ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ
Μαραθωνοδρόμου 95
ΨΥΧΙΚΟ, Τ.Κ. 154 52
τηλ.: 213 2014743-744
fax: 210 6726081
email: epitropesds@0177.syzefxis.gov.gr

Ψυχικό 28/12/2020
Αριθμός Απόφασης: 218/2020
Α. Π.: 18854

Αριθμ. Απόφ.: 218/16-12-2020

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΤΗΣ ΑΠΟ 16-12-2020 22ης ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΔΗΜΟΥ ΦΙΛΟΘΕΗΣ – ΨΥΧΙΚΟΥ

Στο Ψυχικό και στο Δημοτικό Κατάστημα του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (**Μαραθωνοδρόμου αρ.95**), σήμερα την **16ην** του μηνός **Δεκεμβρίου** του έτους **2020**, ημέρα **Τετάρτη** ώρα **18:00΄**, συνήλθε, παρόντος και του Δημάρχου κ. Γαλάνη Δημητρίου, σε συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο ύστερα από την υπ' αριθμ. πρωτ. **18321/17-12-2020** έγγραφη πρόσκληση της Προέδρου η οποία επιδόθηκε και δημοσιεύθηκε νόμιμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018, για συζήτηση και λήψη απόφασης επί των κατωτέρω θεμάτων Η.Δ.

ΘΕΜΑ 4ο Η.Δ.

Λήψη απόφασης περί μη οικοδομησιμότητας του Ο.Τ.137 της Κοινότητας Ψυχικού και τη θέση του εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού.

Πριν από την έναρξη της συνεδρίασης διαπιστώθηκε ότι επί συνόλου είκοσι επτά (27) Δημοτικών Συμβούλων παρόντες ήταν είκοσι **(20)** και απόντες επτά **(7)** ήτοι: οι κ.κ. Σινανιώτου Χαρίκλεια, Ξυριδάκης Παντελής, Χαροκόπος Παντελής, Πετρίτση-Μουραντ Αικατερίνη, Αλεξοπούλου Αικατερίνη, Χανακούλας Αθανάσιος και Καβαλάρης Ιωάννης.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

Ζέππου-Χαρλαύτη Ελένη
Γκιζελή Αλίκη
Βυθούλκα-Χατζηγεωργίου Σοφία
Ζερβός Νικόλαος
Πανταζή Παυλίνα-Βασιλική
Παπαχρόνης Γεώργιος
Παλαιολόγου Μαρία-Χριστίνα
Μπονάτσος Χαράλαμπος
Νάκας Αριστείδης
Φωτιάδης Δημήτριος
Μεταξίδη-Μελισσουργού Μίνα
Ζαφρακοπούλου Σοφία
Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος
Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος
Δημουλά Ελισσάβετ-Ελένη
Δελακουρίδης Ιωάννης
Τρέζου Μαρία-Ελένη
Κανελλάκης Νικόλαος
Μαρούδας Δημήτριος-Κωνσταντίνος
Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα)

ΑΠΟΝΤΕΣ

Σινανιώτου Χαρίκλεια (Κλαίρη)
Ξυριδάκης Παντελής
Χαροκόπος Παντελής,
Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη
Αλεξοπούλου Αικατερίνη
Χανακούλας Αθανάσιος
Καβαλάρης Ιωάννης

29.12.2020 08:28:32
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΨΗΦΙΑΚΑ ΥΠΟΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΑΠΟ
Σοφία Σαμπατάκου

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου κ. Σινανιώτου Χαρίκλεια και η Δημοτική Σύμβουλος Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη προσήλθαν στις ανακοινώσεις.

Ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Χανακούλας Αθανάσιος προσήλθε κατά τη συζήτηση του 4ου θέματος Η.Δ.

Στη συνεδρίαση παραβρέθηκαν με τη μέθοδο της τηλεδιάσκεψης οι Πρόεδροι των Συμβουλίων των Κοινοτήτων Νέου Ψυχικού, Φιλοθέης και Ψυχικού κ.κ. Στρατηγός Νικόλαος-Δημήτριος, Ζαφειροπούλου-Σαρρή Περσεφόνη Άλκηστις (Πέννυ) και Χατζηαθανασιάδου Φανή (Φαίνη) αντίστοιχα.

Λόγω απουσίας του κ. Ξυριδάκη Παντελή, την παράταξη «ΣΥΜΜΑΧΙΑ ΠΟΛΙΤΩΝ» εκπροσώπησε ο Δημοτικός Σύμβουλος κ. Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου πρότεινε να συζητηθεί το 4ο θέμα Η.Δ ως 1ο θέμα Η.Δ., το 12ο θέμα Η.Δ. ως 9ο θέμα Η.Δ., το 11ο θέμα Η.Δ. ως 10ο θέμα Η.Δ., το 13ο θέμα Η.Δ. ως 11ο θέμα Η.Δ. και το 14ο θέμα Η.Δ. ως 12ο θέμα Η.Δ. Το Δημοτικό Συμβούλιο ενέκρινε ομόφωνα.

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

Η συνεδρίαση πραγματοποιήθηκε κεκλεισμένων των θυρών και με τη μέθοδο της τηλεδιάσκεψης, κατόπιν λήψης μέτρων του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού προς αποφυγή και διάδοση του κορωνοϊού COVID-19, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 της από 11-3-2020 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 55/Α'/2020) η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 2 του Ν. 4682/2020 (ΦΕΚ 76/Α'/2020) και κατόπιν της υπ' αριθμ. 163 (Α.Π. 33282/29-5-2020) εγκυκλίου του Υπουργείου Εσωτερικών.

Ως εκ τούτου συμμετείχαν στη συνεδρίαση με τη μέθοδο της τηλεδιάσκεψης οι δημοτικοί σύμβουλοι κ.κ. Βυθούλκα-Χατζηγεωργίου Σοφία, Ζερβός Νικόλαος, Πανταζή Παυλίνα-Βασιλική, Παπαχρόνης Γεώργιος, Μπονάτσος Χαράλαμπος, Νάκας Αριστείδης, Πετρίτση-Μουράντ Αικατερίνη, Ζαφρακοπούλου Σοφία, Σαμαρόπουλος Βύρων-Παύλος, Μαζαράκης Γεράσιμος-Αλέξανδρος, Δημουλά Ελισσάβετ-Ελένη, Δελακουρίδης Ιωάννης, Τρέζου Μαρία-Ελένη, Κανελλάκης Νικόλαος και Καρατζά Ζαφειρία (Ζαφειρίνα).

Εισηγούμενη το ανωτέρω θέμα η Πρόεδρος είπε:
Θέτω υπόψη των μελών του Δημοτικού Συμβουλίου την γνωμοδότηση των δικηγόρων Αθηνών κ.κ. Πλάτωνα Νιάδη και Βασιλείου Παπαδημητρίου, η οποία έχει ως ακολούθως:

ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Αντικείμενο : επίσπευση και εκκίνηση της διαδικασίας τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού, σε συμμόρφωση προς τη ΣτΕ 1436/2016 – αναγνώριση της επιφάνειας του παλαιού ανοικτού ΟΤ 137 ως αδόμητης εκτάσεως εκτός σχεδίου πόλεως, μη δεκτικής εντάξεως στον πολεοδομικό σχεδιασμό και αρρήκτως συνδεδεμένης με το Δάσος των Τουρκοβουνίων – άλλως απένταξη του ΟΤ 137 από το ρυμοτομικό σχέδιο Ψυχικού.

Περίληψη

Σε συμμόρφωση προς τα κριθέντα από τη ΣτΕ 1436/2016 πρέπει ο Δήμος να επισπεύσει τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, ώστε να αποκρουσθεί η εσφαλμένη περί οικοδομησιμότητος άποψη της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ και να αναγνωρισθεί ότι το ανοικτό ΟΤ 137 αποτελεί χώρο εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού, μη δεκτικό δομήσεως και αρρήκτως συνδεδεμένο με το Δάσος των Τουρκοβουνίων. Σε κάθε περίπτωση με την πρόταση τροποοίησης θα πρέπει να **απενταχθεί** η επίμαχη έκταση του ΟΤ 137 από το σχέδιο πόλεως, καθισταμένη πλέον εκτός σχεδίου και αδιάσπαστο τμήμα του παρακείμενου δάσους των Τουρκοβουνίων.

Η αναγνώριση του τέως ΟΤ 137 ως εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού όχι μόνον επιτρέπεται βάσει της νομολογίας του ΣΤΕ, αλλά στη συγκεκριμένη περίπτωση **ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ** να γίνει κατά δεσμία αρμοδιότητα, για τους ακόλουθους λόγους :

- Διότι η έκταση του ΟΤ137 είναι παντελώς ακατάλληλη προς οικιστική αξιοποίηση για τους λόγους που εδέχθη εμμέσως πλην σαφώς η ΣτΕ 1436/2016 με το αναλυτικό σκεπτικό της.
- Διότι η έκταση του ΟΤ 137, ήδη από του έτους 1988 έχει μετατραπεί σε ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο και ως εκ τούτου βάσει της νομολογίας του ΣτΕ είναι **εκτός σχεδίου πόλεως**, οπότε εφαρμόζονται επ αυτής όλες οι προστατευτικές διατάξεις της δασικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας. Η έκταση δεν είχε εισέλθει στο σχέδιο τα έτη 1927 και 1936, λόγω μη πληρωθείσης αναβλητικής αιρέσεως που προέβλεπαν τα ίδια τα αντίστοιχα Διατάγματα για τη διάνοιξη των εγκεκριμένων οδών, με επίσπευση της ΚΕΚΡΟΨ.
- Διότι σε κάθε περίπτωση η έκταση φέρει κατ' εξοχήν δασικό χαρακτήρα, τόσον ως το τμήμα της που καταλαμβάνεται από χαλέπιο πεύκη, όσο και ως προς το βραχώδες και τελεί σε ενιαία και αδιάσπαστη συνέχεια προς το παρακείμενο δάσος των Τουρκοβουνίων.
- Το δημιουργούμενο ενιαίο μακρόστενο ενιαίο οικόπεδο του ΟΤ 137, ως εκ του ιδιόμορφου σχήματος και του γεγονότος ότι γειτνιάζει άμεσα με το παρακείμενο άλσος – δάσος των Τουρκοβουνίων, δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη δόμηση, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης, κλπ. Όλα τούτα είναι ΑΔΥΝΑΤΟΝ να γίνουν στο ΟΤ 137. 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.
- Διότι η έκταση έχει μεγάλες κλίσεις, έως 40%, σύμφυτες με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της, που την καθιστούν ακατάλληλη για ανοικοδόμηση.
- Το δημιουργούμενο οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 137, έτσι όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα που προτείνει η ΚΕΚΡΟΨ 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), η δε διάσταση του βάθους ως ουσιώδης όρος της αρτιότητος εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα (πρβλ. ΣτΕ ολομ. 2809/2002 κ.α.), καθ ότι πρόκειται για παράγοντα που διασφαλίζει την ορθολογική ανάπτυξη της δόμησης.

- Διότι η διάσωση του επίμαχου χώρου επιβάλλεται και από τους στόχους του ΡΣΑ, που ανάγει σε θεμελιώδη στόχο του την προστασία της ευρύτερης περιοχής των Τουρκοβουνίων, πράγμα που η γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ αγνοεί παντελώς.
- Διότι εν όψει της θέσεως και του μεγέθους της εκτάσεως και της σοβαρής άμεσης και έμμεσης επεμβάσεως που γίνεται εις βάρος της δασικής έκτασης είναι συνταγματικώς ανεπίτρεπτη η μετατροπή του χώρου σε οικοδομήσιμο, σε κάθε δε περίπτωση, λόγω της σοβαρότητος της επεμβάσεως η τροποποίηση του σχεδίου δεν μπορεί να θεωρηθεί εντετοπισμένη και ως εκ τούτου είναι παντελώς αναρμόδια επί του θέματος η Περιφέρεια, ως Β'βάθμιος ΟΤΑ. Εν όψει τούτου ο Δήμος δύναται αυτός πρώτος να επισπεύσει διαδικασία τροποποιήσεως του σχεδίου πόλεως κατά τα ανωτέρω.

Αναλυτικό κείμενο της γνωμοδότησης

Εισαγωγικά

Μετά από αίτηση της εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. για άρση απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ. 137 της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού και για τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, η Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής συνέταξε την υπ' αρ. πρωτ. 2414/2018 από 10-7-2019 εισήγηση για την άρση της απαλλοτρίωσης και την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως με μετατροπή του Ο.Τ. 137 από Κοινόχρηστο Χώρο Πρασίνου σε οικοδομήσιμο με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σε παρακείμενα Ο.Τ., δηλαδή όπως προτάθηκε και υποστηρίχθηκε με σχετική Τεχνική Έκθεση της Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Δέσποινας Ανδρουλιδάκη, η οποία επισυνάπτεται στην αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ.

Η εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού εισήχθη στο ΣΥΠΟΘΑ της ΠΕ Βόρειου Τομέα Αθήνας, το οποίο γνωμοδότησε κατά πλειοψηφία υπέρ της προταθείσας τροποποίησης (6ο Πρακτικό, της 10ης/21-11-2019 Συνεδρίασης).

Στη συνέχεια, η εισήγηση για άρση της απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του σχεδίου πόλεως μαζί με τη γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ απεστάλησαν στον Δήμο Φιλοθέης-Ψυχικού για τήρηση της διαδικασίας δημοσιοποίησης. Προς τούτο συνετάγη το υπ' αριθ. ΑΠ 97679/5-2-2020 διαβιβαστικό έγγραφο της Δ/νσης Χωρικού Σχεδιασμού προς το Δήμο Φιλοθέης Ψυχικού.

Ακολούθως, ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού, με την υπ' αριθμ. 210/23-11-2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου προέβη σε εμπεριστατωμένη απόκρουση των απόψεων του ΣΥΠΟΘΑ αντιτιθέμενο κατά το νόμο και την ουσία στην οικοπεδοποίηση της έκτασης. Η απόφαση αυτή έχει ήδη αποσταλεί στην Περιφέρεια.

Επειδή όμως η Περιφέρεια Αττικής καθ'ύλην αναρμοδίως επέσπευσε τη διαδικασία τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου για την περιοχή του ΟΤ 137, ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού θεώρησε την όλη διαδικασία ως νομικώς ανύπαρκτη και μη δεσμευτική και ως εκ τούτου απεφάσισε να κινήσει ο ίδιος της διαδικασία τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου σε συμμόρφωση προς τα κριθέντα από την υπ' αριθ. 1436/2016 απόφαση του ΣτΕ.

Εφαρμοστέα διάταξη επί της προκείμενης διαδικασίας είναι το άρθρο 32 του Ν. 4067/2012, σε συνδυασμό με το άρθρο 35 του ως άνω νόμου. Συμπληρωματικώς εφαρμόζονται επίσης οι πάγιες διατάξεις των άρθρων 2 και 3 ΝΔ 17-7-1923 (ήδη άρθρο 154 ΚΒΠΝ, ιδίως η παράγραφος 4)

Η παρούσα γνωμοδότηση αφορά το νομικό και πραγματικό καθεστώς της έκτασης που καταλαμβάνει το ΟΤ 137, καθώς και τα διαδικαστικά και ουσιαστικά ζητήματα και προϋποθέσεις βάσει των οποίων ο Δήμος δύναται να επισπεύσει –με δική του πρωτοβουλία- την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου με σκοπό την αναγνώριση της θέσεως που καλύπτει το ΟΤ 137 ως εκτάσεως εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού

Προς τούτο κρίνεται αναγκαία η παράθεση ενός μικρού ιστορικού σε ό,τι αφορά στο πολεοδομικό καθεστώς του Ψυχικού με έμφαση στην επίμαχη έκταση του ΟΤ 137, που φέρεται ως ιδιοκτησία της ΚΕΚΡΟΨ.

Θα ακολουθήσει η έκθεση των νομικών και πραγματικών λόγων που επιβάλλουν να μην καταστεί η εν λόγω έκταση οικοδομήσιμη.

Αμέσως μετά θα γίνει λεπτομερής αντίκρουση των αντίθετων αιτιάσεων της πλειοψηφίας του ΣΥΠΟΘΑ και τέλος θα ακολουθήσει το συμπέρασμα.

Α- Πολεοδομικό καθεστώς – χρονολόγιο κρίσιμων νομικών και πραγματικών περιστατικών

Με το Β.Δ/μα 20-11-1923 (ΦΕΚ 342/24-11-1923 τευχ. Α) εγκρίθηκε το αρχικό ρυμοτομικό σχέδιο του συνοικισμού "Ψυχικού". Με το ως άνω ΒΔ ενετάγη στο σχέδιο πόλεως το μεγαλύτερο τμήμα του συνοικισμού του Ψυχικού, βάσει ορθολογικώς εκπονηθέντων σχεδιαγραμμάτων για την ανάπτυξη χρήσεως κατοικίας, με μεγάλα λειτουργικά οικοδομικά τετράγωνα και δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων.

