



ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου πόλεως στο ΟΤ 89
της Δ.Ε. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού
λόγω άρσης απαλλοτρίωσης

Σπύρος Ι. Σαντριβανόπουλος
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π., MSc U.C.L.

ΑΘΗΝΑ, Ιούλιος 2019

Περιεχόμενα

Εισαγωγή.....	1
Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς.....	2
Ρυμοτομικό Σχέδιο.....	2
Εφαρμογή ρυμοτομικού σχεδίου.....	10
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο.....	10
Όροι Δόμησης.....	10
Υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς και χρήση στο ΟΤ 89.....	11
Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	11
Υφιστάμενη κατάσταση – χρήση ακινήτου.....	11
Ιστορικό ανέγερσης – χρήσης κτισμάτων.....	12
Μορφολογία εδάφους.....	13
Φωτογραφική τεκμηρίωση.....	16
Διαπίστωση της άρσης απαλλοτρίωσης.....	20
Πρόταση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 89.....	22
Δυνατότητα μετατροπής του ΟΤ 89 σε οικοδομήσιμο χώρο.....	23
Αξιολόγηση πολεοδομικής επιβάρυνσης.....	23
Αξιολόγηση περιβαλλοντικής επιβάρυνσης.....	25
Αξιολόγηση ειδικού καθεστώτος προστασίας.....	25
Συμπέρασμα.....	26

Εισαγωγή

Η προτεινόμενη τροποποίηση αφορά στο ΟΤ 89 του ρυμοτομικού σχεδίου της Δ.Ε. Ψυχικού Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, όπου υφίσταται η ιδιοκτησία της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ξενοδοχειακά – Τουριστικά – Οικοδομικά και Λατομικά Επιχειρήσεις Ο ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ» έκτασης 5.102,07τμ.



Εικόνα 1: Απόσπασμα των ορθοφωτοχαρτών του ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

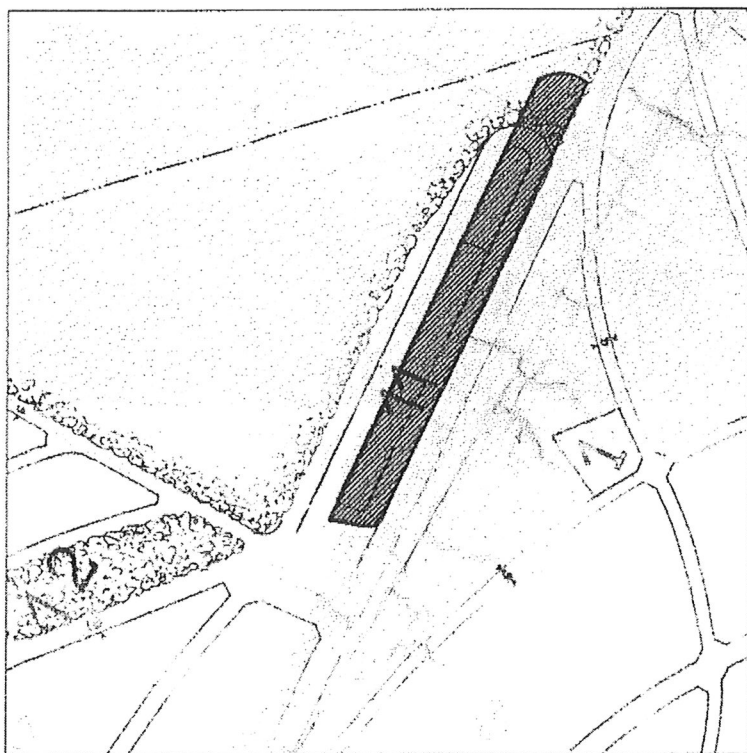
Ισχύον Πολεοδομικό Καθεστώς

Ρυμοτομικό Σχέδιο

Τα διατάγματα και οι αποφάσεις ρυμοτομίας, που έχουν εκδοθεί και αφορούν στην ιδιοκτησία ενδιαφέροντος (ΟΤ 89), παρουσιάζονται κατά χρονολογική σειρά παρακάτω.

Σημειώνεται δε ότι για τον ακριβή προσδιορισμό της ιδιοκτησίας επί των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων εκτελέσθηκαν προηγουμένως οι απαραίτητες εργασίες γεωαναφοράς αυτών στο γεωδαιτικό σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ'87, λαμβάνοντας υπόψη τόσο το αποδιδόμενο τοπογραφικό – χαρτογραφικό υπόβαθρο, όσο και τους κανόνες συμβολισμού των τροποποιήσεων – αναθεωρήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, σύμφωνα με τους οποίους οι καταργούμενες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές αποδίδονται με μαύρη διακεκομμένη γραμμή.

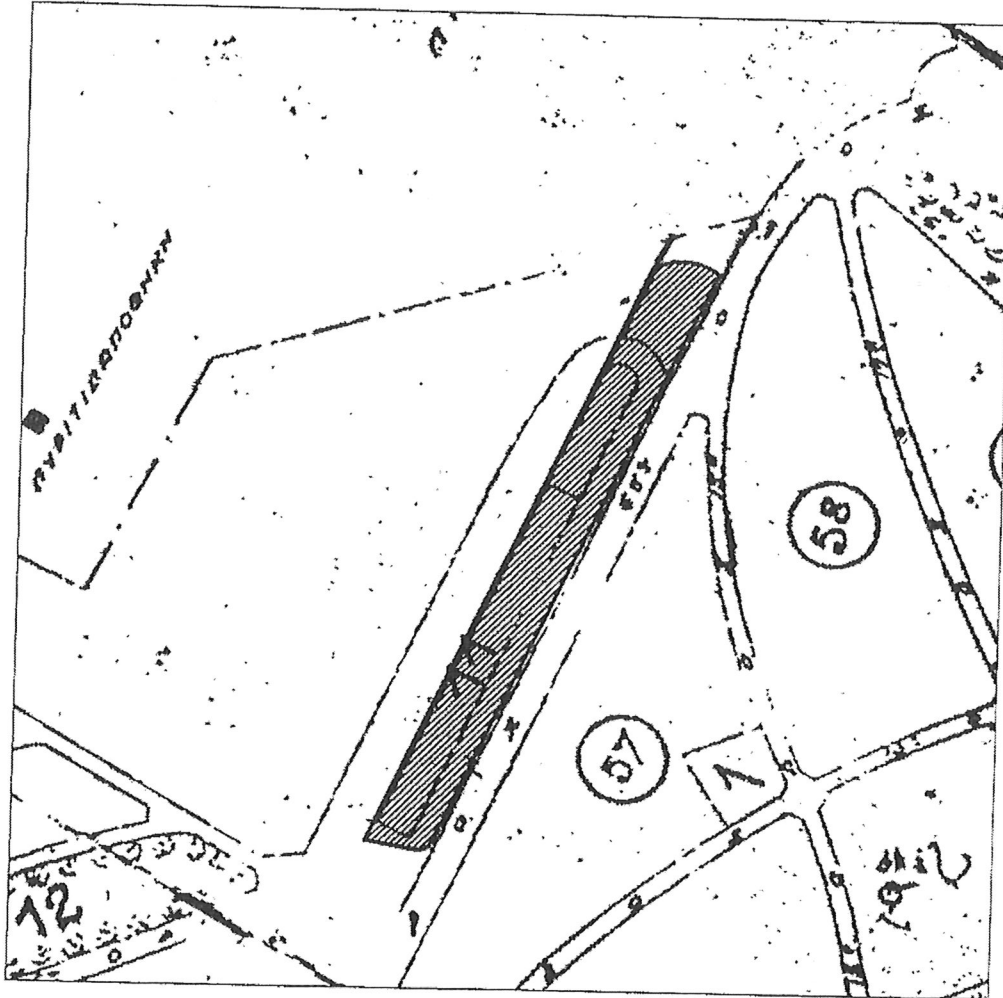
- I. Με το από 09.12.1927 Β.Δ. περί τροποποιήσεως σχεδίου Ψυχικού και του σχετικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ Α' 317/1927), εντάχθηκε ολόκληρη η ιδιοκτησία στο σχέδιο πόλεως και σε τμήμα αυτής, επιφάνειας 2.486τμ, εγκρίθηκε η δημιουργία του κλειστού ΟΤ 11, χαρακτηριζόμενου ως οικοδομήσιμος χώρος, που φέρει την ένδειξη «Σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής» στο σχετικό υπόμνημα¹ (Εικόνα 2).



Εικόνα 2: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1927 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

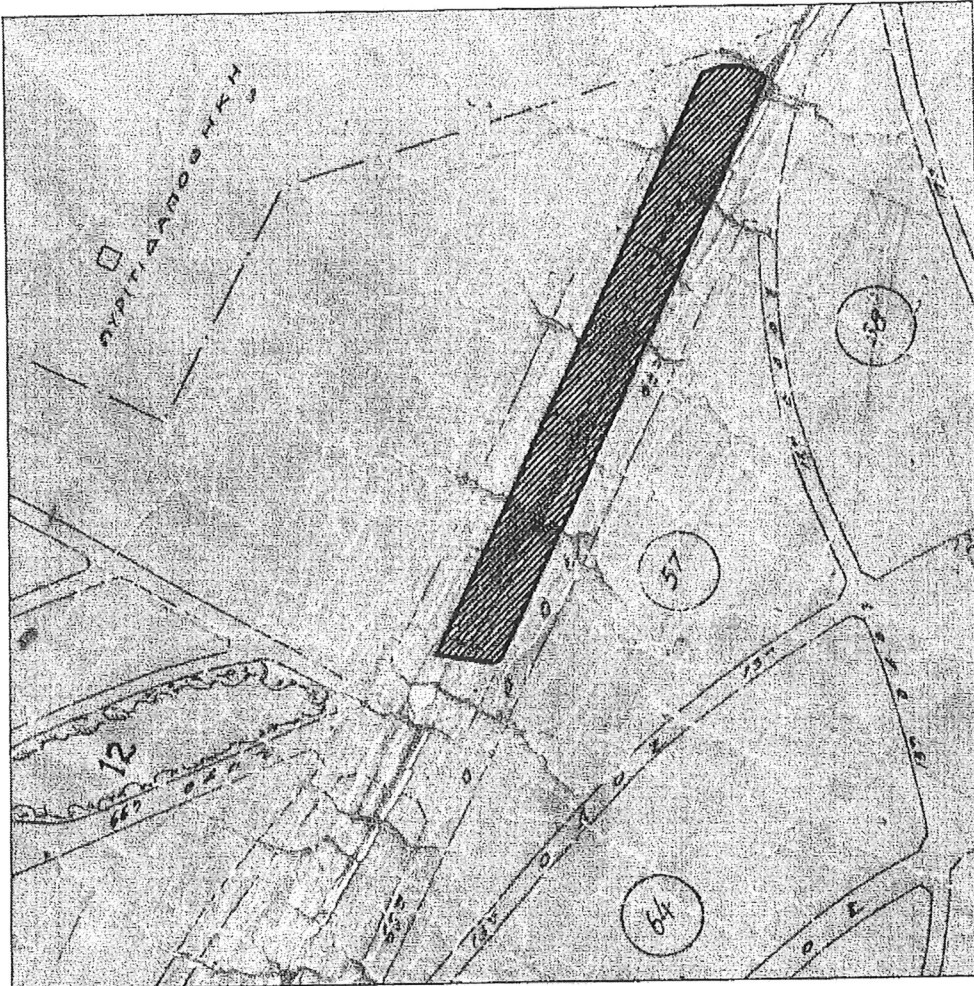
¹ Όσον αφορά το υπόμνημα του σχεδιαγράμματος, που προσαρτάται στο εν λόγω Β.Δ., έχει κριθεί (30/2016 ΑΠ) ότι δεν είναι ένας «πίνακας κοινωφελών-κοινόχρηστων χώρων», αλλά ένα τυπικό υπόμνημα για τη διευκόλυνση του αναγνώστη να εντοπίσει τους σημαντικότερους χώρους σε μια ευρύτερη περιοχή, οι οποίοι, στην προκείμενη περίπτωση, όπου αποτυπώνεται ένας μελλοντικός συνοικισμός, είναι, εύλογα, στην πλειονότητά τους κοινόχρηστοι.

- II. Με το από 05.04.1930 Π.Δ. περί τροποποιήσεως του σχεδίου του συνοικισμού Ψυχικού (ΦΕΚ Α' 100/1930), τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλεως χωρίς να μεταβληθεί το ΟΤ 11 ως προς τη θέση του, το σχήμα του ή τον χαρακτηρισμό του από οικοδομήσιμος χώρος, ενώ συμπληρώθηκε η ένδειξη «Σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής - Δεξαμεναί» στο σχετικό υπόμνημα (Εικόνα 3).



