



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17  
Ταχ. Κώδικας : 115 23 Αθήνα

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2013  
Αριθμ. Πρωτ. 20743

**ΑΠΟΦΑΣΗ**

**ΘΕΜΑ:** Συγκρότηση Ομάδας Εργασίας για την αντιμετώπιση προβλημάτων εφαρμογής του από 9.8.95 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 659/Δ/95) «Χαρακτηρισμός του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου, ως προστατευόμενου τοπίου, καθορισμός των ορίων και ζωνών προστασίας αυτού, επιβολή όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτού».

**Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΚΑ**

**Έχοντας υπόψη:**

1. Το Ν. 1032/1980 (ΦΕΚ 57/Α/1980) «Περί Συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
2. Το Ν. 3528/2007 (ΦΕΚ 26/Α/2007) «Υπαλληλικός Κώδικας» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
3. Το Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160/Α/1986) «Για την προστασία του περιβάλλοντος» και το Ν.1937/2011 (ΦΕΚ 60/Α/2011) «Διατήρηση της βιοποικιλότητας και άλλες διατάξεις» όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
4. Το Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33/Α/1983) «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές διατάξεις» και το Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ 124/Α/1997) «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν.
5. Το Ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79/Α/2012) «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».
6. Το Π.Δ. 189/2009 (ΦΕΚ 221/Α/5.11.2009) «Καθορισμός και ανακατανομή αρμοδιοτήτων των Υπουργείων» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.
7. Το γεγονός ότι από την απόφαση αυτή δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού.
8. Την ανάγκη για την αντιμετώπιση προβλημάτων εφαρμογής του από 9.8.95 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 659/Δ/95).

## ΑΠΟΦΑΣΙΖΟΥΜΕ

1. Συγκροτούμε Ομάδα Εργασίας για την επεξεργασία προτάσεων αντιμετώπισης των προβλημάτων εφαρμογής του από 9.8.95 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 659/Δ/95) «Χαρακτηρισμός του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου, ως προστατευόμενου τοπίου, καθορισμός των ορίων και ζωνών προστασίας αυτού, επιβολή όρων, απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτού».

2. Μέλη της ανωτέρω Ομάδας Εργασίας ορίζονται οι:

α) Λώλης Θεοφάνης, ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών στη Δ/νση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών

β) Σπηλιοπούλου Γεωργία, ΠΕ Αρχιτεκτόνων Μηχανικών στη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού

με συντονίστρια τη Σπηλιοπούλου Γεωργία

και υποστηρίζονται από τους:

ι) Βαγενά Μιχάλη, Προϊστάμενο του τμήματος Οικοδομικών κανονισμών της Δ/νσης Κτιριοδομικών και Οικοδομικών Κανονισμών

ii) Καρτάλου Αθηνά, Δικηγόρο, στη Δ/νση Νομοθετικού Έργου.

3. Αντικείμενο της Ομάδας Εργασίας είναι:

- Η συγκέντρωση και καταγραφή των προβλημάτων εφαρμογής του ανωτέρω Π. Δ/τος. Τα στοιχεία αυτά θα συγκεντρωθούν από τα ήδη υποβληθέντα αιτήματα πολιτών και Υπηρεσιών στις Υπηρεσίες ΔΕΕΑΠ, ΔΠΣ, ΔΟΚΚ και ΔΝΕ του Υπουργείου ΠΕΚΑ καθώς και μετά από συνεργασία με τους εμπλεκόμενους Δήμους Χαλανδρίου, Βριλησίων, Αμαρουσίου και Πεντέλης.
- Η εξέταση των παραπάνω αιτημάτων και η διερεύνηση της δυνατότητας επίλυσής τους στο πλαίσιο της συμπλήρωσης - διόρθωσης - τροποποίησης - εξειδίκευσης του ανωτέρω Π. Δ/τος, με τη διατήρηση της αυξημένης προστασίας του περιβάλλοντος που έχει θεσμοθετηθεί με το από 9.8.95 Π. Δ/γμα.
- Η επεξεργασία πρότασης των απαιτούμενων διορθώσεων - διασαφηνίσεων - τροποποιήσεων του από 9.8.95 Π. Δ/γματος, προκειμένου οι αρμόδιες Υπηρεσίες να προωθήσουν σχετική εισήγηση προς το ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.

