται από τις προδιαγραφές σύνταξης των πολεοδομικών σχεδίων. Είναι μάλιστα ενδιαφέρον ότι το επιχείρημα αυτό επαναλαμβάνεται σε όλες τις προτάσεις της ΚΕΚΡΩΨ για κατάργηση μιας σειράς σημαντικών υπαρχόντων χώρων πρασίνου στο Ψυχικό.

Παράλληλα, με την παράτυπη επέκταση του σχεδίου πόλεως, που πραγματοποιήθηκε το 1988 με ένα ΠΔ αναθεώρησης και όχι επέκτασης του σχεδίου, παραβιάστηκε ευθέως το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, τόσο το Ρυθμιστικό Σχέδιο του 1985 όσο και αυτό του 2014. Δηλαδή παραβιάστηκε το υπερκείμενο επίπεδο χωρικού σχεδιασμού η ύπαρξη του οποίου δεν αναφέρεται στην Έκθεση.

1. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ

Οι εντός σχεδίου πόλεως κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου στο Ψυχικό, από την εποχή της αρχικής ένταξης στο σχέδιο μέχρι σήμερα έχουν σταδιακά περιοριστεί ποσοτικά και ποσοστιαία για διάφορους λόγους (βλ. έκθεση Παναγάκη 1972 κλπ). Παράλληλα ο περιβάλλον εκτός σχεδίου χώρος από δάσος έχει μετατραπεί λόγω εντατικών λατομεύσεων χωρίς αποκατάσταση του περιβάλλοντος, σε κρανίου τόπο. Το γεγονός αυτό δεν μας επιτρέπει να συναινέσουμε σε μια ακόμη μείωση των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, μείωση που επιδιώκεται με έωλα επιχειρήματα, με διαστρεβλωμένο πολεοδομικό ιστορικό και σε αντίθεση προς το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας. Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα θεσμικά και πολεοδομικά δεδομένα και την ιστορική εξέλιξη του σχεδίου του Ψυχικού, θεωρούμε ότι η μόνη πολεοδομικά ορθή πρόταση είναι να απενταχθεί από το σχέδιο πόλης η επέκταση που πραγματοποιήθηκε με την αναθεώρηση του 1988 και το υπόλοιπο Ο.Τ. 89 (πρώην 11 με τα ενσωματωμένα σε αυτό τμήματα οδών) να διατηρήσει τον χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου-άλσους που νομικά έχει σήμερα.

Αυτή η πρότασή μας στηρίζεται στο γεγονός ότι το Ψυχικό είναι κηπούπολη και το πολεοδομικό της σχέδιο οφείλει να ανταποκρίνεται στον τρόπο σχεδιασμού των κηπουπόλεων. Η διατήρηση και ανάπτυξη των κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, τόσο μέσα στον οικισμό όσο και πέριξ αυτού, είναι ένα από τα θεμελιώδη χαρακτηριστικά μιας κηπούπολης. Στη δεδομένη περίπτωση το Ο.Τ. 89 ευρίσκεται εντός της υπάρχουσας γραμμικής ζώνης πρασίνου που οριοθετεί το αρχικό σχέδιο της κηπούπολης και μάλιστα σε πολύ καίρια θέση αυτής της ζώνης.

Η περαιτέρω διερεύνηση του θέματος, λαμβάνοντας υπόψη τα επιμέρους στοιχεία που έχουμε αναφέρει και τα οποία μέχρι σήμερα δεν είναι στη διάθεσή μας, λόγω του χαρακτήρα αυτών των στοιχείων, δεν θα ανατρέψει τα συμπεράσματα και τις προτάσεις που διατυπώνουμε στο παρόν αλλά θα βοηθήσει στην καλύτερη τεκμηρίωση αυτών.

Όσον αφορά στην τύχη του υπάρχοντος κτιρίου του παλιού σταθμού ηλεκτροπαραγωγής που ευρίσκεται εντός του Ο.Τ. 89 έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής: Η οργάνωση των θεμάτων υποδομών στις κηπουπόλεις ακολουθεί τη λογική της αυτοτέλειας και αυτάρκειας. Σε αυτό το πλαίσιο είχε οργανωθεί και το σύστημα ηλεκτροδότησης του οικισμού με τον σταθμό ηλεκτροπαραγωγής αρχικά ακριβώς **εκτός** των ορίων του αρχικού σχεδίου πόλεως, του 1923, και στη συνέχεια ενταγμένο, ως κτιριακό περίγραμμα ήδη δομημένου κτιρίου σταθμού ηλεκτροπαραγωγής, στο ακραίο Ο.Τ. του σχεδίου με κατάλληλη οδική ρύθμιση για να αποφεύγονται οι αρνητικές επιπτώσεις στον οικισμό από την κίνηση επαγγελματικών φορτηγών αυτοκινήτων εξυπηρέτησης των ειδικών και οχλουσών χρήσεων του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής.

Το κτίριο του παλιού σταθμού ηλεκτροπαραγωγής, κατά τη γνώμη μας, πρέπει να επιδιώξει ο Δήμος να χαρακτηριστεί από το Υπουργείο Πολιτισμού νεότερο ιστορικό μνημείο με βάση τον Ν.3028/2002, ως ένα στοιχείο που χαρακτηρίζει την ιστορία της κηπούπολης και ιδιαίτερα την πρώτη φάση οργάνωσης της κηπούπολης του Ψυχικού, αλλά και ως ένα σημαντικό στοιχείο βιομηχανικής αρχαιολογίας.

Εφόσον το Υπουργείο Πολιτισμού αποδεχθεί την πρόταση, το κτίριο θα διατηρηθεί, θα αποκατασταθεί και θα αναδειχθεί ως ένα ιστορικό τοπίο του Ψυχικού ενταγμένο μέσα στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου. Ιδιοκτησιακά το κτίριο θα μπορούσε είτε να παραμείνει στην ΚΕΚΡΩΨ είτε, το οποίο είναι σκόπιμο, να περιέλθει στον Δήμο. Σε κάθε περίπτωση θα χρειαστεί να αποκατασταθεί μετά από εμπεριστατωμένη αρχιτεκτονική, δομοστατική και ιστορική μελέτη. Αν περιέλθει στον Δήμο, η καταλληλότερη χρήση, κατά τη γνώμη μας, είναι να στεγάσει το «Ιστορικό Μουσείο της Κηπούπολης του Ψυχικού».

Έχουμε συντάξει ιδιαίτερη έκθεση η οποία πιστεύουμε ότι συμβάλει στην υποστήριξη της πρότασης χαρακτηρισμού ως ιστορικού μνημείου του κτιρίου του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής.

Αν το Υπουργείο Πολιτισμού δεν συμφωνήσει στον χαρακτηρισμό του κτιρίου ως ιστορικού μνημείου, τότε είναι σκόπιμο να μη διατηρηθεί αυτό το κτίριο. Ο χώρος που καταλαμβάνει θα ενσωματωθεί ως κοινόχρηστος χώρος στο συνολικό κοινόχρηστο χώρο πρασίνου του Ο.Τ. 89.

Αθήνα 20-3-2021

ΟΙ ΣΥΝΤΑΞΑΝΤΕΣ

ΠΑΠΑΘΕΟΔΩΡΟΥ ΦΑΙΔΩΝ
Πολεοδόμος και Πολιτικός Μηχανικός

ΣΤΑΜΠΟΥΛΟΓΛΟΥ ΕΥΘΥΜΙΟΣ
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός

