



ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

Α.Π. εγγράφου: 20027/08/2.7
Πληροφορίες: Μ. Αποστόλου, Ζ. Ρώσσιου
Ημερομηνία: 14/02/2012

Κύριο Γιώργο Παπακωνσταντίνου
Υπουργό Περιβάλλοντος,
Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής
Αμαλιάδος 17
115 23 Αθήνα

ΠΟΡΙΣΜΑ

ΘΕΜΑ: Νομιμότητα λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος σε οικόπεδο πλησίον του ρέματος κατ' εφαρμογή του ΠΔ για την προστασία του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης- Χαλανδρίου

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Ο Συνήγορος του Πολίτη, στο πλαίσιο της διαμεσολαβητικής του αποστολής, προσπαθεί, μέσω ποικίλων πρακτικών, να αναδείξει τα μείζονα θέματα που προκύπτουν από τη διερεύνηση των αναφορών.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 6, άρθ. 4 του ν. 3094/03:

«Μετά το πέρας της έρευνας ο Συνήγορος του Πολίτη, εφόσον το απαιτεί η φύση της υπόθεσης, μπορεί να συντάσσει πόρισμα το οποίο γνωστοποιεί στον καθ' ύλην αρμόδιο Υπουργό και τις αρμόδιες υπηρεσίες, διαμεσολαβεί δε με κάθε πρόσφορο τρόπο για την επίλυση του προβλήματος του πολίτη.

Ο Συνήγορος του Πολίτη στις προτάσεις του προς τις υπηρεσίες μπορεί να θέτει προθεσμία, μέσα στην οποία οφείλουν να τον ενημερώσουν για τις ενέργειες τους σχετικά με την εφαρμογή των προτάσεων του ή για τους λόγους που δεν επιτρέπουν την αποδοχή τους. Ο Συνήγορος του Πολίτη μπορεί να δημοσιοποιήσει τη μη αποδοχή των προτάσεων του, εφόσον κρίνει ότι δεν αιτιολογείται επαρκώς».

Στο πλαίσιο αυτό, η Ανεξάρτητη Αρχή σας απευθύνει το παρόν έγγραφο προκειμένου να σας ενημερώσει για τα αποτελέσματα της διαμεσολάβησής της στην υπ' αρ. πρωτ. 20027/28-11-08 αναφορά και να ζητήσει τη συνδρομή σας για την οριστική επίλυσή του ζητήματος που προέκυψε.

Ειδικότερα, ο Συνήγορος του Πολίτη διερεύνησε αναφορά του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και Ρεματίας Πεντέλης-Χαλανδρίου σχετικά με τη νομιμότητα λειτουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος (ταβέρνα) εντός της Β' Ζώνης Προστασίας του Ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου. Το εν λόγω

κατάστημα βρίσκεται σε διαμπερές οικόπεδο με πρόσωπο τόσο επί του ρέματος (οδός ***) όσο και επί του οδικού άξονα της οδού Πεντέλης (***)). Το ζήτημα της νομιμότητας λειτουργίας του εν λόγω καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος (ΚΥΕ) προέκυψε από την εφαρμογή της διάταξης της παρ. 1β, άρθ. 5 του ΠΔ περί προστασίας του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου.

Η Αρχή στο πλαίσιο της διαμεσολαβητικής της αποστολής: α) απέστειλε σειρά εγγράφων σε όλες τις εμπλεκόμενες υπηρεσίες (υπηρεσίες ΥΠΕΚΑ, Δήμος Χαλανδρίου), προκειμένου να διευκρινισθούν τα ζητήματα που ανέκυψαν από την εξέταση της αναφοράς, β) πραγματοποίησε επίσκεψη στη Δ/νση Ειδικών Έργων του ΥΠΕΚΑ.

A) ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το ΠΔ της 9.8/6.9.95: *Χαρακτηρισμός του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου, ως προστατευόμενου τοπίου, καθορισμός των ορίων και ζωνών προστασία αυτού, επιβολή όρων απαγορεύσεων και περιορισμών εντός αυτών:*

- άρθρο 2:

«Μέσα στα όρια προστασίας καθορίζονται κατά ζώνες με στοιχεία Α και Β, όπως τα όρια αυτών καθορίζονται στο επόμενο άρθρο 3, και φαίνονται στα σχετικά διαγράμματα, χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης και λοιποί γενικοί όροι, απαγορεύσεις και περιορισμοί, όπως στα άρθρα 4 και 5».

- άρθρο 3:

«Η ζώνη Β χαρακτηρίζεται ως προστατευόμενο αστικό τοπίο ... και σχηματίζεται από τους άξονες των παρακάτω οδών: α) στον Δήμο Χαλανδρίου ... στην αριστερά όχθη τις οδούς ... Λεωφ. Πεντέλης ...».

- άρθρο 5:

«Εντός της ζώνης Β καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης, ως εξής:

1.α) Στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί του βασικού οδικού δικτύου ... επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας ...

β) Για τα διαμπερή οικόπεδα 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.

γ) για τους λοιπούς οικοδομήσιμους χώρους της Ζώνης Β' επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 2 του παραπάνω Π.Δ/τος.

δ) Στις περιπτώσεις καταστρατήγησης ή παραβίασης των επιτρεπόμενων χρήσεων, επιβάλλεται η σφράγιση του ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθ. 22 του Ν. 1650 και την 44242/2361/1989 υπουργική απόφαση».

- άρθρο 6:

«Μέχρι τη σύσταση του ειδικού φορέα διαχείρισεως ορίζεται ως φορέας διαχείρισεως των μελετών διαμόρφωσης και των έργων διαμόρφωσης της περιοχής που περιγράφεται στο άρθρο 1 του παρόντος δ/τος η Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (ΔΕΕΑΠ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων».

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 1577/85 (ΓΟΚ):

«15. Πρόσωπο οικοπέδου ή γηπέδου είναι το όριό του προς τον κοινόχρηστο χώρο. ...

35. Όψεις του κτιρίου είναι οι επιφάνειες του κτιρίου που βλέπουν σε κοινόχρηστο χώρο ή στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου.

36. *Κύρια όψη ή πρόσοψη είναι κάθε όψη του κτιρίου που βλέπει σε κοινόχρηστο χώρο».*

Β) ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΗΣ ΑΡΧΗΣ - ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΗ ΑΛΛΗΛΟΓΡΑΦΙΑ

Σύμφωνα με την υποβληθείσα αναφορά του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και Ρεματιάς Πεντέλης-Χαλανδρίου στο Συνήγορο του Πολίτη το 2008: «...σε ακίνητο επί της παραρεμάτιας οδού *** βρίσκονταν σε εξέλιξη εργασίες για την λειτουργία καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος ... η Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Χαλανδρίου απάντησε ότι δεν υπάρχει ζήτημα ασυμβατότητας με τις διατάξεις του Π.Δ. ... η αρμόδια υπηρεσία του ΥΠΕΧΩΔΕ ΔΕΕΑΠ ενημέρωσε τον Δήμο ότι στη συγκεκριμένη οικοδομή επιτρέπεται μόνο η χρήση αμιγούς κατοικίας ...». Επίσης, σε σειρά αιτήσεων του Συλλόγου προς το Δήμο αναφερόταν: «... στο εν λόγω ακίνητο λειτουργούσε ταβέρνα με είσοδο επί της Λ. Πεντέλης. Αργότερα χτίστηκε πολυκατοικία επί της Λ. Πεντέλης και πλέον δεν υπάρχει πρόσωπο επί αυτής εκτός από ένα στενό διάδρομο. ... έχει ήδη τοποθετηθεί επί της Λ. Πεντέλης πινακίδα με την επωνυμία του υπό διαμόρφωση καταστήματος ... και τόξο που δείχνει ότι η είσοδος είναι από την οδό *** και πινακίδα επί της οδού ***...η πινακίδα είναι παράνομη, διότι προσκρούει στις ρητές απαγορεύσεις του Π.Δ...».

Ο Δήμος Χαλανδρίου στο υπ' αρ. πρωτ. 13880/12-8-08 απαντητικό έγγραφό του προς το *** ανέφερε ότι «... κατόπιν αυτοψίας που διενήργησε η υπηρεσία μας διαπιστώθηκε ότι το κτίσμα το οποίο ανακαινίζεται για να λειτουργήσει ως ταβέρνα, ουδέποτε είχε πρόσωπο επί της οδού *** ... αποτελεί συνεχόμενο ακίνητο, ιδίου ιδιοκτήτη, με αυτό επί της οδού ***, το οποίο όμως είναι κατοικία... η είσοδος του καταστήματος εξακολουθεί να βρίσκεται επί της Λ. Πεντέλης και εξυπηρετείται από διάδρομο πλάτους πέντε μέτρων ο οποίος καταλήγει σε αυτό. ... όσον αφορά στη διαφημιστική πινακίδα θα υποδειχθεί να αφαιρεθεί άμεσα ... εκτιμούμε ότι δεν υπάρχει ζήτημα ασυμβατότητας στη λειτουργία του καταστήματος σε σχέση με τα οριζόμενα στο ΠΔ προστασίας...».

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με το υπ' αρ. πρωτ. 2729/19-2-09 έγγραφο του Δήμου Χαλανδρίου η διαφημιστική πινακίδα του καταστήματος αφαιρέθηκε.

Ο Συνήγορος του Πολίτη στο υπ' αρ. πρωτ. 20027/2008/2.3/20-10-09 έγγραφο είχε επισημάνει ότι «... από πολεοδομική άποψη κρίσιμο είναι να ερευνηθεί εάν στη οικοδομική άδεια που αφορά το κτίσμα της ταβέρνας (το οποίο ανακαινίζεται όπως αναφέρεται στο από 12-8-08 σχετικό έγγραφο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Χαλανδρίου) το πρόσωπο του κτίσματος βρίσκεται στη Λεωφ. ***. Τα πραγματικά γεγονότα της εισόδου από την πλευρά της Λεωφ. Πεντέλης ή της παλαιότερης άδειας λειτουργίας με πρόσωπο στην Λεωφ. Πεντέλης λαμβάνονται μεν υπόψη, αλλά δεν αποδεικνύουν τη νομιμότητα της χρήσης».

Στο υπ' αρ. πρωτ. 18493/20-11-09 απαντητικό έγγραφο της Νομικής Υπηρεσίας του Δήμου Χαλανδρίου αναφέρεται ότι «...από την υπ' αρ. 9082 οικοδομική άδεια προκύπτει ότι αποτελεί άδεια καταστήματος που οικοδομείται ως προσθήκη σε υφιστάμενο κτίριο (οικία) εμφανίζεται δε επ' αυτής τόσο το πρόσωπο του οικοπέδου προς τη Λεωφόρο Πεντέλη, όσο και η γειτνίασή του με επονομαζόμενη παρόχθια οδό, εφόσον δεν υφίστατο τότε η σημερινή οδός *** ... από λειτουργικής άποψης η ταβέρνα εξακολουθεί να έχει κύρια είσοδο πελατών της, την από ιδρύσεως της είσοδο επί της Λ. Πεντέλης...».

Από την σχετική υπηρεσιακή αλληλογραφία προέκυψε, ωστόσο, η διάσταση απόψεων περί της νομιμότητας λειτουργίας του εν λόγω ΚΥΕ από δύο Διευθύνσεις του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ και νυν ΥΠΕΚΑ. Ειδικότερα:

Η Δ/νση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ με το υπ. αρ. πρωτ. 36734/17-9-08 έγγραφο ενημέρωσε το Δήμο Χαλανδρίου ότι «... στη συγκεκριμένη περίπτωση διαπιστώνεται ότι το κτίριο, στο οποίο λειτουργεί ή προτίθεται να λειτουργήσει η αιτούμενη χρήση, δεν έχει πρόσωπο επί της Λ. Πεντέλης. Βρίσκεται στο πίσω μέρος άλλης οικοδομής, η οποία αυτή έχει πρόσωπο επί της Λ. Πεντέλης, ενώ το επίμαχο κτίριο εξυπηρετείται από κάποιο διάδρομο που το συνδέει με το βασικό δίκτυο. ... είναι σαφές ότι στη συγκεκριμένη οικοδομή επιτρέπεται η χρήση της αμιγούς κατοικίας ... παρακαλούμε να επανεξετάσετε τις ενέργειές σας για τη λειτουργία του καταστήματος».