4. Η Ομάδα Εργασίας προκειμένου να επιτελέσει το έργο της, οφείλει να συλλέξει όλα τα απαραίτητα στοιχεία από τους εμπλεκόμενους Δήμους καθώς και από άλλες Υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ.

5. Τα παραδοτέα της Ομάδας Εργασίας είναι:

α) αιτιολογική έκθεση - τεκμηρίωση των προτεινόμενων ρυθμίσεων και προετοιμασία σχεδίου εισηγητικής έκθεσης

β) σχέδιο Π. Δ/τος τροποποίησης του από 9.8.95 Π. Δ/τος και συνοδευτικό διάγραμμα κατάλληλης κλίμακας εφ' όσον οι προτεινόμενες τροποποιήσεις επιφέρουν αλλαγές στα συνοδευτικά διαγράμματα του από 9.8.95 Π. Δ/τος

6. Το χρονοδιάγραμμα εργασιών της Ομάδας Εργασίας είναι:

Σχέδιο των ανωτέρω παραδοτέων, εντός 4 μηνών από τη νόμιμη συγκρότηση της ομάδας εργασίας, θα διαβιβαστεί στους Προϊσταμένους των Δ/νσεων ΔΕΕΑΠ και ΔΠΣ που είναι οι αρμόδιες Υπηρεσίες να προωθήσουν σχετική τους εισήγηση στο ΚΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.

7. Η Ομάδα Εργασίας, συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα, μετά από πρόσκληση του συντονιστή, εντός του κανονικού ωραρίου εργασίας, στα γραφεία του ΥΠΕΚΑ.

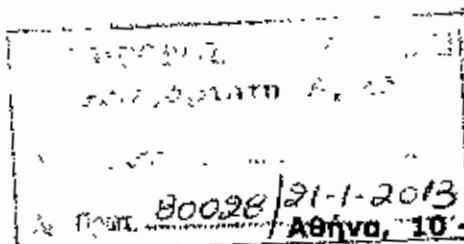
8. Τα μέλη της Ομάδας Εργασίας κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους λειτουργούν συλλογικά. Τα μέλη της Ομάδας Εργασίας δεν λαμβάνουν αποζημίωση ή οποιαδήποτε άλλη αμοιβή για τη συμμετοχή τους στις συνεδριάσεις της ομάδας εργασίας.

**Ο ΑΝ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΚΑ**

**ΣΤΑΥΡΟΣ ΚΑΛΑΦΑΤΗΣ**

Κοιν:

- Γρ. Υπουργού ΠΕΚΑ
- Γρ. Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ
- Γρ. Γ.Γ. ΥΠΕΚΑ
- Γρ. Γ.Γ. ΧΩ&ΑΣ.ΠΕ.
- Γενική Δ/νση Προγραμματισμού & Έργων
- Γενική Δ/νση Πολεοδομίας
- Γενική Δ/νση Διοίκησης
- ΔΕΕΑΠ
- ΔΠΣ
- ΔΟΚΚ
- ΔΝΕ
- Μέλη της Ομάδας Εργασίας



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**  
**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**  
**ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ**

Α.Π.: 1748

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &**  
**ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού**  
**Τμήμα Α'**

Ταχ. Δ/ση: Αμαλιάδος 17  
Ταχ. Κωδ.: 115 23 Αθήνα  
Πληροφορίες: Γ. Σπηλιοπούλου  
Τηλ.: 213-15.15.384  
Fax: 210-64.52.606  
E-mail: [g.spiliopoulou@prv.ypeka.gr](mailto:g.spiliopoulou@prv.ypeka.gr)  
Web: [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr)

**Προς:**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Αν. Υπουργού
3. Γ. Γ. Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος

**Κοινυ:**

1. Συνήγορος του Πολίτη Χατζηγιάννη Μέξη 5, 11528 Αθήνα
2. ΔΕΕΑΠ
3. ΔΟΚΚ
4. Δ/νση Νομοθετικού Έργου

**ΘΕΜΑ:** Αναγκαιότητα αποσαφήνισης διατάξεων του από 9.8.95 Π. Δ/τος (ΦΕΚ 659/Δ/95), σχετικά με τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις παραρεμάτιες περιοχές των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων των Δήμων Χαλανδρίου, Βριλησσιών και Πεντέλης

**Σχετ:**

- (1) Το έγγραφο με αρ. πρ. 4390/8.10.12 Γρ. Υπουργού ΠΕΚΑ (αρ. πρ. ΔΠΣ 56062/14.11.12) και 2168/30.10.12 Γρ. Γ.Γ. ΧΩ&ΑΣ.ΠΕ (αρ. πρ. ΔΠΣ 53963/1.11.12)
- (2) Το με αρ. πρ. 44855/8.10.12 ενημερωτικό μας στο ΓΓ ΧΩ&ΑΣ.ΠΕ.
- (3) Το με αρ. πρ. 20027/08/2.8/26.9.12 έγγραφο του στο ΣΤΠ
- (4) Το με αρ. πρ. 20027/08/2.7/14.2.12 έγγραφο του ΣΤΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 9862/28.2.12)
- (5) Το με αρ. πρ. 14183/10.4.12 έγγραφο της ΔΕΕΑΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 18637/11.4.12)
- (6) Το με αρ. πρ. 30866/27.9.11 έγγραφο της ΔΟΚΚ (αρ. πρ. ΔΠΣ 43107/7.10.11)
- (7) Το με αρ. πρ. 20027/08/2.6/6.7.11 έγγραφο του ΣΤΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 30868/12.7.11)
- (8) Το με αρ. πρ. 20027/08/2.5/7.4.12 έγγραφο του ΣΤΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 16954/13.4.11)
- (9) Το με αρ. πρ. 50173/29.11.10 έγγραφο της ΔΕΕΑΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 52307/1.12.10)
- (10) Το με αρ. πρ. 468/18.6.10 έγγραφο του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και Ρεματιάς Πεντέλης Χαλανδρίου (αρ. πρ. ΔΠΣ 25937/17.6.10)
- (11) Το με αρ. πρ. 29696/26.7.10 έγγραφο της ΔΕΕΑΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 33262/28.7.10)
- (12) Το με αρ. πρ. 20027/08/2.4/20.5.10 έγγραφο του ΣΤΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 23008/3.6.10)
- (13) Το με αρ. πρ. 6077/15.1.09 έγγραφό μας
- (14) Το με αρ. πρ. 55820/30.11.12 έγγραφο της ΔΟΚΚ (αρ. πρ. ΔΠΣ 59922/4.12.12)
- (15) Το με αρ. πρ. 56230/3.12.12 έγγραφο της ΔΕΕΑΠ (αρ. πρ. ΔΠΣ 60337/5.12.12)

Με τα (1) σχετικά έγγραφα των γραφ. Υπουργού και Γ.Γ. ΧΩ&ΑΣ.ΠΕ του ΥΠΕΚΑ, διαβιβάστηκε στην Υπηρεσία μας το (3) σχετικό έγγραφο του Συνηγόρου του Πολίτη, που αφορά

του ρέματος κατ' εφαρμογή του από ε.β.ε.β. Π. Δ/τος (197Κ/83) με το οποίο προσαρτάται ο χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου.

Σχετικά με το ανωτέρω θέμα σημειώνουμε ότι οι Υπηρεσίες μας έχουν εκφράσει τις απόψεις τους με τα ανωτέρω (5), (6), (9), (11), (13) και (14) σχετικά έγγραφα τους (ΔΕΕΑΠ, ΔΟΚΚ & ΔΠΣ). Ο δε Συνήγορος του Πολίτη με τα (4), (7), (8) και (12) έγγραφα του έχει, μεταξύ άλλων, διαπιστώσει την αναγκαιότητα επαναδιατύπωσης της διάταξης της παρ. 1β του άρθρου 5 του από 9.8.95 Π. Δ/τος Προστασίας του ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου. Λόγω των ασαφειών, η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι για το συγκεκριμένο θέμα, δηλαδή της νομιμότητας ή μη λειτουργίας της εν λόγω ταβέρνας, έχουν διατυπωθεί αντίθετες απόψεις από τις Υπηρεσίες μας (ΔΠΣ και ΔΕΕΑΠ), καθότι οι διατάξεις που καθορίζουν τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης στα διαμπερή οικόπεδα που έχουν πρόσωπο τόσο στο ρέμα όσο και στην Λεωφ. Πεντέλης, δεν καλύπτουν τις περιπτώσεις όπου έχουν ανεγερθεί περισσότερα του ενός κτίρια στο ίδιο οικόπεδο και μάλιστα σε διαφορετικές χρονικές περιόδους.

Επισημαίνουμε ότι στην Υπηρεσία μας εκκρεμούν και άλλες υποθέσεις που σχετίζονται με την αναγκαιότητα αποσαφήνισης και τροποποίησης ορισμένων διατάξεων του ανωτέρω Π.Δ., για τις οποίες έχουμε ήδη εκφράσει τις απόψεις μας με το (2) σχετικό μας έγγραφο προς το Γραφείο του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος.

Μετά τα παραπάνω και επειδή επιπρόσθετα, εκκρεμούν υποθέσεις στο Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων για περιπτώσεις άρσεων απαλλοτριώσεων σε ακίνητα εντός της ζώνης Α' του ρέματος στην περιοχή Ν. Πεντέλης, που ενδεχομένως οδηγήσουν στην καταδίκη του Ελληνικού Δημοσίου και στην επιβολή υψηλών προστίμων, η Υπηρεσία μας έχει την άποψη, ότι λόγω της σοβαρότητας του θέματος θα πρέπει να συγκροτηθεί άμεσα Ομάδα εργασίας με την συμμετοχή των εμπλεκόμενων Υπηρεσιών του Υπουργείου μας (ΔΕΕΑΠ, ΔΝΕ και ΔΠΣ), που σε συνεργασία και με τους αρμόδιους Δήμους, θα συγκεντρώσει όλα τα θέματα που έχουν προκύψει από την εφαρμογή των διατάξεων του ανωτέρω Π. Δ/τος, θα τα επεξεργαστεί και θα εισηγηθεί τις απαραίτητες παρεμβάσεις και συμπληρώσεις του Π. Δ/τος, προκειμένου να επιλυθούν τα προβλήματα που έχουν ανακύψει.

Παρακαλούμε για τις οδηγίες σας σχετικά με τα ανωτέρω. Είμαστε στη διάθεσή σας για περαιτέρω διευκρινίσεις εφ' όσον το κρίνετε σκόπιμο.

#### Εσωτερική Διανομή

- Γενική Δ/ντρια Πολεοδομίας
- ΔΠΣ Τμήμα Α'
- Γεωργία Σπηλιοπούλου
- Κ. Παρηά

Η ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ  
ΑΜΑΛΙΑ ΚΟΥΔΟΥΝΗ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ

ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΡΓΩΝ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ  
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΠΕΡΙΟΧΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ'

Κηφισίας 125 - ΑΘΗΝΑ 115 24  
Πληροφορίες: Θεοφάνης Λώλης  
Τηλ.: 210 699 7664  
Telefax: 210 699 4331

Αρ. Πρωτ. 61675/20/4/2012  
ΕΛ. ΜΗΜΙΤΟΝ

Αθήνα, 10/04/2012

Α/Π: 14183  
Σχετ.: 9795

Προς:

1/ ΥΠΕΚΑ  
Γραφείο Υπουργού  
Αμαλιάδος 17  
115 23 Αθήνα

2/ ΥΠΕΚΑ  
Γραφείο Αναπληρωτού Υπουργού  
Αμαλιάδος 17  
115 23 Αθήνα

3/ ΥΠΕΚΑ  
Γραφείο Γενικής Γραμματέως  
Χωροταξίας & Αστικού Περι/ντος  
Αμαλιάδος 17  
115 23 Αθήνα

**ΘΕΜΑ :** Καταγγελία για τη λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος στη Β' ζώνη προστασίας του ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου.

- Σχετ.: 1) Η με Α/Π 411/05.08.08 (Α/Π ΥΠΕΧΩΔΕ 34880/08) καταγγελία του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και ρεματιάς Πεντέλης - Χαλανδρίου.  
2) Το με Α/Π 13880/12.08.08 (Α/Π ΥΠΕΧΩΔΕ 37312/08) έγγραφο του Αντιδημάρχου Τ.Υ. Δήμου Χαλανδρίου.  
3) Το με Α/Π 415/01.09.08 (Α/Π ΥΠΕΧΩΔΕ 36734/08) έγγραφο του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και ρεματιάς Πεντέλης - Χαλανδρίου.  
4) Το με Α/Π 36734/17.09.08 έγγραφό μας.  
5) Το με Α/Π Αναφοράς 20027/2008/2.3/20.10.09 έγγραφο του Συνηγόρου του Πολίτη.  
6) Η από 20.10.08 (με Α/Π ΥΠΕΧΩΔΕ 46004/29.10.08) αίτηση Γεώργιου Κουράση.  
7) Το με Α/Π 6077/15.01.09 έγγραφο Δ/νσης Πολ/κου Σχεδιασμού.  
8) Το με Α/Π Αναφοράς 20027/08/2.4/20.05.10 (ΥΠΕΚΑ 21988/28.05.2010) έγγραφο του Συνηγόρου του Πολίτη.  
9) Το με Α/Π 21988/18.06.2010 έγγραφό μας προς τη ΔΟΚΚ.  
10) Το με Α/Π 29377/26.07.2010 έγγραφό μας προς τον Δήμο Χαλανδρίου και τη Δ/ση Πολεοδομίας.  
11) Το με Α/Π 29696/26.07.2010 έγγραφό μας προς τη Δ/ση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών.  
12) Το με Α/Π 333215/03.09.2010 (ΔΕΕΑΠ 38675/10.09.2010) έγγραφο ΔΟΚΚ.  
13) Το με Α/Π 473/17.11.2010 (ΥΠΕΚΑ 50173/18.11.2010) έγγραφο του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και ρεματιάς Πεντέλης - Χαλανδρίου προς την Υπουργό ΠΕΚΑ.  
14) Το με Α/Π 20027/08/2.7/14.02.12 (ΥΠΕΚΑ 9795/24.02.2012) έγγραφο του Συνηγόρου του Πολίτη.  
15) Το με Α/Π 646/12.03.12 (ΔΕΕΑΠ 14183/20.03.2012) διαβιβαστικό του σχ. 14 από το Γρ. Γ.Γ. Χωρ. & Ασ. Περι/ντος.