Η επίμαχη περιοχή του σημερινού λεγόμενου ΟΤ 137 δεν περιλαμβάνεται στα όρια του αρχικού σχεδίου, παραμένοντας έκτοτε **εκτός σχεδίου πόλεως**. Τούτο είναι εύλογο, καθότι αποτελούσε και εξακολουθεί να αποτελεί βραχώδη απόκρημνη δασική έκταση, κειμένη σχεδόν στην κορυφογραμμή του βραχώδους όρους των Τουρκοβουνίων και το Β.Δ/μα 20-11-1923 άφησε συνειδητά εκτός σχεδίου αυτές τις περιοχές κατ' εξοχήν δασικού χαρακτήρα και ακατάλληλες προς πολεοδόμηση. Δια τούτο άλλωστε στα σχετικά διαγράμματα η ευρύτερη έκταση που περιλαμβάνει και την επιφάνεια του καλύπτει το σημερινό ΟΤ 137 αναγορεύεται σε περιαστικό δάσος και απεικονίζεται ως τέτοιο με την ένδειξη ΔΑΣΟΣ (βλ. αναλυτικώς την από 23-11-2020 αναλυτική τεχνική έκθεση του Ευθ. Σταμπουλόγλου ΦΩΤΟΠΟ ΑΕ, ιδίως σελ. 6).

Η δημιουργία του σχεδίου πόλεως του Β.Δ/ματος 20-11-1923 (ΦΕΚ 342 Α) έγινε με τους κανόνες της ιδιωτικής πολεοδομήσεως (άρθρο 7 ΝΔ 17-7-1923), δυνάμει των οποίων ο επισπεύδων την ένταξη στο σχέδιο (οικοδομική εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ) οφείλει να παραχωρήσει δωρεάν τις εκτάσεις που θα καταλάβουν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι του σχεδίου και να δημιουργήσει τις σχετικές υποδομές. Προς τούτο μάλιστα συνήφθη και η σχετική σύμβαση (υπ' αρ. 21829/25-9-1924 συμβόλαιο Συμβ/φου Αθηνών Νικολάου Σκούταρη), κυρωθείσα με το ΠΔ 18-11-1924 (ΦΕΚ 292 Α).

Αμέσως όμως μετά την αρχική ένταξη του έτους 1923 επισπεύσθηκε με πρωτοβουλία της ΚΕΚΡΟΨ, κατά τρόπον παντελώς αδόκιμο και με τα σημερινά κριτήρια μη νόμιμο, η ανεξέλεγκτη επέκταση του σχεδίου πόλεως προς την κατεύθυνση και μέχρι την κορυφή των Τουρκοβουνίων, περιλαμβάνοντας και πετρώδεις εκτάσεις κατ' εξοχήν δασικές, με μεγάλες κλίσεις, προδήλως ακατάλληλες προς πολεοδόμηση και εν γένει οικιστική αξιοποίηση.

Ούτω, ενεκρίθη το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού. Παρά δε το γεγονός ότι το επίμαχο ΒΔ φέρει τον τίτλο ''τροποποίηση'', κατ' ουσίαν, βάσει του συνοδεύοντος αυτό διαγράμματος, πρόκειται και περί επεκτάσεως, στην οποίαν περιλαμβάνεται έκταση που φθάνει σχεδόν μέχρι την κορυφή (υδατοκρίτη) των Τουρκοβουνίων. Η επέκταση αυτή καταλαμβάνει και την επίμαχη έκταση του νυν ΟΤ 137

επιφανείας δύο περίπου στρεμμάτων (φερόμενη επιφάνεια 2.053,61 τ.μ.), η οποία βάσει του διαγράμματος κατατέμνεται σε δύο το πρώτον προβλεπόμενα οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 29 και 30 και στην παρεμβαλλόμενη μεταξύ αυτών εγκεκριμένη οδό.

Με τις αμέσως μεταγενέστερες τροποποιήσεις του σχεδίου, ήτοι τα ΠΔ 5-4-1930 (ΦΕΚ 100 Α) και ΠΔ 3-4-1933 (ΦΕΚ 85 Α) δεν άλλαξε η διάταξη των ως άνω προβλεπομένων οικοδομικών τετραγώνων, παρά μόνον αναριθμήθηκαν σε ΟΤ 91 κι 92 αντίστοιχα.

Τα ως άνω οικοδομικά τετράγωνα ουδέποτε υλοποιήθηκαν στην πράξη, όπως κατωτέρω αναλυτικά θα εκτεθεί.

Κοινό στοιχείο των ανωτέρω τροποποιήσεων και επεκτάσεων του σχεδίου των ετών 1927, 1930 και 1933 είναι ότι –τουλάχιστον ως προς την εδώ κρίσιμη έκταση και τη μείζονα που την περιβάλλει- το σχέδιο πόλεως **δεν εφαρμόσθηκε στην πράξη επί του εδάφους**. Δηλαδή τα ΟΤ 29 και 30 ή τα αναριθμηθέντα ΟΤ 91 και 92 **ποτέ δεν κατέστησαν οικοδομήσιμοι χώροι**, δεν διανοίχθηκαν οι περιβάλλουσες αυτά οδοί, ούτε εκδόθηκε διάγραμμα εφαρμογής επί του εδάφους. Με άλλα λόγια **ουδέποτε δημιουργήθηκε νόμιμη προσδοκία για ανοικοδόμηση στα συγκεκριμένα ΟΤ**. Οι λόγοι που το σχέδιο παρέμεινε ανεφάρμοστο, ως προς αυτά, συνίστανται στους εξής :

- Η έκταση αποτελεί αδιάσπαστο τμήμα του δάσους των Τουρκοβουνίων, δηλαδή ήταν κατ' εξοχήν δασική, απόκρημνη και βραχώδης, ήτοι ακατάλληλη για δόμηση και ένταξη στο σχέδιο (βλ. περί τούτου και την έκθεση ΚΟΚΚΑ).
- Δεν υπήρχαν ούτε κατά διάνοια οικιστικές ανάγκες για υλοποίηση του σχεδίου, αφού ακόμη και η αρχικώς ενταχθείσα περιοχή το έτος 1923 ήταν κατά το πλείστον αδόμητη.
- **Η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ δεν επέσπευσε -ως ώφειλε- τη διαδικασία διανοίξεως των οδών και κοινοχρήστων χώρων στη συγκεκριμένη περιοχή** και για τα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα. Προς τούτο μάλιστα σημειώνεται ότι το ίδιο το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α), που ενέταξε τα ΟΤ 29 και 30 στο σχέδιο ρητώς όρισε ότι παραμένουν ενεργές οι υποχρεώσεις της ΚΕΚΡΟΨ, που απορρέουν από την προαναφερόμενη σύμβαση με τον τότε Δήμο Αθηναίων (σύμβαση Σκούταρη έτους 1924), (μεταξύ των οποίων η διάνοιξη σκυροδέτηση, ηλεκτροφωτισμός και δενδροφύτευση των κοινοχρήστων οδών οιουδήποτε εύρους), η δε ένταξη στο σχέδιο θεωρείται ισχυρά μόνον εφόσον Η ΚΕΚΡΟΨ εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της για τη διάνοιξη των οδών[1]. Με άλλα λόγια το ίδιο το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) εξάρτησε ρητώς την ισχύ και το κύρος του από την **αναβλητική αίρεση** της υλοποίησης των συμβατικών υποχρεώσεων της ΚΕΚΡΟΨ, μεταξύ των οποίων είναι κατ' εξοχήν η διάνοιξη των

[1] Όπως χαρακτηριστικά διαλαμβάνεται στο ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) *'' …… μόνον μετά την εκπλήρωσιν του όρου τούτου θεωρείται ισχύον το παρόν Διάταγμα''.*

περιβαλλουσών τα νέα οικοδομικά τετράγωνα οδών. Εφόσον η αναβλητική αίρεση δεν πληρώθηκε, η έκταση νομικώς όχι μόνο δεν κατέστη οικοδομήσιμη, αλλά δεν δημιουργήθηκε ούτε καν η νόμιμη προσδοκία περί τούτου.

Με το ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) έγινε ριζική αναδιάταξη των οικοδομησίμων χώρων, τα δε ΟΤ 91 και 92 καταργήθηκαν και στη θέση τους δημιουργήθηκε νέο οικοδομικό τετράγωνο με μεγάλη έκταση και διαφορετικό σχήμα, με αριθμό 137, που κατελάμβανε εντός αυτού ολόκληρη την επιφάνεια του νυν συρρικνωμένου ΟΤ 137. Δημιουργήθηκε επίσης βορείως αυτού και το ΟΤ 149 και νοτίως το ΟΤ 136 μεταξύ δε αυτών χώρος κοινοχρήστου πρασίνου.

Και το νέο όμως αυτό και αναδιαμορφωμένο προβλεπόμενο οικοδομικό τετράγωνο δεν υλοποιήθηκε, για τους ανωτέρω εκτεθέντες λόγους, παρά το γεγονός μάλιστα ότι με το ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α) επανελήφθη αυτούσια η ήδη προβλεφθείσα από το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) υποχρέωση της ΚΕΚΡΟΨ να παραχωρήσει δωρεάν και να επισπεύσει τη διάνοιξη των κοινοχρήστων χώρων κ.λπ., κατά τα προεκτεθέντα. Με άλλα λόγια ούτε υπό το καθεστώς του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) δημιουργήθηκε νόμιμη προσδοκία προς ανοικοδόμηση, καθότι με το ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α) η ίδια η ισχύς και αυτό τούτο το κύρος του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) εξαρτήθηκε από την **αναβλητική αίρεση**[2] της υλοποίησης των συμβατικών υποχρεώσεων της ΚΕΚΡΟΨ, μεταξύ των οποίων είναι κατ' εξοχήν η διάνοιξη των περιβαλλουσών τα νέα οικοδομικά τετράγωνα οδών. Εφόσον η αναβλητική αίρεση δεν πληρώθηκε, η έκταση νομικώς όχι μόνο δεν κατέστη οικοδομήσιμη, αλλά δεν δημιουργήθηκε ούτε καν η νόμιμη προσδοκία περί τούτου.

Έκτοτε από το 1936 μέχρι το 1988 δεν έλαβε χώρα άλλη τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, το οποίον για τη συγκεκριμένη έκταση παρέμενε ανεφάρμοστο.
Προϊόντος όμως του χρόνου παρατηρήθηκαν σοβαρές παραβάσεις και καταστρατηγήσεις του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως από την ΚΕΚΡΟΨ σε βάρος των κοινοχρήστων χώρων του προαστίου.

Το έτος 1972 συνεστήθη Επιτροπή που ερεύνησε το ζήτημα και κατέληξε ότι η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ διηύρυνε το εγκεκριμένο σχέδιο κατά την εφαρμογή του στο έδαφος και

[2] Η αναβλητική αίρεση ένταξης στο σχέδιο προβλέπεται και επιβεβαιώνεται χαρακτηριστικά και ρητά στην παράγραφος 1 του άρθρου μόνου του ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α), κατά την οποία *''η δια του ΒΔ 26-8-1936 αναθεώρησις και επέκτασις* ***ισχύει αφ'ής*** *δια συμβάσεως μεταξύ της κοινότητος Ψυχικού και της Εταιρείας ΚΕΚΡΟΨ* ***επεκταθώσι*** *τα κατά τα συμβόλαια υπ' αριθ. …….. δικαίωμα και υποχρεώσεις της Εταιρείας Κέκροψ επί της περί ής το ανω Διάταγμα εκτάσεως και μεταβιβασθώσιν άπαντες οι κατά το σχέδιον καθοριζόμενοι κοινόχρηστοι χώροι (άλση, πρασιαί, οδοί, πλατείαι) άνευ ανταλλάγματος''.*

ταυτόχρονα κατήργησε κοινοχρήστους χώρους μεταβιβάζοντάς τους σε ιδιώτες, συρρίκνωσε κοινόχρηστους χώρους και μείωσε το πλάτος των οδών με τους τρόπους που αναφέρονται στην Έκθεση.

Αυτή η αντισυμβατική και παράνομη, σοβαρή συρρίκνωση των κοινοχρήστων χώρων που προέκυψε είχε ήδη δημιουργήσει τετελεσμένα γεγονότα, αφού νοτίως του σημερινού ΟΤ 137 και συγκεκριμένα στο ΟΤ 136 είχαν ήδη κατασκευασθεί κτήρια κατοικιών (είναι αποτυπωμένες στο υπόβαθρο έγκρισης του σχεδίου «αναθεώρησης του 1988), ολόκληρο δε το ΟΤ 136 εφαρμόσθηκε στο έδαφος καθ' υπέρβαση του σχεδίου πόλεως, με την οδό Νυμφών να έχει κατασκευασθεί σε άλλη θέση βορειότερα καταλαμβάνοντας χώρο του Άλσους. Έτι δε περαιτέρω η οδός Χαλεπά έχει διανοιγεί λανθασμένα, ενώ και η οδός Νιρβάνα που κατέτμησε το ΟΤ 137 διανοίχθηκε πριν καν προβλεφθεί από το σχέδιο (βλ. για όλα αυτά τις σχετικές αεροφωτογραφίες στην έκθεση ΚΟΚΚΑ).

Αντιθέτως από τη βόρεια πλευρά σε σχέση με το σημερινό ΟΤ 137, ήτοι εκείνη που σήμερα καταλαμβάνει το ΟΤ 149 και το ΟΤ 95 η έκταση παρέμενε αδόμητη (βλ. για όλα αυτά τις σχετικές αεροφωτογραφίες στην έκθεση ΚΟΚΚΑ).

Η προπεριγραφείσα σοβαρή και γενικευμένη διάσταση μεταξύ των προβλέψεων του σχεδίου πόλεως και της πραγματικής κατάστασης μπορούσε να θεραπευθεί μόνο με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, πράγμα που συνέβη το έτος 1988. Όπως χαρακτηριστικά διαλαμβάνεται στην ΣτΕ 2589/1992, που εξεδόθη επ' ευκαιρία τότε προσβολής της τροποποιήσεως του σχεδίου πόλεως του έτους 1988, *'' Εν προκειμένω, ως προκύπτει εκ των σχετικών εισηγήσεων της αρμοδίας Διευθύνσεως προς το Κεντρικόν Συμβούλιον ΧΟΠ, η αναθεώρησις του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού εκρίθη αναγκαία προκειμένου να* ***<u>τακτοποιηθή η δημιουργηθείσα μεταξύ εγκεκριμένου σχεδίου και πραγματικότητος ασυμφωνία,</u>*** *η οποία είχεν ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, την* ***<u>μείωσιν του πλάτους δρόμων υπέρ παρόδιων ιδιοκτητών</u>****, την μετατόπισιν πολλών δρόμων και ανέγερσιν οικοδομών επί δρόμων μη προβλεπομένων από το εγκεκριμένον σχέδιον, την κατάληψιν σημαντικής εκτάσεως κοινοχρήστων χώρων, την ανάγκην θεσπίσεως ειδικών όρων δομήσεως εις συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα προς προστασίαν του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος κ.λπ''*.

Επειδή το ΟΤ 136 είχε μετακινηθεί βορειότερα και προκειμένου να νομιμοποιηθεί η άκρως ευνοϊκή για την ΚΕΚΡΟΨ και εις βάρος των κοινοχρήστων χώρων του σχεδίου πόλεως πραγματική κατάσταση, ήταν αδύνατον να παραμείνει ως είχε το διευρυμένο ΟΤ 137, όπως αυτό είχε προβλεφθεί στο ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α).

Έτσι με το ΠΔ 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988) επιχειρήθηκε η «νομιμοποίηση» της συρρίκνωσης των κοινοχρήστων χώρων του Ψυχικού, επ' ωφελεία της ΚΕΚΡΟΨ και σε αντιστάθμισμα αυτών καταργήθηκε το παλαιό διευρυμένο ΟΤ 137 και στη θέση του δημιουργήθηκε ένα μικρότερης επιφάνειας ΟΤ 137, που χαρακτηρίστηκε ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου, οριοθετούμενος νοτίως από την οδό Νιρβάνα, που προεβλέφθη το πρώτον στο σχέδιο το 1988, ενώ είχε διανοιγεί προγενέστερα παρανόμως, εκείθεν δε της οδού Νιρβάνα και μεταξύ αυτής και του ΟΤ 136 προεβλέφθη χώρος που φέρει αριθμό ΟΤ 148. Αμφότερα δε τα ΟΤ 137 και 148 έχουν πλέον ένα κοινό χαρακτηριστικό : πρόκειται για **ανοικτά οικοδομικά τετράγωνα**, τα οποία στη δυτική τους πλευρά δεν κλείνουν από εγκεκριμένη οδό, αλλά τελούν σε αδιάσπαστη και αδιάρρηκτη συνέχεια με την υφιστάμενη δασική έκταση των Τουρκοβουνίων. Δηλαδή απετέλεσε συνειδητή επιλογή του Νομοθέτη του σχεδίου πόλεως του έτους 1988 να αφήσει τη συγκεκριμένη έκταση των ΟΤ 137 και 148 **αδόμητη και εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού**, ώστε – μεταξύ άλλων- να εξισορροπηθούν έστω και κατ' ελάχιστον, οι δυσμενείς συνέπειες που είχαν προκύψει στο προάστιο κατά το παρελθόν από την εξαφάνιση 115 στρεμμάτων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων από το σχέδιο της πόλεως του Ψυχικού (αναφορικά με έτερα οικοδομικά τετράγωνα, οδούς, πρασιές και κοινόχρηστους χώρους, του κατ' επέκταση το 1927 τμήματος του ρυμοτομικού σχεδίου, καθόσον τούτο, ως προελέχθη, αναφορικά με το Ο.Τ. 137 (πρώην, κατά τα προναφερόμενα, αρχικώς Ο.Τ. 29-30 και, εν συνεχεία 91-92) ουδέποτε εφαρμόστηκε και υλοποιήθηκε επί του εδάφους.

