

Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός

A.M.TEE 63138

Φραγκοκλησιάς 59 - Μαρούσι

Τηλ. : 6944916944

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΘΕΜΑ : «Ακίνητα επί της λεωφόρου Ειρήνης αρ.77-79-81-83 και επί των Ο.Τ. Γ180 – Γ181 – Γ188 – Γ190 – Γ157 της περιοχής «Περιβόλια» της δημοτικής ενότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου-Ταύρου . Πρόταση τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε εκτέλεση των αρ.9838/2009, 9840/2009, 15568/2009, 3492/2010 δικαστικών αποφάσεων του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών»

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Το τοπογραφικό διάγραμμα συνετάχθη σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την παρ.2β του άρθρου 32 του Ν.Ο.Κ. (ν.4067/2012, ΦΕΚ 79^Α/9-4-12) όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 3 του ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269^Α/24-12-14) και την παρ.3 του άρθρου 9 του ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249^Α/25-11-11) . Επίσης ελήφθησαν υπόψη οι κατευθύνσεις που διατυπώνονται στο έγγραφο της Περιφέρειας Αττικής /Διεύθυνση Χωρικού Σχεδιασμού/Τμήμα Πολεοδομικών Θεμάτων με αρ.πρωτ. 123135/17-9-2013 που απεστάλη στους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες.

Το τοπογραφικό διάγραμμα είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και οι συντεταγμένες είναι σε σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ '87. Η υψομετρική αποτύπωση έγινε με χρήση Total Station τύπου LEICA TCR 1103 και η σύνδεση με το κρατικό δίκτυο συντεταγμένων με χρήση συστήματος GNSS τύπου TRIMBLE R8 .

Η επίλυση των τοπογραφικών δεδομένων έγινε με χρήση του προγράμματος «TAXYMETRIA» και η σχεδίαση σε περιβάλλον AUTOCAD με την βοήθεια των προγραμμάτων απόδοσης (GGCAD) & η δημιουργία υψομετρικών καμπυλών έγινε χρησιμοποιώντας AUTOCAD CIVIL.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η τοπογράφηση αφορά σε 4 (τέσσερις) όμορες ιδιοκτησίες , τις εξής :

1. Ιδιοκτησία της Ευαγγελίας Γ. Παπαγιαννούλη , επί της λεωφ. Ειρήνης αρ.77 & Ήρας, με επιφάνεια 3.524,18 τμ
2. Ιδιοκτησία των Ιωάννη Σπ. Παπαγιαννούλη και Ευγενίας χήρας Σπυρ. Παπαγιαννούλη, επί της λεωφόρου Ειρήνης αρ.79 , με επιφάνεια 4.523,05 τμ
3. Ιδιοκτησία Ιωάννου Γ. Παπαγιαννούλη, επί της λεωφ. Ειρήνης αρ.81 , με επιφάνεια 4.479,61 τμ και
4. Ιδιοκτησία της εταιρείας «Αφοί Ι. Παπαγιαννούλη Α.Ε.» , επί της λεωφ. Ειρήνης αρ.83, με επιφάνεια 12.767,43 τμ .

Τα ανωτέρω ακίνητα φέρουν βιομηχανικά-βιοτεχνικά κυρίως κτίσματα επ'αυτών και στεγάζουν επαγγελματικές χρήσεις . Η κατασκευή τους καλύπτει διάφορες χρονικές περιόδους, από κτίσματα προ του 1955 έως και κατασκευές που έγιναν την δεκαετία '80-'90 . Τα κεντρικά κτήρια στις ιδιοκτησίες Ι,ΙΙΙ και ΙV (τα οποία και ρυμοτομούνται σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο) είναι τα μεγαλύτερα, είναι κυρίως κατασκευής '80-'90 και έχουν σχήμα επίμηκες ακολουθώντας την μορφή των οικοπέδων τους .

Ανήκουν στην πολεοδομική ενότητα «Περιβόλια» και διοικητικά βρίσκονται εντός των ορίων της δημοτικής ενότητας Ταύρου του Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου .

Στις φωτογραφίες του τοπογραφικού διαγράμματος φαίνονται απόψεις τόσο του εσωτερικού όσο και του εξωτερικού χώρου των ακινήτων .

ΙΣΧΥΟΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Τα εν λόγω ακίνητα και κατ' επέκταση η ευρύτερη περιοχή των Περιβολίων Ταύρου εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης με το από 28-9-1989 Προεδρικό Διάταγμα που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 637 Δ'/9-10-1989 .

Μέχρι τότε εθεωρούντο ως εκτός σχεδίου αλλά εντός ζώνης - δεδομένου ότι η λεωφόρος Ειρήνης είναι εγκεκριμένη οδός από το έτος 1939 (ΦΕΚ 288Α'/28-7-1939) – και με όρους δόμησης : Π=20 μ και Ε=1000 τμ, μεγ.Κάλυψη = 40% και Σ.Δ.=1,8 .

Σύμφωνα με το από 28-9-1989 Π.Δ. και οι 4 ιδιοκτησίες ανήκουν στο αραιοδομημένο τμήμα της περιοχής (τομέας Β) και η χρήση γης σε όλη την

περιοχή Περιβολίων γίνεται Γενική Κατοικία . Ο τομέας Α της περιοχής καλύπτει το τμήμα της περιοχής που από το 1978 είχε χαρακτηριστεί ως «οικισμός προ του 1923» . Χρήση γης στο αραιοδομημένο τμήμα καθορίστηκε πρώτη φορά με την πολεοδόμησή του το 1989 .

Το Π.Δ. ένταξης στο σχέδιο πόλης του 1989 προέβλεπε την δημιουργία νέων οδών με «πλατώματα» κάθετων και οριζόντιων καθώς και δημιουργία χώρου στάθμευσης στο Ο.Τ. Γ188, όπως φαίνονται στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Επί τη βάση αυτού συνετάχθη η αρ.1/94 Πράξη Εφαρμογής για όλη την περιοχή των Περιβολίων , που κυρώθηκε με την αρ.5127/67/1-3-1994 απόφαση του τότε αρμοδίου Νομάρχη Αθηνών . Με την Π.Ε. 1/1994 ένα σημαντικό μέρος του οικοδομήσιμου τμήματος των εν λόγω ιδιοκτησιών διατίθεται για την δημιουργία νέων οικοπέδων για ιδιοκτησίες της περιοχής που βρίσκονται στο νότιο τμήμα των Περιβολίων και που ρυμοτομούνται για την δημιουργία κοινόχρηστου πρασίνου.

Μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεσθεί καμμία απαλλοτρίωση ούτε έχει εφαρμοσθεί κάτι από τα ανωτέρω .

ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εν λόγω ακινήτων , σύμφωνα και με τον έλεγχο τίτλων από το έτος 1920 μέχρι και σήμερα που διενήργησαν και υπογράφουν οι δικηγόροι Βασιλική Χειμωνάκου-Κυλόζ και Σωτήριος Δημάκος, σε συνάρτηση με τα μετρητικά στοιχεία του παρόντος τοπογραφικού διαγράμματος έχει ως ακολούθως :

Α. Κατά την κρίσιμη ημερομηνία, την **10-3-1982** ήσαν :

- **ιδιοκτησία I** επιφανείας 3.524,18 τμ

α) Η Ευαγγελία Γ. Παπαγιαννούλη από την όλη ιδιοκτησία ήταν πλήρης κύριος των 2.325,23 τμ.