Αναφορικά με το σχ. 14, έγγραφο του Συνηγόρου του Πολίτη, συνοπτική αναφορά στις διαδικασίες διαχείρισης της από το 2008 εκκρεμώσης καταγγελίας (σχετ. 1) για την παράνομη λειτουργία εντός Β' ζώνης προστασίας του ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου μίας ταβέρνας-ψητοποιαλείου, σας γνωρίζουμε ότι η Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών, η οποία και είχε επεξεργασθεί την έκδοση του Π.Δ. της 09.08.95, Φ.Ε.Κ. 659 Δ / 06.09.95 «Χαρακτηρισμός του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης - Χαλανδρίου ως προστατευόμενου τοπίου, κ.λπ. ...», συνεχίζει να εμμένει στην ίδια άποψη, όπως αυτή διατυπώθηκε με το σχ. 4 έγγραφό της.

Στο άρθρο 5, παρ. 1, εδ. α του παραπάνω αναφερόμενου Π.Δ/τος αναφέρεται ότι : «Στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου, όπως αυτό έχει καθορισθεί με την 62556/5073/1990 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ "Ορισμός Βασικού Οδικού Δικτύου Νομού Αττικής" (ΦΕΚ Β' 2652/12.02.1990) και με την 2652/12.02.1990 απόφαση ΥΠΕΧΩΔΕ "Επιλογή ΕΣΣΕ Αίμας Χαλκιδικής"

(ΦΕΚ 419 Δ'/89) και στα οικοπέδα των ΟΤ 16, 18 και 19 του Δήμου Μελισσίων, που έχουν πρόσωπο επί της πλατείας Αγ. Γεωργίου, επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 3 του από 23.02.1987 Π.Δ./τος (ΦΕΚ 166 Δ'/87) πλην των (...), με την επιφύλαξη του επόμενου εδαφίου (β)».

Στο εδάφιο β αναφέρεται ότι: «Για τα διαμετρή οικοπέδα της προηγούμενης παραγράφου (α) οι χρήσεις αυτές επιτρέπονται στα ισόγεια των κτιρίων και μόνο στο πρόσωπο αυτών επί των οδικών αξόνων και όχι στο πρόσωπο επί του ρέματος». Και στο εδάφιο γ συνεχίζει: «Για τους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους της Ζώνης Β' επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 2 του παραπάνω Π.Δ./τος. (...)».

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, σε διαμετρές οικοπέδο και στο πίσω μέρος παλαιού κτιρίου κατοικίας, έχουσης πρόσωπο επί της παραρρημάτιας οδού Πάρνηθος, στο ΟΤ 448, λειτουργούσε εστιατόριο-ψητοπωλείο με την, από 26.02.98 με Α/Π 11852, άδεια ίδρυσης και λειτουργίας καταστήματος, για 50 κινητά καθίσματα εντός αιθούσης παλαιού κτίσματος και 120 υπαίθρια εντός ιδιόκτητης αυλής, που είχαν πρόσωπο επί της Λεωφ. Πεντέλης 125. Δηλαδή κατά την έκδοση της άδειας λειτουργίας, η χρήση της γενικής κατοικίας θεωρείτο επιτρεπόμενη για τη λειτουργία του εστιατορίου, λόγω της προσόψεως της αιθούσης προς την Λεωφόρο Πεντέλης και του προσώπου του οικοπέδου προς αυτήν με βάση τις διατάξεις του άρθρου 2, παρ. 15 του ΓΟΚ/85. Για τους αυτούς λόγους η χρήση παρέμεινε νόμιμη από το 1995, με την έκδοση του Π.Δ./τος, μέχρι το 1999, όταν η έκδοση οικοδομικής άδειας και η κατασκευή οικοδομής στο γήπεδο εμπροσθεν του κτίσματος που στεγάζει το εστιατόριο του αφαιρέσει το δικαίωμα της συγκεκριμένης χρήσεως.