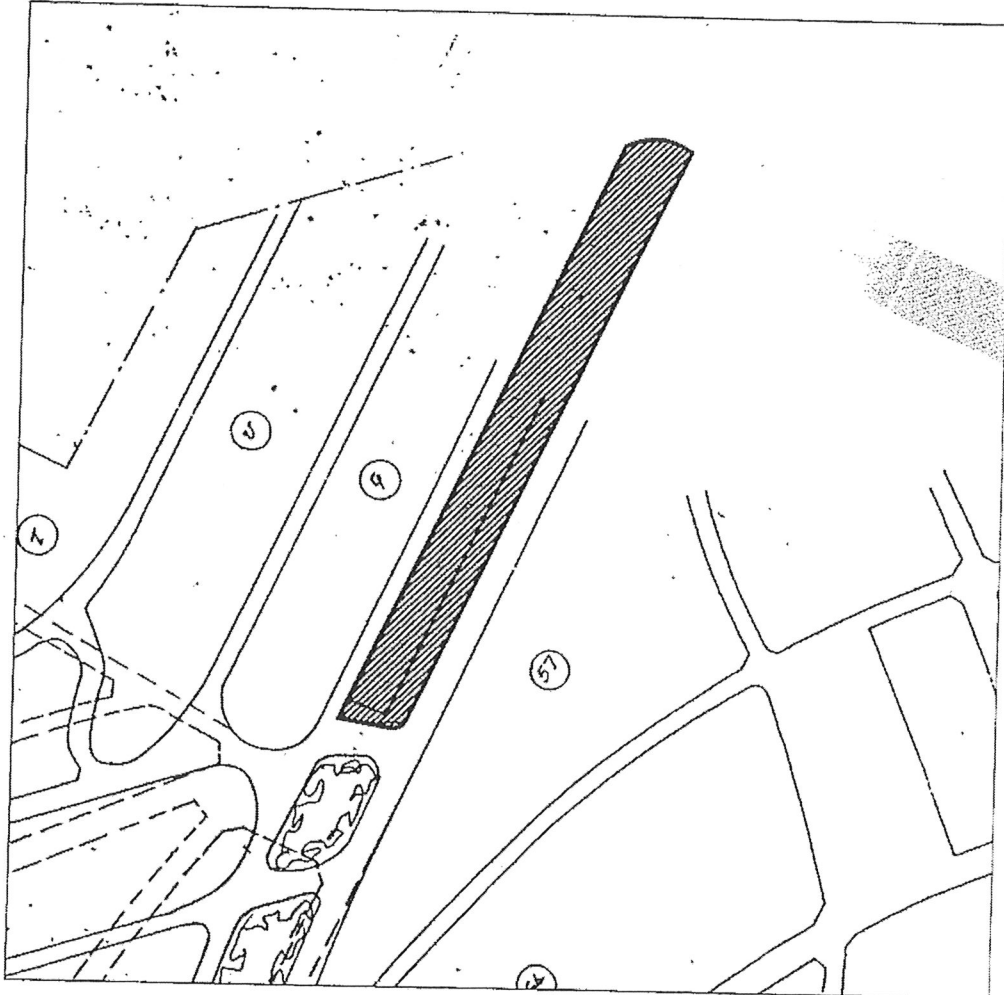
Εικόνα 3: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1930 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

- III. Με το από 03.04.1933 Π.Δ. περί αναθεωρήσεως του σχεδίου Ψυχικού (ΦΕΚ Α' 85/1933), αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλεως χωρίς να μεταβληθεί το ΟΤ 11 ως προς τη θέση του, το σχήμα του ή τον χαρακτηρισμό του από οικοδομήσιμος χώρος, ενώ συμπληρώθηκε η ένδειξη «Γραφεία - Αποθήκαι - Δεξαμεναί» στο σχετικό υπόμνημα (Εικόνα 4).



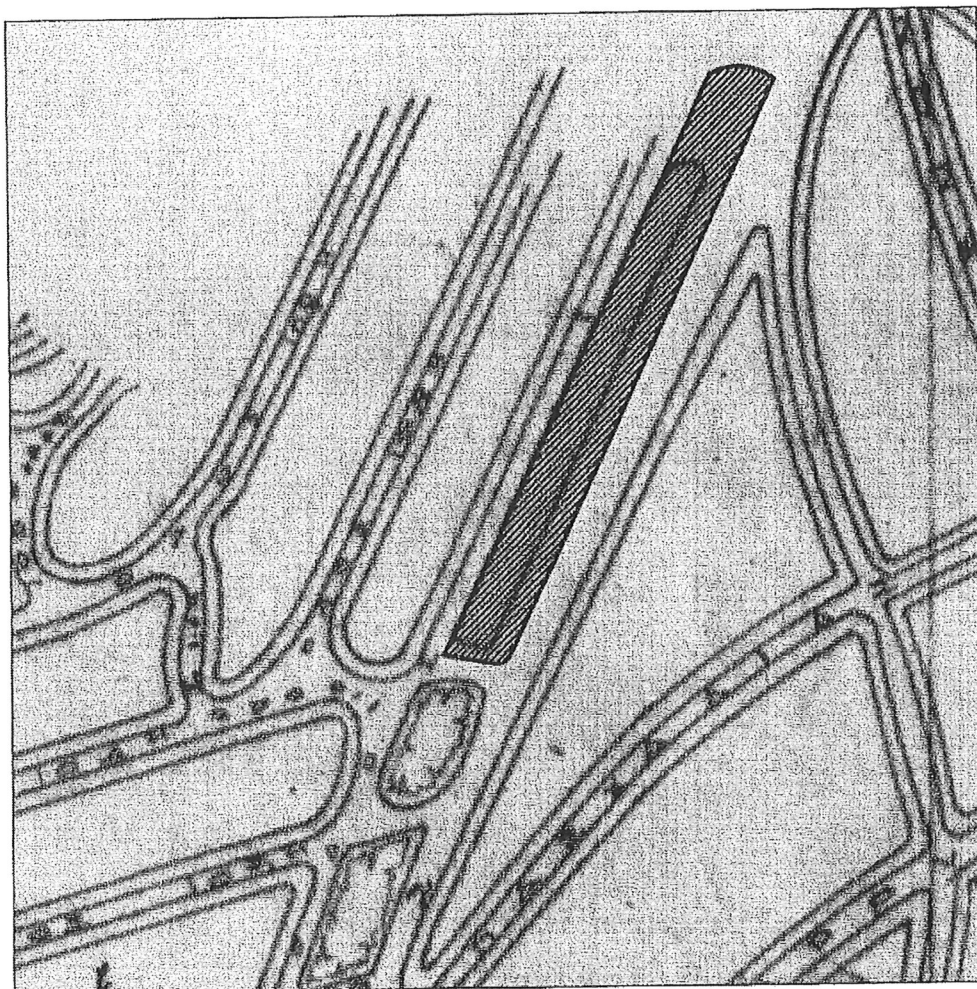
Εικόνα 4: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1933 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

IV. Με το από 26.08.1936 Β.Δ. περί τοπικής επεκτάσεως και αναθεωρήσεως του σχεδίου συνοικισμού Ψυχικού (ΦΕΚ Α' 392/1936), όπως αυτό συμπληρώθηκε με το από 12.01.1937 Β.Δ. (ΦΕΚ Α' 12/1937), αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλεως χωρίς να μεταβληθεί το ΟΤ 11 ως προς τη θέση του, το σχήμα του ή τον χαρακτηρισμό του από οικοδομήσιμος χώρος, ενώ δεν περιλαμβάνεται πλέον καμία ένδειξη ειδικότερων χρήσεων σε σχετικό υπόμνημα (Εικόνα 5).



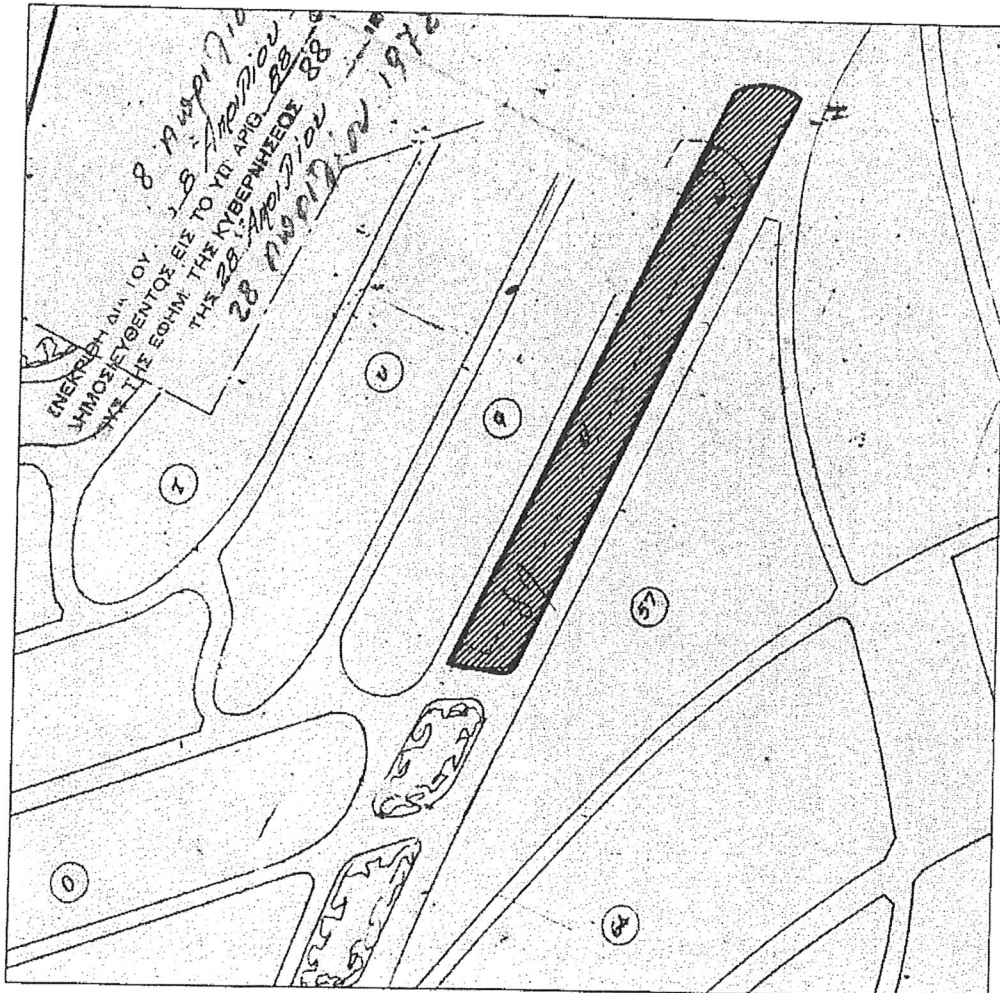
Εικόνα 5: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1936 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

V. Με το από 27.05.1955 Β.Δ. περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (ΦΕΚ Α' 146/1955), τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλεως χωρίς να μεταβληθεί το ΟΤ 11 ως προς τη θέση του, το σχήμα του ή τον χαρακτηρισμό του από οικοδομήσιμος χώρος (Εικόνα 6).



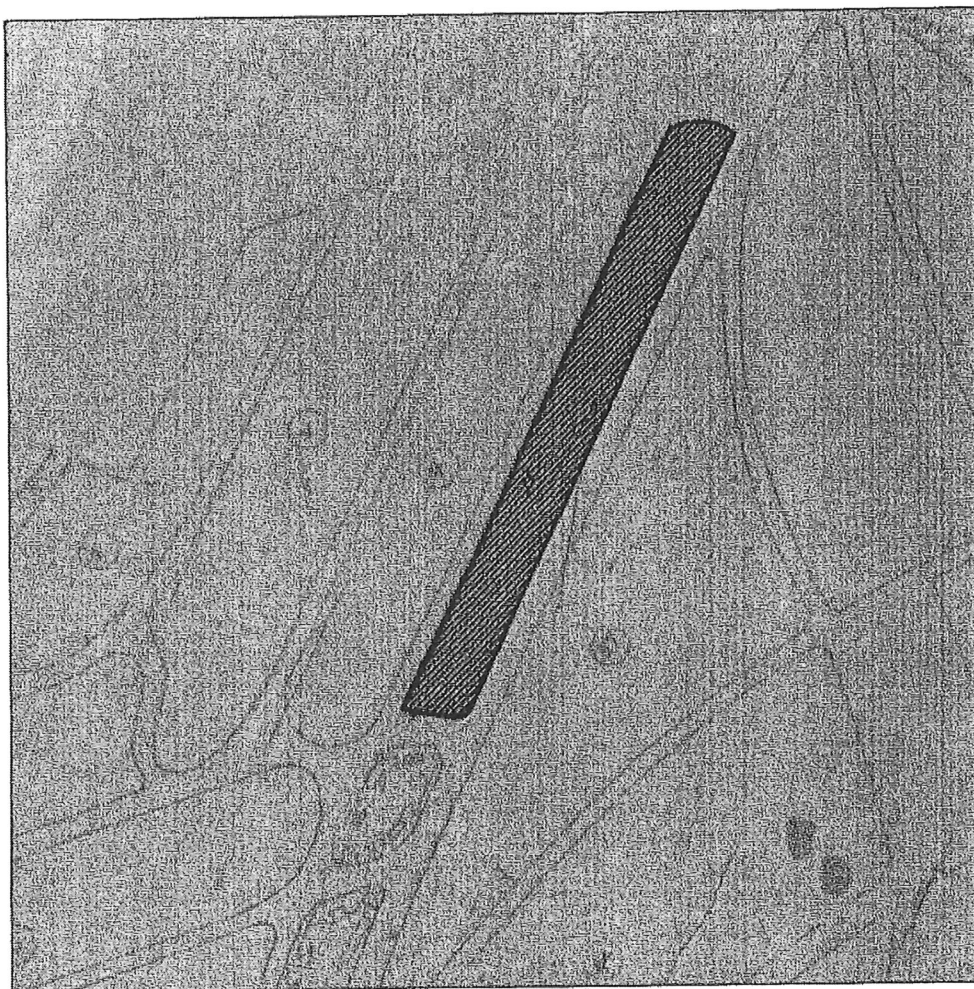
Εικόνα 6: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1955 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

VI. Με το από 08.04.1972 Β.Δ. περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Ψυχικού (ΦΕΚ Δ' 88/1972), τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλεως, όπου το ΟΤ 11 επεκτάθηκε ανατολικά, αυξάνοντας την επιφάνεια του από 2.486τμ σε 4.411τμ, και ο χαρακτηρισμός του μεταβλήθηκε από οικοδομήσιμος χώρος σε χώρος πρασίνου (Εικόνα 7). Στη συνέχεια όμως, με την απόφαση 2497/1973 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας, το εν λόγω Β.Δ. ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους.



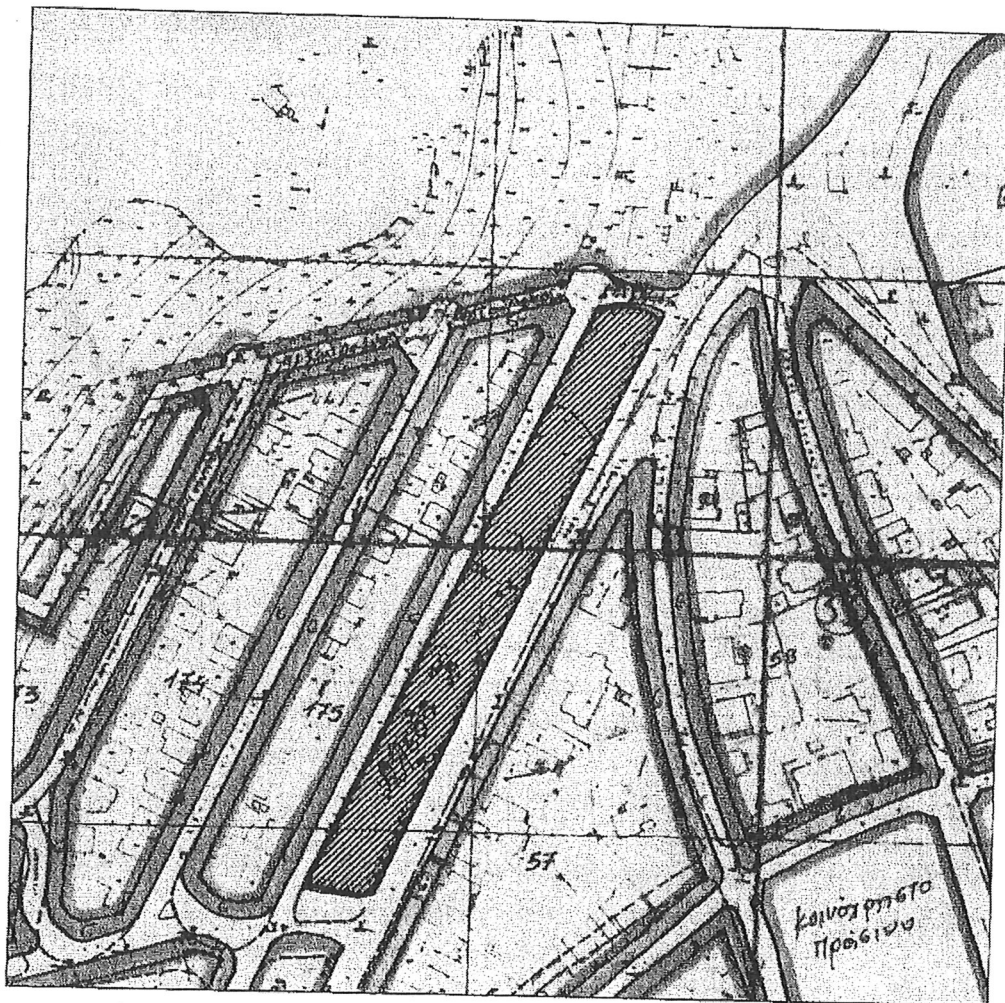
Εικόνα 7: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1972 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

VII. Με το από 19.09.1975 Π.Δ. περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Κοινότητας Ψυχικού (ΦΕΚ Δ' 259/1975), τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλεως σε σχέση με το από 27.05.1955 προΐσχυον Β.Δ.. Το ΟΤ 11 επεκτάθηκε ανατολικά, αυξάνοντας την επιφάνεια του από 2.486τμ σε 4.411τμ, και ο χαρακτηρισμός του μεταβλήθηκε από οικοδομήσιμος χώρος σε χώρο κοινόχρηστο - πρασίνου (Εικόνα 8).



Εικόνα 8: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1975 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

VIII. Με το από 15.04.1988 Π.Δ. περί αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (ν. Αττικής) και τροποποίησης των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού (ΦΕΚ Δ' 353/1988), αναθεωρήθηκε το σχέδιο πόλεως με σκοπό την τακτοποίηση των ασυμφωνιών που υπήρχαν μεταξύ σχεδίου και διαμορφωμένης πραγματικότητας, τον χαρακτηρισμό χώρων κοινόχρηστων και κοινωφελών λειτουργιών και την έγκριση πεζόδρομων. Ειδικότερα όσον αφορά το ΟΤ 11, αυτό μετονομάστηκε σε ΟΤ 89, επεκτάθηκε βορείως, αυξάνοντας την επιφάνεια του από 4.411τμ σε 5.102τμ, και μεταβλήθηκε ο χαρακτηρισμός του από κοινόχρηστος χώρος - πρασίνου σε κοινόχρηστος χώρος - άλσος (Εικόνα 9).



Εικόνα 9: Απόσπασμα ρυμοτομικού σχεδίου έτους 1988 με εντοπισμένη τη θέση του ΟΤ 89

Εφαρμογή ρυμοτομικού σχεδίου

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.

Για την εφαρμογή του ισχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ Δ' 353/1988) εκδόθηκε το υπ. αριθ. 9/2003 Διάγραμμα Εφαρμογής, που συντάχθηκε από τον Αγρονόμο Τοπογράφο Μηχανικό Γεώργιο Ν. Κωστάρα.

Ενώ για την εφαρμογή του προϊσχύοντος ρυμοτομικού σχεδίου (ΦΕΚ Δ' 259/1975), όπου το ΟΤ 11 χαρακτηριζόμενο ως κοινόχρηστος χώρος – πρασίνου καταλάμβανε μέρος της ιδιοκτησίας (ΟΤ 89), είχε συνταχθεί η υπ' αριθ. 154/1978 πράξη αναλογισμού αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας, η οποία ανασυντάχθηκε με την υπ' αριθ. 48/1986 πράξη αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας και το από 04.06.1986 σχετικό διάγραμμα της Πολεοδομίας Ανατολικής Αττικής.

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Για την Δ.Ε. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού δεν έχει εγκριθεί κανένα Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και δεν έχει ισχύ κανένα ειδικό διάταγμα προστασίας.

Όροι Δόμησης

Τα διατάγματα και οι αποφάσεις όρων δόμησης, που έχουν εκδοθεί και αφορούν στην ευρύτερη περιοχή του ΟΤ 89, είναι κατά χρονολογική σειρά τα παρακάτω:

- i. Με το από 28.03.1924 Βασιλικό Διάταγμα περί Οικοδομικού Κανονισμού Συνοικισμού Ψυχικού (ΦΕΚ Α' 84/1924), εγκρίθηκαν και τέθηκαν σε ισχύ όροι δόμησης των οικοπέδων εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του συνοικισμού Ψυχικού.
- ii. Με το από 09.12.1927 Βασιλικό Διάταγμα περί τροποποιήσεως σχεδίου Ψυχικού και του σχετικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΦΕΚ Α' 317/1927), εγκρίθηκαν και τέθηκαν σε ισχύ τροποποιήσεις των όρων δόμησης των οικοπέδων εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του συνοικισμού Ψυχικού.
- iii. Με το από 15.04.1988 ΠΔ περί αναθεωρήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (ν. Αττικής) και τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού (ΦΕΚ Δ' 353/1988), εγκρίθηκαν και τέθηκαν σε ισχύ τροποποιήσεις των όρων δόμησης των οικοπέδων εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Ψυχικού.

Σύμφωνα με το περιεχόμενο των ανωτέρω, οι ισχύοντες όροι δόμησης στα όμορα του ΟΤ 89 οικόπεδα είναι:

<u>Αρτιότητα:</u>	Εμβαδόν = 1.000τμ και Πρόσωπο = 15μ
κατά παρέκκλιση	Εμβαδόν = 335τμ και Πρόσωπο = 14μ (προ 10.10.1979)
<u>Συντελεστής Δόμησης:</u>	0,60
<u>Ύψος κτίσματος:</u>	11,0μ
<u>Κάλυψη:</u>	40%
<u>Προκήπιο - Πρασιά:</u>	6,0μ
<u>Χρήση:</u>	κατοικία σύμφωνα με το ΒΔ 28.03.1924 (ΦΕΚ Α' 84/1924)
<u>Πλάγιες αποστάσεις:</u>	σύμφωνα με το ΠΔ 25.04.2013 (ΦΕΚ ΑΑΠ' 162 /2013) και ν.4067/2012 - NOK

Υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς και χρήση στο ΟΤ 89

Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Στη θέση του ΟΤ 89 υφίσταται το ακίνητο, επιφάνειας 5.102,07τμ, ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ξενοδοχειακά – Τουριστικά – Οικοδομικά και Λατομικά Επιχειρήσεις Ο ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ».

Το ως άνω ακίνητο (ΟΤ 89) αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης, ήτοι του κτήματος καλουμένου «Ψυχικό», το οποίο βρίσκεται στην ομώνυμη θέση και περιήλθε στην ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ξενοδοχειακά – Τουριστικά – Οικοδομικά και Λατομικά Επιχειρήσεις Ο ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ», κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή, λόγω εισφοράς σε είδος και μεταβίβαση από την εταιρεία «Ανώνυμη Αθηναϊκή Εταιρεία προς Ενίσχυση της Βιομηχανίας και του Εμπορίου» και από τον Γεώργιο Ανδρέου Ησαΐα, ως έκταση 4.000 περίπου στρεμμάτων, με το υπ' αριθ. 34987/1923 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθήνας Κωνσταντίνου Ιωάννου, το οποίο αποτελεί και το συστατικό της ιδρύσεως της εταιρείας έγγραφο και το αρχικό καταστατικό αυτής, σε συνδυασμό και με την 35133/1923 πράξη και με τη με αριθμό 36444/1924 πράξη του ίδιου συμβολαιογράφου Κων/νου Ιωάννου, που μεταγράφηκαν νόμιμα στα Βιβλία Μεταγραφών του Δήμου Αθηναίων σε τόμο 823 και με αυξ. αρ. 95 και 96 τα δύο πρώτα και σε τόμο 832 και με αύξ. αρ. 67 το τρίτο.

Το γεγονός ότι η κυριότητα του ως άνω ακινήτου ανήκει στην εταιρεία με την επωνυμία «Ξενοδοχειακά – Τουριστικά – Οικοδομικά και Λατομικά Επιχειρήσεις Ο ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ», έχει κριθεί τελεσίδικα με την υπ' αριθ. 2256/2013 απόφαση του Εφετείου Αθηνών και αμετάκλητα με την υπ' αριθ. 30/2016 απόφαση του Αρείου Πάγου.

Επιπροσθέτως για το εν λόγω δικαίωμά της η εταιρεία υπέβαλε την κατά νόμο δήλωση ιδιοκτησίας ενώπιον του Γραφείου Κτηματογράφησης Ψυχικού και καταχωρήθηκε ως δικαιούχος του εγγραππέου δικαιώματος κυριότητας επί του ως ακινήτου με ΚΑΕΚ 051490230001, σύμφωνα και με την με αριθμό ΚΤ05-ΑΤΤ5-02/ΚΤ050177/7 απόφαση της Επιτροπής του Εθνικού Κτηματολογίου.

Υφιστάμενη κατάσταση – χρήση ακινήτου

Το ακίνητο, κατά πρόσφατη καταμέτρηση, εμφανίζεται με στοιχεία «Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ5-Τ6-Τ7-Τ1» και εμβαδόν 5.102,07τμ στο από Ιουνίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα εμού του ιδίου, Σπύρου Ι. Σαντριβανόπουλου, και διαθέτει τα παρακάτω πολεοδομικά χαρακτηριστικά:

- α. είναι άρτιο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα, αλλά μη οικοδομήσιμο λόγω του ότι έχει δεσμευτεί για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου,
- β. βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως της Δ.Ε. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού Αττικής,
- γ. δεν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου 1337/1983 περί εισφορών σε γη και χρήμα,
- δ. εντός του ΟΤ δεν διέρχονται εναέριες γραμμές μεταφοράς υψηλής τάσης της ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, οδός προϋφιστάμενη του 1923 ή ρέμα, και
- ε. εντός του γεωτεμαχίου δεν υπάρχει διατηρητέο κτίσμα.

Το ακίνητο είναι δομημένο, είναι μερικώς περιφραγμένο και περιβάλλεται από διανοιγμένες και διαμορφωμένες οδούς. Πιο συγκεκριμένα, συνορεύει ανατολικά επί πλευράς «Τ7-Τ1-Τ2» συνολικού μήκους 231,10μ. με την οδό Δάφνης, νότια

επί πλευράς «Τ2-Τ3-Τ4» συνολικού μήκους 22,24μ. με την οδό Τρεμπεσίνας, δυτικά επί πλευράς «Τ4-Τ5» μήκους 229,49μ. με την οδό Δαβάκη και βόρεια επί πλευράς «Τ5-Τ6-Τ7» συνολικού μήκους 24,74μ. με αδιάνοιχτο πεζόδρομο.

Ιστορικό ανέγερσης – χρήσης κτισμάτων

Η ιδιοκτήτρια εταιρεία ανήγειρε στο ακίνητο ενδιαφέροντος το προαιρετικό έργο κοινής ωφέλειας, δηλαδή τις εγκαταστάσεις παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος, το οποίο, όπως προκύπτει από τα πρακτικά της από 19.07.1927 γενικής συνέλευσης των μετόχων της, είχε ήδη ολοκληρωθεί κατά το χρόνο εκείνο με δικές της δαπάνες και είχε συνδεθεί με το σχετικό δίκτυο διανομής ηλεκτρικού ρεύματος, που εξασφάλιζε φωτισμό στους δρόμους, στις πλατείες και στα οικόπεδα, επί των οποίων επρόκειτο να κτισθούν κατοικίες. Η κατάσταση αυτή αποτυπώθηκε στο σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το από 09.12.1927 Β.Δ., όπου για την έκταση του ΟΤ 11 εμφανίζεται η ένδειξη «Σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής» στο σχετικό υπόμνημα.

Στην ίδια έκταση, η ιδιοκτήτρια εταιρεία ανήγειρε το αναφερόμενο στην ως άνω σύμβαση υποχρεωτικό έργο των δεξαμενών ύδατος, το οποίο, όπως προκύπτει από τα πρακτικά της από 16.05.1930 γενικής συνέλευσης των μετόχων της, είχε ήδη ολοκληρωθεί από το έτος 1928 με δικές της δαπάνες και είχε συνδεθεί με το σχετικό δίκτυο διανομής ύδατος για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της περιοχής. Εξάλλου, για όσο χρόνο λειτούργησαν οι ανωτέρω κοινωφελείς εγκαταστάσεις, η ιδιοκτήτρια εταιρεία εκμεταλλεόταν αυτές, εισπράττοντας το αντίτιμο για την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος και ύδατος, αντίστοιχα, στους πελάτες της, οι οποίοι στο μεταξύ είχαν κατοικήσει στην Κοινότητα του Ψυχικού. Η κατάσταση αυτή αποτυπώθηκε στο σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το από 05.04.1930 Π.Δ., όπου για την έκταση του ΟΤ 11 εμφανίζεται η ένδειξη «Σταθμός Ηλεκτροπαραγωγής – Δεξαμεναί» στο σχετικό υπόμνημα.

Κατά το έτος 1933, ο ως άνω σταθμός ηλεκτροπαραγωγής έπαυσε να λειτουργεί, διότι η περιοχή συνδέθηκε με το δίκτυο ηλεκτροδότησης της Αθήνας, και, επομένως, το επίδικο ακίνητο απώλεσε εν μέρει το χαρακτήρα του ως πράγματος προορισμένου για την εξυπηρέτηση κοινοτικού σκοπού, η δε ιδιοκτήτρια εταιρεία, η οποία μέχρι τότε είχε, όπως προαναφέρθηκε, την έδρα της, στην Αθήνα ανήγειρε στο ακίνητο ενδιαφέροντος τα κεντρικά της γραφεία και μετέφερε σ' αυτά την έδρα της, όπως προκύπτει από τα αποσπάσματα των γενικών συνελεύσεων των μετόχων της χρονικής εκείνης περιόδου. Η κατάσταση αυτή αποτυπώθηκε στο σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το από 03.04.1933 Π.Δ., όπου για την έκταση του ΟΤ 11 εμφανίζεται η ένδειξη «Γραφεία - Αποθήκαι – Δεξαμεναί» στο σχετικό υπόμνημα.

Περί το έτος 1956 το δίκτυο ύδρευσης της Κοινότητας Ψυχικού συνδέθηκε με το δίκτυο της Ελληνικής Εταιρίας Υδάτων, οπότε οι ως άνω δεξαμενές ύδατος έπαυσαν να λειτουργούν. Έτσι, το ακίνητο απώλεσε πλήρως το χαρακτήρα του, ως εκτός συναλλαγής πράγμα, προορισμένο για την εξυπηρέτηση κοινοτικού σκοπού και σε αυτό βρίσκεται μέχρι σήμερα η έδρα της εταιρείας.

Εντός του ακινήτου υφίστανται σήμερα τα παρακάτω κτίσματα, όπως αυτά αποτυπώνονται στο από Ιουνίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα εμού του ιδίου, Σπύρου Ι. Σαντριβανόπουλου:

- «κ2-κ3-κ8-κ13-κ2»: ισόγειο κτίσμα με υπόγειο και χρήση γραφείων, που καλύπτει επιφάνεια 812,66τμ
- «κ3-κ4-κ5-κ6-κ7-κ3»: ισόγειο βοηθητικό κτίσμα, που καλύπτει επιφάνεια 13,12τμ
- «κ1-κ2-κ14-κ15-κ16-κ1»: ισόγειο βοηθητικό κτίσμα, που καλύπτει επιφάνεια 23,35τμ
- «κ9-κ10-κ11-κ12-κ9»: υπόγειο βοηθητικό κτίσμα, που καλύπτει επιφάνεια 22,19τμ

Το καλυπτόμενο τμήμα των κτισμάτων με στοιχεία «κ16-κ5-κ6-κ7-κ8-κ9-κ10-κ11-κ12-κ13-κ14-κ15-κ16» και με συνολική επιφάνεια 809,45τμ, εμπίπτει εντός του ακινήτου, που έχει δεσμευτεί από το ρυμοτομικό σχέδιο για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου - πρασίνου. Το καλυπτόμενο τμήμα των κτισμάτων με στοιχεία «κ1-κ2-κ3-κ4-κ5-κ16-κ1» και με συνολική επιφάνεια 63,39τμ, εμπίπτει εκτός του ΟΤ 89 και εντός του κοινόχρηστου χώρου - δρόμου.

Τα ως άνω κτίσματα προϋφίστανται του έτους 1955, όπως επιβεβαιώνεται από την με κωδ. αριθ. 261 αεροφωτογραφία λήψης Σεπτεμβρίου 1929 και την με κωδ. αριθ. 67-129 αεροφωτογραφία λήψης της 21.11.1953. Από τις εν λόγω αεροφωτογραφίες προκύπτει ότι, σε κάθε περίπτωση το κτίριο, το οποίο υπάρχει σήμερα εντός του ως άνω ακινήτου, υφίσταται από το έτος 1929 και πάντως προ του έτους 1955, επομένως τυγχάνει νομίμως υφιστάμενο. Ειδικότερα, από την πρώτη αεροφωτογραφία προκύπτει ότι κατά το έτος 1929 εντός του ακινήτου υφίσταται κτίριο το οποίο το καταλαμβάνει σχεδόν εξολοκλήρου το ΟΤ 11. Περαιτέρω, από τη δεύτερη αεροφωτογραφία προκύπτει ότι κατά το έτος 1953 το κτίσμα εξακολουθεί να μην να υφίσταται, αλλά έχει απομείνει πλέον ένα τμήμα μόνο του αρχικού κτιρίου (το μισό περίπου), το οποίο υφίσταται μέχρι σήμερα.

Συνεπώς, τα υφιστάμενα κτίσματα είναι νομίμως υφιστάμενα ως προϋφιστάμενα του έτους 1955 και διατηρούν τη νόμιμη χρήση «γραφεία» από το έτος 1933, που εγκρίθηκε η χρήση «Γραφεία - Αποθήκαι – Δεξαμεναί» για το ΟΤ 11 με το από 03.04.1933 Π.Δ.,