Ειδικώς δε σε ότι αφορά την ευρύτερη έκταση πέριξ του νυν ΟΤ 137, όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στην από 23-11-2020 έκθεση Σταμπουλόγλου (ιδίως σελ. 15), *'' Με το διάταγμα Ρυμοτομίας 392Α/ 1936, στη γειτονιά του ΟΤ 137 βρίσκονται τα ΟΤ 135, 136 και 137 καθώς και ένα χώρος πρασίνου βόρεια του ΟΤ 136. Με το διάταγμα Ρυμοτομίας 353Δ/1988 παραμένουν ονομαστικά τα ΟΤ 135, 136 και 137 αλλά καταργείται το κοινόχρηστο πράσινο στα βόρεια του ΟΤ 136. Οι επιφάνειες και των τριών ΟΤ 135, 136 και 137 μεταβάλλονται. Στην πραγματικότητα υπήρξε* ***διόγκωση*** *του ΟΤ 135 κατά* ***4.649*** *τ.μ., από 11.789 τ.μ. σε 16.438 τ.μ. Η επιφάνεια του ΟΤ 136 αυξάνεται με μια μικρή μεταβολή* ***43*** *τ.μ. από 8.313 τ.μ. σε 8.356 τ.μ., ενώ η επιφάνεια του ΟΤ 137 μειώνεται από 6.503 τ.μ. σε 2.094 τ.μ.* ***Η κατάργηση του κοινόχρηστου πράσινου αφορούσε 4.516 τ.μ.*** *…… ''*

Με άλλα λόγια το ΟΤ 137 βάσει της τροποποίησης του σχεδίου του έτους 1988 κατέστη ανοικτό και αδόμητο, εις τρόπον ώστε να μετριασθεί η απώλεια και κατάργηση χώρων πρασίνου άνω των 4 στρεμμάτων, περιμετρικά της έκτασης, όπως ανωτέρω περιεγράφη.

Κι ενώ το ζήτημα θα έπρεπε να θεωρείται λήξαν (και αφού εν των μεταξύ με την υπ' αρ. 2590/1992 απόφαση του ΣτΕ είχε απορριφθεί αίτηση ακύρωσης της ΚΕΚΡΟΨ κατά της προαναφερόμενης αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου του έτους 1988), μετά πάροδον ολίγων ετών ο ΚΕΚΡΟΨ ζήτησε την άρση της δήθεν επιβληθείσης εις αυτόν ''ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως'' για την έκταση του ΟΤ 137, η δε περί /τούτου άρνηση της Διοικήσεως ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 1107/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

Επισημαίνεται ότι η απόφαση αυτή, όπως και όλες οι παρεμφερείς, έχουν τυπικό χαρακτήρα, υπό την έννοια ότι διαπιστώνουν μόνο την πάροδο μακρού χρόνου από της δημοσιεύσεως του σχεδίου πόλεως, χωρίς να υπεισέρχονται σε σοβαρά πολεοδομικά ζητήματα που αφορούν τη φύση και τη θέση του χώρου για τον οποίο ζητείται η άρση της δήθεν απαλλοτριώσεως, αρκούμενες να αναπέμψουν για τα ζητήματα αυτά στη Διοίκηση.

Σε συνέχεια της αποφάσεως αυτής εξεδόθη η υπ' αριθ. 7577/443/4.4.2007 απόφαση Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ 265 ΑΑΠ), με την οποία ο χώρος που καταλαμβάνει το ΟΤ 137 μετετράπη από κοινόχρηστο πράσινο σε οικοδομήσιμο και περαιτέρω απεικονίσθηκε –για πρώτη φορά- στο δυτικό όριο του ΟΤ 137 ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή, που κλείνει το ανοικτό ΟΤ 137. Μάλιστα, η εν λόγω απόφαση του Νομάρχη Αθηνών αγνόησε, και δη άνευ αιτιολογίας, τις προηγηθείσες από 28-2-2007 (πράξη 1 – συνεδρία 4) και 5-3-2007 (πράξη 1 – συνεδρία 5) γνωμοδοτήσεις του ΣΧΟΠ, σύμφωνα με τις οποίες, το συλλογικό αυτό όργανο είχε προτείνει αυστηρότερους όρους δόμησης για το Ο.Τ. 137 (χαμηλότερους των ισχυόντων στην περιοχή) και συγκεκριμένα κάλυψη 0,25 (αντί 0,40) και συντελεστή δόμησης 0,40 (αντί 0,60), αναφέροντας επιπλέον ότι η εν λόγω πρόταση έγινε για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, καθόσον το Ο.Τ. 137 γειτνιάζει με δασική έκταση, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη το σχήμα του Ο.Τ. και το ανάγλυφο του εδάφους, όπως αυτά προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου και ο συνοδευτικό τοπογραφικό διάγραμμα.

Η υπ' αριθ. 7577/443/4.4.2007 απόφαση Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ 265 ΑΑΠ) ακυρώθηκε με την υπ' αριθ. 1436/2016 απόφαση του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία **εμμέσως έκρινε την έκταση παντελώς ακατάλληλη προς ανοικοδόμηση προτρέποντας να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως**, διαλαμβάνοντας ότι *«... η Διοίκηση παρέλειψε να αξιολογήσει, ως όφειλε, τα **ειδικά μορφολογικά χαρακτηριστικά**, τόσο του επίδικου Ο.Τ. όσο και της περιοχής στην οποία εντάσσεται αυτό κυρίως λόγω **των έντονων, μέχρι 40% κλίσεων** και της άμεσης γειτνίασής του με **δασική περιοχή**, όπως κρίθηκε με την 2590/1992 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, και να εξετάσει αν τυχόν συντρέχουν **λόγοι που δεν επιτρέπουν το Ο.Τ. εν όψει της θέσεως και των μορφολογικών χαρακτηριστικών του και να αιτιολογήσει ειδικώς τη***

σχετική κρίση της, εξετάζοντας και το ενδεχόμενο να εξαιρεθεί το ανωτέρω Ο.Τ. από το ρυμοτομικό σχέδιο*».*

Η ως άνω ακυρωτική απόφαση αποτυπώνει την παγία πλέον νομολογία του ΣτΕ (βλ. ΣτΕ 3856/2008), σύμφωνα με την οποία *«Η Διοίκηση δεν δεσμεύεται να καταστήσει άνευ ετέρου το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει να εξετάσει εάν συντρέχουν λόγου που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του, όπως στις περιπτώσεις ακινήτων που έχουν δασικό χαρακτήρα……..και περαιτέρω να συνεκτιμήσει, κατά τρόπο τεκμηριωμένο, αφενός τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου .....αφετέρου τις πολεοδομικές ανάγκες και τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής…»*.

Μετά την αναπομπή της υποθέσεως γνωμοδότησε το ΣΥΠΟΘΑ της ΠΕ Βόρειου Τομέα Αθήνας (6ο Πρακτικό, της 10ης/21-11-2019 Συνεδρίασης), κατόπιν της υπ' αρ. πρωτ. 2414/2018 από 10-7-2019 εισηγήσεως της Περιφέρειας Αττικής / Δ/νση Χωρικού Σχεδιασμού / Τμήμα Πολεοδομικών Θεμάτων και Εφαρμογών, αγνοώντας παντελώς τα κριθέντα υπό της ΣτΕ 1436/2016 και εμμένοντας παρανόμως και αυθαιρέτως στην μετατροπή του χώρου σε οικοδομήσιμο και μάλιστα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής, αγνοώντας και η εν λόγω γνωμοδότηση τις προαναφερόμενες βάσιμες και αιτιολογημένες προηγηθείσες γνωμοδοτήσεις του ΣΧΟΠ αναφορικά με την ανάγκη επιβολής μειωμένων συντελεστών κάλυψης και δόμησης.

Ακολούθως ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού αφού ετήρησε τη διαδικασία δημοσιοποιήσεως της πρότασης του ΣΥΠΟΘΑ και της Περιφέρειας, γνωμοδότησε αρνητικά με εμπεριστατωμένη αιτιολογία, εκτέτοντας τους λόγους για τους οποίους η έκταση θα πρέπει να θεωρηθεί ως εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού και παντελώς αδόμητη (βλ/ υπ' αριθμ. 210/23-11-2020 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου).

Επειδή όμως ο Δήμος θεωρεί ότι η κινηθείσα από την Περιφέρεια διαδικασία δεν παράγει έννομα αποτελέσματα και είναι απολύτως άκυρη, αποφασίσθηκε να κινηθεί η τροποποίηση του σχεδίου πόλεως με πρωτοβουλία του ιδίου του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, επί τω τέλει όπως η έκταση θεωρηθεί επισήμως ως εκτός σχεδίου, δασική και αδόμητη.

Β- Αναρμοδιότητα του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας για την επίσπευση τροποποίησης του σχεδίου πόλεως

Στην παράγραφο Δ.1. της εισήγησης προς το ΣΥΠΟΘΑ αναφέρεται ότι : *«Η προτεινόμενη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου είναι «εντοπισμένη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου»,…».* Δεν πρόκειται όμως για «εντοπισμένη τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου», αλλά για σοβαρού χαρακτήρα τροποποίηση του σχεδίου πόλης, δεδομένου ότι με την προτεινόμενη τροποποίηση αλλάζει η χρήση γης ολόκληρου του Ο.Τ., που έχει έκταση μεγαλύτερη από 2 στρέμματα, και από Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου μετατρέπεται σε οικοδομήσιμος χώρος και καταστρέφεται το φυσικό ανάγλυφο και ο δασικός χαρακτήρας αυτού. Γι' αυτό (και για άλλους λόγους που αναλύονται πιο κάτω και τονίζουν τη σπουδαιότητα αυτού του χώρου λόγω της θέσης του) η τροποποίηση αυτή εμπίπτει στις εξαιρέσεις από την αρμοδιότητα Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας σύμφωνα με την παρ. 4.1.β του άρθρου 29 του Ν.2831/2000 σύμφωνα με την οποία οι τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων για να εγκρίνονται από τον Γ.Γ. Περιφέρειας πρέπει: ***«β) Να μην επιφέρουν*** *αύξηση του ισχύοντος συντελεστού δόμησης ούτε* ***αλλαγή των χρήσεων της περιοχής δυσμενέστερη για το φυσικό και δομημένο περιβάλλον»***.

Πράγματι, η προκείμενη τροποποίηση δεν μπορεί να εθωρηθεί ως εντετοπισμένη για τους ακόλουθους λόγους :

i. δεν πρόκειται για συνήθη τροποποίηση μικρής κλίμακας, αλλά αφορά άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και, συνακόλουθα κατάργηση χώρου κοινοχρήστου πρασίνου και μετατροπή σε οικοδομήσιμο ενός ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου (Ο.Τ. 137) δύο στρεμμάτων,

ii. ο χώρος ευρίσκεται εντός των ορίων του Δήμου, που, εν προκειμένω, απολαμβάνει, ως κηπούπολη, την αυξημένη ειδική /προστασία των διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 6 του Α.Ν. 395/68 και του από 20/29.7.68 Β./Δ/ματος (βλ ιδίως ΣτΕ ολομ 150/1990 και ΣτΕ ολομ. 1456/2005) και τελεί σε ειδικές συνθήκες και πολεοδομικό καθεστώς (δασικός χαρακτήρας, όμορη γειτνίαση με χαρακτηρισμένη δασική έκταση, μεγάλη κλίση του εδάφους, ανάγκη προστασίας του αναγλύφου της περιοχής), σύμφωνα με τις προαναφερόμενες γνωμοδοτήσεις (1/4/28.2.2007 και 1/5/8.3.2007) του ΣΧΟΠ και τις αποφάσεις ΣτΕ 2590 και 2589/1992 (ίδετε και απόφαση Επιτροπής Αναστολών ΣτΕ 829/2008),

iii. η έκτασή του (2.053,61 τ.μ.) επ' ουδενί μπορεί να χαρακτηρισθεί ελάσσων, πολλώ μάλλον ασήμαντη ή αμελητέα,

iv. συντρέχουν δε άνευ ετέρου λόγοι προστασίας του περιβάλλοντος, ως ορθώς αναφέρει αφενός η ως άνω 1/5/8.3.2007 γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ, καθόσον το εν λόγω Ο.Τ. (137) ευρίσκεται σε κομβικής περιβαλλοντικής σημασίας και ευαισθησίας θέση εντός του Δήμου και συγκεκριμένα «*…γειτνιάζει με δασική έκταση, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη το σχήμα του Ο.Τ. και το ανάγλυφο του εδάφους, όπως αυτά προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου και το συνοδευτικό τοπογραφικό διάγραμμα….*» και αφετέρου η ως άνω απόφαση ΣτΕ 2590/1992, με την οποία κρίθηκε ότι «*…η ρύθμισης αυτή υπηγορεύθη ως εκ της φύσεως της περιοχής, ευρισκομένης εις τας παρυφάς του λατομείου, όπου δεν υπάρχει καθόλου βλάστησις, αλλά μόνον βράχος, και των μεγάλων κλίσεων του*

εδάφους (άνω του 40%), αι οποίαι είχον ως συνέπειαν αφενός μεν την δημιουργίαν κτισμάτων που αλλοιώνουν το περιβάλλον, αφετέρου δε ήδη δια της διανοίξεως του οδικού δικτύου την καταστροφήν του τοπίου εκ των εκσκαφών, των πρανών και των υψηλών τοίχων αντιστηρίξεως…».

Ως εκ τούτων, είναι προφανές ότι η δόμησή του – και, μάλιστα, με τους δυσμενείς και ιδιαιτέρως επιβαρυντικούς για την περιοχή, αντίθετους προς τη γνωμοδότηση του ΣΧΟΠ, όρους δόμησης και κάλυψης (κάλυψη 0,40 και Σ.Δ. 0,60, αντί 0,25 και 0,40, αντιστοίχως), επηρεάζει σφόδρα τη φυσιογνωμία της περιοχής, όπου αυτό κείται, και συνακόλουθα, αποτελεί πολεοδομική παρέμβαση με ευρύτερες επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση του Δήμου και στην ποιότητα ζωής της περιοχής, πολλώ μάλλον τη στιγμή που η όλη ευρύτερη περιοχή, όπου κείται το επίδικο ακίνητο, είναι καταφανώς πολεοδομικώς οργανωμένη, για τους προεκτεθέντες λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, προεχόντως σε χώρους κοινοχρήστου πρασίνου, έτσι ώστε το επίμαχο Ο.Τ. 137 να περιβάλλεται από έτερους χώρους κοινοχρήστου πρασίνου (και συγκεκριμένα το Ο.Τ. 97 (Πάρκο, επί των οδών Χαλεπά και Στρ. Ιορδανίδη), το Ο.Τ. 146 (Άλσος, μεταξύ των οδών Π. Νιρβάνα και Νυμφών) και, τέλος, έτερο χώρο χαρακτηρισμένο ως Πάρκο, που τέμνει την οδό Δρόση μεταξύ των Ο.Τ. 136 και 94), αποτελώντας ανέκαθεν, κατ' ουσία και εν τοις πράγμασι, μία ενιαία ευρύτερη περιοχή κοινοχρήστου πρασίνου, η οποία προδήλως θα απομειωθεί, κατακερματισθεί και διασπασθεί (και υποβαθμισθεί) καίρια με τη μετατροπή του επίδικου Ο.Τ. – το οποίο, σημειωτέον ευρίσκεται στο μέσο (στον πυρήνα) της εν λόγω ευρύτερης περιοχής κοινοχρήστου πρασίνου – σε οικοδομήσιμο χώρο.

Για όλους τους ανωτέρω λόγους η σκοπούμενη τροποποίηση δεν είναι εντετομισμένη και ως εκ τούτου θα πρέπει να περιβληθεί τον τύπο Προεδρικού Διατάγματος, η δε Περιφέρεια Αττικής επιλαμβάνεται αναρμοδίως καθ ύλην.