Με την 966/99 οικοδομική άδεια, του Τομέα Αν. Αθήνας της Νομαρχίας Αθηνών, που υποβλήθηκε από τον ενδιαφερόμενο με την σχετ. 6 αίτησή του, κατασκευάστηκε τριώροφη οικοδομή κατοικιών με ισόγειο κατάστημα και υπόγειο, έχουσα κυρία όψη ή πρόσοψη, με βάση τις διατάξεις του άρθρου 2, παρ. 36 του ΓΟΚ/85, επί της Λεωφ. Πεντέλης. Το παλαιό κτίσμα διατηρεί βάσει του ίδιου άρθρου την πρόσοψή του επί της οδού Πάρνηθος και η αίθουσα εστίασης χάνει την όψη της προς τη Δ. Πεντέλης, παρεμβαλλόμενου του νέου κτιρίου.

Με την κατασκευή αυτήν, το δικαίωμα χρήσης γενικής κατοικίας σε κτίρια επί διαμετρών οικοπέδων, που προβλέπει το παραπάνω άρθρο 5, παρ. 1, εδ. β του Π.Δ. της 09.08.95, μόνο στο ισόγειο αυτών και στο πρόσωπο αυτών επί του βασικού οδικού δικτύου, χρησιμοποιήθηκε πλέον για τη λειτουργία του νέου καταστήματος, που κατασκευάστηκε με την παραπάνω αναφερόμενη οικοδομική άδεια.

Η ΔΕΕΑΠ υποστηρίζει ότι η επιτρεπόμενη χρήση εντός κτιρίου επί οικοπέδου, που έχει πρόσωπο στον βασικό οδικό άξονα, συναρτάται με την όψη του κτιρίου που έχει άμεση επαφή με τον βασικό αυτόν άξονα. Η πρόσβαση στη χρήση δεν υποκαθιστά το ζητούμενο πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου, πολύ δε περισσότερο όταν η πρόσβαση αυτή βρίσκεται εκτός του κτιριακού όγκου εν επαφή με τον κοινόχρηστο χώρο του οδικού άξονα και οδηγεί σε άλλο κτιριακό συγκρότημα που έχει πρόσωπο επί του παραρρημάτιου κοινοχρήστου και δρόμου, όπου βρίσκεται και η συγκεκριμένη χρήση.

Στην περίπτωση του διαμετρούς οικοπέδου, όπως εν προκειμένω, που έχουν αναφερθεί δυο ανεξάρτητες οικοδομές, οι επιτρεπόμενες χρήσεις, σύμφωνα με την παρ. 1, εδ. β του άρθρου 5 του από 09.08.95 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 659 Δ / 06.09.95), καθορίζονται με βάση την κυρία όψη ή πρόσοψη του κάθε κτιρίου προς τον κάθε κοινόχρηστο χώρο.

Με το σχετ. 7 έγγραφό της, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού διατύπωσε διαφορετική άποψη επί του θέματος από τη δική μας. Πιστεύουμε ότι υπάρχει σύγχυση και παρανόηση μεταξύ της από το άρθρο 5(β) επιτρεπόμενης χρήσης στα ισόγεια οικοδομών με πρόσωπο στο βασικό οδικό δίκτυο και το δικαίωμα πρόσβασης σε κτίριο, που δεν έχει πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου, αλλά σε παραρρημάτια οδό και χρησιμοποιεί (νομίμως ή όχι) μεταξύ άλλων και το πρόσωπο του γηπέδου προς το βασικό οδικό δίκτυο, ταυτόχρονα με το πρόσωπο του ίδιου γηπέδου προς το ρέμα.