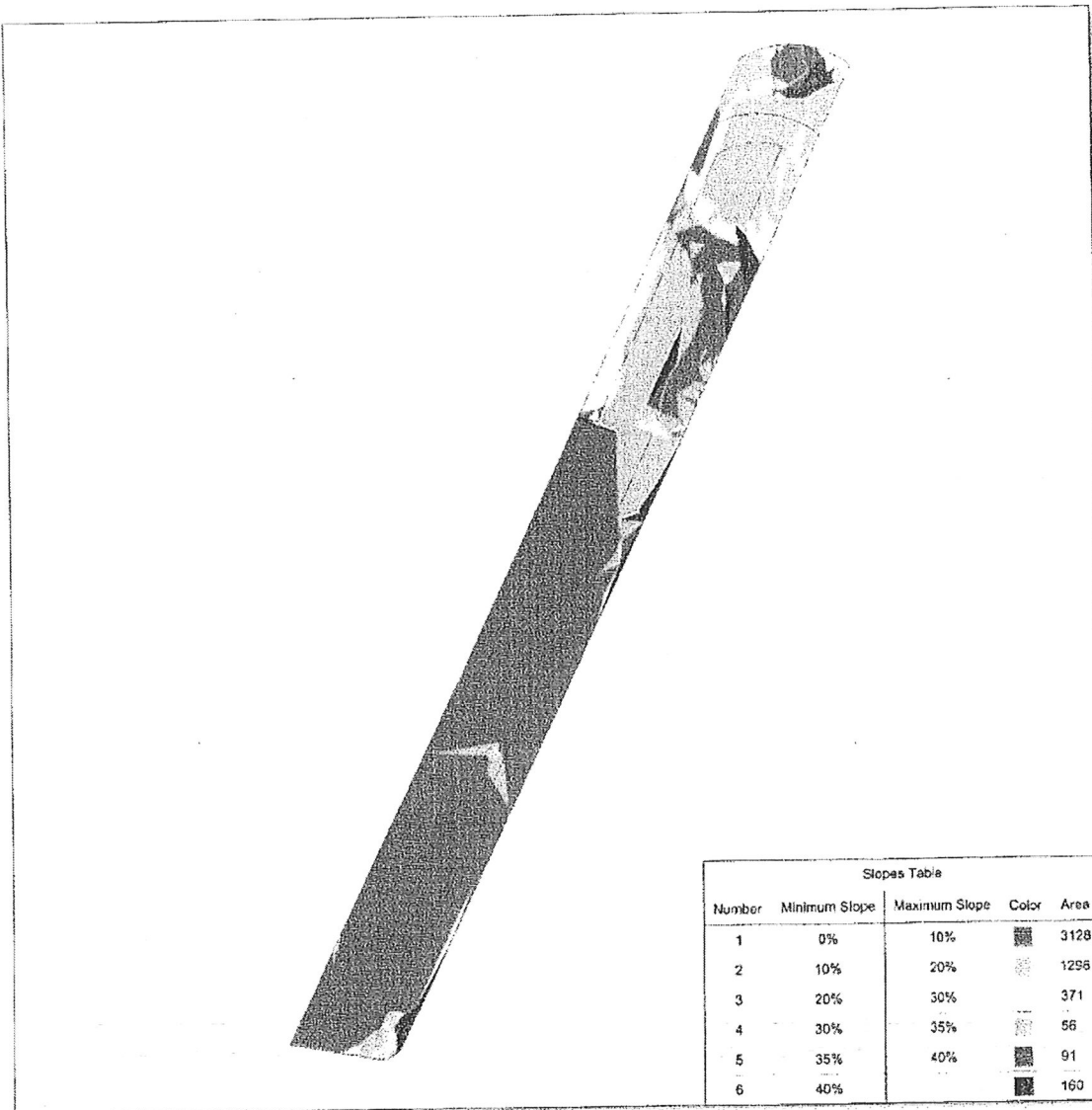
Μορφολογία εδάφους

Η μορφολογία του εδάφους εμφανίζει ήπια κλίση με κατεύθυνση ανατολική και όπως διαπιστώνεται από το διάγραμμα τοπικών κλίσεων που ακολουθεί (Εικόνα 10):

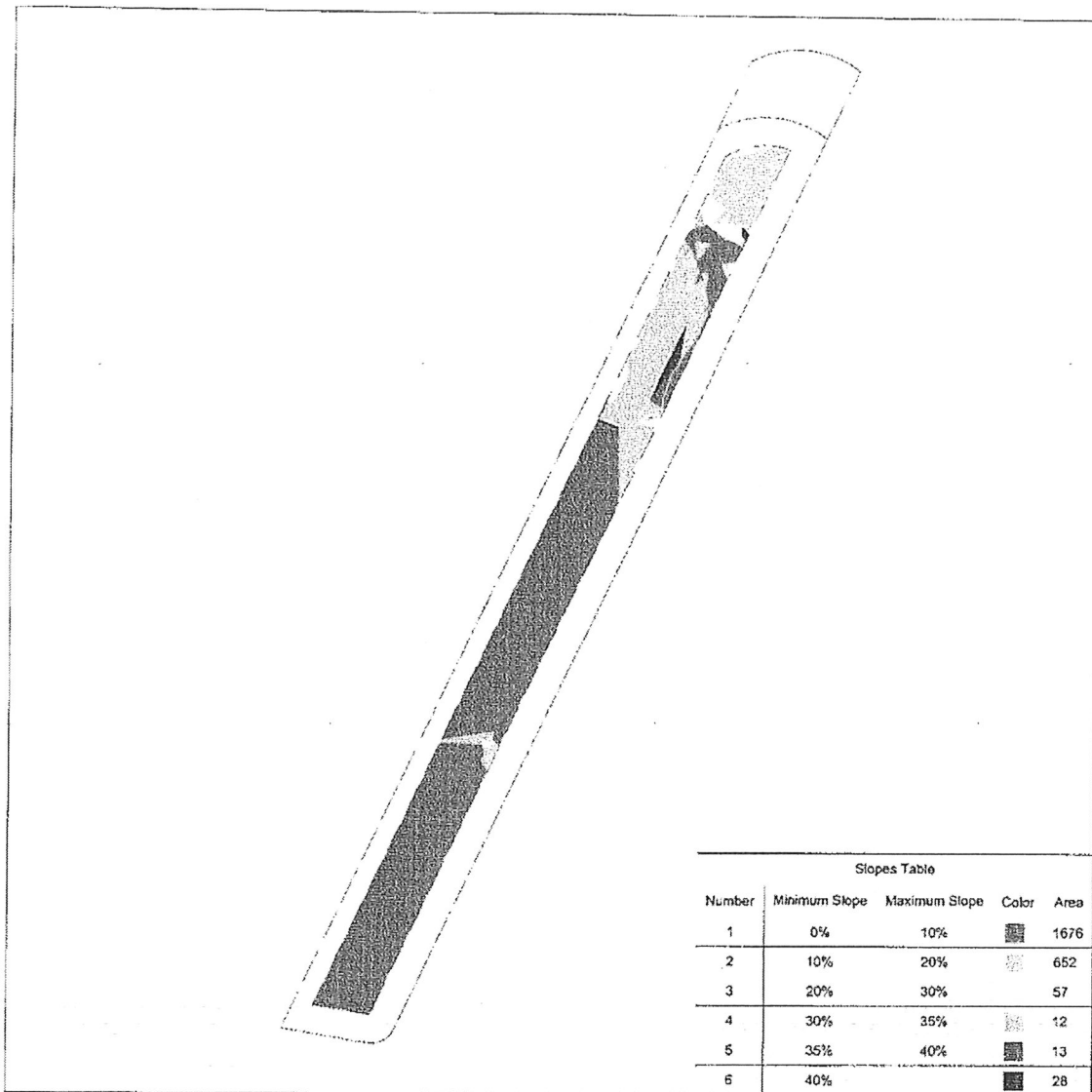
- σε ποσοστό 61% της έκτασης ενδιαφέροντος οι τοπικές κλίσεις είναι μικρότερες του 10%
- σε ποσοστό 26% της έκτασης ενδιαφέροντος οι τοπικές κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 10% και 20% και συνεπώς σε ποσοστό 87% της έκτασης οι κλίσεις είναι μικρότερες του 20%
- σε ποσοστό 7% της έκτασης ενδιαφέροντος οι τοπικές κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 20% και 30% και συνεπώς σε ποσοστό 94% της έκτασης οι κλίσεις είναι μικρότερες του 30%
- σε πολύ μικρό ποσοστό της έκτασης ενδιαφέροντος, ήτοι 3%, οι τοπικές κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 30% και 40%
- σε πολύ μικρό ποσοστό της έκτασης ενδιαφέροντος, ήτοι 3%, οι τοπικές κλίσεις υπερβαίνουν το 40%

Όσον αφορά την περιοχή εντός των προτεινόμενων οικοδομικών γραμμών, ήτοι στη δομήσιμη επιφάνεια εντός της οποίας δύναται να υλοποιηθεί η ανοικοδόμηση και η εξάντληση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης της έκτασης, οι κλίσεις είναι ηπιότερες και όπως διαπιστώνεται από το διάγραμμα τοπικών κλίσεων που ακολουθεί (Εικόνα 11):

- σε ποσοστό 69% της εντός των οικοδομικών γραμμών έκτασης οι τοπικές κλίσεις είναι μικρότερες του 10%
- σε ποσοστό 27% της εντός των οικοδομικών γραμμών έκτασης οι τοπικές κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 10% και 20% και συνεπώς σε ποσοστό 96% της έκτασης οι κλίσεις είναι μικρότερες του 20%
- σε ποσοστό 2% της εντός των οικοδομικών γραμμών έκτασης οι τοπικές κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 20% και 30% και συνεπώς σε ποσοστό 98% της έκτασης οι κλίσεις είναι μικρότερες του 30%
- σε αμελητέο ποσοστό της εντός των οικοδομικών γραμμών έκτασης, ήτοι 2%, οι τοπικές κλίσεις υπερβαίνουν το 30%



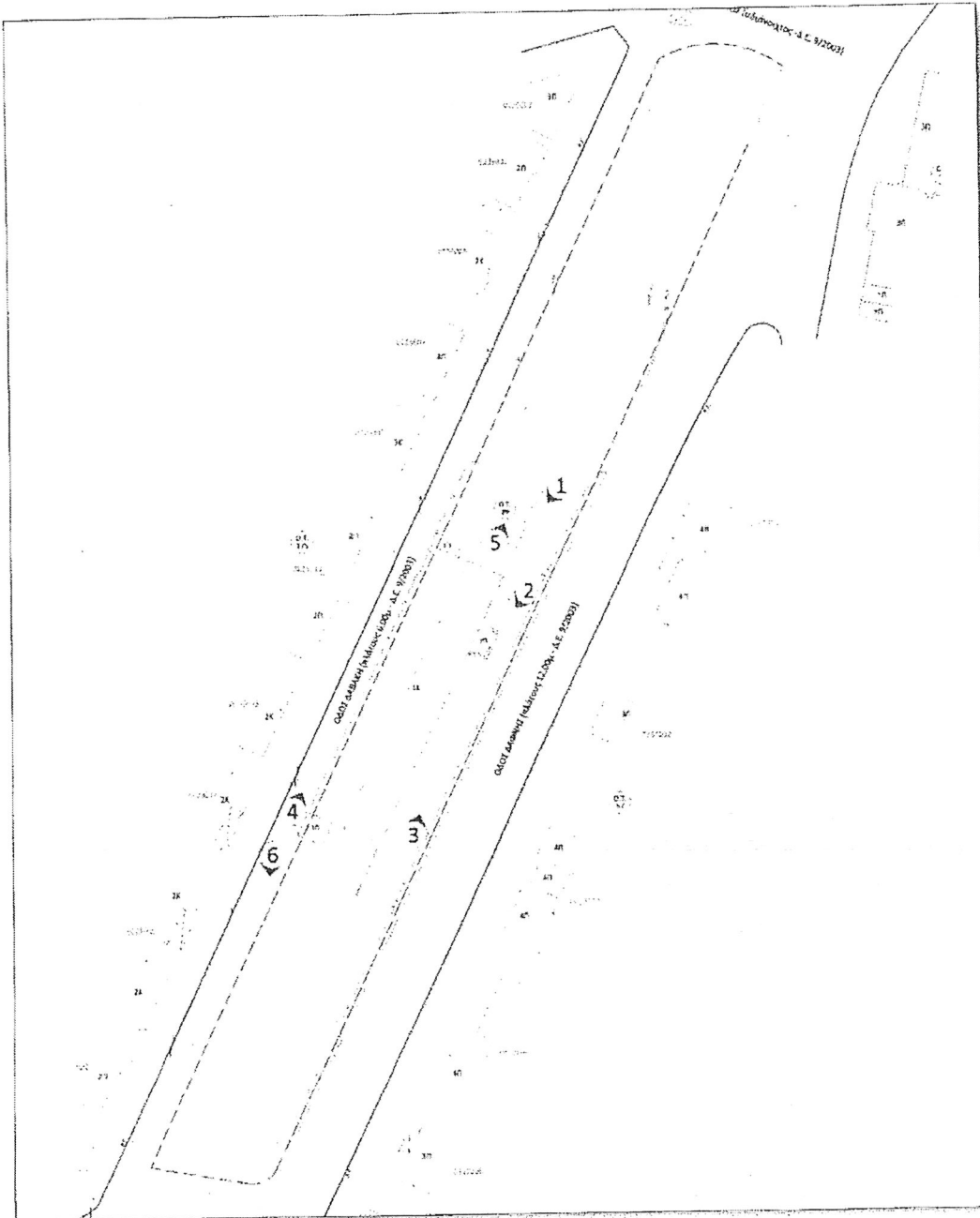
Εικόνα 10: Διάγραμμα τοπικών κλίσεων εντός της ιδιοκτησίας (ΟΤ 89)



