**Ενώπιον του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού**

**ΕΝΣΤΑΣΗ**

(κατ’ άρθρον 154 ΚΒΠΝ και άρθρο 32 Ν4067/2012)

Τ… …………………………… του …………………., κατοίκου Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, οδός …………………………………. αρ. ………

**Αντικείμενο:** **εναντίωση** στο παράνομο και αντισυνταγματικό σχέδιο τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού για τη μετατροπή του ΟΤ 89 (πρώην ΟΤ 11) ΔΕ Ψυχικού από κοινόχρηστο – κοινωφελή χώρο πρασίνου (υπό στοιχεία Άλσος 89) σε οικοδομήσιμο, λόγω άρσης απαλλοτρίωσης, με χρήση όχι μόνο κατοικία, αλλά και μικτές 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/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού) και αποτυπώνεται στα συνημμένα, ήτοι στην από 30-7-2020 αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ προς το ΥΠΕΝ και την τεχνική έκθεση του τοπογράφου κου Σπ. Σαντριβανόπουλου με τα σχετικά σχεδιαγράμματα.

Με το υπ’ αριθ. ΥΠΕΝ/Δ.ΠΟΛΙΣ/58430/1184/7-11-2020 έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/νση 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 (υπό στοιχεία Άλσος 89) σε οικοδομήσιμο, σε συνέχεια της υπ’ αριθ. 3627/2007 απόφασης του ΣτΕ.

**Α. Περιγραφή και φυσιογνωμία του χώρου – συνοπτικό ιστορικό**

**Ι. Περιγραφή του ακινήτου.**

**1.** Εντός των ορίων του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού ανήκει, ήδη από το έτος 1927, ο, εντός του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού, κοινόχρηστος και κοινωφελής χώρος πρασίνου υπό στοιχεία Άλσος 89 (Ο.Τ. 89, πρώην Ο.Τ. 11) μετά των επ’ αυτού κτισμάτων. Το ως άνω ακίνητο έχει συνολική έκταση 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.

**ΙΙ. Ρυμοτομικό ιστορικό του ακινήτου**

**1.** Το αρχικό ρυμοτομικό σχέδιο του τότε συνοικισμού «Ψυχικό» εγκρίθηκε με το από **20-11-1923 β.δ.** τη επισπεύσει της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ. 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»*.

**2.** Με την επακολουθήσασα συμβολαιογραφική σύμβαση (**21829/25-9-1924** του Συμβολαιογράφου Αθηνών Ν. Σκούταρη**,** η οποία εγκρίθηκε με το π.δ. της 18/20-11-1924 –ΦΕΚ Α΄ 292/1924 - και μετεγράφη στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών, στον τ. 965/126) 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.

**3.** 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. **Ο επίδικος κοινόχρηστος και κοινωφελής χώρος πρασίνου υπό στοιχεία Άλσος 89 εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο, λαμβάνοντος τότε τον αριθμό 11 και τον χαρακτηρισμό του κοινωφελούς χώρου στον πίνακα κοινωφελών - κοινοχρήστων χώρων του προαναφερόμενου Ρυμοτομικού σχεδίου.** **Προβλέφθηκε δε, ότι ο χώρος υπ’ αριθμ. 11 είναι κοινωφελής χώρος για «σταθμό ηλεκτροπαραγωγής».** Συμπεριλήφθηκε δε 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.

**4.** 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 αναντιρρήτως και βεβαίωσε ότι το ακίνητο στον ανωτέρω 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.**

**5.** Το εν λόγω κτίριο του σταθμού ηλεκτροπαραγωγής ανηγέρθη επί του ως άνω κοινωφελούς χώρου, σύμφωνα με την προαναφερθείσα αναληφθείσα από την ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ υποχρέωση στην συμβολαιογραφική σύμβαση του Συμβολαιογράφου Ν. Σκούταρη. Απετελέσθη από ένα τμήμα καταλαμβανόμενο από κτιριακό συγκρότημα προορισμένο για την ανέγερση 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.

**6.** 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)».

**7.** 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.**

**8.** 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.**

**9.** Επισημαίνεται 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.

**10.** Περαιτέρω,τονίζεται ότι 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 1 και 11 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 οιουδήποτε 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 Ι και ΙΙ (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 Ι και ΙΙ (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.

**11.** Με το **β.δ. της 8-4-1972 (ΦΕΚ Δ΄ 88/1972)** ο ως άνω χώρος χαρακτηρίστηκε ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου. Το διάταγμα αυτό ακυρώθηκε με την υπ’ αριθμ. ΣτΕ 2497/1973 και στη συνέχεια εξεδόθη το **π.δ. της 19-9-1975 (ΦΕΚ Δ΄ 259/1975)** που χαρακτήρισε και πάλι τον ανωτέρω χώρο ως κοινόχρηστο χώρο πρασίνου.

**12.** 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).**

**13.** Η ένταξη της μείζονος περιοχής σε ρυμοτομικό σχέδιο με το διάταγμα του 1923, καθώς και η τροποποίηση του σχεδίου το 1927, οπότε και ενετάχθη η επίδικη έκταση, έγιναν, όπως σημειώθηκε ήδη, τη επισπεύσει της ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ εταιρίας. Το στοιχείο αυτό είναι ιδιαιτέρως κρίσιμο, 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.

**14.**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 στις παρ. 15-18.

**15.** 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 ΚΕΚΡΟΨ το έτος 2006)), ευρίσκεται αδιαλείπτως και ακωλύτως στην πλήρη συνεχή και ακώλυτη χρήση και απόλαυση από τους δημότες του Δήμου μας, οι οποίοι απρόσκοπτα τον χρησιμοποιούμε ως κοινόχρηστο χώρο πρασίνου και αναψυχής (Άλσος) ακωλύτως από την ένταξη του στο σχέδιο πόλης το 1927, καθώς ουδέποτε περιφράχθηκε η περιτοιχίστηκε. Ειδικότερα, οι κάτοικοι το χρησιμοποιούσαμε ανέκαθεν για τη διέλευσή μας από και προς την παρακείμενη Εκκλησία του Αγ. Δημητρίου, καθώς και ως χώρο παιδειάς και περιπάτου. Εξάλλου, τμήμα αυτού χρησιμοποιείτο και για στάθμευση των οχημάτων των κατοίκων της περιοχής.

**16.** Ο ανωτέρω χαρακτήρας του χώρου του Άλσους 89 ως 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, καθόλο το χρονικό διάστημα μέχρι σήμερα, χαρακτήρα ενιαίου εν τοις πράγμασι κοινόχρηστου χώρου πρασίνου.

**17.** 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 προυπήρχε 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 κτίριο 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. Εχει 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 αείγυλλα πλατύφυλλα που εμφανίζεται στις λήψεις αερογραφιών 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 περίφραξη 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».*

**18.** 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 χώρου και εν τοις πράγμασι κοινόχρηστου χώρου πρασίνου.

19. 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 ο χώρος φαίνεται 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 εξαρχής 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.

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 τμ 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, με 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 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 ουσιωδών χαρακτηριστικών του πολεοδομικού σχεδιασμού του προαστίου ως Κηπούπολης.

Κατά της ανωτέρω προτάσεως τροποποιήσεως του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ΕΝΙΣΤΑΜΑΙ με την παρούσα ένσταση, επικαλούμενος συνοπτικά τους ακόλουθους λόγους :

**Β. ΛΟΓΟΙ ΕΝΣΤΑΣΕΩΣ**

* Η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 89 αποτελεί αδιάσπαστο τμήμα μας 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, 61Α, 60Α 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 αναδιαρθώσεως της χώρας, της πολεοδομικής αναπτύξεως των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών που είναι η εξυπηρέτηση των καλυτέρων 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 ποιότητος 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 περισσότερον 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 επιδείνωσις 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 κεκτημένου). 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 καλυτέρευση 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 ΚΑΤΆΦΩΡΗ παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος, αλλά και του ΡΣΑ (Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας, Ν. 4377/2014) που λαμβάνει ειδική πρόνοια για την προαστασία των αστικών αλσών και δασών και εν γένει ελεύθερων χώρων πρασίνου.
* Εν προκειμένω δεν τίθεται ζήτημα άρσεως ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η ΚΕΚΡΟΨ. 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 ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ σε χάρτες της διαφήμιζε τον κοινωφελή χαρακτήρα του χώρου, ώστε να επιτύχει πώληση των παρόδιων οικοπέδων. Συνεπώς, η επίμαχη έκταση, ως εκ 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 πρανή στα Τουρκοβούνια. Κατά τον κρίσιμο χρόνο της αρχικής εντάξεως η έκταση ήταν δασική και αναδασωτέα και υπήγετο στο τεκμήριο κυριότητος του Δημοσίου.
* 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 317Α) εξάρτησε ρητώς την ισχύ και το κύρος του.
* 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 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 πολλαπλασίας εκτάσεως κοινοχρήστων χώρων σε οικοδομήσιμους, κατά τα ανωτέρω ιστορούμενα.
* 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:
1. 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.
2. Η έκταση έχει μεγάλες κλίσεις, σύμφυτες με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της, που την καθιστούν ακατάλληλη για ανοικοδόμηση.
3. Το δημιουργούμενο οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 89, έτσι όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα, είναι εξ ορισμού μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, **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 όμως της επίμαχης έκτασης που καθίσταται οικοδομήσιμη, δεν υπερβαίνει τα 11 μέτρα, δηλαδή υπολείπεται καταφανώς του ελάχιστου κατά τον κανόνα βάθους των 25 μέτρων. Σημειώνεται ότι κατά την παγία νομολογία του ΣτΕ η διάσταση του βάθους ως παράγοντας αρτιότητος εξακολουθεί και σήμερα να ισχύει (πρβλ. ΣτΕΟλομ. 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 αρτιότητος οικοπέδων, υποβαθμίζοντας δραματικά τις περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής.
4. Άλλωστε 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.
5. 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.

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.

**ΖΗΤΩ**

1. Την παραδοχή της ενστάσεώς μου.
2. Την απόρριψη της αιτούμενης και επισπευδόμενης από την εταιρία ΚΕΚΡΟΨ άρσης της φερόμενης κατ’ αυτή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και 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. Την απένταξη του ΟΤ 89 από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη μετατροπή του σε αδόμητη έκταση και νησίδα εκτός σχεδίου πόλεως δασικού χαρακτήρα.
4. Επικουρικώς, τη διατήρηση του χώρου ως κονοχρήστου άλσους, χωρίς δικαίωμα αποζημιώσεως της ΚΕΚΡΟΨ.

Ψυχικό, ………..Μαρτίου 2021

….. ενιστάμεν……