



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

11 Δεκεμβρίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 997

ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού (ν. Αττικής) στο Ο.Τ.137 με άρση απαλλοτρίωσης, επιβολή προκηπίου καθώς και καθορισμό χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 152 παρ. 1, 2 και 6, 154, 160 παρ. 1 και 2 και 161 παρ. 1 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ' 580/1999),

β) των άρθρων 31 παρ. 1 και 32 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), όπως το μεν άρθρο 31 παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 62 παρ.2 του ν. 4280/2014 (Α' 159), το δε άρθρο 32 ισχύει μετά τη συμπλήρωσή του με το άρθρο 62 παρ. 1 του ν. 4280/2014, την αντικατάστασή του με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 4315/2014 (Α' 269) και την τροποποίησή του με το άρθρο 69 του ν. 4342/2015 (Α' 143), πριν από την κατάργησή του με το άρθρο 138 του ν. 4759/2020 (Α' 245),

γ) του άρθρου εικοστού παρ. 1 του ν. 4787/2021 «Κύρωση Σύμβασης Διανομής Ακινήτου -Σύστασης Δικαιώματος Επιφανείας Ακινήτου Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού- Αγίου Κοσμά, ρύθμιση συναφών θεμάτων και άλλες διατάξεις» (Α' 44),

δ) του άρθρου 6 παρ. 6 του ν. 4315/2014 «Πράξεις εισφοράς σε γη και σε χρήμα- Ρυμοτομικές απαλλοτριώσεις και άλλες διατάξεις»,

ε) του άρθρου 29 παρ. 4 του ν. 2831/2000 «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 "Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις» (Α' 140), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση της περιπτ. α' της παραγράφου αυτής με το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 4315/2014,

στ) του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124), όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 1 παρ. 7 του ν. 4315/2014.

2. Την 74103/5569/08.07.2023 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και

Ενέργειας «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Νικόλαο Ταγαρά» (Β' 4408).

3. Την 1107/2001 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, που έχει καταστεί αμετάκλητη.

4. Την 1436/2016 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

5. Τις 9488/21.06.2017 και 251756/14.12.2018 αιτήσεις των ενδιαφερομένων.

6. Τις 214/2017, 210/2020, 218/2020, 10/2021 και 11/2021 αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Φιλοθέης-Ψυχικού.

7. Το 325645/23.04.2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Χωρικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Αττικής.

8. Το ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/70588/1055/16.09.2021 έγγραφο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

9. Τα ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/25159/880/21.12.2017, ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/41150/1090/23.07.2021 και ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/116591/3013/10.11.2023 έγγραφα της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

10. Τις 8/συν.8η/19.09.2019 και 10/συν.10η/21.11.2019 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ.) Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών.

11. Το άρθρο 90 του Κώδικα Νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα Κυβερνητικά Όργανα (άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005, Α' 98), όπως διατηρήθηκε σε ισχύ με την παρ. 22 του άρθρου 119 του ν. 4622/2019 (Α' 133) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμού του οικείου Δήμου.

12. Το γεγονός ότι οι διατάξεις του παρόντος δεν αφορούν σε διοικητική διαδικασία για την οποία υπάρχει υποχρέωση καταχώρισης στο Εθνικό Μητρώο Διοικητικών Διαδικασιών - «Μίτος».

13. Την 103/2025 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Εγκρίνεται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού (ν. Αττικής) και ειδικότερα στο Ο.Τ.137 με:

α) άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο υπό στοιχεία Α-Β-Γ-Δ-Ε-Ζ-Η-Η'-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ν-Ξ-Ο-Α τμήμα, επιφάνειας 2.053,61τ.μ., καθώς και μετατροπή του από κοινόχρηστο χώρο «Κοινόχρηστο Πράσινο» σε οικοδομήσιμο χώρο,

β) κατάργηση ρυμοτομικών και καθορισμό νέων ρυμοτομικών και οικοδομικών γραμμών,

όπως οι ανωτέρω ρυθμίσεις αποτυπώνονται στο σχετικό πρωτότυπο τοπογραφικό διάγραμμα σε κλίμακα 1:500 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την 102053/2025 πράξη του και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση συνδημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Στο πρόσωπο των οικοπέδων, οικοδομημένων ή μη, που βρίσκονται στον κατά το προηγούμενο άρθρο οικοδομήσιμο χώρο (Ο.Τ.137), επιβάλλεται προκήπιο πλάτους έξι (6) μέτρων, όπως αποτυπώνεται στο διάγραμμα του άρθρου 1.

Άρθρο 3

Στον ως άνω καθοριζόμενο οικοδομήσιμο χώρο έχουν εφαρμογή οι όροι και περιορισμοί δόμησης καθώς και οι χρήσεις γης που ισχύουν στα Ο.Τ. της περιοχής. Ειδικότερα:

α) Αρτιότητα:

αα) Εμβαδόν: χίλια (1.000) τετραγωνικά μέτρα,

ββ) Πρόσωπο: δεκαπέντε (15) μέτρα,

β) Συντελεστής Δόμησης: εξήντα εκατοστά (0,60),

γ) Μέγιστο ποσοστό κάλυψης οικοπέδου: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειάς του,

δ) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων: επτά μέτρα και πενήντα εκατοστά (7,50μ).

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (ν. 4067/2012- Α' 79), όπως ισχύει.

Άρθρο 4

Επιβάλλεται εισφορά σε γη επιφάνειας 5,80 τ.μ., όπως αποτυπώνεται στο διάγραμμα του άρθρου 1 υπό στοιχεία Ν1-Θ-Ν2-Ν1.

Άρθρο 5

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 4 Δεκεμβρίου 2025

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Ο Υφυπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΤΑΓΑΡΑΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

1. Το διαγράμμα είναι καταρτισμένο στο γραφείο συντελεστών ΕΓΓΑ - 87. Η έδρα του από το ΕΓΓΑ 87 πραγματοποιήθηκε με σύστημα GPS και κίνησης χρήση του Ελληνικού Συστήματος Εκπομπών - ΗΕΡΟΣ.
2. Οι διαστάσεις και το εμβαδόν υπολογισθέν αναλυτικά από τις συνολικές των κορυφών.
3. Για την κλίση των ρυμοτομικών γραμμών στο ΟΤ 137 ελήφθη υπόψη το Δ/γιο Ρυμοτομίας και με το Δ.Ε. 11/1996. Οι ρυμοτομικές γραμμές στα όρια ΟΤ έχουν τοποθετηθεί σύμφωνα με το Δ/γιο Ρυμοτομίας και είναι πλήρως υλοποιημένες. Οι οριοδικές γραμμές στα όρια ΟΤ έχουν τοποθετηθεί σε παράλληλη απόσταση 6.0μ από τις ρυμοτομικές γραμμές.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

- ΕΜΒΛΩΝ :** ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ - ΟΑ = 2053.61μ
1. Το γεωμέτρο με στοιχεία "Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Λ.Μ.Ν.Ξ.Ο.Α" υπαχθεί έκδοσή της επαύρις με την πτωχική "ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΑ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ & ΛΑΤΟΜΙΚΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε."
 2. Ενώ τα γεωμέτρους: α) δεν δέχονται ενόρκως μεταφοράς υπέρ της ΔΕΗ, ονόμας φυσικού πατρός, οδός προφύλαξη του 1923 ή ρέμα, και β) δεν υπάρχουν δέντρα ή διατηρητέο κτίριο.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΡΣΗΣ ΑΠΑΛΟΤΡΙΨΗΣ

1. Με το από 09.12.1977 ΝΔ (ΦΕΚ Α' 317/1977) επιδόθηκε η παροχή στο σκάλο πλάκας και προμήθεια η διαμόρφωση των ΟΤ 29 και 30, χωροταξία με ενσωμάτωση χώρου, στο θέμα του κωδ. ΟΤ 137.
2. Με το από 15.04.1988 ΝΔ (ΦΕΚ Δ' 353/1988) το ΟΤ 137 διαμερίστηκε για τη δημιουργία κοινοτήτων χώρου - προέδρου.

3. Με την υπ' αριθ. Οικ.7577/443/07/04.04.2007 Απόφαση Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ ΑΔΠ 93/2006) εγκρίθηκε η όλη ρυμοτομική αναδιάρθρωση με τροποποίηση των γεωμετρικών στοιχείων σκεύους του Δήμου Ψυχικού στο ΟΤ 137 σε συμμόρφωση στην υπ' αριθ. 1107/2003 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Με την ως άνω τροποποίηση το ΟΤ 137 ανακαταστάθηκε από κοινόχρηστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο.

4. Με την υπ' αριθ. 1434/2016 Απόφαση του ΣΤΕ υπαχθεί η υπ' αριθ. Οικ.7577/443/07/04.04.2007 Απόφαση Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ ΑΔΠ 93/2006) και παρατελέθηκε η υπόθεση στη Διοίκηση για νέα κόπια έργο.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

1. Το υπό όψη ΟΤ δεν αμείβει σε (20) 500 μέτρα από την ακτή και δεν εμπίπτει σε παραδοσιακούς οικισμούς ή σε τμήτα ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε αρχαιολογικούς χώρους ή σε προστατευόμενες περιοχές ή σε δασή και δασικές εκτάσεις ή σε περιοχές προστατευόμενες βάσει διεθνών συμφωνιών με το άρθρο 186 παρ. 2 19 του Ν.3862/2010, το άρθρο 18 και 19 του Ν. 1850/1986 και το άρθρο 10 του Ν.3044/2002.

2. Το υπό όψη ΟΤ έχει πρόσωπο σε οδό, η οποία δεν ανήκει στο βασικό Οδικό Δίκτυο.
3. Το ΟΤ 137 σύμφωνα με το ΠΔ 15.04.1988 (ΦΕΚ 353/1988) έχει διαμεριστεί για τη δημιουργία κοινοτήτων χώρου - προέδρου.

4. Το γεωμέτρο με στοιχεία "Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Λ.Μ.Ν.Ξ.Ο.Α" και εμβαδόν 2053.61μ, προκειμένου να καταστεί κοινόχρηστο υποχρεούται σε εισφορά σε γη, κατά την παρ. 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997, για τη δημιουργία κοινοτήτων χώρου. Η εισφορά σε γη υπολογίζεται κατά τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 8 του Ν. 1337/1983 και στη συνέχεια μειώνεται κατά ποσοστό πενήντα τοις εκατό (50%).

5. Εμφανίζονται τις διατάξεις παρ. 2 του άρθρου 20 του Ν. 2508/1997, όπως ισχύουν, επί του οποίου προεκτείνεται κοινοτήτων χώρου επιφάνειας 116.08μ, προκειμένου τελική εισφορά σε γη επί με 5.88μ.
6. Με την προτεινόμενη τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου αποδόεται εκ του γεωμετρικού τμήματος με στοιχεία "Κ.Λ.Μ.Ν.Ξ.Ο.Α" και εμβαδόν 5.88μ για τη δημιουργία κοινοτήτων χώρου.

7. Για το κοινόχρηστο τμήμα του ΟΤ 137 με στοιχεία "Α.Β.Γ.Δ.Ε.Ζ.Η.Θ.Ι.Κ.Λ.Μ.Ν.Ξ.Ο.Α" και εμβαδόν 2047.81μ, όπως διαμορφώνεται με το παρόν, προτείνεται η ισχύς των γεωμετρικών όρων διαμερίσεως που ισχύουν για το όριο ΟΤ.

ΑΠΟΣΤΑΣΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

ΠΔ 15.04.1988 (ΦΕΚ 353/1988) - ΚΟΛΛΑΡΑ 12.200

**ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ (της Περιοχής)**

ΕΠΙΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Δ.Ε. ΨΥΧΙΚΟΥ - ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ - ΨΥΧΙΚΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ
 ΒΔ 09.12.1977 (ΦΕΚ 317/1977) - ΠΔ 05.04.1990 (ΦΕΚ 1007/1990) - ΠΔ 03.04.1993 (ΦΕΚ 65/1993)
 Διάταγμα Ρυμοτομίας: ΒΔ 26.08.1996 (ΦΕΚ 392/1996) - ΠΔ 15.04.1988 (ΦΕΚ 353/1988)

Διάταγμα Ορωνόμησης: ΠΔ 14.09.1979 (ΦΕΚ 553/1979) > ΠΔ 15.04.1988 (ΦΕΚ 353/1988) - η οποία έχει τροποποιηθεί με το Δ.Ε. 11/1996

Αρμόδια κατά κανόνα: Εμβαδόν = 1.000μ - Πρόσωπο = 15μ + Διάτμ = 3.80

Αρμόδια κατά παράκληση: Εμβαδόν = 335μ - Πρόσωπο = 14μ (Πρ. 10.10.1979)

Συντελεστής δόμησης: 0.60

Υψος κτιρίσματος: 7.5μ

Κλίση: 40%

Χρήσεις: κατοικία σύμφωνα με το ΒΔ 28.03.1924 (ΦΕΚ 94/1924)

Επιτρεπόμενα ορόνια: ΠΔ της 25.04.2013 (ΦΕΚ 162/2013) και Ν.4067/2012 - ΝΟΚ (ΦΕΚ 79/2012)

• Ανατίθεται έκταση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής

• Ανατίθεται έκταση Αρχιτεκτονικής κατά τις απαιτήσεις

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΩ Α.Ε.

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ: ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΑΝΔΡΟΥΛΑΚΗ

Ανώνυμος Τοπογράφος Μηχανικός Ε.Μ.Π.

Βασιλείου 51, 17122, ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ

ΕΡΓΟ: ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ

ΘΕΣΗ: ΟΤ 137

Δ.Ε. ΨΥΧΙΚΟΥ

ΔΗΜΟΣ ΦΙΛΟΘΕΗΣ - ΨΥΧΙΚΟΥ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΘΕΜΑ: ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

ΕΛΕΓΧΟΣ

ΘΕΩΡΗΣΗ

ΣΥ.Π.Ο.Α.

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ

ΒΟΡΕΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ

ΕΓΚΡΙΝΕΤΑΙ

Το παρόν εισάγεται με αριθμό

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο

Ο Πρωτόκολλο