Συνοψίζοντας, η Δ/νσή μας υποστηρίζει ότι η διάταξη είναι σαφής. Δεν συμφωνεί με τη διαπίστωση του Συνήγορου του Πολίτη ότι η παρ. 1β, του άρθρου 5 του Π Δ/τος Πεντέλης-Χαλανδρίου χρήζει επαναδιατύπωσης, προκειμένου να διασαφηνισθούν οι περιπτώσεις οι οποίες υπάγονται σε αυτή τη διάταξη. Διότι, επαναλαμβάνουμε, η χρήση επιτρέπεται εντός κτίριου και μόνο στο ισόγειο αυτού, το οποίο κτίριο να έχει πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου. Η δυνατότητα πρόσβασης από το πρόσωπο του οικοπέδου προς τον βασικό οδικό άξονα, σε άλλο κτίριο που δεν εφάπτεται στο βασικό οδικό δίκτυο δεν νοείται σαν πρόσωπο της χρήσης. Πολύ δε περισσότερο όταν το πίσω κτίριο εφάπτεται του παραρρημάτιου κοινοχρήστου και έχει πρόσωπο και πρόσβαση προς την παραρρημάτιο οδό Πάρνηθος. Ακόμη δε περισσότερο, όταν το δικαίωμα της γενικής κατοικίας έχει με την οικοδομική άδεια 966/99 δοθεί σε κατάσταση του ισόγειου το οποίο πράγματι εφάπτεται σε όλο το πρόσωπο της Λεωφόρου Πεντέλης.

Εκτός αυτών η Δ.Ε.Ε.Α.Π. συμφωνεί μεν με το έγγραφο του Συνήγορου του Πολίτη, ο οποίος «θεωρεί ότι κατά την εφαρμογή του ΠΔ θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η άποψη της ΔΕΕΑΠ, η οποία έχει και τη σχετική αρμοδιότητα», επειδή όμως προφανώς διαπιστώνεται ότι, με τις αλληλοκαλύψεις των αρμοδιοτήτων της και με αυτές των λοιπών φορέων (ΔΠΣ, ΔΟΚΚ, Δήμος Χαλανδρίου, Πολεοδομία...), η από το 2008 εκκρεμούσα καταγγελία δεν επιλύεται οριστικά, η Διεύθυνσή μας συναινεί με την Ανεξάρτητη Αρχή και αιτείται την άμεση αποσαφήνιση της αρμοδιότητας ερμηνείας του εν λόγω ΠΔ.

Θεωρούμε ότι με την ανέγερση της νέας οικοδομής προς την Λεωφ. Πεντέλης στο οικοπέδο επήλθε αλλαγή των δεδομένων, με την αποκοπή του προσώπου της χρήσης εσοπατορίου από την Λεωφόρο Πεντέλης, καθιστώντας τη χρήση μη επιτρεπόμενη πλέον. Η περαιτέρω ενασχόληση με τη διατύπωση του επίμαχου άρθρου και τις αρμοδιότητες παρατείνει την παράνομη λειτουργία της Ταβέρνας-Ψητοπωλείου σε χώρο προστατευόμενου τοπίου.

Ε/Δ

1) Δ.Ε.Ε.Α.Π.

2) Τμήμα Γ'

3) Θ. Δώλης

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Παναγιώτα Καπερώνη  
Αρχιτέκτων - Πολεοδόμος

Κοινοποιήσεις:

1/ Τον Συνήγορο του Πολίτη  
Χατζηγιάννη Μέξη 5  
115 28 Αθήνα

2/ ΥΠΕΚΑ  
Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού  
Αμαλιάδος 17  
115 23 Αθήνα

3/ ΥΠΕΚΑ  
Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών  
Μεσογείων και Τρικάλων 36  
115 27 Αθήνα

4/ ΔΗΜΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ  
Τεχνικές Υπηρεσίες  
Αγ. Γεωργίου 34 - Φ. Λίτσα



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Παναγιώτα Καπερώνη



5/ ΔΗΜΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ  
Δ/ση Δημ. Προσόδων & Δημ. Περιουσίας  
Αγ. Γεωργίου 30  
152 34 Χαλάνδρι

6/ ΔΗΜΟ ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ  
Διεύθυνση Πολεοδομίας  
Μεσογείων 372  
153 41 Αγ. Παρασκευή

7/ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
& ΡΕΜΑΤΙΑΣ ΠΕΝΤΕΛΗΣ-ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ  
Κ<sup>α</sup> Ε. Ρήγα & Κ<sup>α</sup> Ε. Κατσιμπόκη  
Λεωφ. Πεντέλης 86  
152 34 Χαλάνδρι