Προς επίρρωσιν τούτου επισημαίνουμε ότι κατά την παγία νομολογία του ΣτΕ, που αφορά μάλιστα υποθέσεις του Δήμου μας σε άλλα σημεία, το γεγονός ότι η τροποποίηση και άρση ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως αφορά μόνον ένα οικοδομικό τετράγωνο δεν καθιστά την τροποποίηση εντετοπισμένη και η αρμοδιότητα παραμένει στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, λόγω της σοβαρότητος της πολεοδομικής επεμβάσεως, συνισταμένης σε κατάργηση χώρου πρασίνου (βλ. **ad hoc ΣτΕ 289/2009**[3])

[3] **ΣτΕ 289/2009** : *Εξ άλλου, για την εφαρμογή του παραπάνω κανόνα, η τροποποίηση σχεδίου πόλεως ή η αναθεώρηση πολεοδομικής μελέτης είναι, κατ' αρχήν, όλως εντοπισμένη, όταν με αυτή επέρχεται μικρής εκτάσεως μεταβολή και θίγεται ένα οικόπεδο ή μικρός αριθμός γειτονικών οικοπέδων, έστω και εάν αυτά ευρίσκονται σε διαφορετικά οικοδομικά τετράγωνα.* ***Πλην, και στην περίπτωση αυτή η τροποποίηση δεν θεωρείται όλως εντοπισμένη όταν, ενόψει του χαρακτήρα της, συνιστά σημαντική πολεοδομική παρέμβαση για το συγκεκριμένο οικιστικό σύνολο. Συνεπώς, τέτοιας***

Συνεπώς, προεχόντως συντρέχει εν προκειμένω νόμιμος λόγος διακοπής της υπό εξέλιξη από την Περιφέρεια διαδικασίας, κατ' άρθρο 29 παρ. 4.1.β. του Ν. 2831/2000, λόγω προδήλου αναρμοδιότητας του ΓΓ. Περιφέρειας, **η δε μέχρι τώρα διαδικασία λογίζεται ως μη γενομένη**.

Γ- Η αρμοδιότητα του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού να επισπεύει ο ίδιος την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου συμμόρφωση με τη ΣτΕ 1436/2016

Στη διάταξη του άρθρου 154 ΚΒΠΝ, που απεικονίζει την παγία ρύθμιση του άρθρου 3 ΝΔ 17-7-1923, ορίζονται τα εξής : *1. Το σχέδιο πόλης πριν την έγκρισή του εκτίθεται με το σχετικό τοπογραφικό χάρτη στο δημαρχείο ή κοινοτικό κατάστημα επί δεκαπέντε ημέρες. Για το γεγονός αυτό το κοινό ειδοποιείται από το δήμαρχο ή τον πρόεδρο της κοινότητας με γενική πρόσκληση που τοιχοκολλάται στα δημοσιότερα μέρη της πόλης. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν μέσα στην προθεσμία αυτή να λάβουν γνώση των παραπάνω στοιχείων και να υποβάλλουν έγγραφα στο δήμο ή στην κοινότητα τυχόν ενστάσεις τους κατ'αυτών, τις οποίες ο δήμος ή η κοινότητα είναι υποχρεωμένη να διαβιβάσει μαζί με την κατά την επόμενη παράγραφο γνωμοδότηση στην αρμόδια για την έγκριση κλπ του σχεδίου αρχή.*

2. Τα κατά τα παραπάνω σχέδια πόλεων με τους επεξηγηματικούς τους πίνακες και υπομνήματα εγκρίνονται με ΠΔ που εκδίδεται με πρόταση του ΥΠΠΕΧΩΔΕ ή με άλλη πράξη της κατά περίπτωση αρμόδιας αρχής μετά προηγούμενη γνωμοδότηση του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και του ΣΧΟΠ. Η γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου είναι μόνο συμβουλευτική, και η αρμόδια αρχή μπορεί σε κάθε περίπτωση μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να απορρίπτει ή και να τροποποιεί τα σχέδια που προτείνονται από τα δημοτικά ή κοινοτικά συμβούλια.

3. Κάθε φορά που ζητείται γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου για την έγκριση κλπ σχεδίου πρέπει αυτή να εκδίδεται και να κοινοποιείται στην αρμόδια αρχή σε προθεσμία που ορίζεται κάθε φορά από τον Δημοτικό ή Κοινοτικό Κώδικα (Αρθ-1, παρ.7, Ν-1832/89) ή από άλλη ειδική διάταξη.

Μέσα στην ίδια προθεσμία πρέπει να τηρούνται και οι κατά την παραπάνω παρ.1 διατυπώσεις. Αν η προθεσμία αυτή παρέλθει άπρακτη, η αρμόδια αρχή μπορεί μετά σύμφωνη γνώμη του ΣΧΟΠ να προβαίνει στην έγκριση κλπ του σχεδίου και χωρίς τη γνωμοδότηση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου ή χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων που αναφέρθηκαν.

4. Τα σχέδια ρυμοτομίας ή οι τροποποιήσεις τους που υποβάλλονται από τους δήμους ή τις

σημασίας και εκτάσεως επεμβάσεις στο σχέδιο πόλεως δεν επιτρέπεται να ανατίθενται σε άλλα όργανα πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας και μόνο με προεδρικό διάταγμα είναι δυνατή η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ή της πολεοδομικής μελέτης στην περίπτωση αυτή (ΣτΕ 3908 επτ., 963/2007).

<u>κοινότητες στην αρμόδια αρχή για έγκριση, πρέπει να συνοδεύονται από τις τυχόν σχετικές ενστάσεις του κοινού με τις παρατηρήσεις των δήμων και κοινοτήτων γι'αυτές και με παραστατική επεξήγηση κάθε ένστασης στο σχέδιο</u>.

5. Καμία τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν πρέπει να υποβάλλεται για έγκριση στην αρμόδια αρχή αν δεν δικαιολογείται από κάποια κοινή ανάγκη. Οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες πρέπει πάντοτε να ενημερώνονται όταν πρόκειται για μικρής έκτασης εντοπισμένες τροποποιήσεις και δυσδικαιολόγητες από την παραπάνω άποψη (δηλαδή μετατόπιση ή κατάργηση οδού, διάνοιξη οδού σε οικοδομικό τετράγωνο κλπ). Για το λόγο αυτό πρέπει να καλούνται από το δήμο ή την κοινότητα σύμφωνα με τις σχετικές για την κοινοποίηση διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, για να βεβαιώνεται υπεύθυνα από το δήμο ή την κοινότητα η πρόσκληση όλων αυτών.
Εκτός από την πρόσκληση αυτή επιβάλλεται αν μεν πρόκειται για πόλη μέχρι 5000 κατοίκους να τοιχοκολληθεί και ανακοίνωση στα δημοσιότερα μέρη της πόλης (δημαρχείο, κεντρικά καφενεία, ναοί κλπ), αν δε πρόκειται για πόλη μεγαλύτερη των 5000 κατοίκων να δημοσιευθεί η τροποποίηση που μελετάται δύο συνεχόμενες φορές σε δύο τοπικές εφημερίδες. Αν δεν υπάρχουν εφημερίδες, η δημοσίευση γίνεται σε αυτές οι οποίες περισσότερο κυκλοφορούν στον τόπο που πρόκειται να τροποποιηθεί το σχέδιο. Η δημοσίευση στις εφημερίδες επιβάλλεται και όταν πρόκειται για γενική έγκριση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου.
6. Καμία πρόταση για τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου δεν επιτρέπεται να υποβάλλεται στην αρμόδια αρχή αν ο προτείνων δεν διευκρινίζει με πληρότητα, σαφήνεια και υπεύθυνα στα σχετικά σχέδια της τροποποίησης αν με αυτές θίγονται κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση το τροποποιούμενο σχέδιο ή οικόπεδα που έχουν τακτοποιηθεί με βάση αυτό και αν οικόπεδα άρτια γίνονται μη άρτια και σε καταφατική περίπτωση αν δεν καθορίζει τα ακίνητα που θίγονται. Την ίδια υποχρέωση έχει ο δήμος ή η κοινότητα που υιοθετεί την πρόταση. 7. Οι ιδιώτες που ζητούν την τροποποίηση του σχεδίου είναι πάντα υποχρεωμένοι να προπαρασκευάζουν τα κατά το προηγούμενο άρθρο τεχνικά στοιχεία με δική τους δαπάνη και επιμέλεια και να προσκομίζουν στην αρμόδια υπηρεσία τα κατά τις προηγούμενες παρ.5 και παρ.6 στοιχεία (κοινοποιήσεις κλπ).

Από την ανωτέρω διάταξη και ιδίως από την παράγραφο 4 αυτής προκύπτει ότι ο Δήμος είναι αρμόδιος να εκκινήσει (διαζευκτικά προς το αποφασίζον όργανο) τη διαδικασία τροποποιήσεως του σχεδίου πόλεως.

Προς το σκοπό αυτό είναι δυνατόν να λάβει απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου με την οποία θα εξαγγείλει την έναρξη της διαδικασίας τροποποιήσεως του σχεδίου πόλεως, τους λόγους δημοσίου συμφέροντος που την επιβάλουν, ενσωματώνοντας και το διάγραμμα που απεικονίζει τις προτεινόμενες ρυμοτομήσεις, χαράξεις γραμμών και χρήσεις των επιμέρους εκτάσεων. Θα πρέπει επίσης να βεβαιώνεται ότι δεν θίγονται υφιστάμενα κτήρια ούτε τακτοποιημένα οικόπεδα.

Σε συνέχεια της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου, ο Δήμαρχος δημοσιοποιεί το διάγραμμα και αναρτά την απόφαση εμφανές μέρος του δημοτικού καταστήματος, προβαίνοντας και σε περαιτέρω διατυπώσεις δημοσιότητος, όπως ανάρτηση της αποφάσεως και στα δημοσιότερα μέρη της πόλης, στο διαδικτυακό τόπο του Δήμου και δημοσίευση σε δύο τοπικές εφημερίδες επί δύο συνεχόμενες φορές. Με την πράξη ανάρτησης, ο Δήμαρχος χορηγεί προθεσμία δέκα πέντε ημερών για υποβολή ενστάσεων.

Πέραν όμως τούτων, επειδή ακριβώς η προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, παρά το γεγονός ότι δεν είναι εντετοπισμένη, εν πάση περιπτώσει αφορά μόνον ένα οικοδομικό τετράγωνο, φρονούμε ότι βάσει του άρθρου 154 παρ. 5 ΚΒΠΝ θα πρέπει να καλούνται προσωπικώς και με δικαστικό επιμελητή οι φερόμενοι ιδιοκτήτες για την υποβολή ενστάσεων εντός της τασσομένης προθεσμίας. Η πρόσκληση, με συγκοινοποίηση της αποφάσεως του Δημοτικού Συμβουλίου και του διαγράμματος θα πρέπει να γίνεται με δικαστικό επιμελητή και να φυλάσσεται το αποδεικτικό επίδοσης.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής ενστάσεων συγκαλείται εκ νέου το δημοτικό συμβούλιο προκειμένου να αποφανθεί αιτιολογημένως επ αυτών.

Αμφότερες οι αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου, ομού μετά του αποδεικτικού επιδόσεως του δικαστικού επιμελητού και όλα τα στοιχεία του φακέλλου διαβιβάζονται εν συνεχεία προς το ΥΠΕΚΑ, ώστε, κατόπιν γνωμοδοτήσεως του οικείου συλλογικού οργάνου, να προβεί σε πρόταση για έκδοση Προεδρικού Διατάγματος.

Συμπερασματικά, εφ’όσον τηρηθούν οι ανωτέρω διατυπώσεις, νομίμως ο Δήμος μπορεί να κινήσει με δική του πρωτοβουλία τη διαδικασία τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου.

ΛΟΓΟΙ ΕΠΙΒΑΛΛΟΝΤΕΣ ΤΗ ΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΟΤ 137 ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩ΄ΡΙΣΗ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΕΚΤΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ, ΕΝ ΑΝΑΓΚΗ ΚΑΙ ΜΕ ΑΠΕΝΤΑΞΗ ΑΠΟ ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΠΟΛΕΩΣ

Α- Το ΟΤ 137 αποτελεί ήδη βάσει του ΠΔ 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988) ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο, θεωρούμενο αυτομάτως εκτός σχεδίου πόλεως

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

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

Στη συγκεκριμένη περίπτωση το νέο ΟΤ 137 **δεν περιβάλλεται από ρυμοτομική γραμμή στη δυτική του πλευρά** και έτσι συνέχεται και συγχέεται με τον δυτικώς ευρισκόμενο παρακείμενο χώρο του Αλσους - Δάσους των Τουρκοβουνίων.

Πράγματι, από το συνδημοσιευόμενο διάγραμμα προκύπτει ότι το συγκεκριμένο τετράγωνο **δεν είναι κλειστό, αλλά είναι ανοικτό προς την δασική περιοχή στα βορειο-δυτικά**. Αυτό πιστοποιείται από την σχεδιασμένη Οικοδομική Γραμμή η οποία συνεχίζει μέχρι το υποτιθέμενο όριο της ιδιοκτησίας της ΚΕΚΡΟΨ. Η εμφανιζόμενη γραμμή ως Ρυμοτομική γραμμή πρασιά στο βορειοδυτικό όριο του ΟΤ 137 δεν είναι σχεδιασμένη στο πρωτότυπο διάγραμμα, αλλά **δημιουργήθηκε** με τον εκ των υστέρων χρωματισμό (πράσινο) της πρασιάς. Ομοίως, η επίσης εμφανιζόμενη στο από Μαΐου 2017 τοπογραφικό διάγραμμα, αναφορικά με το Ο.Τ. 137, της τοπογράφου μηχανικού της ΚΕΚΡΟΨ Δέσποινας Ανδρουλάκη (δήθεν) ρυμοτομική γραμμή στο ως άνω βορειοδυτικό όριο του εν λόγω Ο.Τ., συνιστά καταφανή παραποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του 1988 και του συνοδεύοντος αυτό

πρωτότυπου διαγράμματος (βλ. προς το ζήτημα τούτο της ερμηνείας των διαγραμμάτων την έκθεση του εξειδικευμένου τοπογράφου μηχανικού Σταμπουλόγλου).

Η ορθή άποψη ότι πρόκειται περί ανοικτού οικοδομικού τετραγώνου επιβεβαιώνεται και από τη μειοψηφίσασα άποψη στο ΣΥΠΟΘΑ, που απέκρουσε τη σχεδιαζόμενη από την ΚΕΚΡΟΨ μετατροπή του χώρου σε οικοδομήσιμο με την ορθή σκέψη ότι *«… η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δεν δημιουργεί οικοδομικό τετράγωνο σύμφωνο με τον ορισμό του άρθρου 2.49 του Ν.4067/12 (ΝΟΚ), καθώς δεν προτείνεται ρυμοτομική γραμμή που να ορίζει το εύρος του κοινοχρήστου χώρου προς την εκτός σχεδίου περιοχή»*

Με βάση τις ανωτέρω σκέψεις, η επίμαχη έκταση μετατραπείσα σε ανοικτό ΟΤ, **εξομοιούται με περιοχή εκτός σχεδίου**, η επιλογή δε αυτή του συντάκτη του σχεδίου του 1988 ήταν συνειδητή, λόγω του δασικού, βραχώδους χαρακτήρα της εκτάσεως. Όπως δε ανωτέρω εξετέθη και προκύπτει και από την από 23-11-2020 τεχνική έκθεση του μηχανικού εξειδικευμένου τοπογράφου Σταμπουλόγλου, η περιαγωγή του ΟΤ 137 σε ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο, ήτοι σε έκταση εκτός σχεδίου πόλεως, εγένετο και ως οιονεί ‘’αντιστάθμισμα’’ για την απώλεια εις βάρος του Δήμου κοινοχρήστων χώρων 4649 τμ από την ανεπίτρεπτη διόγκωση του παρακείμενου ΟΤ 135 και λιγότερο και του ΟΤ 136.

Με δεδομένο λοιπόν ότι η επίμαχη έκταση έχει από το έτος 1988 τεθεί εκτός σχεδίου, δεν επιτρέπεται νομικώς η επανένταξή της στον πολεοδομικό σχεδιασμό υπό μορφή απλής τροποποιήσεως του σχεδίου πόλεως.

Και τούτο διότι τυχόν συμπερίληψη της επίμαχης εκτάσεως εκ νέου στο σχέδιο πόλεως –ενώ ήταν εκτός σχεδίου- δεν αποτελεί πλέον τροποποίηση, αλλά επέκταση του σχεδίου και ως εκ τούτου για την ένταξή της στο σχέδιο θα απαιτείτο η έγκριση πολεοδομικής μελέτης και επιβολή εκτεταμένης και αυξημένης εισφορά σε γη και χρήμα, δυνάμει υπερκείμενου κανόνα δικαίου, ήτοι βάσει της διατάξεως του άρθρου 24 παρ. 3 του Συντάγματος και του εκτελεστικού Ν 1337/1983, όπως τροποποιηθείς ισχύει.

Β- Ο κατ’εξοχήν δασικός χαρακτήρας της έκτασης του ΟΤ 137.

Σε κάθε δε περίπτωση, η ένταξη της επίμαχης έκτασης εκ νέου σε κλειστό οικοδομικό τετράγωνο **δεν είναι νομικώς δυνατή**, λόγω του σαφούς και πανθομολογούμενου **δασικού χαρακτήρα της εκτάσεως**. Ειδικότερα:

α. Τω όντι, ο δασικός χαρακτήρας του συγκεκριμένου τετραγώνου είχε αναγνωρισθεί και από τους διαφημιστικούς χάρτες της αιτούσης που είχε θέσει σε κυκλοφορία για την πώληση οικοπέδων εντός του εγκεκριμένου του 1923 ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού. Ομοίως με το σχέδιο το οποίο συντάχθηκε για την υπογραφή της συμβολαιογραφικής συμβάσεως του Δήμου Αθηναίων και της εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ» κατ' άρθρο 7 του Ν.Δ. 17.7.1923 για την ένταξη της περιοχής του Ψυχικού στο σχέδιο πόλεως (ίδετε υπ' αριθμ. 21829/24 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Ν. Σκούταρη, το συνημμένο σε αυτό σχέδιο στο οποίο ο επίδικος χώρος εμπίπτει σε έκταση χαρακτηριζόμενη στο σχέδιο ως ΔΑΣΟΣ και το προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 292/1924) που την επικύρωσε κατά νόμον). Το σημερινό Ο.Τ. 137 βρισκόταν τότε στην εκτός σχεδίου στην περιοχή και χαρακτηριζόταν ως ΔΑΣΟΣ.

β. Ο δασικός χαρακτήρας της περιοχής είχε αναγνωρισθεί επίσης με την απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αθηναίων πράξη 3997/1923 στην συνεδρίαση 262/8-10-1923, με την οποία εγκρίθηκε η σύσταση οικισμού στο Ψυχικό.

γ. Η ΣτΕ 1433/1998 δέχθηκε ότι η περιοχή του λεκανοπεδίου Αττικής, στην οποία - σημειωτέον - ανήκει και ο επίδικος χώρος, είναι αναδασωτέα (δυνάμει της υπ' αρ. 108424/19-3-1934 απόφασης του Υπουργού Γεωργίας, έχουσας κατά τα παγίως γενόμενα δεκτά, γενικό ατομικό χαρακτήρα, ουδέποτε δε καταργηθείσας δι' άλλης ισοδυνάμου νομικής πράξεως διατηρεί, κατά τα παγίως νομολογιακώς κριθέντα, πλήρως την ισχύ της και είναι και σήμερα εφαρμοστέα) και επομένως απολαύει της ειδικής συνταγματικής προστασίας, που παρέχουν τα άρθρα 24 και 117 του Συντάγματος (ακόμη και για τις πριν την έναρξη της ισχύος του εκδοθείσες πράξεις αναδασώσεως- βλ. ΣτΕ 2778/1988) μη επιδεχόμενη άλλες χρήσεις. Η δε όμορφη του Ο.Τ. 137 εκτός σχεδίου περιοχή είναι ρητώς χαρακτηρισμένη ως δασική περιοχή, σύμφωνα με τον ισχύοντα κυρωμένο δασικό χάρτη.

δ. Ομοίως ο δασικός χαρακτήρας του χώρου 137 διαπιστώνεται και αποτυπώνεται διά πρασίνου χρώματος στο τοπογραφικό διάγραμμα 1:5000 εκπονηθέν από το Υπουργείο Γεωργίας σύμφωνα με την από 25-11-1978 έκθεση φωτοερμηνείας των δασολόγων Ν. Γεωργιάδη και Π. Παπατσώνη του 3ου συνεργείου κτηματογράφησης. Εξάλλου, 206 στρέμματα της εκτός σχεδίου περιοχής του Δήμου Ψυχικού επανακρίθηκαν δασωτέα με την υπ' αριθμ. 678/9-3-1998 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 183 Δ'/1998). Το Ο.Τ. 137 βρίσκεται σε επαφή με την εκτός σχεδίου αναδασωτέα περιοχή χωρίς παρεμβολή δρόμου (υπό στοιχείο Β). Στην έκθεση του δασολόγου Σωτηρίου Σίμνου, στην οποία βασίστηκε η ως άνω απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφερείας, διαπιστώνεται ότι το Ο.Τ. 137 ανήκει σε ευρύτερη έκταση, η οποία από το 1878 καλυπτόταν από συμπαγή δασική βλάστηση, που καταστράφηκε από πυρκαγιές και άλλες ανθρωπογενείς ενέργειες. Τμήμα δασικής βλάστησης διασώζεται πάντως και σήμερα στο Ο.Τ. 137. Επίσης στον χάρτη της Γεωγραφικής Υπηρεσίας Στρατού του 1904 η ευρύτερη έκταση, στην οποία βρίσκεται και ο επίδικος χώρος, απεικονίζεται ως έκταση με πλατύφυλλα δασικά είδη φυτών. (Σημειωτέον ότι ο δασικός χαρακτήρας όλης της περιοχής των Τουρκοβουνίων (και ιδίως των ανατολικών κλιτύων των Τουρκοβουνίων, όπου εμπίπτει το Ο.Τ. 137, επιβεβαιώνεται και στην από έτους 1984 έκθεση του Επιθεωρητή της Επιθεώρησης Δημοσίων Κτημάτων του Υπουργείου Οικονομικών Θ. Αγάθωνος (σελ. 32-33).

ε. Επομένως το παραπάνω τετράγωνο όντας δασικό (αδιάφορο μάλιστα αν ιδιωτικό ή δημόσιο), δεν επιτρέπεται να μεταβάλει προορισμό. Πολλώ μάλλον τη στιγμή που ακόμα και τα κατά πλάσμα δικαίου (μερικώς εξομοιούμενο με εντός σχεδίου οικόπεδα και δικαιούμενα περιορισμένης δόμησης) εκτός σχεδίου οικόπεδα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 29 παρ. 2 του ΓΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 2831/2000 (κατηγορία όπου, ούτως ή άλλως, δεν εμπίπτει το Ο.Τ. 137, κατά τα προαναφερόμενα), και πάλι δεν εξαιρούνται της εφαρμογής των προστατευτικών και περιοριστικών διατάξεων που απορρέουν από το Σύνταγμα ή το νόμο (εν προκειμένω, αναφορικά με τις δασικές εκτάσεις το άρθρο 24 του Συντάγματος και του Ν. 998/1979)

Γ- όλως επικουρικώς : κοινόχρηστος χαρακτήρας της έκτασης έχει συντελεσθεί βάσει του άρθρου 28 Ν 1337/1983.

Πέραν δε των ανωτέρω εκτεθέντων, όλως επικουρικώς επισημαίνεται ότι δεν συντρέχει λόγος τροποποίησης του σχεδίου προς άρση της απαλλοτρίωσης, αλλά ούτε και επανεπιβολής απαλλοτρίωσης, δεδομένου ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983, ήτοι ο χώρος του Ο.Τ. 137 έχει καταστεί κοινόχρηστος (όπως εξ αρχής ήταν), καθόσον ο πρώην Δήμος Ψυχικού (ήδη Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού) και οι δημότες, με τη συναίνεση και σύμφωνη βούληση της εταιρίας ΚΕΚΡΟΨ ΑΕ (συναγομένων και εκφραζομένων, μεταξύ άλλων, και από την πρόδηλη μη εναντίωση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της τελευταίας), ασκούσαν και ασκούν πράξεις διαχείρισης κοινοχρήστου χώρου, ενεργώντας τις ακόλουθες ενδεικτικώς αναφερόμενες πράξεις:

- Διάνοιξη και ασφαλτόστρωση της οδού Νιρβάνα η οποία τέμνει το Ο.Τ. 137 από Ανατολικά προς Δυτικά, ώστε ο χαρακτηρισθείς το έτος 1988 κοινόχρηστος δασικός χώρος το ανοικτού ΟΤ 137 να είναι προσβάσιμος και να διαχωρίζεται από τις παρακείμενες εκτάσεις
- Φύτευση και διαμόρφωση σε Άλσος του Νοτίου της οδού Νιρβάνα τμήματος του Ο.Τ. 137 (άλσος Νυμφών).
- Συνεχείς καθαρισμοί και φυτεύσεις με χαμηλής βλάστησης φυτά λόγω του βραχώδους του εδάφους στο Βόρειο τμήμα του Ο.Τ. 137.
- Χρήση του χώρου από τους Δημότες επί σειρά ετών ως διαδρομή περιπάτου και αναπαύσεως, δεδομένου ότι ο χώρος δεν είναι περιφραγμένος και έτσι είναι προσβάσιμος στον καθένα.

Με τα δεδομένα αυτά, επιβάλλεται και μάλιστα κατά δεσμία αρμοδιότητα η αναγνώριση του ΟΤ 137 ως εκτός σχεδίου ανοικτού οικοδομικού τετραγώνου, σε κάθε δε περίπτωση η απένταξη του ΟΤ 137 από το σχέδιο πόλεως και η λειτουργική διασύνδεσή του με το παρακείμενο εκτός σχεδίου όμορο δασικό άλσος.

Δ- Το ΟΤ 137 ουδέποτε κατέστη οικοδομήσιμο και ως εκ τούτου δεν υπήρχε ποτέ νόμιμη προσδοκία προς ανοικοδόμηση – κατά συνέπεια η απένταξή του από το σχέδιο γίνεται αζημίως, λόγω και του δασικού του χαρακτήρα, αφού έλκεται σε εφαρμογή η δασική νομοθεσία.

Στη διάταξη του άρθρου 32 παρ. 6 του Ν 4067/2012 ορίζεται ότι η δασική νομοθεσία δεν εφαρμόζεται επί κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων που προέκυψαν με τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου από αρχικώς οικοδομήσιμους χώρους.

Ως αρχικώς οικοδομήσιμος χώρος κατά την έννοια του νόμου δεν είναι γενικώς ο χώρος που είχε προβλεφθεί κάποτε ως οικοδομήσιμος, εντεταγμένος σε οικοδομικό τετράγωνο, αλλά ο χώρος που είχε προβλεφθεί ως οικοδομήσιμος και επιπροσθέτως είχε καταστεί πράγματι οικοδομήσιμος, με τη διαμόρφωση των περιβαλλουσών αυτόν οδών.

Κατά δε την παγία νομολογία για την οικοδομησιμότητα του χώρου δεν αρκεί η απλή πρόβλεψή του στο σχέδιο, αλλά προσαπαιτείται και η υλοποίηση του σχεδίου πόλεως στην πράξη, με τη διαμόρφωση του οικδομικού τετραγώνου επί του εδάφους και τη διάνοιξη των περιβαλλουσών το οικοδομικό τετράγωνο οδών καθ'όλο το πλάτος τους.

Εάν δεν λάβουν χώρα όλες οι ανωτέρω ενέργειες ο χώρος δεν θεωρείται οικοδομήσιμος (βλ. αντί άλλων ΣτΕ 3563/2008[4]).

Στην προκείμενη περίπτωση, το ΟΤ 137 προ του έτους 1988 ουδέποτε είχε διαμορφωθεί ούτε υλοποιήθηκε επί του εδαφους, ώστε να καταστεί οικοδομήσιμο. **Οι περιβάλλοντες αυτό οδοί ουδέποτε διενοίγησαν και ούτω ουδέποτε διαμορφώθηκε σε οικοδομήσιμο χώρο**.

Σημειώνεται ότι τόσον το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) όσο και εκείνο του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) που προέβλεψε ως οικοδομήσιμο το ΟΤ 137, **εξάρτησαν την ίδια τους την ισχύ**

---

[4] **ΣτΕ 3563/2008** *" ..... Ειδικότερα ως οδός, επί της οποίας πρέπει να έχει πρόσωπο το οικόπεδο,* ***για να είναι οικοδομήσιμο****, νοείται όχι η προβλεπόμενη απλώς από το σχέδιο πόλεως, αλλ' εκείνη, η οποία έχει καταστεί πράγματι κοινόχρηστη, είτε δια της συντελέσεως της επί των ρυμοτομουμένων ακινήτων επιβληθείσης απαλλοτριώσεως, είτε δια παραιτήσεως από του δικαιώματος της αποζημιώσεως και της παραχωρήσεως του ρυμοτομουμένου ακινήτου στην κοινή χρήση ή με άλλο τρόπο προβλεπόμενο από τις δημοσίου δικαίου διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας'' (ΣτΕ 1926/1979, 2494/1980, 27/1982, 2332/1995, 2521/2000), βλ. και* **Δημ. Γ. Χριστοφιλόπουλος, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΩΝ ΣΧΕΔΙΩΝ, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν.Σάκκουλας, Αθήνα 2011, σελ. 226-7**

<u>από την αναβλητική αίρεση</u> ότι θα επεκταθεί η συμβατική υποχρέωση της ΚΕΚΡΟΨ (εκ της προαναφερόμενης από έτους 1924 σύμβασης συμβολαιογράφου Σκούταρη) για τη μεταβίβαση των κοινοχρήστων οδών στο σχέδιο και ότι οι χώροι αυτοί θα υλοποιηθούν από τον ΚΕΚΡΟΠΑ. Τούτο προβλέπεται ρητώς και ανενδοιάστως στο ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α).

Πλην όμως ουδέποτε η ΚΕΚΡΟΨ προέβη στη διάνοιξη και δωρεάν παραχώρηση των οδών που περιέβαλαν τότε το ΟΤ 137. Ως εκ τούτου το σχέδιο πόλεως του ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) όσο και εκείνο του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) ουδέποτε ετέθησαν σε ισχύ ούτε παρήγαγαν οποιαδήποτε δέσμευση, λόγω μη πληρώσεως της εκεί προβλεπομένης αναβλητικής αιρέσεως, με συνέπεια ο χώρος να μην έχει ποτέ καταστεί οικοδομήσιμος. Με άλλα λόγια **<u>η έκταση δεν κατέστη οικοδομήσιμη από την ΚΕΚΡΟΨ εξ οικείου πταίσματος και ως εκ τούτο δεν μπορεί να επικαλείται υπέρ της την ιδίαν αυτής παράλειψη</u>**.

Συνεπώς η έκταση θεωρείται ως το πρώτον ενταχθείσα στο σχέδιο μόλις το έτος 1988, πλην όμως η ένταξη αυτή δεν την κατέστησε οικοδομήσιμη, αφού τη μετέβαλε σε ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο.

Ως εκ τούτου επί της εκτάσεως που καταλαμβάνει το ΟΤ 137 εφαρμόζεται ΑΝΑΜΦΙΒΟΛΩΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΝΟΗΤΩΣ η δασική νομοθεσία και εφόσον η έκταση είναι δασική **<u>ΕΠΙΒΑΛΛΕΤΑΙ</u>** από το ίδιο το άρθρο 24 του Συντάγματος και δη κατά δεσμία αρμοδιότητα η **<u>απένταξή του από τον πολεοδομικό σχεδιασμό</u>** και μάλιστα είτε υπό την εκδοχή ότι πρόκειται για ανοικτό είτε για κλειστό οικοδομικό τετράγωνο.

<u>Τα άτοπα της αντίθετης άποψης της ΚΕΚΡΟΨ και της άποψης του ΣΥΠΟΘΑ</u>

Η αντίθετη εκδοχή που υποστηρίζει η ΚΕΚΡΟΨ και δυστυχώς υιοθετεί ακρίτως η Περιφέρεια, ήτοι ο εξοβελισμός των δεσμεύσεων της δασικής νομοθεσίας, οδηγεί σε αφόρητα και άδικα αποτελέσματα μη ανεκτά από την έννομη συνταγματική τάξη, για τους ακόλουθους λόγους :

<u>Δ-1</u> Η ΚΕΚΡΟΨ στην περίπτωση του Ο.Τ. 137 διατείνεται ότι δεν έχει δήθεν εφαρμογή η παράγραφος 7 του άρθρου 32 του Ν.4067/2012, όπως ισχύει σήμερα μετά τη συμπλήρωση με το άρθρο 3.2. του Ν. 2315/2014, σύμφωνα με την οποία: *«Οι χώροι που προστατεύονται από τις διατάξεις περί δασών και οι απολύτου προστασίας αρχαιολογικοί χώροι που είτε*

εντάσσονται σε ζώνη α' προστασίας είτε δεν επιτρέπεται η δόμηση σε αυτούς, τίθενται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου μετά από έλεγχο των προϋποθέσεων της παραγράφου 6».

Το επιχείρημα αυτό είναι προδήλως αβάσιμο και η δασική νομοθεσία είναι υποχρεωτικώς εφαρμοστέα.