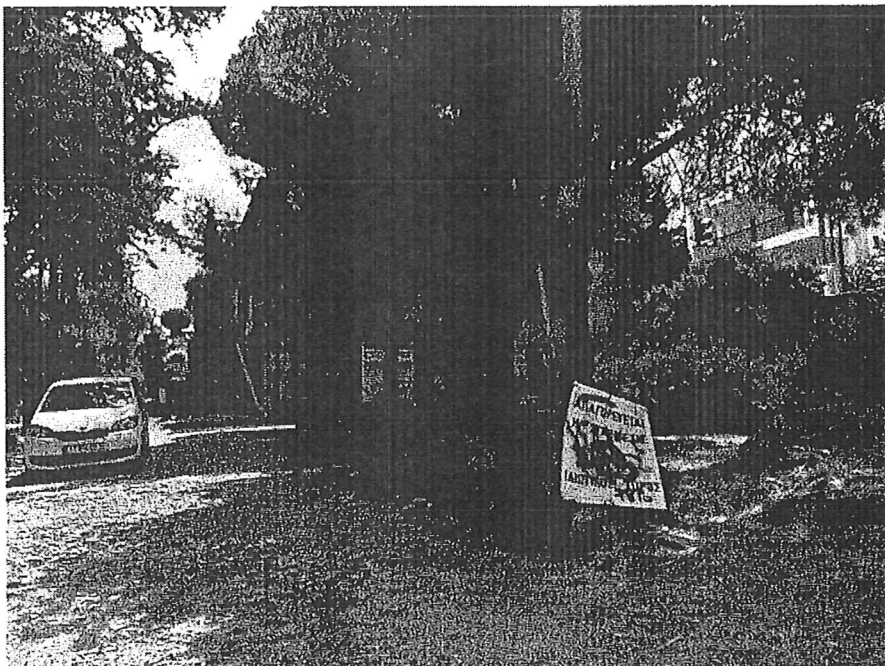
Εικόνα 11: Διάγραμμα τοπικών κλίσεων της έκτασης εντός των προτεινόμενων οικοδομικών γραμμών

Φωτογραφική τεκμηρίωση

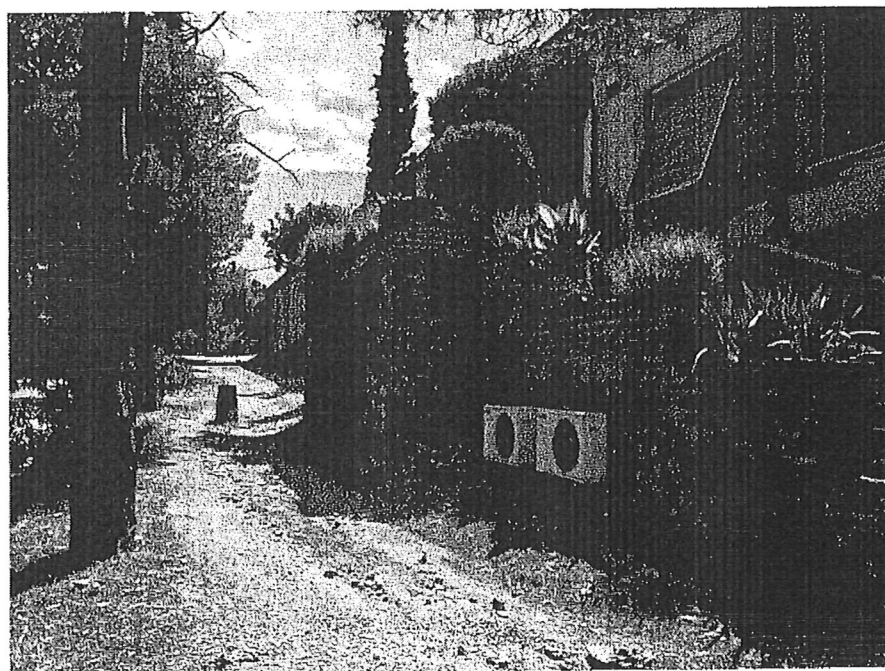
Η προαναφερθείσα υφιστάμενη κατάσταση τεκμηριώνεται από τις παρακάτω πρόσφατες επίγειες φωτογραφίες του ακινήτου, των οποίων οι θέσεις λήψης εμφανίζονται στο διάγραμμα που ακολουθεί (Εικόνα 12).



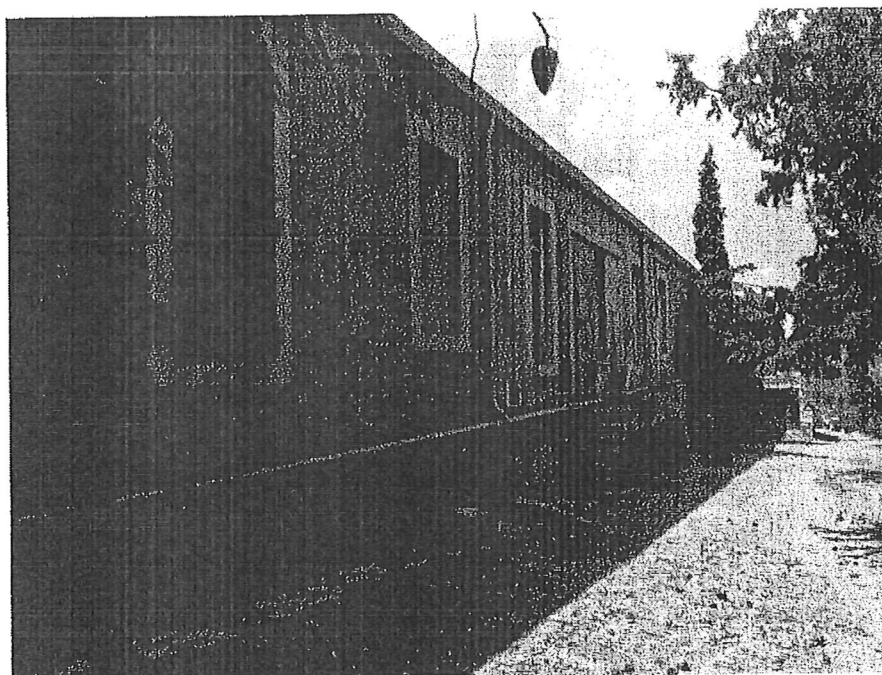
Εικόνα 12: Διάγραμμα θέσεων λήψης επίγειων φωτογραφιών



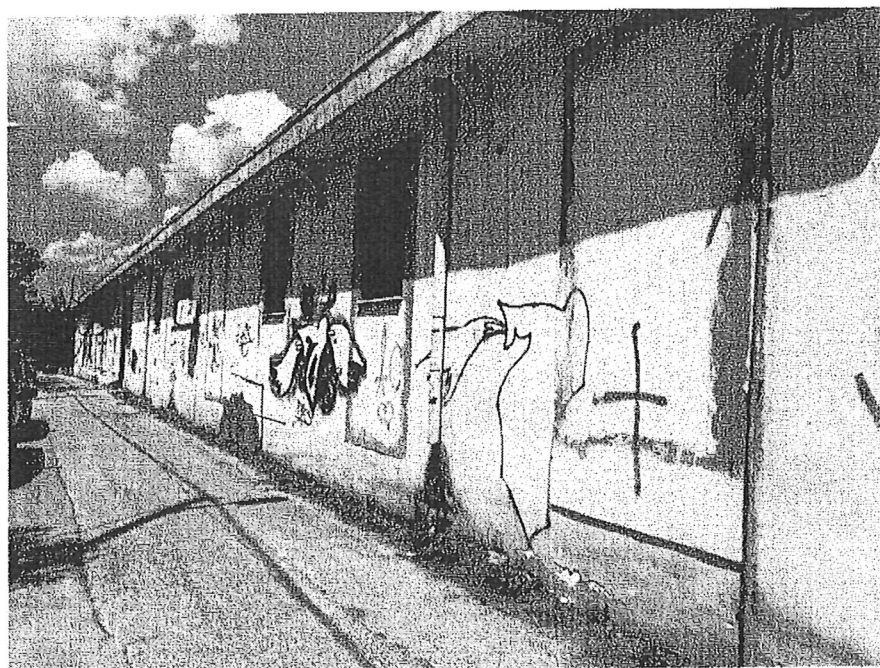
Φωτογραφία 1: Αποψη της βόρειας όψης του υφιστάμενου κτίσματος



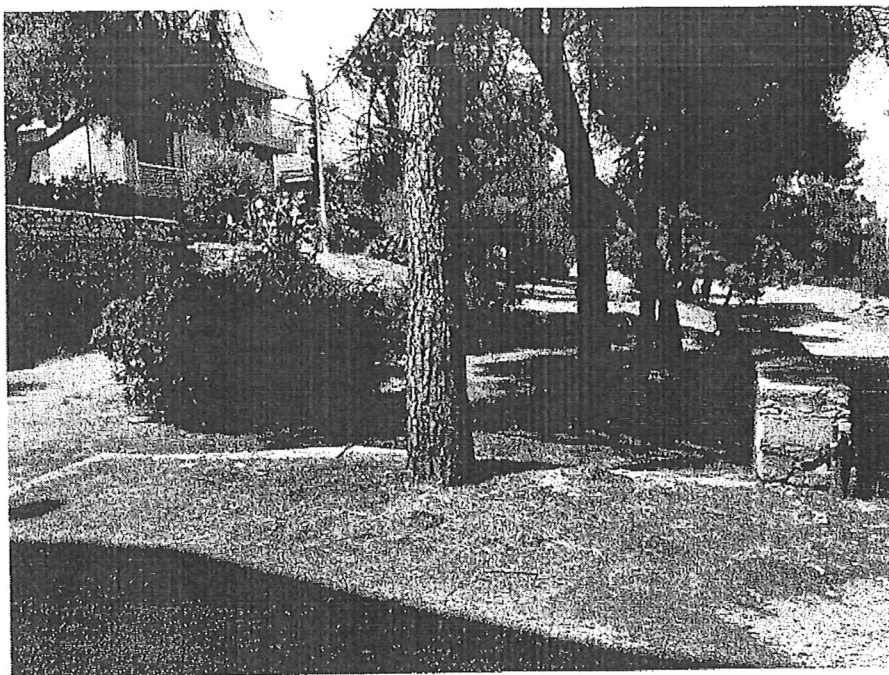
Φωτογραφία 2: Αποψη της βορειοανατολικής όψης του υφιστάμενου κτίσματος (από οδό Δάφνης)



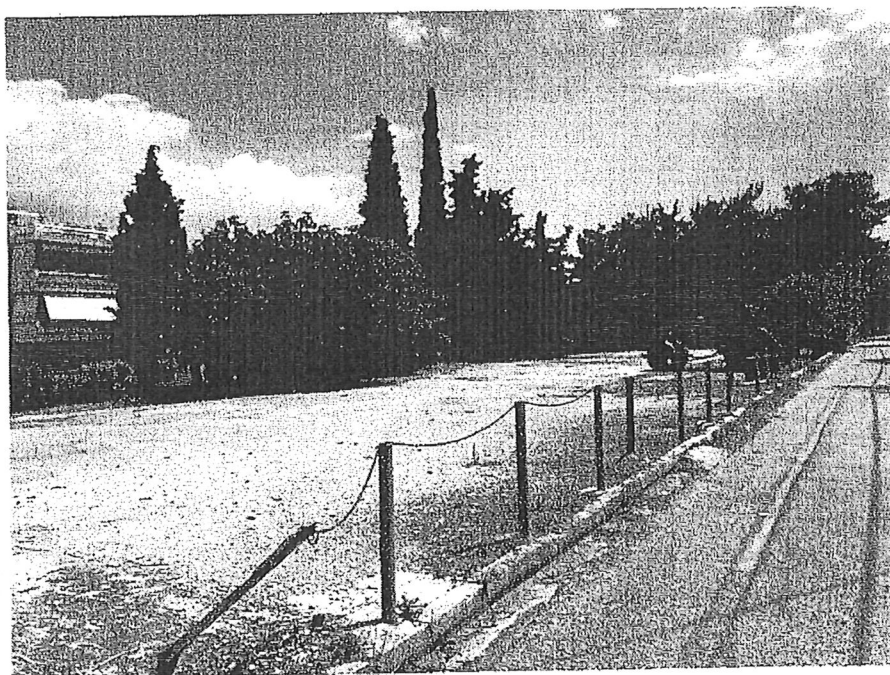
Φωτογραφία 3: Άποψη της νοτιοανατολικής όψης του υφιστάμενου κτίσματος (από οδό Δάφνης)



Φωτογραφία 4: Άποψη της δυτικής όψης του υφιστάμενου κτίσματος (από οδό Δαβάκη)



Φωτογραφία 5: Αποψη του βόρειου – αδόμητου τμήματος



Φωτογραφία 6: Αποψη του νότιου – νυν αδόμητου τμήματος (πρώην δομημένο)

Διαπίστωση της άρσης απαλλοτρίωσης

Με την υπ' αριθ. 3627/2007 απόφαση του ΣτΕ επικυρώθηκε η υπ' αριθ. 2238/2002 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, στην οποία διαπιστώθηκε ότι η ιδιοκτησία ενδιαφέροντος ρυμοτομήθηκε με το από 19.09.1975 Π.Δ. για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, η απαλλοτρίωση δε αυτή διατηρήθηκε και με το από 15.04.1988 Π.Δ.. Επίσης, έγινε δεκτή η αίτηση ακυρώσεως, που άσκησε η ιδιοκτήτρια εταιρεία, για τη σιωπηρή απόρριψη του αιτήματός της, με την αιτιολογία ότι από την κήρυξη της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (1975) μέχρι την ημερομηνία της υποβολής στη Διοίκηση της αιτήσεως για άρση της απαλλοτρίωσης παρήλθε χρονικό διάστημα πλέον των εικοσιπέντε ετών χωρίς η διοίκηση να προβεί στη συντέλεση της απαλλοτρίωσης, το ανωτέρω δε διάστημα υπερβαίνει τα εύλογα χρονικά όρια, εντός των οποίων ήταν συνταγματικά ανεκτή η επιβάρυνση της ιδιοκτησίας.