Η Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του πρώην ΥΠΕΧΩΔΕ με το υπ' αρ. πρωτ. 6077/15-1-09 έγγραφο, το οποίο κοινοποιείται στο Δήμο Χαλανδρίου, ανέφερε ότι «... το υπόψη κτίριο για το οποίο ζητείται άδεια υγειονομικού ενδιαφέροντος είχε ανεγερθεί ως προσθήκη στο προϋπάρχον κτίριο κατοικίας της οδού ***, με πρόσωπο στη Λ. Πεντέλης και η άδεια λειτουργίας εκδόθηκε με βάση το πρόσωπο στη λεωφόρο αυτή. ... μετά την οικοδόμηση στην ίδια ιδιοκτησία τριώροφου κτιρίου κατοικιών εμπροσθεν αυτής, η ταβέρνα εξακολουθεί να έχει πρόσωπο στη Λ. Πεντέλης μέσω της διόδου των 4,15 μ. που αφέθηκε για το σκοπό αυτό. ... θεωρούμε ότι η συγκεκριμένη χρήση (εστιατόριο) είναι νομίμως υφιστάμενη... σχετικά με τα αναφερόμενα ... στο σχετικό έγγραφο της ΔΕΑΑΠ θεωρούμε ότι οι απόψεις τους δεν είναι ορθές για τους παραπάνω αναφερθέντες λόγους και επιπρόσθετα επειδή η ανέγερση νέου κτιρίου μεταξύ της χρήσης αυτής και της Λ. Πεντέλης δεν αναιρεί την νομίμως υφιστάμενη χρήση....».

Περαιτέρω, η Δ/νση Δημοτικών Προσόδων & Δημόσιας Περιουσίας του Δήμου στο υπ' αρ. πρωτ. 2729/19-2-09 έγγραφο προς το Συνήγορο του Πολίτη σχετικά με τη λειτουργία του καταστήματος επικαλείται, μεταξύ άλλων, το ανωτέρω έγγραφο της Δ/νσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού, ενώ δε γίνεται καμία αναφορά στο έγγραφο της Δ/νσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών.

Σημειώνεται ότι από τη Δ/νση Πολεοδομίας της πρώην Νομαρχίας Αθηνών έχει εκδοθεί η υπ'αρ. πρωτ. 798/74/20-1-98 βεβαίωση χρήσης γης για τη λειτουργία 'εστιατορίου' επί της οδού *** βάσει της οποίας επιτρέπεται η εν λόγω χρήση για τα έχοντα πρόσωπο μόνο επί της Λ. Πεντέλης.

Από τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι προέκυψε διαφορετική εκτίμηση σχετικά με το πρόσωπο του εν λόγω οικοπέδου-κτιρίου επί της Λ. Πεντέλης από τις δύο Δ/νσεις του ΥΠΕΚΑ, ενώ δε διαφαίνεται να υπήρξε κάποια μορφή συνεργασίας μεταξύ των δύο υπηρεσιών.

Επιπλέον, ο **Δήμος Χαλανδρίου**, ο οποίος υπήρξε αποδέκτης και των δύο εγγράφων του ΥΠΕΚΑ (Δ/νση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών & Δ/νση Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού), **αποδέχθηκε μόνον την άποψη της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού**, την οποία και επικαλείται σε απαντητικό έγγραφο προς την Αρχή. Οι αιτιάσεις που αναφέρονται στο υπ' αρ. πρωτ. 18493/20-11-09 έγγραφο σχετικά με τη λειτουργία του καταστήματος δεν αποδεικνύουν τη νομιμότητα της χρήσης, σύμφωνα με το σκεπτικό που είχε διατυπώσει η Αρχή στο υπ' αρ. πρωτ. 20027/08/2.3/20-10-09 έγγραφο: «... Τα πραγματικά γεγονότα της εισόδου από την πλευρά της Λεωφ. Πεντέλης ή της παλαιότερης άδειας λειτουργίας με πρόσωπο στην Λεωφ. Πεντέλης λαμβάνονται μεν υπόψη, αλλά δεν αποδεικνύουν τη νομιμότητα της χρήσης...».

Στο πλαίσιο αυτό η Αρχή, στο υπ'αρ. πρωτ. 20027/08/2.4/20-5-10 έγγραφο, έκρινε ότι είναι απαραίτητο σε συνδυασμό με τις διατάξεις των παρ. 35-36 του ΓΟΚ και ζήτησε από τις Δ/νσεις Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών & Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ όπως:

α) εξειδικεύσουν τη διάταξη της παρ. 1β, άρ. 5 του ΠΔ 9-8-95, ειδικότερα στην περίπτωση που σε διαμπερές οικοπέδο κατασκευάζονται πλέον της μιας οικοδομής,

β) εξετάσουν εάν η τυχόν αλλαγή των δεδομένων (π.χ. ανέγερση κτιρίου) ενδεχομένως επιφέρει την αποκοπή του προσώπου επί κοινόχρηστων χώρων κάποιου άλλου κτιρίου στο ίδιο οικόπεδο,

γ) δεδομένης της διατυπωθείσας άποψης της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού ότι «...η ταβέρνα εξακολουθεί να έχει πρόσωπο στη Λ. Πεντέλης μέσω της διόδου των 4,15 μ. που αφέθηκε για το σκοπό αυτό...», να διευκρινισθούν τα εξής: αφενός εάν έχει ελεγχθεί η νομιμότητα δημιουργίας της διόδου και αφετέρου οι διατάξεις σύμφωνα με τις οποίες η διόδος δημιουργεί πρόσωπο στο κτίριο όπου στεγάζεται η ταβέρνα.

Επίσης, η Αρχή ζήτησε από το Δήμο Χαλανδρίου ενημέρωση εάν για τις εργασίες ανακαίνισης στην ταβέρνα, στις οποίες αναφέρεται σε έγγραφό της η Τεχνική Υπηρεσία, είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια και τι προέβλεπε.

Το εν λόγω έγγραφο κοινοποιήθηκε στη Δ/νση Οικοδομικών & Κτιριοδομικών Κανονισμών του ΥΠΕΚΑ προκειμένου να συνδράμει στην αποσαφήνιση του θέματος, που έχει προκύψει σχετικά με το εάν το εν λόγω κατάστημα έχει πρόσωπο προς την οδό Πεντέλης και στη Δ/νση Πολεοδομίας Ανατολικού Τομέα της Νομαρχίας Αθηνών προκειμένου να μας ενημερώσει εάν διενήργησε αυτοψία στο εν λόγω κατάστημα και ποια τα αποτελέσματά της, μετά την υποβολή της, από 29-12-08, σχετικής αίτησης του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και Ρεματιάς Πεντέλης – Χαλανδρίου.

Σε απαντητικό έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας (αρ. πρωτ. 11785/14-6-10) αναφέρεται ότι διενεργήθηκε αυτοψία στο ακίνητο και διαπιστώθηκε ότι η ταβέρνα αποτυπώνεται στο εγκεκριμένο σχέδιο διαγράμματος κάλυψης και η εν λόγω χρήση είναι νομίμως υφιστάμενη.

Επίσης, η Δ/νση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών στο υπ' αρ. πρωτ. 21988/18-6-10 έγγραφο προς τη Δ/νση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών ανέφερε ότι «... στο συγκεκριμένο διαμπερές οικόπεδο το οποίο, βάσει των διατάξεων του άρθρ. 2, παρ. 15 του ΓΟΚ/85, έχει πρόσωπο επί της Λ. Πεντέλης και επί της παραρρημάτιας οδού ***, στο ΟΤ 448, λειτουργούσε εστιατόριο-ψητοπωλείο με την από 26-2-98 με Α/Π 11852 άδεια ίδρυσης και λειτουργίας καταστήματος ... εντός ιδιόκτητης αυλής επί της Λ. Πεντέλης. Κατά την έκδοση της άδειας λειτουργίας, η χρήση της γενικής κατοικίας θεωρείτο επιτρεπόμενη για τη λειτουργία του εστιατορίου, λόγω της προσόψεως αυτού προς την οδό Πεντέλης. Με την 966/99 οικοδομική άδεια ...κατασκευάστηκε τριώροφη οικοδομή κατοικιών με ισόγειο κατάστημα και υπόγειο, έχουσα κύρια όψη ή πρόσοψη επί της Λ. Πεντέλης. ... σε περίπτωση διαμπερούς οικοπέδου που ανεγείρονται οι δύο ανεξάρτητες οικοδομές, οι επιτρεπόμενες χρήσεις ... καθορίζονται με βάση την κύρια όψη ή πρόσοψη του κάθε κτιρίου προς τον κάθε κοινόχρηστο χώρο... με την ανέγερση της νέας οικοδομής προς τη Λ. Πεντέλης στο οικόπεδο επήλθε αλλαγή των δεδομένων, τόσο με την αποκοπή του προσώπου της

χρήσης εστιατορίου από τη Λ. Πεντέλης, καθιστώντας τη χρήση μη επιτρεπόμενη πλέον. ... η αναφερόμενη 'διόδος των 4.15 μ.' για τη λειτουργία του εστιατορίου ... αποτελεί πλάγιο ακάλυπτο χώρο της νέας οικοδομής ...σε περίπτωση που ήθελε ερμηνευθεί ότι η πρόσβαση μέσω του ακάλυπτου στην πίσω χρήση εξασφαλίζει πρόσωπο για τη λειτουργία της ταβέρνας επί της Λ. Πεντέλης, μια παρόμοια διέξοδος προς την οδό *** θα της προσέδιδε πρόσωπο και επί του ρέματος, το οποίο απαγορεύεται ρητά». Με το εν λόγω έγγραφο η ΔΕΕΑΠ ζήτησε από τη ΔΟΚΚ, κατ' εφαρμογή του άρθρ. 27, παρ. 2 του ΓΟΚ/85, την αποσαφήνιση του θέματος, ενώ σε

μεταγενέστερο έγγραφο της ίδιας υπηρεσίας επισημαίνεται ότι από επισυναπτόμενο φωτογραφικό υλικό «... είναι εμφανέστατη η επικοινωνία των δύο διαδρόμων (διόδων) που εξυπηρετούν τη λειτουργία του εστιατορίου-ταβέρνας και από τη Λ. Πεντέλης και την οδό ***».

Η ΔΟΚΚ στο υπ'αρ. πρωτ. 33215/3-9-10 έγγραφό της προς τη ΔΕΕΑΠ επισήμανε ότι με «... την ως άνω διάταξη θεσπίζεται δικαίωμα του ενδιαφερόμενου πολίτη να υποβάλλει αίτηση για την επίλυση συγκεκριμένης αμφισβήτησης που προκύπτει από την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας ... Σε ό,τι αφορά στην αποσαφήνιση των διατάξεων του από 9.8/6.9.95 ΠΔ ... θεωρούμε ως καθ' όλη αρμόδια την υπηρεσία που επεξεργάστηκε και εισηγήθηκε τις διατάξεις αυτές από ουσιαστική άποψη, εν προκειμένω την υπηρεσία σας...».

Σε συνέχεια του ανωτέρου εγγράφου η ΔΕΕΑΠ απέστειλε στη ΔΟΚΚ αντίγραφο αίτησης του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος και Ρεματιάς Πεντέλης-Χαλανδρίου προς την Υπουργό ΠΕΚΑ, το οποίο επέχει θέση αίτησης πολίτη (υπ' αρ. πρωτ. 50173/29-11-10 έγγραφο).

Στις 18/11/2010 πραγματοποιήθηκε συνάντηση της ειδικής επιστήμονος Ζωής Ρώσσιου με την κα Τσιρογιάννη και τον κο Λώλη από τη Δ/νση Ειδικών Έργων στο ΥΠΕΚΑ. Στη συνάντηση επισημάνθηκε εκ μέρους της κας Ζ.Ρώσσιου το θέμα ερμηνείας και η αναγκαιότητα διάκρισης των εννοιών πρόσωπο οικοπέδου - όψη (ή πρόσωπο) οικοδομής. Από τη Δ/νση Ειδικών Έργων διατυπώθηκε η άποψη ότι:

- 1) η όψη της οικοδομής ταυτίζεται με το πρόσωπο του οικοπέδου.
- 2) το κτίριο δεν έχει πρόσωπο (όψη) στη Λ. Πεντέλης. Ο πλάγιος χώρος δεν είναι δίοδος αλλά ο ακάλυπτος χώρος του οικοπέδου. Η ανέγερση της οικοδομής στο πρόσωπο του οικοπέδου (στη Λεωφόρο Πεντέλης) αποκλείει την παλιά οικοδομή από αυτό (το πρόσωπο δηλαδή)
- 3) η ΔΟΚΚ όφειλε να εισηγηθεί το θέμα στο ΣΧΟΠ αλλά αρνήθηκε.
- 4) ο *** θα υποβάλει νέο αίτημα. Κατά την άποψη της Δ/νσης Ειδικών Έργων πρέπει να αποσταθεί στη ΔΟΚΚ ώστε να ενεργοποιηθεί το άρθρο 27/85 του ΓΟΚ (επειδή η ΔΟΚΚ ενεργοποιεί το αρ. 27/85 μόνο σε περίπτωση διαφωνίας ακε μέρους του πολίτη)
- 5) σύμφωνα το πνεύμα του νόμου υπάρχει διάκριση μεταξύ των δύο προσώπων του οικοπέδου, σε σχέση με τη θέση της οικοδομής για την προστασία του ρέματος. Σχετικά με το θέμα αυτό η Δ/νση Ειδικών Έργων απέστειλε προς την ΔΟΚΚ το υπ' αριθμ. 50173/29-11-10 έγγραφο με το οποίο αναφέρθηκε και τη διαδικασία εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 27 του ΓΟΚ 1985.

Στη συνέχεια η Αρχή απέστειλε δύο έγγραφα προς τη ΔΟΚΚ με την παράκληση να της γνωστοποιηθούν οι απόψεις της εν λόγω υπηρεσίας. Η ΔΟΚΚ με το υπ' αρ. πρωτ. 30866/27-9-11 έγγραφο προς το Συνήγορο του Πολίτη ανέφερε τα εξής:

«1. η έννοια του προσώπου καθώς και της κύριας όψης κτιρίου ... ορίζονται με σαφήνεια στις διατάξεις του άρθ. 2 του ΓΟΚ/85 (παρ. 2, 15, 36) ...

2. ... δεδομένου ότι ο καθορισμός και η ερμηνεία των διατάξεων που άπτονται των χρήσεων γης ανήκει στην αρμοδιότητα της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Η ΔΕΕΑΠ επεξεργάστηκε, εισηγήθηκε από κοινού με τη Δ/νση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και προώθησε τη θεσμοθέτηση των διατάξεων του υπόψη Π.Δ.

Θεωρούμε ότι η τήρηση της διαδικασίας της παρ. 2 του άρθ. 27 του ΓΟΚ/85 για την επίλυση της ως άνω αμφισβήτησης ανήκει αυτονόητα στη συναρμοδιότητα των ως άνω

Δ/σεων που έχουν επιληφθεί ... Σε κάθε περίπτωση θεωρούμε σκόπιμη την επεξεργασία και προώθηση διευκρινιστικής ρύθμισης για την αντιμετώπιση των περιπτώσεων ανέγερσης σε διαφορετικές χρονικές περιόδους ανεξάρτητων κτιρίων σε οικόπεδα που εμπίπτουν στις εν λόγω διατάξεις.»

Γ) ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Ο Συνήγορος του Πολίτη μετά την πολυετή διαμεσολάβησή του για την αναφορά διαπιστώνει τα ακόλουθα:

- η διάταξη της παρ. 1β, του άρθ. 5 του ΠΔ προστασίας του ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου **χρήζει επαναδιατύπωσης** προκειμένου να διασαφηνισθούν οι περιπτώσεις οι οποίες υπάγονται σε αυτή τη διάταξη,

- **κατά την επεξεργασία του εν λόγω ΠΔ ελήφθη υπόψη η ειδική περιβαλλοντική μελέτη** για την προστασία και ανάδειξη του ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου και της ευρύτερης περιοχής, που εκπονήθηκε το Μάρτιο 1993 από τη **Δ/ση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών** του ΥΠΕΧΩΔΕ,

- σύμφωνα με το άρθρο 6 του ΠΔ «*Μέχρι τη σύσταση του ειδικού φορέα διαχείρισεως ορίζεται ως φορέας διαχείρισεως των μελετών διαμόρφωσης και των έργων διαμόρφωσης της περιοχής που περιγράφεται στο άρθρο 1 του παρόντος δ/τος η Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (ΔΕΕΑΠ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων*»,

- **δεν προκύπτει** από τα προαναφερόμενα **η τυχόν συναρμοδιότητα της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού** στην αποσαφήνιση θεμάτων που προκύπτουν από την εφαρμογή του ΠΔ,

- είναι σαφές ότι **η ανωτέρω αρμοδιότητα ανήκει στη Δ/ση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών** του ΥΠΕΚΑ,

- **ο Δήμος Χαλανδρίου, ωστόσο, αποδέχτηκε την άποψη της Δ/σης Πολεοδομικού Σχεδιασμού**, σύμφωνα με την οποία η εν λόγω χρήση επιτρέπεται, ενώ δεν φάνηκε να λαμβάνει υπόψη του την άποψη της ΔΕΕΑΠ.

Η Αρχή θεωρεί ότι κατά την εφαρμογή του ΠΔ θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η άποψη της Δ/σης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών, η οποία έχει και τη σχετική αρμοδιότητα.

Σημειώνεται ότι ο Συνήγορος του Πολίτη, μετά από τη διερεύνηση αναφοράς σχετικά με την εφαρμογή του από 9.8/6.95 Π.Δ/τος (ΦΕΚ 659) για την προστασία του χειμαρρικού ρέματος Πεντέλης-Χαλανδρίου, εξέδωσε το από τον Φεβρουάριο 2004 Πόρισμά του. Στο εν λόγω Πόρισμα εκφράστηκαν οι διαπιστώσεις της Αρχής σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής του ανωτέρω ειδικού διατάγματος κατά την εγκατάσταση και λειτουργία χρήσεων καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Τέλος, σύμφωνα δε με απόφαση του Δ.Σ Χαλανδρίου, όπως κοινοποιήθηκε στην Αρχή κατά την ανωτέρω διερεύνηση, αναγνωρίστηκε από το Δ.Σ «*το πρόβλημα που προκύπτει από την εφαρμογή του Π.Δ 695/95 στα καταστήματα*» και αποφάσισε τη συγκρότηση διαπαραταξιακής επιτροπής για την εισήγηση σχετικών προτάσεων στο ΥΠΕΧΩΔΕ «*επιθυμώντας τη συνέχιση της λειτουργίας*» των καταστημάτων.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, παρακαλείσθε κύριε Υπουργέ όπως μεριμνήσετε για την οριστική επίλυση του θέματος: α) με την επαναδιατύπωση της επίμαχης διάταξης με σαφή τρόπο, προκειμένου να μην υπάρξουν περαιτέρω προβλήματα σε παρόμοιες

περιπτώσεις διαμπερών οικοπέδων και β) με την οριστική αποσαφήνιση της αρμοδιότητας ερμηνείας του εν λόγω ΠΔ.

Με τιμή

Καλλιόπη Σπανού
Συνήγορος του Πολίτη

Κοινοποίηση:

1. Προϊσταμένη Διεύθυνσης Ειδικών Έργων
Αναβάθμισης Περιοχών
ΥΠΕΚΑ
Κηφισίας 125 -127
115 24 Αθήνα
2. Προϊστάμενο Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού
ΥΠΕΚΑ
Αμαλιάδος 17
115 23 Αθήνα
3. Προϊστάμενο Διεύθυνσης Οικοδομικών &
Κτιριοδομικών Κανονισμών
ΥΠΕΚΑ
Μεσογείων & Τρικάλων 36
115 27 Αθήνα
4. Δήμαρχο Χαλανδρίου
Αγ. Γεωργίου 34 - Φ. Λίτσα
152 35 Χαλάνδρι
5. Δ/νση Δημοτικών Προσόδων
& Δημ. Περιουσίας
Δήμου Χαλανδρίου
Αγ. Γεωργίου 30
152 34 Χαλάνδρι
6. Δ/νση Πολεοδομίας
Δήμου Αγ. Παρασκευής
Μεσογείων 372
153 41 Αγ. Παρασκευή
7. ***
15234 Χαλάνδρι