Πράγματι, η παράγραφος 6 του Ν. 4067/2012 ορίζει τα εξής:

*«**6**. Για την τροποποίηση του σχεδίου με σκοπό τη διοικητική εφαρμογή είτε της δικαστικής απόφασης που αίρει ή ανακαλεί τη ρυμοτομική απαλλοτρίωση είτε της αυτοδίκαιης άρσης, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, λαμβάνονται υπόψη όλες οι προστατευτικές διατάξεις για το περιβάλλον και ιδίως οι διατάξεις για τις αρχαιότητες, τον αιγιαλό και την παραλία που ισχύουν κατά το χρόνο της τροποποίησης. 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. Τυχόν πράξεις της διοίκησης στο πλαίσιο της δασικής νομοθεσίας, που εκδόθηκαν επί ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου, ανακαλούνται από τον Γενικό Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου. Στις λοιπές περιπτώσεις ισχύει ο έλεγχος του δασικού χαρακτήρα, ο οποίος ανέρχεται αποκλειστικά και μόνο στο χρόνο έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου».

Στην περίπτωση μας είναι σαφές ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εξοβελισμού της δασικής νομοθεσίας, διότι :

i. Εκ προοιμίου δεν τυγχάνει εφαρμογής η ως άνω παρ. 6 του Ν. 4067/2012, αναφορικά με τις προβλεπόμενες δι' αυτής εξαιρέσεις από τις διατάξεις περί προστασίας δασών, καθόσον, κατά τα προεκτιθέμενα, το Ο.Τ. 137 είναι ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο και, συνεπώς, νομικώς και πολεοδομικώς, λογίζεται ως χώρος εκτός ρυμοτομικού σχεδίου.

ii. Το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής εγκρίθηκε **πριν** από την ισχύ των διατάξεων του ν. 998/1979 και συγκεκριμένα με το από 9-12-1927 Π.Δ. (ΦΕΚ 316 Α/31-12-1927), όπως αναφέρεται στην παράγραφο Δ.10. της εισήγησης της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής ή έστω το 1936.

iii. Η επίμαχη έκταση του ρυμοτομικού σχεδίου, που αντιστοιχεί στο σημερινό ΟΤ 137, **ήταν δασική** κατά τον χρόνο της αρχικής έγκρισης του σχεδίου (1923), όπως προκύπτει από το σχέδιο ρυμοτομίας του Ψυχικού που επισυνάπτεται στην από 1924 Σύμβαση (συμβόλαιο συμβολαιογράφου Σκουτάρη αρ. 21829), αλλά και κατά τον χρόνο της ένταξής του στο ρυμοτομικό σχέδιο με την επέκταση αυτού του 1927, όπως προκύπτει, μεταξύ άλλων, και από τις υπάρχουσες αεροφωτογραφίες.

iv. Το αρχικό σχέδιο του Ψυχικού περιλάμβανε αυτόν τον χώρο ως περιοχή περιαστικού δάσους το οποίο αποτελούσε λειτουργικό τμήμα της κηπούπολης του Ψυχικού. Επομένως, με το αρχικό σχέδιο ο χώρος του Ο.Τ. 137 δεν ήταν οικοδομήσιμος, αλλά δάσος και από αυτό το αρχικό σχέδιο με επέκταση εντάχθηκε ο χώρος του Ο.Τ. 137 στο σχέδιο το 1927, έχοντας, κατά τα προεκτιθέμενα, και κατά το εν λόγω χρονικό σημείο, δασικό χαρακτήρα.

Επομένως, στην περίπτωσή μας ισχύει η παράγραφος 7 του άρθρου 32, δηλαδή, με δεδομένο ότι ο χώρος που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 137 είναι δασική έκταση**, η έκταση αυτή τίθεται υποχρεωτικά εκτός σχεδίου**. Αλλά ακόμη και αν δεν ισχύουν τα παραπάνω και επομένως δεν τίθεται το Ο.Τ. 137 υποχρεωτικά εκτός σχεδίου, πρέπει να τεθεί εκτός σχεδίου με σχετική αιτιολογημένη απόφαση, κατά τα προεκτιθέμενα, για λόγους προστασίας του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος..

Δ-2 Όπως ανωτέρω εξετέθη, η έκταση του ΟΤ 137 δεν εισήχθη στο σχέδιο κατά τα έτη 1927 και 1936, καθότι δεν επληρώθησαν οι εκεί προβλεφθείσες αναβλητικές αιρέσεις. Συνεπώς προεβλέφθη το πρώτον στο σχέδιο το έτος 1988 ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου σε ανοικτό –δηλαδή εκτός σχεδίου- οικοδομικό τετράγωνο.

Τυχόν μετατροπή το πρώτον σήμερα του χώρου αυτού σε οικοδομήσιμο **θα καταστήσει την ΚΕΚΡΟΨ αδικαιολογήτως πλουσιώτερη**, διότι θα καταστεί για πρώτη φορά οικοδομήσιμη μια κατ' εξοχήν δασική έκταση, που μέχρι σήμερα δεν είχε καμία οικονομική αξία και μάλιστα τις βάρος του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος !!!!.

Δ-3 Έτι δε περαιτέρω, με δεδομένο ότι μέχρι σήμερα η ως άνω έκταση ποτέ δεν είχε καταστεί οικοδομήσιμη, αλλά εισήλθε στο σχέδιο το πρώτον ως κοινόχρηστη εν έτει 1988, με τη μετατροπή της σε οικοδομήσιμη θα έπρεπε να υποβληθεί **καθ ολοκληρίαν** σε εισφορά σε γη βάσει του άρθρου 20 παρ. 2 εδ. β' Ν 2508/1997, ως ισχύει μετά το άρθρο 1 παρ. 7 Ν 4315/2014, σε συνδυασμό με το άρθρο 32 παρ. 17 Ν 4067/2012, δηλαδή έπρεπε να επιβληθεί εισφορά σε γη και για τα δύο στρέμματα που καταλαμβάνουν τον κοινόχρηστο χώρο του ΟΤ 137 και όχι μόνον για 116 τμ, που δέχεται η ΚΕΚΡΟΨ, δηλαδή της έκτασης που αντιστοιχούν στο τμήμα μόνο των οδών που περιβάλλουν το ΟΤ 137, με βάση την τροποποίηση του σχεδίου πόλεως του έτους 1988.

Ε- Το ΟΤ είναι παντελώς ακατάλληλο για ένταξη στο σχέδιο και μεταβολή του σε οικοδομήσιμο χώρο

Όπως υπεννόησε σαφέστατα η ίδια η ΣτΕ 1436/2016 η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 137, με κριτήριο τα ειδικά μορφολογικά χαρακτηριστικά, τόσο του επίδικου Ο.Τ. όσο και της

περιοχής, στην οποία εντάσσεται αυτό, κυρίως λόγω των έντονων, μέχρι 40%, κλίσεων και της άμεσης γειτνίασής του με δασική περιοχή, όπως κρίθηκε και με τη ΣτΕ 2590/1992, άγει σαφώς στο συμπέρασμα ότι συντρέχουν λόγοι που δεν επιτρέπουν την δόμησή του και ως εκ τούτου επιβάλλεται η απένταξή του από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Το ΟΤ 137 είναι πολεοδομικώς και περιβαλλοντικώς ακατάλληλο προς ανοικοδόμηση για τους ακόλουθους λόγους :

i. Η έκταση φέρει κατ' εξοχήν δασικό χαρακτήρα, τόσον ως το τμήμα της που καταλαμβάνεται από χαλέπιο πεύκη, όσο και ως προς το βραχώδες και τελεί σε ενιαία και αδιάσπαστη συνέχεια προς το παρακείμενο δάσος των Τουρκοβουνίων.

ii. Το δημιουργούμενο ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του ΟΤ 137 ως εκ του ιδιόμορφου σχήματος, παντελώς ακατάλληλου για ανοικοδόμηση, καθώς και του γεγονότος ότι γειτνιάζει άμεσα με το παρακείμενο άλσος, δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη δόμηση, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης, κλπ. Όλα τούτα είναι ΑΔΥΝΑΤΟΝ να γίνουν στο ΟΤ 137. 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.

iii. Η έκταση έχει μεγάλες κλίσεις, έως 40%, σύμφυτες με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της, που την καθιστούν ακατάλληλη για ανοικοδόμηση.

iv. Το δημιουργούμενο οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 137, έτσι όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα που συνοδεύει την γνωμοδότηση του ΣΥΠΟΘΑ 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 βάθος όμως της επίμαχης έκτασης που καθίσταται οικοδομήσιμη 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. ΣτΕ ολομ. 2809/2002[5] κα), καθ ότι πρόκειται για παράγοντα που διασφαλίζει την ορθολογική

[5] **ΣτΕ 2809/2002 :** Επειδή, κατά την ορθή ερμηνεία των παρατεθεισών διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ/85), καταργείται, ως αυτοτελής όρος δομήσεως των οικοδομησίμων οικοπέδων, η διάσταση του βάθους του οικοπέδου και ορίζεται ελάχιστη διάσταση πλευράς πέντε μέτρων, στο σημείο του οικοπέδου, όπου μπορεί να εγγραφεί κάτοψη κτιρίου με εμβαδόν τουλάχιστον πενήντα τετραγωνικών μέτρων. Η κατάργηση όμως της διάστασης του βάθους, ως μιας από τις τρεις προϋποθέσεις αρτιότητας (εμβαδόν, πρόσωπο, βάθος) των οικοπέδων, κατά τον κανόνα ή την παρέκκλιση, που ίσχυαν για κάθε περιοχή, ανατρέπει το προγενέστερο κανονιστικό καθεστώς, που ήταν αποτέλεσμα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, με επίκληση, ως λόγου στην εισηγητική έκθεση του νέου ΓΟΚ, ότι τούτο ήταν πολύπλοκο και δημιούργησε σειρά προβλημάτων στους ιδιοκτήτες. Με τη νέα ρύθμιση, σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση, καθίστανται πλέον οικοδομήσιμα οικόπεδα προηγουμένως μη άρτια, με μικρό έως και ελάχιστο βάθος, τα οποία από τον προηγούμενο ΓΟΚ επιβαλλόταν να τακτοποιηθούν για να καταστούν οικοδομήσιμα ή να προσκυρωθούν, είτε άλλως να ορισθούν ως κοινόχρηστοι χώροι. *Η νεότερη νομοθετική ρύθμιση αντίκειται στο άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, σύμφωνα με το οποίο η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση των οικιστικών εν γένει περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους με σκοπό να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Όπως έχει παγίως κριθεί, το οικιστικό περιβάλλον έχει αναχθεί σε συνταγματικώς προστατευόμενη αξία, οι διατάξεις δε αυτές του Συντάγματος απευθύνουν στον κοινό και κανονιστικό νομοθέτη επιταγές να ρυθμίσει την πολεοδομική διαμόρφωση βάσει ενός ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού, δηλαδή σχεδιασμού υπαγορευόμενου από πολεοδομικά κριτήρια και προσαρμοσμένου στην ιδιομορφία και την εν γένει φυσιογνωμία, καθώς*

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 διατί το ζήτημα του βάθους αποσιωπάται από την ΚΕΚΡΟΨ, η οποία αβασάνιστα επιδιώκει την ανοικοδόμηση ενός τέτοιου στερουμένου αρτιότητος οικοπέδου, υποβαθμίζοντας δραματικά τις περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής. Συναφώς προς αυτό επισημαίνεται ότι εφόσον ολόκληρη η έκταση του ΟΤ 137 θα υπόκειται σε εισφορά σε γη του Ν 2508/1997, η εισφορά αυτή θα ληφθεί κατ' ανάγκην από το δυτικό και βόρειο τμήμα του ΟΤ 137, που βλέπει προς τα Τουργκοβούνια. Τούτο σημαίνει ότι το βάθος του ΟΤ 137 μειώνεται ακόμη περισσότερο, διότι όσο κατεβαίνουμε προς την οδό Δρόση, τόσο στενεύουν οι πλευρές του.

<u>Στ- Η αναγνώριση ή η θέση του ΟΤ 137 εξω το σχέδιο πόλεως επιβάλλεται από τον υπερκείμενο χωροταξικό σχεδιασμό του ΡΣΑ.</u>

Η ΚΕΚΡΟΨ και η Περιφέρεια αγνοούν το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.4277/2014), το οποίο, σε σχέση με το ρυμοτομικό σχέδιο, είναι ανώτερο επίπεδο χωρικού σχεδιασμού και επιβάλλεται να λαμβάνεται υπόψη κατά τη σύνταξη προτάσεων που αφορούν σε κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο περιλαμβάνει κρίσιμες διατάξεις που αφορούν είτε άμεσα είτε έμμεσα στην περιοχή των Τουρκοβουνίων, στην οποία εντάσσεται και η υπό εξέταση περιοχή, καθώς και γενικές διατάξεις κατευθυντήριες για τα κατώτερα επίπεδα σχεδιασμού. Ειδικότερα :

Άρθρο 18: Προστασία του φυσικού χώρου και της βιοποικιλότητας και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή:

«1.β. *Δεν επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης των δασών και των δασικών εκτάσεων, με εξαίρεση λόγους δημοσίου συμφέροντος και με προϋπόθεση την εξέταση και τον τεκμηριωμένο αποκλεισμό εναλλακτικών λύσεων*».

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

<u>Η περιοχή των Τουρκοβουνίων περιλαμβάνεται στα Μητροπολιτικά Πάρκα της Αττικής.</u> Στο Παράρτημα VII του Ρυθμιστικού Σχεδίου αναφέρεται:

και τις ανάγκες, κάθε περιοχής, ώστε οι οικισμοί να διαμορφώνονται έτσι που να εξασφαλίζουν τους καλύτερους, κατά το δυνατό, όρους διαβίωσης. Ειδικότερα η αντισυνταγματικότητα των διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ/85) προκαλείται από το λόγο ότι ανατρέπεται, χωρίς πολεοδομικά κριτήρια, το προγενέστερο καθεστώς που καθιέρωνε, ως κανόνα, στο πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δομήσεως ελάχιστη διάσταση βάθους οικοπέδου 25 μ. και επιτρέπεται πλέον η δόμηση οικοπέδων που, υπό τον προηγούμενο Γ.Ο.Κ., δεν ήσαν λόγω σχήματος οικοδομήσιμα, με τελικό αποτέλεσμα την πρόδηλη επιδείνωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής.

«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». [Σημειώνουμε ότι ανάλογες με τις παραπάνω διατάξεις για την ανάπλαση της περιοχής των Τουρκοβουνίων περιλαμβάνονταν και στο πρώτο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ν1515/1986, άρθρο 15)].

Άρθρο 19: Οργάνωση πλέγματος πρασίνου:

«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 VIII που αναφέρεται στο άρθρο 19 εξειδικεύεται σχετικά με το παραπάνω:

«*Η θεσμική ρύθμιση για την προστασία του πρασίνου γίνεται σε όλα τα επίπεδα σχεδιασμού, με κατευθυντήριο ή κανονιστικό τρόπο ανάλογα με το βαθμό τεκμηρίωσης που διαθέτει η μελέτη και τον βαθμό ωριμότητας του θέματος σε τοπικό επίπεδο*».

Αυτά τα δεδομένα της ευρύτερης περιοχής σε συνδυασμό με τα μορφολογικά χαρακτηριστικά της έκτασης που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 137 συνηγορούν προφανώς με την αναγνώριση του χώρου του ανοικτού του Ο.Τ. 137 ως κοινόχρηστου χώρου πρασίνου είτε με την απένταξη αυτού από το σχέδιο πόλης και ένταξή ως τμήματος της ευρύτερης δασικής έκτασης στο Μητροπολιτικό Πάρκο Τουρκοβουνίων.

Η απουσία από την ΚΕΚΡΟΨ και τη Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής οποιασδήποτε έστω και στοιχειώδους αναφοράς στις παραπάνω διατάξεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου και η έλλειψη από την εισήγηση οποιασδήποτε επιχειρηματολογίας για το ενδεχόμενο να εξαιρεθεί το Ο.Τ. 137 από το Ρυμοτομικό Σχέδιο θεωρούμε ότι αντιβαίνει στην υποχρέωση της Διοίκησης να συμμορφωθεί με την απόφαση 1436/2016 του ΣτΕ και είναι ουσιώδης παράλειψη.

Στο Κεφάλαιο Δ: ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΑΙ ΕΞΩΑΣΤΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ του Ρυθμιστικού Σχεδίου (Ν.4277/2014), και ειδικότερα στο εδάφιο 5.β.ββ. του άρθρου 12: Οικιστική Ανάπτυξη και Πολεοδομική Οργάνωση, στις οριζόντιες δράσεις Διαχείρισης του Αστικού Χώρου περιλαμβάνεται και *«Η βελτιστοποίηση της κατανομής των κοινόχρηστων χώρων μέσα στην πόλη και στο μέτρο του δυνατού η αύξησή τους με απόλυτους όρους».* Η διάταξη αυτή, σε συνδυασμό με την αμφισβητούμενης

νομιμότητας επέκταση του σχεδίου πόλεως στην περιοχή (Ο.Τ. 136 κλπ) ενισχύει και αυτή την επιχειρηματολογία της διατήρησης του χώρου του Ο.Τ. 137 ως κοινόχρηστου χώρου.

