

Ενώπιον του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού

ΕΝΣΤΑΣΗ

(κατ' άρθρον 154 ΚΒΠΝ και άρθρο 32 Ν 4067/2012)

Των, απάντων κατοίκων Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού

Αντικείμενο : εναντίωση στο παράνομο και αντισυνταγματικό σχέδιο τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου Ψυχικού για τη μετατροπή του ΟΤ 145 από κοινόχρηστο – κοινωφελή χώρο σε οικοδομήσιμο με εμπορικές χρήσεις, όπως η τροποποίηση αυτή αποτυπώνεται στο υπ αριθ/ΔΠΟΛΙΣ/75939/1579/3-8-2020 διαβιβαστικό έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), στην υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και το συνοδεύον αυτή διάγραμμα

Με το υπ αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΙΣ/75939/1579/3-8-2020 Έγγραφο του ΥΠΕΝ (Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού), διαβιβάσθηκε στο Δήμο μας η υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ και το συνοδεύον αυτή διάγραμμα, με αντικείμενο "την ανάκληση της υπ' αριθ. 10278/316/90/8.5.1990 απόφασης του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ 279) και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο ΟΤ 145 της ΔΚ Ψυχικού Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού σε συμμόρφωση προς τη ΣΤΕ 975/2007".

Με την ως άνω γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ μεθοδεύεται και προτείνεται η κατάργηση του κοινοχρήστου – κοινωφελούς χαρακτήρα του επίμαχου χώρου, που περιβάλλεται από πυκνό πράσινο και η μετατροπή του σε οικοδομήσιμο (ΟΤ 145) και μάλιστα με χρήση καταστημάτων, εργαστηρίων

φυσικοθεραπείας, κατοικίας, πρεσβείας κλπ, ήτοι χρήσεις παντελώς ασύμβατες με την περιοχή.

Κατά της ανωτέρω προτάσεως τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ΕΝΙΣΤΑΜΕΘΑ με την παρούσα αίτηση, επικαλούμενοι συνοπτικά τους ακόλουθους λόγους :

ΛΟΓΟΙ ΕΝΣΤΑΣΕΩΣ

- Η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 145 και εκείνη που το περιβάλλει αποτελούν έναν ενιαίο και συμπαγή χώρο πυκνού κοινοχρήστου πρασίνου, με χαρακτηριστικά κατ' εξοχήν δασικού χαρακτήρα, με πυκνή βλάστηση από πεύκα και πλατύφυλλα δασικά είδη και ασυνήθως μεγάλη κλίση. Συνεπώς η μετατροπή του ανωτέρω χώρου σε οικοδομήσιμο θα επιφέρει ανεπίτρεπτη επιδείνωση των συνθηκών διαβίωσης κατά παράβαση του άρθρου 24 του Συντάγματος.
- Εν προκειμένω δεν τίθεται ζήτημα άρσεως ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, όπως εσφαλμένως υπολαμβάνει η υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, καθότι η επίμαχη έκταση ανήκει σαφώς στην ιδιοκτησία του Δήμου, δηλαδή δεν είναι ιδιωτική. Δηλαδή ουδεμία αποζημίωση οφείλει ο Δήμος για την επίμαχη έκταση, αφού αυτή δεν ανήκει στον ΚΕΚΡΩΠΑ ή σε άλλο ιδιώτη. Και τούτο διότι με την ένταξη του Ψυχικού στο σχέδιο πόλεως, η επισπεύδουσα αυτό εταιρεία ώφειλε να αποδώσει όλους τους εντός και εκτός σχεδίου κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους στο Δήμο, παραιτούμενη εκ των προτέρων από κάθε δικαίωμα κυριότητας επ αυτών, κατά τα οριζόμενα στην πράξη ένταξης στο σχέδιο (ΒΔ 20.11/24.11.1923 ΦΕΚ 342Α), καθώς και στα άρθρα 7 ΝΔ 17-7-1923 και άρθρα 1 επ ΝΔ 690/1948. Συνεπώς η επίμαχη έκταση, ως εκ της φύσεώς της και του χαρακτήρα της ως κοινόχρηστης και κοινωφελούς,

θεωρείται εξ αρχής περιελθούσα κατά κυριότητα στο Δήμο. Σημειώνεται επικουρικώς ότι η επίμαχη έκταση, καθομολογίαν του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ήταν εκτός σχεδίου με βάση το αρχικό σχέδιο του έτους 1923, προφανώς διότι η υπό ένταξη έκταση δεν κατελάμβανε και τα έντονα πρηνή στα Τουρκοβούνια ούτε έφθανε μέχρι εκεί η ιδιοκτησία του ΚΕΚΡΩΠΑ. Κατά τον κρίσιμο χρόνο της αρχικής εντάξεως η έκταση ήταν δασική και αναδασωτέα και υπήγετο στο τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου. Το γεγονός ότι μεταγενέστερα μπήκε στο σχέδιο ουδόλως αλλάζει το ιδιοκτησιακό ζήτημα και ουδόλως αναιρεί το γεγονός ότι η επίμαχη έκταση αποτελεί δημόσια περιουσία. Το σοβαρό δε αυτό ζήτημα της κυριότητας της έκτασης, που αποδεικνύεται πλήρως δεσμεύει την Διοικητική Αρχή που οφείλει να το ερευνήσει εκφέροντας προς τούτο παρεμπόπτουσα κρίση, όπως επιβάλλεται και από την 975/2007 απόφαση του ΣΤΕ, προς την οποία υποτίθεται ότι συμμορφώνεται το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, μεθοδεύοντας τη μετατροπή του επίμαχου χώρου σε οικοδομήσιμο.

- Προκειμένου να υπεκφύγει των δεσμεύσεων της δασικής νομοθεσίας το ΚΕΣΥΠΟΘΑ ισχυρίζεται ότι η έκταση του ΟΤ 145 ήταν μεν εκτός σχεδίου στο αρχικό σχέδιο του έτους 1923, πλην το ΚΕΣΥΠΟΘΑ δέχεται εσφαλμένα και αβασάνιστα ότι η έκταση ενετάγη στο σχέδιο το έτος 1927 (ΦΕΚ 317 Α) δήθεν ως οικοδομήσιμη και εν συνεχεία μετετράπη σε κοινωφελή χώρο καταστημάτων – αγοράς εν έτει 1936 (ΦΕΚ 392 Α). Τούτο όμως είναι παντελώς ανακριβές για τους ακόλουθους ουσιαστικούς και νομικούς λόγους : α) το έτος 1927 δεν έγινε επέκταση, αλλά απλώς τροποποίηση του σχεδίου χωρίς δημιουργία οικοδομικών τετραγώνων, η δε διάταξη των οικοδομήσιμων και κοινοχρήστων χώρων ήταν τελείως διαφορετικά. Δηλαδή στο σχέδιο του 1927 δεν υπάρχει ΟΤ 145, η δε διάταξη των οικοδομικών τετραγώνων και εν γένει των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων ήταν τελείως διαφορετική. Σε κάθε περίπτωση το σχέδιο πόλεως του 1927 ουδέποτε εφαρμόσθηκε, ούτε εξεδόθησαν βάσει αυτού πράξεις εφαρμογής, αναλογισμού ή έστω διαγράμματα εφαρμογής του. β) με δεδομένο ότι το εν λόγω σχέδιο πόλεως του έτους 1927 δεν εφαρμόσθηκε, υπό την έννοια ότι οι ρυτομομικές και οικοδομικές του

γραμμές δεν υλοποιήθηκαν, δεν είναι δυνατόν να λέγεται ότι με το σχέδιο αυτό η επίμαχη έκταση είχε ήδη καταστεί οικοδομήσιμη. Τούτο δεν συνέβη εν έτει 1927, ούτε απεκτήθη καν δικαίωμα προσδοκίας εκμεταλλεύσεως του χώρου ως οικοδομησίμου.

- Το ΟΤ 145 ενετάγη στο σχέδιο το έτος 1936 (ΦΕΚ 392 Α), όχι ως χώρος ανεγέρσεως ιδιωτικών κατοικιών, αλλά ως κοινωφελής χώρος αγοράς και καταστημάτων, ο οποίος επίσης δεν υλοποιήθηκε, αφού η ευρύτερη έκταση διατήρησε μέχρι και σήμερα το δασικό της χαρακτήρα, η δε κυριότητά της περιέπεσε στο Δήμο, δυνάμει των προμνημονευθεισών διατάξεων. Υπό τα δεδομένα αυτά, η εν λόγω έκταση θα πρέπει να **απενταχθεί** από το σχέδιο πόλεως και να θεωρείται εφεξής ως νησίδα εκτός σχεδίου αδόμητη δασικού χαρακτήρα.
- Οι επιτρεπόμενες εμπορικές χρήσεις καταστημάτων είναι παντελώς απαγορευμένες στο Ψυχικό, εκτός από ειδικές θέσεις και μόνον εντός χώρου οργανωμένης Αγοράς, δηλαδή όχι διάσπαρτες, όπως προτείνονται παρανόμως με τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ.
- Η έκταση που καταλαμβάνει το ΟΤ 145 είναι παντελώς ακατάλληλη και ανεπίδεκτη ανοικοδομήσεως και δη για δημιουργία κτηρίων καταστημάτων και Αγοράς και ως εκ τούτου επιβάλλεται η απένταξή της από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και για τους ακόλουθους λόγους :
 - i. Το δημιουργούμενο ενιαίο μακρόστενο οικόπεδο του ΟΤ 145 ως εκ του ιδιόμορφου σχήματος και του γεγονότος ότι περιβάλλεται από χώρο πρασίνου δεν μπορεί να φιλοξενήσει οργανωμένη Αγορά, η οποία απαιτεί υποδομές, θέσεις στάθμευσης, κυκλοφοριακές συνδέσεις κλπ. Όλα τούτα είναι ΑΔΎΝΑΤΟΝ να γίνουν στο ΟΤ 145. 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.

- ii. Η έκταση έχει μεγάλες κλίσεις, σύμφυτες με τον κοινόχρηστο και δασικό χαρακτήρα της, που την καθιστούν ακατάλληλη για ανοικοδόμηση
- iii. Το δημιουργούμενο οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 145, έτσι όπως παρουσιάζεται στο διάγραμμα που συνοδεύει την υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ 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, δεν υπερβαίνει τα 11 μέτρα, δηλαδή υπολείπεται καταφανώς του ελάχιστου κατά τον κανόνα βάθους των 25 μέτρων. Σημειώνεται ότι κατά την παγία νομολογία του ΣΤΕ η διάσταση του βάθους ως παράγοντας αρτιότητας εξακολουθεί και σήμερα να ισχύει (πρβλ. ΣΤΕ ολομ. 2809/2002 κα), καθ' όσον πρόκειται για παράγοντα που διασφαλίζει την ορθολογική ανάπτυξη της δόμησης · δηλαδή ακόμη και σήμερα εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι δεσμεύσεις για το βάθος του οικοπέδου, όπως αυτές θεσπίζονται με το ΠΔ 14-9/10-10-1979 (ΦΕΚ 553 Δ). Είναι δε απορίας άξιον διατί το ζήτημα του βάθους αποσιωπάται από την υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, η οποία επιτρέπει αβασάνιστα την ανοικοδόμηση τέτοιων στερουμένων αρτιότητας οικοπέδων για καταστήματα, υποβαθμίζοντας δραματικά τις περιβαλλοντικές συνθήκες της περιοχής.

Με δεδομένο λοιπόν ότι το δημιουργούμενο οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, ότι είναι ακατάλληλο για κάθε είδους δόμηση και δη για καταστήματα ή εργαστήρια, με δεδομένο επίσης ότι κατ' ουσίαν πρόκειται περί δασικής εκτάσεως με χαρακτηριστικά άλσους,

ΖΗΤΟΥΜΕ

1. Την παραδοχή της ενστάσεώς μας
2. Την αναγνώριση της υπ' αριθ. 54/27-7-2020 γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ ως παράνομης και αντισυνταγματικής.
3. Την απένταξη του ΟΤ 145 από τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη μετατροπή του σε αδόμητη έκταση και νησίδα εκτός σχεδίου πόλεως δασικού χαρακτήρα.
4. Την αναγνώριση του Δήμου ως ιδιοκτήτη της εκτάσεως