Συνοψίζοντας, με την ως άνω απόφαση του ΣτΕ: (α) ακυρώθηκε η σιωπηρή άρνηση της Διοίκησης να άρει τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση επί του ανωτέρου ακινήτου και (β) παραπέμφθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση προκειμένου να εξετασθεί εξ' αρχής το αίτημα προς άρση της επίμαχης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, που επιβλήθηκε με το από 19.09.1975 Π.Δ. και διατηρήθηκε με το από 15.04.1988 Π.Δ., ερευνώντας και τους ισχυρισμούς του Δήμου Ψυχικού, με τους οποίους αμφισβητείται το δικαίωμα κυριότητας της εν λόγω ιδιοκτήτριας εταιρείας.

Το γεγονός ότι η κυριότητα του ως άνω ακινήτου ανήκει στην εταιρεία με την επωνυμία «Ξενοδοχειακά – Τουριστικά – Οικοδομικά και Λατομικά Επιχειρήσεις Ο ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ», έχει κριθεί τελεσίδικα με την υπ' αριθ. 2256/2013 απόφαση του Εφετείου Αθηνών και αμετάκλητα με την υπ' αριθ. 30/2016 απόφαση του Αρείου Πάγου.

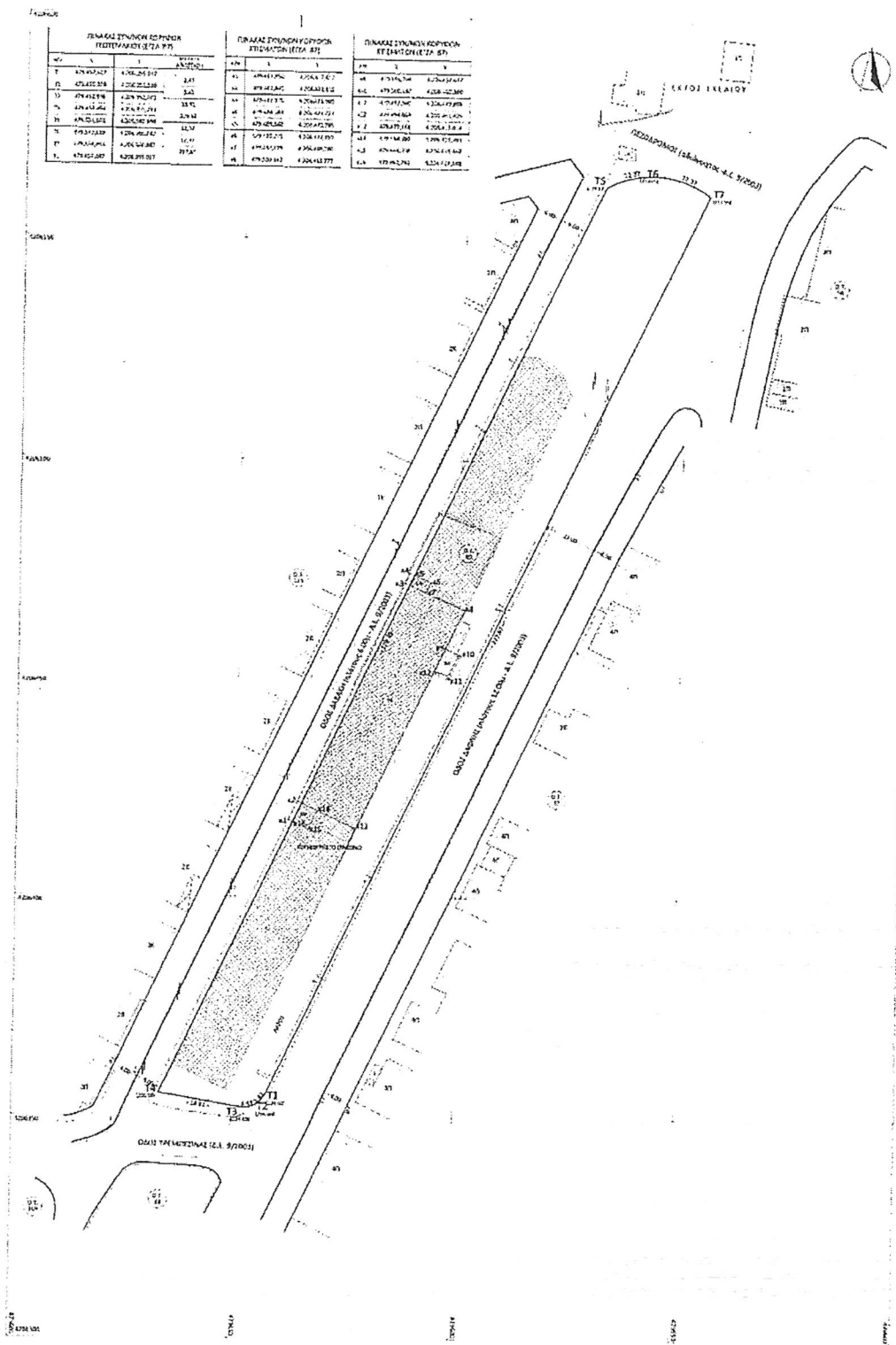
Συνεπώς, τόσο η Διοίκηση οφείλει να επανεξετάσει τη διαδικασία τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων μετά από άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του άρθρου 32 του ν. 4067/2012, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 του ν.4315/3014, σε συμμόρφωση στην υπ' αριθ. 3627/2007 απόφαση του ΣτΕ, όσο και η ιδιοκτήτρια ανώνυμη εταιρία «ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ» δικαιούται να προβεί σε αίτημα τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο.

Η ιδιοκτησία της ανώνυμης εταιρίας «ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ» με εμβαδόν 5.102,07τμ, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμη υποχρεούται σε εισφορά σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 ως ισχύει, για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Βάσει των ανωτέρω, η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).

Υπολογισμός εισφοράς σε γη:

Δεδομένου ότι κατά την αρχική ένταξη στο σχέδιο πόλεως στη θέση της ιδιοκτησίας (νυν ΟΤ 89) προβλέφθηκε η δημιουργία του οικοδομήσιμου χώρου μόνο σε τμήμα επιφανείας 2.486,21τμ, λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό της απαιτούμενης εισφοράς σε γη μόνο το εναπομένον τμήμα της ιδιοκτησίας, όπου προβλέφθηκε η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου. Το τμήμα αυτό καλύπτει επιφάνεια 2.615,86τμ και αποδίδεται με γραμμοσκίαση στο απόσπασμα του τοπογραφικού διαγράμματος που ακολουθεί (Εικόνα 12).

Εφαρμόζοντας τις διατάξεις παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, όπως ισχύουν, επί του αρχικά προβλεπόμενου κοινόχρηστου χώρου επιφανείας 2.615,86τμ, προκύπτει τελική εισφορά σε γη ίση με 348,17τμ, καθώς από τον αρχικό υπολογισμό (παρ. 4 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983) προκύπτει έκταση 696,34τμ και στη συνέχεια η έκταση αυτή μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).



Εικόνα 13: Επισήμανση της έκτασης που εντάχθηκε εξ' αρχής στο σχέδιο πόλεως ως οικοδομήσιμος χώρος

Πρόταση τροποποίησης ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 89

Η πρόταση τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 89, προκειμένου το ακίνητο ιδιοκτησίας της ανώνυμης εταιρίας «ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ» να καταστεί οικοδομήσιμο, απεικονίζεται στο από Ιουνίου 2019 τοπογραφικό διάγραμμα εμού του ιδίου, Σπύρου Ι. Σαντριβανόπουλου, κλίμακας 1:500.

Με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, το τμήμα με στοιχεία «Τ5-Τ6-Τ7-Τ15-Τ14-Τ13-Τ12-Τ11-Τ10-Τ9-Τ8-Τ5» και εμβαδόν 348,17τμ αποδίδεται για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου – πρασίνου.

Μετά την απόδοση της απαιτούμενης εισφοράς σε γη, κατά τα ανωτέρω, το οικοδομήσιμο ΟΤ 89 διαμορφώνεται με στοιχεία «Τ1-Τ2-Τ3-Τ4-Τ8-Τ9-Τ10-Τ11-Τ12-Τ13-Τ14-Τ15-Τ1» και εμβαδόν 4.753,90τμ.

Για το νέο ΟΤ 89 προτείνεται η ισχύς των παρακάτω όρων δόμησης, που ισχύουν στα όμορα ΟΤ:

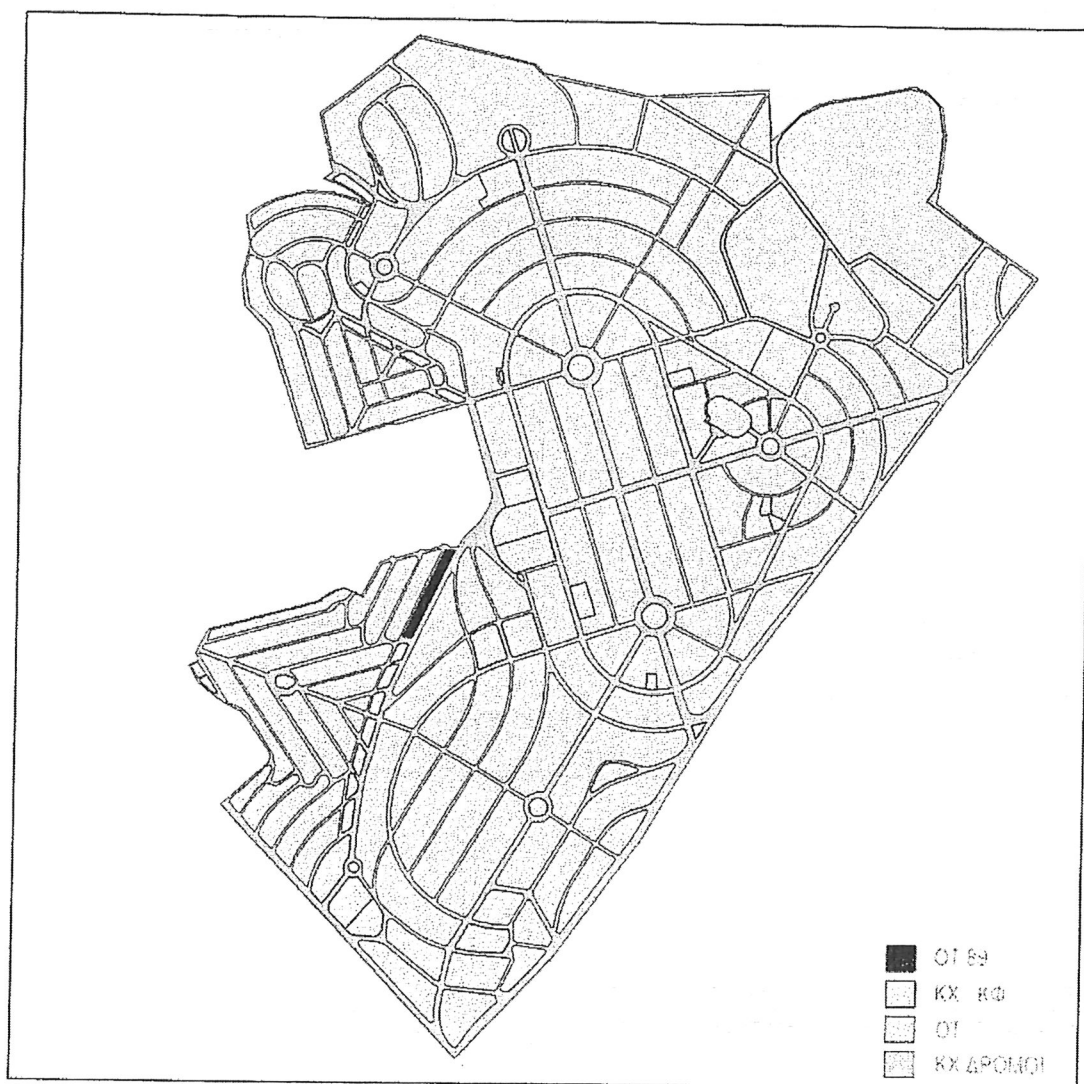
<u>Αριότητα:</u>	Εμβαδόν = 1.000τμ και Πρόσωπο = 15μ
<u>Συντελεστής Δόμησης:</u>	0,60
<u>Ύψος κτίσματος:</u>	11,0μ
<u>Κάλυψη:</u>	40%
<u>Προκήπιο - Πρασιά:</u>	- 4,0μ από οδό Δαβάκη - 6,0μ από οδό Δάφνης, οδό Τρεμπεσίνας και πεζόδρομο
<u>Χρήση:</u>	- κατοικία σύμφωνα με το από 28.03.1924 Β.Δ. (ΦΕΚ Α' 84/1924) - διατήρηση της νομίμως υφιστάμενης χρήσης «γραφεία» για όσο χρόνο διατηρηθεί ο υφιστάμενος όγκος των νομίμως υφιστάμενων κτισμάτων
<u>Πλάγιες αποστάσεις:</u>	σύμφωνα με το από 25.04.2013 Π.Δ. (ΦΕΚ ΑΑΠ' 162/2013) και ν.4067/2012 - ΝΟΚ

Δυνατότητα μετατροπής του ΟΤ 89 σε οικοδομήσιμο χώρο

Αξιολόγηση πολεοδομικής επιβάρυνσης

Η κατάργηση του κοινόχρηστου χώρου στο ΟΤ 89, που επέρχεται με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου λόγω άρσης απαλοτρίωσης, σε συμμόρφωση στην υπ' αριθ. 3627/2007 Απόφαση του ΣτΕ, δεν επιβαρύνει τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής.

Η εντός σχεδίου πόλεως περιοχή της Δ.Ε. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού ανέρχεται σε 2.709 στρέμματα και το ΟΤ 89 καλύπτει μόλις το 0,18% της έκτασης αυτής, όπως φαίνεται και στον χάρτη που ακολουθεί, ήτοι πολύ μικρό ποσοστό ώστε να επηρεάζει ή επιβαρύνει τις χρήσεις και τη δόμηση της ευρύτερης περιοχής.



Σχετικά με τη γενικότερη κάλυψη των απαιτούμενων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων για την περιοχή της Δ.Ε. Ψυχικού, συντάχθηκε ο παρακάτω πίνακας κατανομής οικοδομήσιμων, κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων της ευρύτερης περιοχής της Δ.Ε. Ψυχικού:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (%)	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (στρ.)
ΚΧ: ΔΡΟΜΟΙ	19,27	521
ΚΧ: ΑΛΣΟΣ	3,02	82
ΚΧ: ΠΡΑΣΙΝΟ	0,64	17
ΚΧ: ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ	0,47	13
ΚΧ: ΠΛΑΤΕΙΑ	0,72	20
ΚΧ-ΚΦ: ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	0,54	15
ΚΧ-ΚΦ: ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ	0,15	4
ΚΧ-ΚΦ: ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	8,81	239
ΚΧ-ΚΦ: ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	1,08	29
ΚΧ-ΚΦ: ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	0,30	8
ΟΤ: ΚΑΤΟΙΚΙΑ	65,00	1.761
ΣΥΝΟΛΟ	100,00	2.709

Επισημαίνεται, ότι η περιοχή δεν διαθέτει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, που να προβλέπει τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου στη θέση αυτή, και σε κάθε περίπτωση το ΟΤ 89 δεν διαθέτει τα χαρακτηριστικά, που καθορίζει η υπ. αριθ. 10788/05.03.2004 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Δ' 285/2004) περί έγκρισης πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards), για τη χωροθέτηση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, καθώς:

- δεν διασυνδέει πλέγμα πράσινο – κίνηση πεζών με σημαντικά στοιχεία ιστορικής μνήμης ή σημεία κοινωνικής και πολιτιστικής δραστηριότητας,
- δεν απομονώνει οπτικά μνημεία από μη συμβατό περιβάλλον,
- δεν απομονώνει χρήστες από το αστικό περιβάλλον μέσω της βλάστησης, και
- δεν χρησιμοποιείται ως διαχωριστικό στοιχείο μεταξύ της περιοχής κατοικίας και περιοχών δραστηριότητας βαρείας όχλησης

Εκ των ανωτέρω διαπιστώνεται, όσον αφορά τον πολεοδομικό σχεδιασμό, ότι:

- η διατήρηση ή και χωροθέτηση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο ΟΤ 89 δεν επιβάλλεται από ΓΠΣ ή άλλο ίδιου επιπέδου σχεδιασμό
- η διατήρηση ή και χωροθέτηση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο ΟΤ 89 δεν καλύπτεται από τα πολεοδομικά σταθεροτύπα (standards)
- η κατάργηση του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο ΟΤ 89 δεν μειώνει αισθητά τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους, και
- οι εναπομένοντες ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι καλύπτουν τις πολεοδομικές ανάγκες της ευρύτερης περιοχής.

Αξιολόγηση περιβαλλοντικής επιβάρυνσης

Η δόμηση του ΟΤ 89 σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης στην ευρύτερη περιοχή του σχεδίου πόλεως, δεν αλλοιώνει το περιβάλλον και δεν επιβαρύνει την αισθητική του αστικού τοπίου.

Όσον αφορά την ανάπτυξη των κτισμάτων σε ύψος, λόγω του γεγονότος ότι οι κλίσεις του εδάφους αναπτύσσονται κατά πλάτος της δομήσιμης επιφάνειας του ακινήτου, η οποία είναι μικρότερη των 12,0μ, δεν είναι εφικτή η υπέρβαση του ύψους των κτισμάτων, όπως θα συνέβαινε σε άλλες περιπτώσεις ή στην περίπτωση που οι κλίσεις αναπτύσσονταν κατά μήκος του ακινήτου.

Όσον αφορά τη μορφολογία του εδάφους στη δομήσιμη επιφάνεια του ακινήτου (2.438,77μ), όπως αποδίδεται στο τοπικών διάγραμμα κλίσεων (Εικόνα 11), διαπιστώνεται ότι:

- σε ποσοστό 69% της δομήσιμης επιφάνειας του ακινήτου οι τοπικές κλίσεις είναι μικρότερες του 10%
- σε ποσοστό 27% της δομήσιμης επιφάνειας του ακινήτου οι τοπικές κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 10% και 20% και συνεπώς σε ποσοστό 96% της έκτασης οι κλίσεις είναι μικρότερες του 20%
- σε ποσοστό 2% της δομήσιμης επιφάνειας του ακινήτου οι τοπικές κλίσεις κυμαίνονται μεταξύ 20% και 30% και συνεπώς σε ποσοστό 98% της έκτασης οι κλίσεις είναι μικρότερες του 30%
- σε αμελητέο ποσοστό ήτοι 2% οι τοπικές κλίσεις υπερβαίνουν το 30%

Εκ των ανωτέρω διαπιστώνεται ότι σε κάθε περίπτωση η δόμηση του ακινήτου, λόγω των γεωμετρικών και μορφολογικών χαρακτηριστικών αυτού, θα είναι ηπιότερη σε σχέση με τα ακίνητα των όμορων ΟΤ, ακόμα και αν διαθέτουν ίδιους όρους δόμησης.

Αξιολόγηση ειδικού καθεστώτος προστασίας

Η κατάργηση του κοινόχρηστου χώρου στο ΟΤ 89, που επέρχεται με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου λόγω άρσης απαλλοτρίωσης, σε συμμόρφωση στην υπ' αριθ. 3627/2007 Απόφαση του ΣτΕ, δεν απαγορεύεται από κανένα ειδικό καθεστώς προστασίας, καθώς δεν εμπίπτει σε δάσος ή δασική έκταση, αιγιαλό, ζώνη προστασίας ρέματος, οικισμό παραδοσιακό κατά τις διατάξεις του ν.1577/1985 ή υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.3028/2002, περιοχή φυσικού κάλλους, περιοχή προστασίας της φύσεως κ.λπ..

Ειδικά ως προς τις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 32 παρ. 6 του ν.4067/2012, όπως ισχύει («...οι διατάξεις περί προστασίας δασών δεν εφαρμόζονται για την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου: α) επί ρυμοτομικών σχεδίων που εγκρίθηκαν μετά την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979, β) επί εκτάσεων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίες κατά το χρόνο της αρχικής τους έγκρισης δεν ήταν δασικές και γ) επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους...»), αυτές δεν εφαρμόζονται στην υπό εξέταση περίπτωση τροποποίησης του σχεδίου, καθώς το υπό μελέτη ακίνητο απέκτησε τον πολεοδομικό χαρακτήρα του κοινόχρηστου χώρου με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από εν μέρει αρχικώς οικοδομήσιμο χώρο.

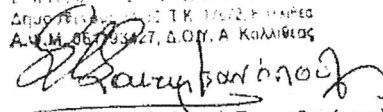
Συμπέρασμα

Συνοψίζοντας, είναι επιτρεπτή η υποβολή αιτήματος για τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου λόγω άρσης απαλλοτρίωσης, σε συμμόρφωση στην υπ' αριθ. 3627/2007 Απόφαση του ΣτΕ, καθώς το ΟΤ 89 δεν κατέστη κοινόχρηστο κατά τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν.1337/1983, και είναι δυνατός ο αποχαρακτηρισμός της ιδιοκτησίας (ΟΤ 89) από κοινόχρηστο χώρο σε οικοδομήσιμο χώρο, καθώς η ως άνω τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου:

- δεν επιφέρει αύξηση των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης της ευρύτερης περιοχής, καθώς καλύπτει μόλις το 0,18% της έκτασης της Δ.Ε. Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού, αλλά και όπως ειδικότερα αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα περί αξιολόγησης της πολεοδομικής επιβάρυνσης,
- δεν επιφέρει αύξηση του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, καθώς δεν είναι δυνατόν να γίνει υπέρβαση του ύψους των κτισμάτων, αλλά και όπως ειδικότερα αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα περί αξιολόγησης της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης,
- δεν συντρέχουν λόγοι που απαγορεύουν τη δόμηση του ΟΤ 89, καθώς δεν εμπίπτει σε δάσος ή δασική έκταση, αιγιαλό, ζώνη προστασίας ρέματος, οικισμό παραδοσιακό κατά τις διατάξεις του ν.1577/1985 ή υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.3028/2002, περιοχή φυσικού κάλλους, περιοχή προστασίας της φύσεως κ.λπ., αλλά και όπως ειδικότερα αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα περί αξιολόγησης του ειδικού καθεστώτος προστασίας,
- δεν αντιτίθεται σε δεσμεύσεις και κατευθύνσεις υπερκείμενου σχεδιασμού, καθώς η περιοχή δεν διαθέτει Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, αλλά και όπως ειδικότερα αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα περί αξιολόγησης της πολεοδομικής επιβάρυνσης,
- υφίστανται κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, συγκεντρωμένοι στα όμορα ΟΤ για την κάλυψη των αναγκών της περιοχής, όπως ειδικότερα αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα περί αξιολόγησης της πολεοδομικής επιβάρυνσης,
- ο κοινόχρηστος χώρος στο ΟΤ 89, λόγω του μεγέθους του, δεν μπορεί να χαρακτηριστεί υπερτοπικής σημασίας, όπως ειδικότερα αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα περί αξιολόγησης της πολεοδομικής επιβάρυνσης, και
- η θέση του ΟΤ 89 δεν διαθέτει τα χαρακτηριστικά, που καθορίζει η υπ. αριθ. 10788/05.03.2004 Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ Δ' 285/2004) περί έγκρισης πολεοδομικών σταθεροτύπων (standards), για τη χωροθέτηση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, όπως ειδικότερα αναλύεται στην προηγούμενη ενότητα περί αξιολόγησης της πολεοδομικής επιβάρυνσης.

Αθήνα, Ιούλιος 2019

Σπύρος Ι. Σαντριβανόπουλος
Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός
Ε.Μ.Π., MSc U.C.L.
Δημοσθένους 84-86, Τ.Κ. 17672, Καλλιθέα
Α.Φ.Μ. 867793427, Δ.Ο.Π. Α. Καλλιθέας



Σπύρος Ι. Σαντριβανόπουλος

Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π., MSc U.C.L.