Ζ- ΜΗ ΝΟΜΙΜΕΣ ΚΑΙ ΠΛΗΡΩΣ ΑΝΑΙΤΙΟΛΟΓΗΤΕΣ ΟΙ ΑΝΤΙΘΕΤΕΣ ΠΡΟΤΆΣΕΙΣ ΤΗΣ ΚΕΚΡΟΨ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΠΟΘΑ

Στην παράγραφο Δ.11. της εισήγησης της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής, παρατίθενται διάφορες, πολεοδομικού κυρίως χαρακτήρα, αξιολογήσεις και επιχειρήματα υπέρ της τροποποίησης του σχεδίου πόλεως με αλλαγή της χρήσης του Ο.Τ. 137 από κοινόχρηστο χώρο πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο. Στην ουσία, επειδή προφανώς δεν υπάρχουν επιχειρήματα υπέρ της πολεοδομικής ανάγκης δημιουργίας ενός ακόμη οικοδομήσιμου οικοδομικού τετραγώνου στη θέση ενός κοινόχρηστου χώρου πρασίνου, τα επιχειρήματα και οι αξιολογήσεις επιδιώκουν να υποβαθμίσουν τη σημασία και την αναγκαιότητα ύπαρξης του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 137 καθώς και την ποιότητα των φυσικών χαρακτηριστικών αυτής της έκτασης.

Συγκεκριμένα:

- Αναφέρεται, σωστά, ότι το ακίνητο δεν είναι δενδροφυτευμένο. Διευκρινίζουμε ότι το ακίνητο έχει φυσική δενδρώδη και θαμνώδη βλάστηση, ενώ τα πεζοδρόμια είναι δενδροφυτευμένα από τον Δήμο, ως συνάγεται από το σύνολο των τεθέντων υπόψη μας στοιχείων. Ίχνη παλαιάς περίφραξης που έχει καταπέσει δεν εντοπίζονται, στοιχείο άλλωστε που δεν έχει κάποια ιδιαίτερη σημασία σε πολεοδομικό επίπεδο. Το ότι το Ο.Τ. εφάπτεται από τη μια πλευρά με την εκτός σχεδίου δόμηση οφείλεται στο ότι, ως προελέχθη, δεν υπάρχει δρόμος προς την πλευρά αυτή και ούτε προβλέπεται δρόμος από το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο. Παράλληλα, ως προελέχθη, το Ο.Τ. 137 θεωρείται ανοικτό Ο.Τ. διότι στο ισχύον σχέδιο δεν κλείνει με ρυμοτομική γραμμή στην πλευρά που συνορεύει με την εκτός σχεδίου περιοχή, ή οποία είναι δασική περιοχή, σύμφωνα με τον ισχύοντα κυρωμένο δασικό χάρτη και το σύνολο των προεκτιθέμενων.
- Η μορφολογία του εδάφους αναλύεται στην εισήγηση σε ποσοστά επί του συνολικού εμβαδού του Ο.Τ. ανάλογα με τις κλίσεις που υπάρχουν. Σημειώνουμε ότι η επιφάνεια του εδάφους στο Ο.Τ. 137, κατά το μεγαλύτερο μέρος της, είναι διάσπαρτη από βραχώδεις ασβεστολιθικές εξάρσεις που καθιστούν, κατά τη γνώμη μας, την κατηγοριοποίηση-κατανομή αυτής της έκτασης με βάση τις κλίσεις λίγο αξιόπιστη και μικρής σημασίας. Στη δεδομένη περίπτωση έχουν ιδιαίτερη σημασία και πρέπει να ληφθούν υπόψη ότι: α) στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης έχει διατηρηθεί το φυσικό ανάγλυφο του βραχώδους εδάφους, β) έχει διατηρηθεί η συνέχεια του φυσικού εδάφους προς την εκτός σχεδίου δασική περιοχή με την οποία εφάπτεται το Ο.Τ. 137, γ) το Ο.Τ. 137 καταλήγει στον υδροκρίτη (κορυφογραμμή) με αποτέλεσμα η οποιαδήποτε κατασκευή σε αυτό να φαίνεται από την πίσω, βόρεια και δυτική πλευρά της εκτός σχεδίου περιοχής. Αυτό άλλωστε, δηλαδή η θέα που θα διαθέτει

οποιοδήποτε κτίσμα σε αυτό το σημείο του Ο.Τ., αποτελεί σημαντικό «πλεονέκτημα» για την οικοδόμηση του Ο.Τ.137. Όμως αυτό το «πλεονέκτημα» δεν κατονομάζεται, γιατί αποτελεί ουσιώδες μειονέκτημα για την επιδιωκόμενη τροποποίηση του πολεοδομικού σχεδίου [Σημειώνουμε ότι, σύμφωνα με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση (Άρθρο 10.2 Ν.3212/2003), δεν επιτρέπεται η δόμηση κοντά στις κορυφογραμμές των λόφων να εξέχει από την κορυφογραμμή]. Το όμορο Ο.Τ. 149 δεν είναι πλήρως δομημένο, όπως αναφέρεται στην εισήγηση. Περίπου το μισό είναι αδόμητο. Το πόσο είναι δομημένα τα όμορα οικοδομικά τετράγωνα δεν μπορεί να αποτελέσει θετικό επιχείρημα για να δομηθεί το Ο.Τ. 137. Έχει όμως σημασία να εξετάσουμε τι ακριβώς συμβαίνει με τα όμορα Ο.Τ.: Το Ο.Τ. 149 σχεδιάζεται στο εγκεκριμένο σχέδιο ως ανοικτό Ο.Τ. Η έκταση που καταλαμβάνει το Ο.Τ. 136, με την παράλληλη μετάθεση που έχει υποστεί κατά την «Αναθεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού (ν. Αττικής) και τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτού», που εγκρίθηκε με το από 15-4-1988 Π.Δ. (ΦΕΚ 353 Δ΄/1988), ευρίσκεται **εκτός των ορίων το αρχικού σχεδίου και επομένως, ως προελέχθη, πρόκειται για επέκταση του σχεδίου, και μάλιστα για επέκταση σε δασική περιοχή χωρίς καν σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Γεωργίας, η οποία έχει καλυφθεί με τον ψευδεπίγραφο τίτλο της αναθεώρησης.** Εν προκειμένω, με αυτή την επέκταση ο ίδιος φερόμενος ιδιοκτήτης του Ο.Τ. 137 απέκτησε το 1988 εντός σχεδίου και «αξιοποίησε» τεράστιο αριθμό επιπλέον τετραγωνικών μέτρων νέων οικοπέδων, αυξάνοντας κατά πολύ τη δόμηση στην περιοχή, ως και ανωτέρω αναλυτικά αναφέρεται. **Αυτές οι ιδιότυπες συνθήκες που διαμόρφωσαν τα όμορα Ο.Τ. συνηγορούν υπέρ της διατήρησης του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 137.**

- Αναφέρεται στην εισήγηση ότι το Ο.Τ. 137 είναι μόλις το 0,07% της εντός σχεδίου περιοχής της Δημοτικής Ενότητας (Δ.Ε.) Ψυχικού και επομένως η οικοδόμησή του δεν επιβαρύνει τις χρήσεις και τη δόμηση της ευρύτερης περιοχής, ότι η κατάργησή του δεν μειώνει αισθητά τους ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και οι εναπομείναντες ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι καλύπτουν τις πολεοδομικές ανάγκες της περιοχής και ότι η διατήρηση και χωροθέτηση του κοινόχρηστου χώρου πρασίνου στο Ο.Τ. 137 δεν καλύπτεται από τα πολεοδομικά σταθερότυπα (10788/5-3-2004 Υπ. Απόφαση, ΦΕΚ 285/Δ΄/2004). Αυτή η στενά ποσοτική προσέγγιση είναι τουλάχιστον άστοχη στην περίπτωση του Ο.Τ. 137. Αυτό που, κατά τη γνώμη μας, πρέπει πρωτίστως να ληφθεί υπόψη είναι **η ειδική θέση του Ο.Τ. 137**, κάτι το οποίο δεν θίγεται ούτε αξιολογείται στην εισήγηση της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού. **Ο χώρος του Ο.Τ. 137 αποτελεί φυσική διέξοδο του αστικού χώρου προς την εκτός σχεδίου δασική έκταση της Δ.Ε. Ψυχικού.** Αυτή η διέξοδος αποκτά ξεχωριστή σημασία αν συνυπολογίσει κανείς ότι αυτή η εκτός σχεδίου δασική έκταση αποτελεί τμήμα του ευρύτερου Μητροπολιτικού Πάρκου Τουρκοβουνίων, σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (βλ. ανωτέρω αναλυτικώς εκτιθέμενα). Αν καταργηθεί αυτός ο κοινόχρηστος χώρος πρασίνου δεν καταργούνται απλώς 2 στρέμματα κοινόχρηστου πρασίνου αλλά μια σημαντική φυσική πρόσβαση από τον αστικό χώρο του Ψυχικού στο Μητροπολιτικό Πάρκο Τουρκοβουνίων, μια πρόσβαση που αποτελεί το σημείο αφετηρίας περιπατητικής διαδρομής στο Μητροπολιτικό Πάρκο. Όσον αφορά στα πολεοδομικά σταθερότυπα, τονίζουμε ότι σε καμιά περίπτωση η διατήρηση του κοινόχρηστου χώρου

πρασίνου, στο Ο.Τ. 137 **δεν** καλύπτεται από τα σταθερότυπα, διότι τα σταθερότυπα **δεν θέτουν απαγόρευση ως προς το μέγιστο ποσοστό ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων**.

- Δεν νομίζουμε ότι χρειάζεται να εξετάσουμε ιδιαίτερα περαιτέρω τα επιχειρήματα περί μη αλλοίωσης του περιβάλλοντος και περί μη επιβάρυνσης του αστικού τοπίου από την καταστροφή ενός κοινόχρηστου χώρου πρασίνου με φυσική δασική βλάστηση.
- Ενόψει δε όλων των ανωτέρω, συντρέχει νόμιμος λόγος προστασίας αυτού του χώρου ανεξαρτήτως αν εφαρμόζεται ή δεν εφαρμόζεται σε αυτόν το άρθρο 28 του Ν.1337/1983.

Σε πλήρη αντίθεση προς τα αναφερόμενα στην παράγραφο Δ.3. της εισήγησης, αναφορικά με το Ό.Τ. 137 στοιχειοθετείται **η ύπαρξη σοβαρής πολεοδομικής ανάγκης διατήρησης του κοινοχρήστου χώρου**, σύμφωνα με όλα τα προαναφερόμενα.

Η- ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΜΦΙΣΒΗΤΟΥΜΕΝΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ.

Τέλος, ενόψει και όλων των προεκτιθέμενων αυτονοήτως παρέπεται ότι και το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ο.Τ. 137 αποτελεί ζήτημα αμφισβητούμενο και εκκρεμές νομικώς, καθόσον η πρόκριση από το Κτηματολόγιο της ένστασης της «ΚΕΚΡΩΨ», έναντι των δηλώσεων ιδιοκτησίας του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και του Ελληνικού Δημοσίου (με τίτλο, κατά το Κτηματολόγιο, την χρησικτησία, λόγω νομής των δικαιοπαρόχων της «ΚΕΚΡΟΨ» αναγόμενη προ του έτους 1885 και συμπλήρωση στο πρόσωπό τους τριακονταετούς νομής κατά το έτος 1915, δυνάμενη, συνεπώς, να αντιταχθεί η ως άνω χρησικτησία κατά αμφοτέρων Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού και Ελληνικού Δημοσίου (άξιο απορίας είναι βάσει ποίας γενόμενης διαδικασίας και βάσει ποίων αποδεικτικών στοιχείων, μη προσδιοριζόμενων, άλλωστε, στη σχετική απόφαση, συνήγαγε το Κτηματολόγιο όλα τα ανωτέρω, αναγόμενα, μάλιστα, περί του 1,5 αιώνα στο παρελθόν, (τα οποία προδήλως προσιδιάζουν και αρμόζουν σε δικαστική κρίση, δυνάμενη να εκφρασθεί στο πλαίσιο παρέχουσας όλες τις νομικές και αποδεικτικές εγγυήσεις δικαστικής διαδικασίας), ασφαλώς και δεν επιλύει το ιδιοκτησιακό ζήτημα ούτε αίρει τον αμφισβητούμενο και εριζόμενο χαρακτήρα αυτού, εκκρεμότητα και διαφορά που θα επιλυθεί, αρμοδίως δικαστικώς και με δύναμη δεδικασμένου, δια της ασκηθησόμενης εντός της νόμιμης προθεσμίας αγωγής για ακύρωση της σχετικής αρχικής κτηματολογικής εγγραφής. Είναι δε πρόδηλο ότι ο Δήμος έχει επιφυλαχθεί σχετικώς παντός νομίμου δικαιώματός του.

Θ- ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Κατόπιν των ανωτέρω θα πρέπει να τροποποιηθεί το ρυμοτομικός σχέδιο του έτους 1988, βάσει του διαγράμματος που επισυνάπτεται βάσει του οποίου :

- Το ΟΤ 137 παραμένει ανοικτό από τη δυτική του πλευρά και ως εκ τούτου συνιστά χώρο εκτός σχεδίου που επικοινωνεί άμεσα από την πλευρά Α-Υ με το δάσος των Τουρκοβουνίων, χωρίς δημιουργία περιμετρικής οδού
- Καταργείται πλήρως η οικοδομική γραμμή (πρασιά), καθώς και ο χαρακτηρισμός του χώρου του τέως ΟΤ137 ως ΚΧ, αφού ο χώρος αυτός αποτελεί πλέον αδιάσπαστο τμήμα του συνεχομένου με αυτόν δάσους με τα ίδια φυσικά χαρακτηριστικά, δηλαδή χώρος ως εκ της φύσεώς του μη οικοδομήσιμος.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΧΕΤΙΚΩΝ

1. Τεχνική έκθεση της εταιρείας ΦΩΤΟΠΟ Α.Ε. Εταιρεία Μελετών, με έδρα Ιωνίας αρ. 3 Παπάγου και ΑΦΜ 095575099,με συνημμένα τα σχεδιαγράμματα που αναφέρονται σ' αυτή, η οποία υποστηρίζει την αποτροπή της άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Ο.Τ. 137 και αναφέρεται σε θέματα πολεοδομικά, τοπογραφικά, κτηματολογικά με παράλληλη εφαρμογή τίτλων και φωτοερμηνεία ως προς τον δασικό χαρακτήρα της περιοχής, η οποία περιγράφει τον χώρο, βεβαιώνει ότι είναι ανοικτό οικοδομικό τετράγωνο παντελώς ακατάλληλο προς δόμηση και τεκμηριώνει τον δασικό χαρακτήρα του.
2. Την από 23-11-2020 Τεχνική Έκθεση Φωτοερμηνείας του Δασολόγου Δημητρίου Κόκκα
3. Το ΠΔ 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α) περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού, με το οποίο ενετάγη στο σχέδιο η έκταση που αντιστοιχεί σήμερα στο ΟΤ 137 και που εξαρτά την ισχύ του από την αναβλητική αίρεση συνάψεως συμβάσεως και αφέσεως των εγκεκριμένων οδών στην κοινή χρήση. Εφ'όσον η αναβλητική αίρεση δεν πληρώθηκε -και στο μέτρο και για τα τμήματα που δεν πληρώθηκε - η περιοχή παρέμεινε εκτός σχεδίου.
4. Σχεδιάγραμμα του ανωτέρω σχεδίου
5. Το ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) περί τροποποιήσεως του ανωτέρω σχεδίου πόλεως, με το οποίο δημιουργείται νέο μεγάλο ΟΤ 137.
6. Σχεδιάγραμμα του ανωτέρω σχεδίου
7. Το ΒΔ 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α), με το οποίο εκ νέου η ισχύς του ΒΔ 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) εξαρτήθηκε από την αναβλητική αίρεση της υλοποίησης των συμβατικών υποχρεώσεων της ΚΕΚΡΟΨ, μεταξύ των οποίων η διάνοιξη των περιβαλλουσών τα νέα οικοδομικά τετράγωνα οδών. Εφ'όσον δε για το 137 δεν διεγοίγησαν οι οδοί η αναβλητική αίρεση δεν πληρώθηκε -και στο μέτρο και για τα τμήματα που δεν πληρώθηκε - η περιοχή παρέμεινε εκτός σχεδίου.
8. Πρακτικό της Επιτροπής που συνεστήθη το έτος 1973 και απεφάνθη ότι κατά την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως στο έδαφος έγιναν σφάλματα που οδήγησαν στην απώλεια μεγάλου εμβαδού κοινοχρήστων χώρων – προσκομίζεται το πρακτικό, καθώς και το από 19-3-1973 έγγραφο του Υπουργείου Εσωτερικών που το ενσωματώνει.
9. Αντίγραφο της ΣτΕ 2589/1992 που επιβεβαιώνει τα ανωτέρω.
10. Αντίγραφο της αποφάσεως 2590/2002 του ΣτΕ που απέρριψε αίτηση της ΚΕΚΡΟΨ για την ακύρωση της τροποποίησης του ρυμοτομικού για τον λόγο ότι χαρακτήριζε ως κοινόχρηστους χώρους τα Ο.Τ. 132 και 137.
11. Το ΠΔ 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988), με το εν σμικρύνσει διάγραμμα, με το οποίο τροποποιείται το σχέδιο πόλεως του Ψυχικού και δημιουργείται το ανοικτό ΟΤ 137 με τη σημερινή του μορφή ως κοινόχρηστος χώρος.
12. Μεγάλο σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΠΔ 15-4-1988 (ΦΕΚ 353 τ.Δ/10-5-1988)
13. Η υπ' αριθ. 7577/443/4.4.2007 απόφαση Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ 265 ΑΑΠ), με την οποία το ΟΤ 137 μετετράπη σε οικοδομήσιμο και μάλιστα κλειστό με

ρυμοτομική γραμμή που προσετέθη στην ανοικτή του δυτική πλευρά (βλ. το συνημμένο στο ΦΕΚ σχδιάγραμμα)

14. Οι προηγηθείσες από 28-2-2007 (πράξη 1 – συνεδρία 4) και 5-3-2007 (πράξη 1 – συνεδρία 5) γνωμοδοτήσεις του ΣΧΟΠ, με τις οποίες προετείνοντο αυστηρότεροι όροι δόμησης, πλην όμως η τελική απόφαση δεν τους υιοθέτησε.
15. Αντίγραφο της υπ' αριθ. 1436/2016 αποφάσεως του Ε΄ Τμήματος του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία **εμμέσως έκρινε την έκταση παντελώς ακατάλληλη προς ανοικοδόμηση προτρέποντας να απενταχθεί από το σχέδιο πόλεως**,
16. Το υπ' αριθμ. 21829/24 συμβόλαιο του τ. Συμβολαιογράφου Αθηνών Ν. Σκούταρη, το συνημμένο σε αυτό σχέδιο στο οποίο ο επίδικος χώρος εμπίπτει σε έκταση χαρακτηριζόμενη στο σχέδιο ως ΔΑΣΟΣ και το προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 292/1924) που την επικύρωσε κατά νόμον
17. Αντίγραφο της υπ' αριθμόν 768/1998 αποφάσεως του ΣτΕ περί του ότι τα ανοικτά οικοδομικά τετράγωνα θεωρούνται ως περιοχές εκτός σχεδίου.
18. Αντίγραφο της υπ' αριθμόν 828/2008 αποφάσεως του Τμήματος Αναστολών του ΣτΕ, από την οποία προκύπτει ότι η συμμόρφωση προς την απόφαση 1107/2001 του Διοικητικού Εφετείου περί άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του Ο.Τ. 137 δεν επιβάλλει άνευ ετέρου την μετατροπή του σε οικοδομήσιμο χώρο, όπως υπολαμβάνει η ΚΕΚΡΟΨ.
19. Αντίγραφο της υπ' αριθμον 2809/2002 αποφάσεως της Ολομέλειας του ΣτΕ περί του ότι πρέπει να υπάρχει στα οικόπεδα η εκάστοτε απαιτούμενη διάσταση του βάθους, η οποία αποτελεί όρο εκ των ων ουκ άνευ για την οικοδομησιμότητά τους.
20. Αντίγραφο της π' αριθμόν 121 από 22-01-1939 αποφάσεως του Κοινοτικού Συμβουλίου του Ψυχικού, για την αναδάσωση της εκτός σχεδίου περιοχής του Ψυχικού.
21. Αντίγραφο της από 14-03-1038 Εκθέσεως του Δασάρχη Αττικοβοιωτίας Ευσταθίου Γεωργούση και του Μηχανικού της Υπηρεσίας Δημοσίων Κτημάτων Παναγιώτη Παπαζαφειρόπουλου που συντάχτηκε κατόπιν της υπ'αρ. 5996/22-02-1938 διαταγής της Διεύθυνσης Δημοσίων Κτημάτων και του διαγράμματος που την συνοδεύει, από την οποία προκύπτει ότι η εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ έκτοτε κατείχε και εξαπλωνόταν στην δημόσια δασική έκταση της ανατολικής κλιτύος των Τουρκοβουνίων.
22. Αντίγραφο της υπ' αριθμόν 5890/203 από 01-12-1987 εκθέσεως φωτοερμηνείας των Δασολόγων Ν.Γεωργιάδη και Π. Πατσώνη, που συντάχτηκε με βάση αεροφωτογραφίες λήψεως των ετών 1929,1937, 1938,1945,1978,1983 από την οποία προκύπτει ότι η περιοχή του Ο.Τ.137 ήταν ανέκαθεν δασική.
23. Αντίγραφο της από 18-04-1984 εκθέσεως του Επιθεωρητή του Υπουργείου Οικονομικών Θ. Αγάθωνος και του διαγράμματος που την συνοδεύει, με θέμα: «Διενέργεια συμπληρωματικής έρευνας για την ύπαρξη δικαιωμάτων του Δημοσίου στην έκταση του Δήμου Ψυχικού φερομένης ιδιοκτησίας της Α.Ε. ΚΕΚΡΟΨ. από την οποία προκύπτει εναργώς, ότι είχε δημιουργήσει προβλήματα λόγω της τάσης της να επεκτείνεται διαρκώς και να διεκδικεί μεγάλο μέρος δασικής έκτασης.
24. Την υπ' αριθμόν 51 από 3-2-1992 ανακοίνωση της υπ' αριθμόν 2588/1992 αποφάσεως του ΣτΕ, κοινοποιούμενη από το ΥΠΕΧΩΔΕ προς τις Πολεοδομίες όλης της χώρας, σχετικά με το ότι οι πράξεις τους δεν επιτρεπόταν να διαλαμβάνουν ρυθμίσεις αντίθετες προς τον Ν. 998/79 δηλαδή να μεταβάλλουν την κατά προορισμό χρήση των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεων υφισταμένων αλσών, πάρκων κλπ. με την μετατροπή τους σε οικοδομήσιμους χώρους, ανεξαρτήτως αν αυτοί χαρακτηρίζονται ή όχι κοινόχρηστοι στο σχέδιο πόλεως.
25. Την υπ' αρ. πρωτ. 3506 από 4-6-1996 απάντηση του Δασάρχη Ανατολικής Αττικής Εμμ. Παπακωνσταντίνου προς τον Δήμο Ψυχικού από την οποία προκύπτει, ότι η εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Ψυχικού που οριοθετείται από το όριο του ρυμοτομικού του σχεδίου και φτάνει μέχρι την κορυφογραμμή των Τουρκοβουνίων

διαχειρίζεται το Δασαρχείο ως δημόσια αναδασωτέα δασική έκταση που εμπεριέχεται στην υπ' αρ. 108424/1934 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας για την αναδάσωση της περιοχής του Λεκανοπεδίου Αττικής.

26. Την υπ' αρ, πρωτ. 118542/4533 από 19-12-2003 επιστολή του Υπουργείου Γεωργίας με θέμα «Τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού», από την οποία προκύπτει, ότι οι αρμόδιες υπηρεσίες πριν να προχωρήσουν σ' αυτή όφειλαν να έχουν ζητήσει άδεια από το Δασαρχείο Πεντέλης, όρος που δεν είχε εκπληρωθεί από την ΚΕΚΡΟΨ.
27. Την υπ' αρ. πρωτ. 98.788/2059 από 19-07-2005 επιστολή του Διευθυντή Δασών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης Ελ. Φραγκιουδάκη, απευθυνόμενη προς τον Δήμο Ψυχικού με την οποία ζητεί διαγράμματα εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδίου, τα οποία ουδέποτε είχαν συνταχθεί, επισημαίνοντας ταυτοχρόνως ότι οι επεκτάσεις του σχεδίου του που έγιναν μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 998/79 σε βάρος παρακειμένων του σχεδίου του Δασών ή αναδασωτέων εκτάσεων δεν παράγουν έννομα αποτελέσματα και ότι όφειλε να μην εφοδιάζει τους ενδιαφερόμενους με πράξεις που βοηθούσαν στην αλλαγή χρήσης και την ανοικοδόμηση αυτών των εκτάσεων.
28. Την υπ' αρ. πρωτ. 678 απόφαση του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης για την αναδάσωση έκτασης 26 στρεμμάτων στην θέση Τουρκοβούνια περιφέρειας Δήμου Ψυχικού, από την οποία προκύπτει, ότι το Ο.Τ. 137 είναι όμορο με την αναδασωτέα περιοχή Β.
29. Την υπ' αριθμόν 2763/2006 απόφαση του ΣτΕ περί της αναδάσωσης των Τουρκοβουνίων (206 στρέμματα).
30. Τις ενστάσεις που κατατέθηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο για το Ο.Τ. 137 και τις αποφάσεις που εξεδόθησαν επ' αυτών, από τις οποίες προκύπτει, ότι τελικώς η ΚΕΚΡΟΨ καταχωρήθηκε ως αποκτήσασα την κυριότητα του Ο.Τ. 137 με χρησικτησία που είχε συμπληρωθεί δήθεν στο πρόσωπο των δικαιοπαρόχων της, ενώ η ίδια το απέκτησε ως συνεισφορά των μετόχων της για τον σχηματισμό του ενεργητικού της κατά την σύστασή της ως Α.Ε.
31. Αντίγραφο της αποφάσεως **2238/1979 του ΣτΕ** (σελ. 4), με την οποία κρίθηκε ότι οποτεδήποτε και εάν υποβληθεί η γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου κατά τη διαδικασία του ΝΔ 17-7-1923, το αποφασίζον όργανο οφείλει επί ποινή ακυρότητος να την λάβει υπόψη.

ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ

ΓΝΩΜΟΔΟΤΟΥΜΕ

ως νομίμως βάσιμα και δέοντα τα κάτωθι:

1. Να διακοπεί η αρξαμένη από την Περιφέρεια διαδικασία και να διαβιβασθεί ο οικείος φάκελος της υπόθεσης στον αρμόδιο ΥΠΕΝ, λόγω αρμοδιότητος.

2. Να κινηθεί η διαδικασία τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου με πρωτοβουλία του Δήμου, τηρουμένων των διατυπώσεων δημοσιότητος για υποβολή ενστάσεων κατά τα ανωτέρω

3. Να επανασυγκληθεί το Δημοτικό Συμβούλιο για την εκφορά της τελικής του γνωμοδότησης

4. Να αναγνωρισθεί ότι το Ο.Τ. 137 αποτελεί χώρο εκτός σχεδίου, τιθέμενο εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού και μη οικοδομήσιμο. Άλλως, και σε κάθε περίπτωση, Σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα

Αθήνα, 13 Δεκεμβρίου 2020

Οι γνωμοδοτούντες δικηγόροι

ΠΛΑΤΩΝ Δ. ΝΙΑΔΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ Α.Μ. ΔΣΑ 14786 ΝΙΑΔΗΣ - ΚΑΡΝΕΑΔΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ - Α.Μ. ΔΣΑ: 80227 ΚΑΡΝΕΑΔΟΥ 3 ΑΘΗΝΑ Τ.Κ. 106 75 ΤΗΛ. 2107228415, 2107229074 - FAX: 210 7255675 e-mail: niadis@niadiskarydi.gr	ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ Τ. ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ (ΑΜ ΔΣΑ 16908) ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 56, ΤΚ: 10678, ΑΘΗΝΑ ΤΗΛ 210 3819670 - Fax 210 3304560 ΑΦΜ 043948730 - ΔΟΥ Α΄ΑΘΗΝΩΝ e-mail: bpap1966@gmail.com

Παρακαλώ τα μέλη του Δημοτικού Συμβουλίου να αποφασίσουν σχετικά.

ΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ αφού έλαβε υπόψη του:

1. Την εισήγηση της Προέδρου,
2. Τις διατάξεις του άρθρου 65 του Ν. 3852/2010,
3. Τις διατάξεις του άρθρου 74 του Ν. 4555/2018,
4. Την με αριθμ. 1433/1998 απόφαση του ΣτΕ (δυνάμει της υπ' αρ. 108424/19-3-1934 απόφασης του Υπουργού Γεωργίας),
5. Τις διατάξεις των άρθρων 24 και 117 του Συντάγματος (ακόμη και για τις πριν την έναρξη της ισχύος του εκδοθείσες πράξεις αναδασώσεως- βλ. ΣτΕ 2778/1988),
6. Την υπ' αριθμ. 678/9-3-1998 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας (ΦΕΚ 183 Δ'/1998),
7. Τις διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 2 του ΓΟΚ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 του Ν. 2831/2000,
8. Τις διατάξεις του Ν. 998/1979,
9. Τις διατάξεις του άρθρου 28 του Ν. 1337/1983,
10. Το Π.Δ. 9-12-1927 (ΦΕΚ 317Α), το Β.Δ. 26-8-1936 (ΦΕΚ 392 Α) και το Β.Δ. 12-1-1937 (ΦΕΚ 12 Α),
11. Τις υπ΄ αριθμ. 2590/1992 και 1436/2016 αποφάσεις του ΣτΕ,
12. Το Π.Δ. 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ),
13. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.4277/2014),
14. Την υπ' αριθμ. 83/14-12-2020 απόφαση της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής,

μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

1. Να διακοπεί η αρξαμένη από την Περιφέρεια διαδικασία και να διαβιβασθεί ο οικείος φάκελος της υπόθεσης στον αρμόδιο ΥΠΕΝ, λόγω αρμοδιότητος,
2. Να κινηθεί η διαδικασία τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου με πρωτοβουλία του Δήμου, τηρουμένων των διατυπώσεων δημοσιότητος για υποβολή ενστάσεων κατά τα ανωτέρω,
3. Να επανασυγκληθεί το Δημοτικό Συμβούλιο για την εκφορά της τελικής του γνωμοδότησης,
4. Να αναγνωρισθεί ότι Ο.Τ. 137 αποτελεί χώρο εκτός σχεδίου, τιθέμενο εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού και μη οικοδομήσιμο. Άλλως και σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με το σχεδιάγραμμα.

Η απόφαση αυτή πήρε αριθμό **218/2020**

Αφού συντάχθηκε και αναγνώσθηκε το παρόν πρακτικό υπογράφεται ως κατωτέρω:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ	**ΤΑ ΜΕΛΗ**
	ΖΕΠΠΟΥ-ΧΑΡΛΑΥΤΗ ΕΛΕΝΗ
	ΓΚΙΖΕΛΗ ΑΛΙΚΗ
ΣΙΝΑΝΙΩΤΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ (ΚΛΑΙΡΗ)	ΒΥΘΟΥΛΚΑ-ΧΑΤΖΗΓΕΩΡΓΙΟΥ ΣΟΦΙΑ
	ΖΕΡΒΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
	ΠΑΝΤΑΖΗ ΠΑΥΛΙΝΑ-ΒΑΣΙΛΙΚΗ
	ΠΑΠΑΧΡΟΝΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ
	ΠΑΛΑΙΟΛΟΓΟΥ ΜΑΡΙΑ-ΧΡΙΣΤΙΝΑ
ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ	ΜΠΟΝΑΤΣΟΣ ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ
Από το πρακτικό της 22ης Συνεδριάσεως του	ΝΑΚΑΣ ΑΡΙΣΤΕΙΔΗΣ
Δημοτικού Συμβουλίου Φιλοθέης – Ψυχικού την	ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
16- 12- 2020	ΜΕΤΑΞΙΔΗ-ΜΕΛΙΣΣΟΥΡΓΟΥ ΜΙΝΑ
Ψυχικό, 28-12-2020	ΠΕΤΡΙΤΣΗ-ΜΟΥΡΑΝΤ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ
Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ	ΖΑΦΡΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
	ΣΑΜΑΡΟΠΟΥΛΟΣ ΒΥΡΩΝ-ΠΑΥΛΟΣ
	ΜΑΖΑΡΑΚΗΣ ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ-ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
	ΔΗΜΟΥΛΑ ΕΛΙΣΣΑΒΕΤ-ΕΛΕΝΗ
	ΔΕΛΑΚΟΥΡΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
ΣΙΝΑΝΙΩΤΟΥ ΧΑΡΙΚΛΕΙΑ (ΚΛΑΙΡΗ)	ΧΑΝΑΚΟΥΛΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ
	ΤΡΕΖΟΥ ΜΑΡΙΑ-ΕΛΕΝΗ
	ΚΑΝΕΛΛΑΚΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
	ΜΑΡΟΥΔΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
	ΚΑΡΑΤΖΑ ΖΑΦΕΙΡΙΑ (ΖΑΦΕΙΡΙΝΑ)

Ακριβές Αντίγραφο
Κεντρικό Πρωτόκολλο
Σαμπατάκου Σοφία