β) Ο Γεώργιος Ιωάν. Παπαγιαννούλης κατείχε 1.102,65 τμ και

γ) Η Ειρήνη Γ. Παπαγιαννούλη κατείχε 96 τμ

- **ιδιοκτησία II** επιφανείας 4.523,05

την πλήρη κυριότητα του ακινήτου την είχε ο Σπυρίδων Ι. Παπαγιαννούλης

- **ιδιοκτησία III** επιφανείας 4.479,61 τμ

- α) Η Μαρία Κων. Παπαγιαννούλη κατείχε ποσοστό 75% του ακινήτου ,
δηλαδή 3.359,71 τμ
- β) Η Ηλέκτρα χήρα Κων. Παπαγιαννούλη κατείχε ποσοστό 25% , δηλαδή
1.119,90 τμ
- **ιδιοκτησία IV** επιφανείας 12.767,43 τμ
- α) Ο Γεώργιος Ι. Παπαγιαννούλης κατείχε το 1/3 του ακινήτου, δηλαδή
4.255,81 τμ
- β) Ο Σπυρίδων Ι. Παπαγιαννούλης κατείχε το 1/3 του ακινήτου, δηλαδή
4.255,81 τμ
- γ) Η Μαρία Κων. Παπαγιαννούλη κατείχε ποσοστό 75% του 1/3 του
ακινήτου, δηλαδή 3.191,86 τμ
- δ) Η Ηλέκτρα χήρα Κων. Παπαγιαννούλη κατείχε ποσοστό 25% του 1/3 του
ακινήτου, δηλαδή 1063,95 τμ

B. Σήμερα το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι :

- **ιδιοκτησία I** , Ευαγγελία Γεωργ. Παπαγιαννούλη πλήρης κυριότητα
100%
- **ιδιοκτησία II** , α) Ιωάννης Σπυρ. Παπαγιαννούλης με ποσοστό
συνιδιοκτησίας 75% που αντιστοιχεί σε 3.392,29 τμ και
β) Ευγενία χήρα Σπ. Παπαγιαννούλη με ποσοστό συνιδιοκτησίας 25%
που αντιστοιχεί σε 1.130,76 τμ
- **ιδιοκτησία III** , Ιωάννης Γεωργ. Παπαγιαννούλης 100%
- **ιδιοκτησία IV** , εταιρεία ΑΦΟΙ Ι. ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΟΥΛΗ Α.Ε. 100%

ΕΙΣΦΟΡΑ ΣΕ ΓΗ

Η περιοχή των Περιβολίων Ταύρου εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης με τις διατάξεις του ν.1337/1983 και ως εκ τούτου οι ιδιοκτησίες υπόκεινται σε εισφορά σε γη και σε εισφορά σε χρήμα .

- Οι εισφορές σε γη των εν λόγω ιδιοκτησιών – αν ο υπολογισμός τους γίνει με τις διατάξεις του ν.1337/1983 και σύμφωνα με το από 28-9-1989 Π.Δ/γμα – λαμβανομένου υπόψη του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που ίσχυε στις 10-3-1982 και κατ' αναλογία του σημερινού ιδιοκτησιακού καθεστώτος , ευρέθησαν :
 - α) ιδιοκτησία I : 1.271,52 τμ
 - β) ιδιοκτησία II : 2.068,32 τμ
 - γ) ιδιοκτησία III : 1.855,19 τμ
 - δ) ιδιοκτησία IV : 5.538,69 τμ
- Οι εισφορές σε γη των παρόντων ιδιοκτησιών – εφόσον με δικαστικές αποφάσεις υπάρχει άρση των απαλλοτριώσεων που τους επεβλήθησαν με το από 28-9-1989 Π.Δ/γμα και θα πρέπει να υποστούν ουσιαστικά εκ νέου πολεοδόμηση σε συνδυασμό με σχετική απόφαση του αρμοδίου Δημοτικού Συμβουλίου – κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν.1337/1983 όπως αυτό αντικατεστάθη από το άρθρο 1 του ν.4315/2014 (ΦΕΚ 269Α') είναι :
 - α) ιδιοκτησία I : 1.059,67 τμ
 - β) ιδιοκτησία II : 1.196,14 τμ [1006,91 τμ + 189,23 τμ]
 - γ) ιδιοκτησία III : 1.441,84 τμ
 - δ) ιδιοκτησία IV : 5.033,72 τμ

ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ (ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ)

Η πρόταση νέας πολεοδομικής ρύθμισης , σε εκτέλεση των δικαστικών αποφάσεων του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών με αρ. 9838/2009 – 9840/2009 – 15568/2009 – 3492/2010 , που αφορά σε έξι τουλάχιστον οικοδομικά τετράγωνα δεν συνιστά μία απλή σημειακή εντοπισμένη τροποποίηση αλλά επηρεάζει γενικότερα την περιοχή .

Οπότε εξαρτάται βασικά από τον τρόπο που θα αντιμετωπίσουν το πρόβλημα ο Δήμος , η Περιφέρεια , το Υ.Π.Ε.Κ.Α. . Διότι είναι φανερό πως μόνο γενικά και συνολικά μπορεί να ρυθμισθεί πολεοδομικά η περιοχή , λαμβανομένων υπόψη και των άλλων δικαστικών αποφάσεων άρσης απαλλοτριώσεων που υπάρχουν σε όμορες ιδιοκτησίες .

Η αποφυγή των ρυμοτομήσεων των τριών μεγάλων κεντρικών κτηρίων, δηλαδή η κατάργηση του κεντρικού δρόμου του παραλλήλου προς την λεωφ. Ειρήνης που πέραν των ρυμοτομήσεων διχοτομεί και τις τέσσερις ιδιοκτησίες, επηρεάζει όλη την περιοχή αλλάζοντας την πολεοδομική οπτική με την οποία έχει συνταχθεί το εγκεκριμένο σχέδιο της περιοχής .

Και μολονότι η **βασική επιδίωξη είναι ακριβώς αυτό, η αποφυγή δηλ. των εκτεταμένων ρυμοτομήσεων και ο πολυκερματισμός των ιδιοκτησιών**, η πρόταση τροποποίησης που μπορεί να κατατεθεί σήμερα – **με δεδομένη μέχρι στιγμής την αντιμετώπιση από τους αρμοδίους δημοσίους φορείς του θέματος ως μία εντοπισμένη και σημειακή παρέμβαση** – πρέπει να λάβει υπόψη της τα εξής :

- ότι οι οποιεσδήποτε αλλαγές και παρεμβάσεις πρέπει να γίνουν μόνο μέσα στα όρια των τεσσάρων ιδιοκτησιών
- την εγκεκριμένη πολεοδομική δομή και οπτική της ευρύτερης περιοχής των Περιβολίων , μολονότι μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεσθεί καμία απαλλοτρίωση ούτε έχει εφαρμοσθεί επί εδάφους έστω κάποιο τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου , ούτε στις τέσσερις παρούσες ιδιοκτησίες αλλά ούτε στην ευρύτερη περιοχή των Περιβολίων . Π.χ. η προέκταση του κεντρικού δρόμου που διχοτομεί καθέτως τις 4 εν λόγω ιδιοκτησίες και διέρχεται μεταξύ των Ο.Τ. Γ182 και Ο.Τ. Γ187 δεν έχει διανοιγεί ούτε έχει συντελεσθεί απαλλοτρίωση . Το ίδιο συμβαίνει σε όλες τις όμορες ιδιοκτησίες και για όλους τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους (δρόμους, πράσινο, πλατεία κ.ά.) νοτίως και δυτικά της περιοχής των 4 εν λόγω ιδιοκτησιών .

Με βάση τα παραπάνω και εφόσον το παρόν ζήτημα δεν αντιμετωπισθεί με νέα πολεοδομική ρύθμιση γενικότερου ενδιαφέροντος για την ευρύτερη περιοχή αλλά και με διερεύνηση των δυνατοτήτων υλοποίησής του από τον αρμόδιο φορέα δηλ. τον Δήμο, η ιδιωτική πρόταση τροποποίησης δεν δύναται να συμβαδίσει με το πνεύμα των τεσσάρων δικαστικών αποφάσεων περί άρσης των επιβληθεισών με το από 28-9-1989 Π.Δ/γμα απαλλοτριώσεων και εκ των πραγμάτων είναι πολύ περιορισμένη .



Η συντάξασα Μηχανικός

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΔΟΥΚΑΚΗ