



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ
ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

ΣΩΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ – ΕΛΕΓΚΤΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

ΕΚΘΕΣΗ
ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ - ΕΛΕΓΧΟΥ

- Στο Δήμο Κηφισιάς
Αρ: 599/A/2011

Ξουρή Καλλιόπη¹
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΗΣ – ΕΛΕΓΚΤΗΣ Δ.Δ.

Γριβοκωστόπουλος Νικόλαος
ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΗΣ – ΕΛΕΓΚΤΗΣ Δ.Δ.



Εγκρίθηκε από την Επιτροπή
Του άρθρου 4 § 4 του ν.3613/2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A.	ΓΕΝΙΚΑ	3
A.1.	Εντολές Επιθεώρησης:	3
A.2.	Αντικείμενο Εντολής Επιθεώρησης:	3
A.3.	Αντικείμενο Έκθεσης:	3
A.4.	Ελεγχόμενη Υπηρεσία	3
B.	ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	4
Γ.	ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ	5
Γ.1.	Ως προς τις ενέργειες οχετικά με την καταγραφή των κοινοχρήστων εκτάσεων από το Δήμο Κηφισιάς	9
Γ.1.1.	Ως προς την αποτύπωση των κοινοχρήστων εκτάσεων	9
Γ.1.2.	Ως προς τη δήλωση των κοινοχρήστων εκτάσεων στο Εθνικό Κτηματολόγιο	15
Γ.2.	Ως προς τις ενέργειες των αρμοδίων Υπηρεσιών για τη δόμηση της εξεταζόμενης έκτασης, κατ' εφαρμογή του Π.Δ.	19
Γ.3.	Ως προς τις ενέργειες λοιπών Υπηρεσιών του Δήμου Κηφισιάς οχετικά με την εξεταζόμενη έκταση	29
Γ.3.1.	Τμήμα Αυθαιρέτων Κατασκευών	29
Γ.3.2.	Δ/νση Καθαριότητας του Δήμου	29
Γ.3.3.	Τμήμα Πρασίνου της Δ/νσης Περιβάλλοντος του Δήμου	30
Γ.3.4.	Τμήμα Φόρων, Τελών, Δικαιωμάτων και Προστίμων του Δήμου..	30
Δ.	ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	31
E.	ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ	32



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΗΣ ΚΑΙ
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
ΣΩΜΑ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ-ΕΛΕΓΚΤΩΝ
ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Αθήνα, Νοέμβριος 2011
Α/Α: 599 | A | 2011

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΗΣ-ΕΛΕΓΧΟΥ

A. ΓΕΝΙΚΑ

A.1. Εντολές Επιθεώρησης:

Σ.Ε.Ε.Δ.Δ./Φ.2/81/10253/30.08.2010

Σ.Ε.Ε.Δ.Δ./Φ.2/81/2588/03.03.2011

A.2. Αντικείμενο Εντολής Επιθεώρησης:

Η διερεύνηση των διαλαμβανομένων σε καταγγελία/αναφορά σχετικά α) με την καταπάτηση καμένου δάσους, μετά την από 16.08.2007 πυρκαγιά, κοπή καμένων δένδρων και επιχωμάτωση της καμένης έκτασης, με συνέπεια την καταστροφή της φυσικής αναγέννησης, με την αποψίλωση κοινόχρηστου χώρου πρασίνου και β) με τη μη απόδοση σε κοινή χρήση κοινοχρήστων χώρων στο Δήμο Κηφισιάς, σε έκταση όμορη της οδού Θανοπούλου, στη θέση «Μοναχόδενδρο-Κοκκιναράς» του Δήμου Κηφισιάς.

A.3. Αντικείμενο Έκθεσης:

Με την παρούσα ολοκληρώνεται η επιθεώρηση – έλεγχος, που είχε διαταχθεί με τις ως άνω εντολές.

Σε συνέχεια της αριθ. 325/A/2011 Ενδιάμεσης Έκθεσης, με την οποία είχαν διερευνηθεί τα διαλαμβανόμενα στην εξεταζόμενη αναφορά, σχετικά με τις ενέργειες και τις παραλείψεις των δασικών Υπηρεσιών, με την παρούσα Έκθεση διερευνώνται τα διαλαμβανόμενα στην ως άνω αναφορά σχετικά με την παράλειψη του Δήμου Κηφισιάς να μεριμνήσει για την απόδοση σε κοινή χρήση των κοινοχρήστων χώρων, στην προαναφερόμενη έκταση, η οποία, σύμφωνα με τα καταγγελλόμενα, οικοδομήθηκε με πολεοδομικές παραβάσεις, σχετικά με τα οριζόμενα στο Π.Δ. της 16.04.1979 (ΦΕΚ 256/Α).

A.4. Ελεγχόμενη Υπηρεσία

Δήμος Κηφισιάς

B. ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

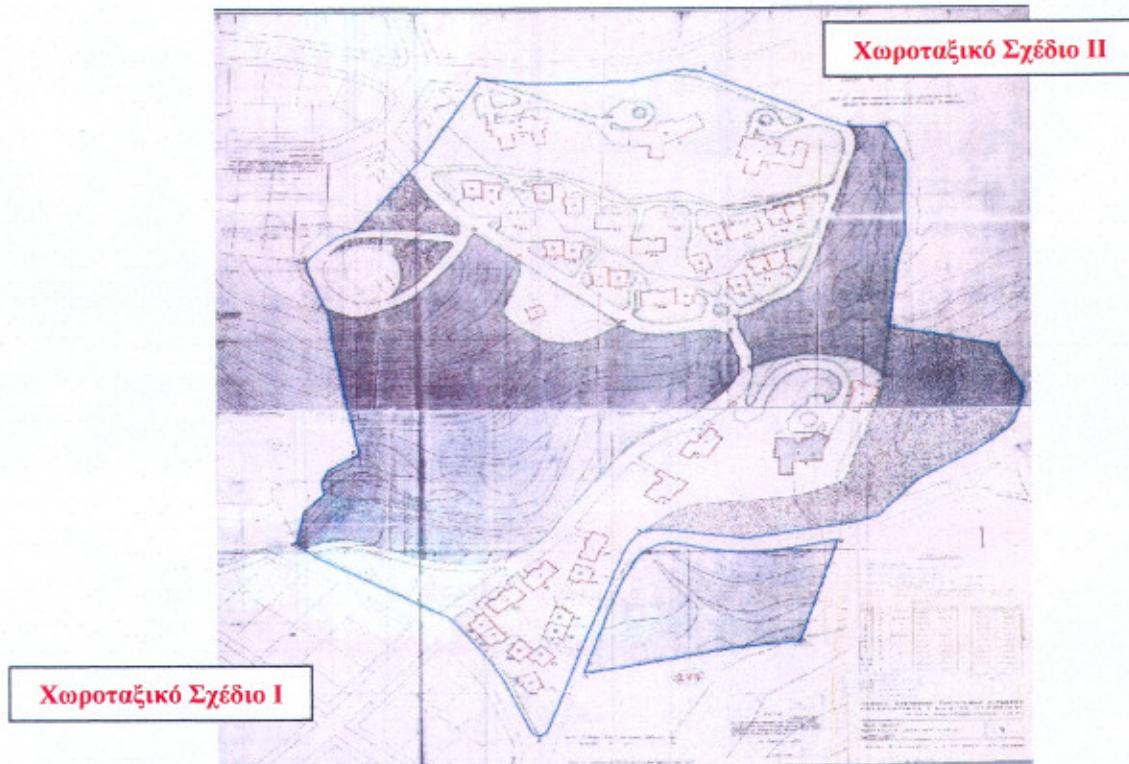
- Ν.Δ. της 17.07.1923 (ΦΕΚ 228/Α) «Περί σχεδίων πόλεων, κωμιών και συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών», άρθρ. 1, 3, 7, 9, 22, 23 και 37
- Ν. 3741/1929 (ΦΕΚ 4/Α) «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους (Οριζόντια ιδιοκτησία», όλα τα άρθρα και ειδικότερα το άρθρ. 14 «Η δια του παρόντος αναγνωριζομένη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία, χωρεί μόνον εφ' όσουν υπάρξῃ περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξη τελευταίας βουλήσεως».
- Α.Ν. 625/1968 (ΦΕΚ 266/Α) «Περί συμπληρώσεως και τροποποιήσεως των γενικών περί σχεδίων πόλεων διατάξεων», άρθρ. 1
- Ν. 960/1979 (ΦΕΚ 194/Α) «Επιβολή υποχρεώσεων για δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων», άρθρ. 8
- Ν. 2308/1995 (ΦΕΚ 114/Α) «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία και άλλες διατάξεις», άρθρ. 4 και 6, όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρ. 25 του Ν. 2664/1998 (ΦΕΚ 275/Α)
- Ν. 2831/2000 (ΦΕΚ 140/Α) «Τροποποίηση των διατάξεων του ν. 1577/1985 “Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός” και άλλες πολεοδομικές διατάξεις», άρθρ. 27
- Π.Δ. της 21/31.05.1985 (ΦΕΚ 270/Δ) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών», άρθρ. 1 παρ. 11
- Π.Δ. της 03.08.1987 (ΦΕΚ 749/Δ) «Καθορισμός ειδικών όρων ως προς τη δόμηση και διαμόρφωση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων και κατάργηση των υπ' αριθ. Π.Δ. 697/1979 και Π.Δ. 1339/1981», άρθρ. 3 παρ. 2, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρ. 1 του Π.Δ. της 21.08.1995 (ΦΕΚ 663/Δ)
- Ν.Δ. 1024/1971 (ΦΕΚ 232/Α) «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου».
- Εγκύκλιος Υπηρεσίας Οικισμού 8676/1206/22/77, Εγκ-22/77, «Διαδικασίες εγκρίσεως παραθεριστικών οικισμών και Γενικές Προδιαγραφές για την ίδρυσή τους»

Γ. ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Στη θέση «Μοναχόδενδρο» Κοκκιναρά του Δήμου Κηφισιάς, όπως είχε διαπιστωθεί και στην αριθ. 325/A/2011 Ενδιάμεση Έκθεση Ελέγχου, έκταση εμβαδού 121 στρ., όμορη της οδού Θανοπούλου, βρίσκεται εκτός των ορίων: α) Εγκεκριμένων Ρυμοτομικών Σχεδίων, β) οικισμών προϋφιστάμενων του Ν.Δ. της 17.07.1923 και γ) οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Το έτος 1979, για την οικιστική αξιοποίηση της εν λόγω έκτασης, εκδόθηκε το Π.Δ. της 16.04.1979 «Περί καθορισμού όρων και περιορισμών δομήσεως και εγκρίσεως θέσεως και διατάξεως κτιρίων αινεγερθησούμενων επί εκτάσεως κειμένης εκτός σχεδίου εις την περιοχήν «Κοκκιναρά» του Δήμου Κηφισιάς (Αττικής)», με το οποίο καθορίστηκαν αφενός η θέση και η διάταξη των κτιρίων που επιτρέπεται να αινεγερθούν εντός της προαναφερόμενης, εκτός ρυμοτομικού σχεδίου, έκτασης και αφετέρου οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης για την έκταση αυτή.

Στην εικόνα που ακολουθεί (Εικόνα 1), απεικονίζονται τα συνοδεύοντα το Π.Δ. του έτους 1979 χωροταξικά σχέδια, στα οποία εμφανίζονται οι εγκεκριμένες θέσεις των προς οικοδόμηση κτιρίων (κόκκινα περιγράμματα) και η διάταξη αυτών, ενώ διακρίνεται η σχηματισθείσα οδοποιία. Με μπλε περίγραμμα, περικλείεται η έκταση εμβαδού 121 στρ., η οποία διασχίζεται κατά το νοτιοανατολικό τμήμα της, από οδό προς τη Ν. Πεντέλη και διαχωρίζεται, από την εν λόγω οδό, σε δύο επιμέρους τμήματα. Οι προς ανέγερση οικοδομές εμφανίζονται στο μεγαλύτερο τμήμα της εν λόγω έκτασης. Στη συνέχεια όταν θα γίνεται αναφορά στην εξεταζόμενη έκταση, θα νοείται το μεγαλύτερο τμήμα της προαναφερόμενης έκτασης.



Εικόνα 1: Τα συνοδεύοντα το Π.Δ. της 16.04.1979 χωροταξικά σχέδια (I και II).
Με μπλε περίγραμμα περικλείεται η έκταση των 121 στρ.
Με κόκκινο περίγραμμα εμφανίζονται οι θέσεις των προς ανέγερση οικοδομών.

Η προς οικιστική εκμετάλλευση έκταση έχει εμβαδό 121 στρ., όπως προαναφέρθηκε και εντός αυτής περιλαμβάνονται αναδισωτέες/δασικές εκτάσεις και εκτάσεις αγροτικής μορφής, σύμφωνα με την αριθ. 214671/1393/08.05.1978 απόφαση του Υφ. Γεωργίας. Η οικιστική αξιοποίηση της ως άνω περιοχής επετράπη στις εκτάσεις αγροτικής μορφής, οι οποίες οριοθετούνται στα συνοδεύοντα το ως άνω Π.Δ. χωροταξικά σχέδια.

Το εν λόγω Π.Δ. εκδόθηκε σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 2 του αρθρ. 9 του Ν.Δ. της 17.07.1923, όπως αυτή τροποποιήθηκε με τη διάταξη της παρ. 1 του αρθρ. 1¹ του Α.Ν. 625/1968. Με το προαναφερόμενο Π.Δ. ρυθμίστηκαν θέματα, τα οποία προβλέπονται στην ως άνω διάταξη και ειδικότερα το οικοδομικό σύστημα, το μέγιστο ποσοστό κάλυψης, ο μέγιστος συντελεστής δόμησης, ο μέγιστος αριθμός ορόφων κλπ.

Σημειώνεται ότι, στο κεφάλαιο των Γενικών Προδιαγραφών της αριθ. 22/27.04.1977 Εγκυκλίου της Υπηρεσίας Οικισμού του (τότε) Υπουργείου Δημοσίων Έργων, παρασχέθηκαν οδηγίες για την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 1 του αρθρ. 1 του Α.Ν. 625/1968 και του αρθρ. 7 του Ν.Δ. της 17.07.1923, καθώς και για την έγκριση παραθεριστικών οικισμών με τη διαδικασία του Ν.Δ./17.07.1923 και για την έγκριση παραθεριστικών οικισμών με τη διαδικασία περί Οικοδομικών Συνεταιρισμών. Στο ως άνω κεφάλαιο, μεταξύ άλλων, αναφέρεται ότι για την εξασφάλιση των κοινοχρήστων χώρων και των χώρων κοινωφελών και λοιπών εξυπηρετήσεων, διατίθεται ποσοστό 40% έως 50% της συνολικής εκτάσεως του οικισμού και ο ενδιαφερόμενος για την έγκριση του οικισμού φορέας, υποβάλει συμβολαιογραφική δήλωση, περί μη απαιτήσεως αποζημιώσεως για όλους τους κοινόχρηστους χώρους κοινής εξυπηρετήσεως, οι οποίοι εξυπηρετούν την ευρύτερη περιοχή (παρ. 6).

Το Π.Δ. του έτους 1979 εκδόθηκε, κατά τα προαναφερόμενα, αφού υποβλήθηκε συμβολαιογραφική πράξη παρατήσεως από δικαιώματος απαιτήσεως

¹ Η παρ.2 του Αρθ-9 του από ΝΔ/17-7-23 "περί σχεδίων πόλεων, κωμών κλπ." (ΦΕΚ228/Α) αντικαθίσταται ως ακολούθως: "2. Οι κατά τα ανωτέρω όροι και περιορισμοί καθορίζονται διαταγμάτων εκδιομένων μετά γνώμην του Συμβουλίου των Δημ. Έργων και κανονιζόντων διέκαστον τρίμητα ή διέκαστον οικοδομικόν τετράγωνο της πόλεως, κώμης κλπ. ή και διώρισμένην περιοχήν εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου κειμένην, εκτάσεως ουχί μικρ οτέρας των 6000 μέτρων τετραγωνικών) 1) τα ελάχιστα επιπρεπόμενα όρια της επιφανείας και των διαστάσεων των εντός του εγκεκριμένου σχεδίου περιλαμβανομένων κοινοπέδων, 2) το μέγιστον και το ελάχιστον επιπρεπόμενον ύψος των οικοδομών, 3) τον αριθμόν των ορόφων και τας ελαχίστας τούτων διαστάσεων αναλόγως του σκοπού δύον προορίζονται, 4) το μέγιστον της υπό οικοδομών δυναμένης να καλυφθή επιφανείας εκάστου οικοπέδου, 5) τον συντελεστήν δομήσεως, 6) την θέσην των οικοδομών και των συναφών ταύταις εγκαταστάσεων υδρεύσεως, φωτισμού, αποχετεύσεως ακαθάρτων υγρών κλπ. εν σχέσει προς το γεγκεκριμένον σχέδιον ρυμοτομίας, προς το οικόπεδον εφ' ου κείναι αύται και προς αλλήλας, 7) τας εν γένει δουλείας φωτισμού και αερισμού των κτιρίων και των ακαλύπτων χώρων των οικοπέδων, 8) τους εντός των ιδιοκτησιών κοινούς ελυθέρους χώρους και τερραπονίες χρήσεως αιτών, 9) τα ελάχιστα όρια του μεγέθους των οικοδομών, τας περιπτώσεων καθάς επιβάλλεται η πραγμάτωση τουλάχιστον των ορίων τούτων και τους όρους και των τρόπων εξασφαλίσεως της πραγματώσεως ταύτης, 10) τας επιβαλλομένας εισεκάστην οικοδομήν αναλόγως του προϋπολογίσματος της εγκαταστάσεως, αποχετεύσεως των ακαθάρτων υγρών, θερμάνσεως, αερισμού κλπ., 11) τους εις εκάστην περίπτωσιν τηρητέους δια λόγους ασφαλείας, υγιεινής, και αισθητικής όρους, ως προς την εσωτερικήν και εξωτερικήν υπέρ και υπό το έδαφος εν γένει διάταξιν και την θεμελίωσην των οικοδομών, τας διαστάσεων των, τας εν αυταίσιμη χαρακτηρικάς ή άλλης φύσεως εγκαταστάσεις και τα πάσης φύσεως παγίας ασήμιας επί των προς τους κοινοχρήστους εν γένει κάτιοντας προσθήκας (οιον προστεγάσματα, οικίας, βιτρίνας κλπ.), τον τρόπον και το είδος δομήσεως και τας ποιότητας, ποσότητας και τρόπου επεξεργασίας, συνθέσεως και χρησιμοποιήσεως των υλικών δομήσεως, 12) τον τρόπον κατασκευής και συντήρησης των ιδιωτικών πρασιών και κήπων και των περιτοιχισμάτων αιτών και 13) εν γένει τους όρους και περιορισμούς υφ' ους να εκτελήται οιασδήποτε φύσεως εργασία δομήσεως".

αποζημιώσεως εκ των κοινοχρήστων χώρων και αναλήψεως υποχρεώσεως εκτελέσεως έργων υποδομής, εκ μέρους των ιδιοκτητών της έκτασης. Στην προαναφερόμενη πράξη (αριθ. 48.656/17.03.1979) και στο τρίτο (3^ο) φύλλο αυτής, αναγράφεται συγκεκριμένα ότι, οι Αφοι Η. «εδήλωσαν αφ' ενός ότι παραιτούνται υπέρ του Δήμου Κηφισιάς πάσης απαυτήσεως των προς αποζημίωσην από μέρους του Δήμου ή του Δημοσίου ή οιουδήποτε τρίτου..... εκ της συνεπεία του άνω Προεδρικού Διατάγματος δημιουργίας, διατηρήσεως και χρήσεως κοινοχρήστων χώρων, της ρηθείσης ιδιοκτησίας των, ήτοι κοινοχρήστων και μη οικοδομήσιμων ελευθέρων εκτάσεων πρασίνου, οδών προσπελάσεως και πεζοδρόμων, ως ούτοι (....), εμφαίνονται, χαρακτηρίζονται και διακρίνονται εις το ανωτέρω διάγραμμα (σχέδιον γενικής διατάξεως) ... και αφετέρου ότι αναλαμβάνουν την υποχρέωσην α) κατασκευής και συντηρήσεως των έργων, β) διαμορφώσεως των ως άνω χώρων και γ) κατασκευής των έργων υποδομής του υπό ανέγερσιν Οικισμού δηλαδή οδοποιίας, ηλεκτροφωτισμού και υδρεύσεως.». Από τα αναφερόμενα στην ως άνω συμβολαιογραφική πράξη προκύπτει ότι οι Αφοι Η. δήλωσαν ότι εντός της εξεταζόμενης έκτασης επρόκειτο να ανεγερθεί οικισμός, στον οποίο θα ελάμβαναν χώρα και έργα υποδομής («δίκτυο ύδρευσης, αποχέτευσης και εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων με βιολογικό καθαρισμό ή με δεξαμενές διαλυτοποίησης και εξατμοδιαπνοή»).

Επιπλέον, παρατηρείται ότι στην πρόταση² που κατέθεσαν οι ιδιοκτήτες της έκτασης στην Υπηρεσία Οικισμού, προκειμένου να οικοδομηθεί η έκταση, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «η σύνδεση του κτήματος με την γύρω περιοχή προτείνεται όπως στο διάγραμμα-πρόταση που δείχνει τους υφισταμένους δρόμους αλλά και τους προτεινόμενους που θα συνδέσουν την ιδιοκτησία με την παρακείμενη περιοχή. Βασική σκέψη για τη χάραξη των οδών ήταν να μη δικοτομηθεί το πράσινο αλλά να γίνουν δρόμοι στην παρυφή του που να εξυπηρετούν την κυκλοφορία και να λειτουργούν παράλληλα σαν ζώνες ασφαλείας εκ της φωτιάς μεταξύ του δάσους και της περιοχής προς δόμηση. Η μια κεντρική αρτηρία δικοτομεί την όλη ιδιοκτησία και η άλλη χαράσσεται στην βορειοανατολική περιοχή του κτήματος για να συνδέσει την Πολιτεία Κοκκιναρά με το δρόμο που οδηγεί στην Ν. Πεντέλη. Εισι θα πραγματοποιηθεί μια σοβαρή αποσυμφόρηση του κέντρου της Κηφισιάς από το οποίο είναι υποχρεωμένοι να περάσουν όσοι κατευθύνονται από την Εκάλη Ερυθραία Πολιτεία προς Ν. Πεντέλη. Ακόμα χαράσσεται ένας πεζόδρομος που θα εξυπηρετεί τους πεζούς από την Ελευθερώτρια μέσω του πάρκου του Αη Γιώργη προς το βουνό. ... Προτείνεται η παραχώρηση στο Δήμο Κηφισιάς εκτάσεως σε ποσοστό 40% της συνολικής. Η έκταση αυτή θα εξυπηρετεί μία ανάγκη σαν θέση και σαν έκταση και δεν θα είναι μία παραχώρηση δίχως πρακτική χρησιμοποίηση από το κοινό».

Επιπροσθέτως αναφέρεται ότι και στις τρεις (3) γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων (αριθ. 14/1978, 863/1978 και 147/1979), στις οποίες στηρίχθηκε το εν λόγω Π.Δ. και ιδιαίτερα στην αριθ. 147/27.02.1979, η οποία και πρότεινε την έκδοσή του, σηματοδοτώντας τη λήξη του σταδίου εγκρίσεως της μελέτης για την οικιστική αξιοποίηση της έκτασης, γίνεται μνεία στην παραχώρηση του 51% της έκτασης στο Δήμο Κηφισιάς για δημιουργία

² Περιλαμβάνεται στην εισήγηση της Υπηρεσίας Οικισμού για την έκδοση της αριθ. 14/08.06.1978 γνωμοδότησης του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων.

κοινοχρήστων χώρων. Μνεία για το ίδιο θέμα γίνεται και στην αριθ. 863/1978 γνωμοδότηση, η οποία αναφέρεται στην ως άνω συμβολαιογραφική πράξη.

Ακολούθως, με την αριθ. 50.907/22.03.1980 συμβολαιογραφική πράξη των Αφων Η., περί «Σύστασις οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμός σχέσεων συνιδιοκτητών οικισμού «Μοναχόδενδρο» Κηφισιάς», καθορίστηκαν, μεταξύ άλλων και α) οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου (ως κοινόχρηστο δάσος), β) οι κοινόχρηστες οδοί, «αι διασκίζουσαι τον οικισμόν και συνδέουσαι αυτόν με την Πολιτεία-Κοκκιναρά, με την οδόν Πλάτωνος και με τον οικισμό Καράβελλη», γ) οι πεζόδρομοι και δ) οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις (αποχετευτικό δίκτυο κλπ). Συναφώς με τους κοινόχρηστους χώρους, στο 42^o φύλλο της εν λόγω πράξης, αναφέρεται ότι «οι συνιδιοκτήται υποχρεούνται να συμμετάσχουν εις την δαπάνην κατασκευής των κοινοχρήστων, καθ' α ορίζεται εις το Π.Δ. της 16/4/1979 Η κατασκευή των κοινοχρήστων έργων και εγκαταστάσεων (οδοί, αποχεύτευσις, βιολογικός καθαρισμός, ηλεκτροφωποιμός και ύδρευσις) θ' αρχίσῃ ευθύς ως ζητήση τούτο η αρμοδιά αρχή ή καταστή αναγκαίον δια την έναρξη και πρόοδον των οικοδομικών εργασιών εις τον οικισμόν.». Σημειώνεται ότι και στην προαναφερόμενη συμβολαιογραφική πράξη οι ιδιοκτήτες της έκτασης δήλωσαν ότι, εντός της έκτασης, επρόκειτο να δημιουργηθεί οικισμός.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ. 27 παρ 2³ του Ν.2831/2000, σχετικά με τη σύσταση αυτοτελών ιδιοκτησιών σε εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές, είναι δυνατόν να εκδίδονται οικοδομικές άδειες, εντός της προς οικιστική αξιοποίηση περιοχής, υπό την προϋπόθεση της πρόβλεψης, από τις διατάξεις του σχετικού Π.Δ., για παραχώρηση των κοινοχρήστων χώρων, στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, όπως εν προκειμένω.

Και τούτο καθώς, στα εγκεκριμένα με το ως άνω Π.Δ. χωροταξικά σχέδια αναγράφονται τα ποσοστά επί του συνολικού εμβαδού της έκτασης, τα οποία αντιστοιχούν σε κοινόχρηστες εκτάσεις («κοινόχρηστο πράσινο», οδοί κλπ) και σε αξιοποιήσιμες («ιδιόκτητο πράσινο» και αγροτικές εκτάσεις). Τα εν λόγω ποσοστά αναγράφονται ως ακολούθως:

α) για το κοινόχρηστο πράσινο και τις οδούς 51% της έκτασης, ήτοι: 121 στρ. x 0,51 = 61,71 στρ., και

β) για τις αξιοποιήσιμες εκτάσεις 49% της έκτασης, ήτοι: 121 στρ. x 0,49 = 59,29 στρ.

Επίσης, σύμφωνα με τους περιορισμούς δόμησης, που τίθενται με το ως άνω Π.Δ., το συνολικό επιπρεπόμενο προς εκμετάλλευση εμβαδό, που θα έχουν οι προς ανοικοδόμηση κατοικίες, ανερχόταν στα 13.915 τ.μ.

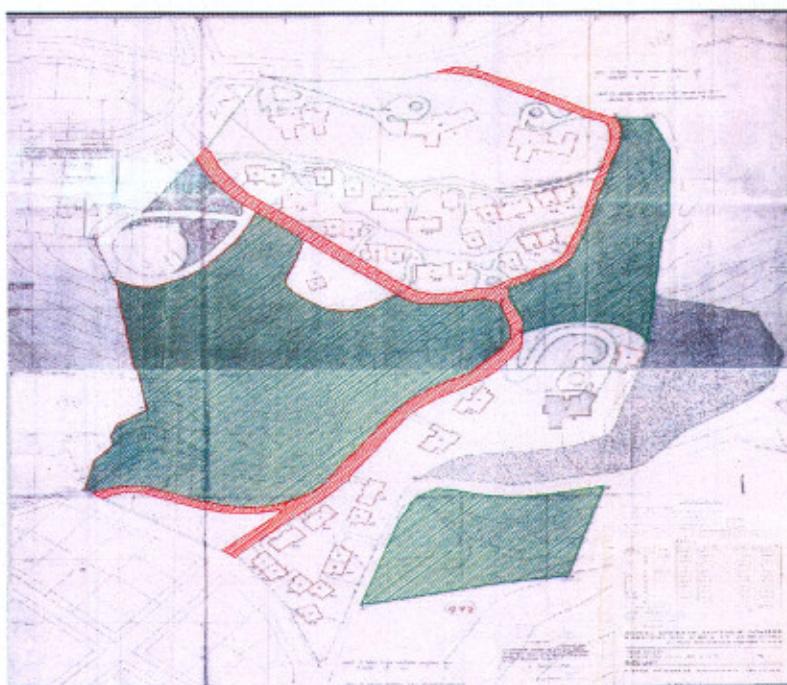
³ «2. Οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (ΦΕΚ 323 Α') εφαρμόζονται και σε γήπεδα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου για τα οποία έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (ΦΕΚ 228 Α'), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του α. ν. 625/1968 και έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι τη δημοσίευση του ν. 2052/1992 που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για οποιουδήποτε λόγο. Η τήρηση του όρου της έκδοσης της οικοδομικής άδειας πριν από την ισχύ του ν. 2052/1992 δεν απαιτείται σε όσες περιπτώσεις στο σχετικό με την έγκριση των όρων δόμησης προεδρικό διάταγμα αναφέρεται ότι έγινε παραχώρηση τιμήματος των ακινήτων στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης, για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων. Οι ίδιες διατάξεις εφαρμόζονται και σε εκτός σχεδίου εκτάσεις στις οποίες έχουν καθορισθεί όροι και περιορισμοί δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη κυρίων, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ (οικοδομικό σύστημα ελευθέρας δομήσεως) του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 Α').»

Κατόπιν των προαναφερομένων και ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη τις δηλώσεις των ιδιοκτητών της έκτασης περί δημιουργίας οικισμού⁴ εντός αυτής, προκύπτει ότι προϋπόθεση για την ανοικοδόμηση του οικισμού είναι η διάθεση κοινοχρήστων χώρων εντός αυτού.

Γ.1. Ως προς τις ενέργειες σχετικά με την καταγραφή των κοινοχρήστων εκτάσεων από το Δήμο Κηφισιάς

Γ.1.1. Ως προς την αποτύπωση των κοινοχρήστων εκτάσεων

Η Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς μας γνωστοποίησε⁵, αποστέλλοντας αντίγραφα των χωροταξικών σχεδίων του Π.Δ., ότι οι εξεταζόμενες κοινόχρηστες εκτάσεις, ήτοι κοινόχρηστο πράσινο και οδοί, «που παραχωρήθηκαν στο Δήμο Κηφισιάς», είναι σύμφωνες με την απεικόνιση της Εικόνας 2 (κοινόχρηστο πράσινο, με πράσινη διαγράμμιση και κοινόχρηστες οδοί, με κόκκινη διαγράμμιση). Υπενθυμίζεται ότι, οι εν λόγω εκτάσεις χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστες, προκειμένου η έκταση των 121 στρ. να αξιοποιηθεί οικοδομικά και σύμφωνα με το Π.Δ. του έτους 1979 καταλαμβάνουν εμβαδό 61.710 τ.μ.



Εικόνα 2: Οι κοινόχρηστες εκτάσεις που παραχωρήθηκαν στο Δήμο Κηφισιάς.
Με πράσινη διαγράμμιση απεικονίζεται το «κοινόχρηστο πράσινο».
Με κόκκινη διαγράμμιση απεικονίζονται οι κοινόχρηστες οδοί.

⁴ Όπως αναφέρεται στο 3^ο φύλλο της αριθ. 48656/1979 συμβολαιογραφικής πράξης και στο 1^ο, 7^ο κ.ά. φύλλα της αριθ. 50907/1980 συμβολαιογραφικής πράξης, ενώ στο 8^ο φύλλο της πράξης αυτής διαχωρίζονται οι κοινόχρηστοι χώροι από τις κοινόχρηστες, κοινής ιδιοκτησίας εγκαταστάσεις.

⁵ Με τα αριθ. 26140/20.09.2010 και 11087/12.04.2011 έγγραφα

Επιπλέον, η Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου ανέφερε⁶ τα ακόλουθα:

α) Με την αριθ. 48656/1979 Συμβολαιογραφική πράξη οι ιδιοκτήτες της έκτασης των 121 στρ. παραιτήθηκαν του δικαιώματος απαιτήσεως αποζημιώσεως για τους εντός της εξεταζόμενης έκτασης κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι καταλαμβάνουν εμβαδό 61.710 τ.μ., συμπεριλαμβανομένων και των οδών, «όπως .. απεικονίζονται με κίτρινο περίγραμμα και κίτρινη διαγράμμιση ... συς πινακίδες 1 και 2 ... οι οποίες έχουν προσαρτηθεί στο ανωτέρω Π.Δ. (ΦΕΚ 256Δ' /1979)».

Διευκρινίζεται ότι, η απεικόνιση των κοινοχρήστων εκτάσεων στην ανωτέρω Εικόνα 2 (κόκκινη και πράσινη διαγράμμιση) είναι σύμφωνη με τα προαναφερόμενα της ελεγχόμενης Υπηρεσίας και ακολουθεί την ως άνω «κίτρινη διαγράμμιση».

β) Για την ακριβή οριοθέτηση των κοινοχρήστων χώρων επί του εδάφους [εκτάσεις με πράσινη διαγράμμιση], σε εφαρμογή του χωροταξικού σχεδίου του Π.Δ. του έτους 1979, από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου εγκρίθηκαν τοπογραφικά διαγράμμια, κλίμακας 1:500, τα οποία είχαν συνταχθεί από ιδιώτη μελετητή μηχανικό, κατά το έτος 1995.

Πλην όμως, στα προαναφερόμενα τοπογραφικά διαγράμμια αποτυπώνονταν μόνο οι εκτάσεις του κοινόχρηστου πράσινου (πράσινη διαγράμμιση στην Εικόνα 2), κατά το εν λόγω Π.Δ. και δεν αποτυπώνονταν οι οδοί. Αναγραφόταν δε μόνο το εμβαδόν που καταλάμβανε το κοινόχρηστο πράσινο, το ευρισκόμενο εντός της εξεταζόμενης έκτασης, το οποίο (εμβαδόν) ανερχόταν στα 39.577,33 τ.μ., ενώ το συνολικό εμβαδό των κατά τα ανωτέρω καταγεγραμμένων κοινοχρήστων εκτάσεων ανερχόταν στα 48.077,33 τ.μ., περίπου, καθώς το εμβαδό της έκτασης εκτός της εξεταζόμενης (στο νοτιοανατολικό άκρο της συνολικής έκτασης) ανέρχεται, περίπου, στα 8.500 τ.μ.

γ) Οι κοινόχρηστοι χώροι που αποτυπώνονται στα τοπογραφικά διαγράμμια του έτους 1995 «συμπίπουν ως προς την έκτασή τους και το σχήμα τους με τους κοινόχρηστους χώρους οι οποίοι απεικονίζονται στο χωροταξικό σχέδιο έτους 1979».

Η προαναφερόμενη απάντηση της Υπηρεσίας δόθηκε κατόπιν αιτήματός μας⁷, με το οποίο ζητήθηκε, σε συνέχεια αυτοψίας που θα διενεργηθεί στην εξεταζόμενη έκταση, να μας γνωστοποιηθεί εάν η υφιστάμενη κατάσταση των κοινοχρήστων χώρων (των οδών συμπεριλαμβανομένων) ακολουθεί την απεικόνιση που εμφανίζουν στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. (με την κίτρινη διαγράμμιση, όπως μας είχαν αποσταλεί). Στην απάντηση της Υπηρεσίας δεν περιλαμβάνονται στοιχεία για την υφιστάμενη κατάσταση των κοινοχρήστων χώρων, καθώς:

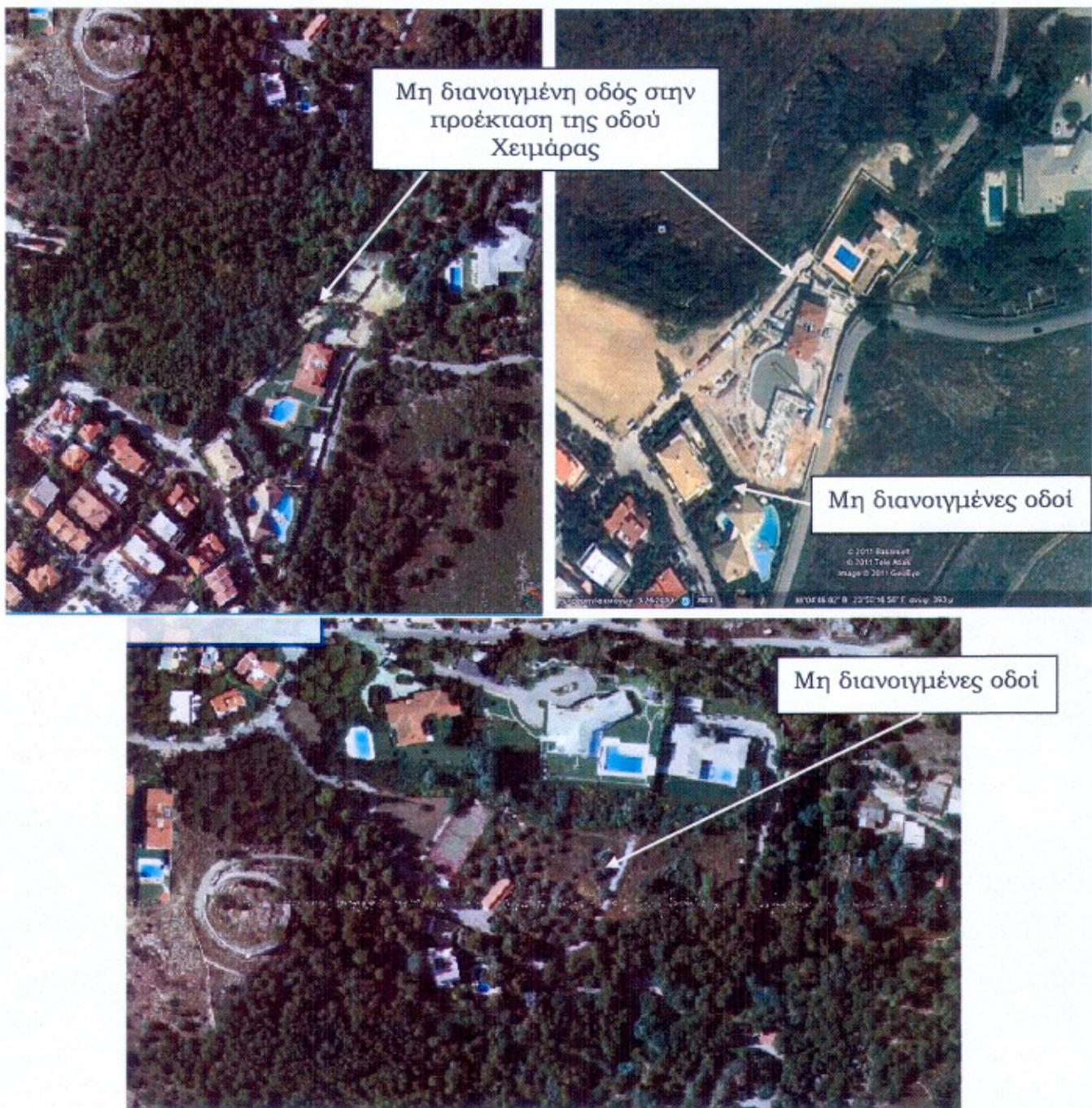
α) από τα ως άνω αναφερόμενα δεν προέκυπτε σαφώς το εμβαδόν του συνόλου των υφιστάμενων κοινοχρήστων εκτάσεων και το εμβαδό των εκτάσεων της καταγραφής της Δ/νσης Πολεοδομίας (πράσινη και κόκκινη διαγράμμιση της Εικόνας 2) δεν ήταν 61.710 τ.μ.,

⁶ Έγγραφα της υποσημείωσης 4

⁷ Με το αριθ. ΣΕΕΔΔ/Φ3/3294/22.03.2011 έγγραφό μας

β) από τις αναφορές της καταγγέλλουσας προέκυπτε ότι η συνέχεια της οδού Χειμάρας, εντός της εξεταζόμενης έκτασης, δεν είναι πλήρως διανοιγμένη και διαμορφωμένη,

γ) από την παρατήρηση ορθοφωτοχάρτη έτους 2007 και δορυφορικών εικόνων έτους 2010, του προγράμματος Google Earth (Εικόνα 3) προέκυψε ότι η συνέχεια της ως άνω οδού δεν είναι σύμφωνη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979, καθώς και ότι δεν υφίσταται επί του εδάφους το σύνολο των οδών που εμφανίζονται στα εν λόγω σχέδια.



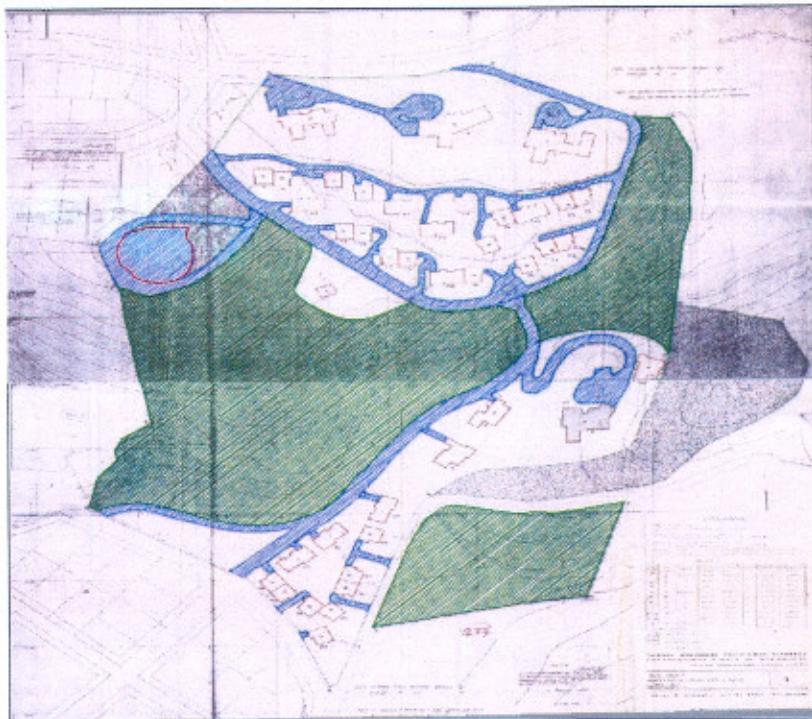
Εικόνα 3: Η μη διανοιγμένη προέκταση της οδού Χειμάρας και η θέση των μη διανοιγμένων υπολοίπων κοινοχρήστων οδών

Σε συνέχεια των προαναφερομένων, η Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου, σε συνεργασία με ιδιώτη μελετητή μηχανικό, προέβη σε ψηφιακή καταγραφή των κοινοχρήστων εκτάσεων (πράσινο και οδοί), σύμφωνα με τα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979 και σε αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης των ως άνω εκτάσεων. Τα αποτελέσματα των εν λόγω ενεργειών απεστάλησαν στο Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. σε ψηφιακή (μαγνητικό μέσο - CD) και σε αναλογική μορφή (αντίγραφα των συνταχθέντων τοπογραφικών διαγραμμάτων). Επίσης, η ως άνω Υπηρεσία, κατόπιν νεότερης καταγραφής, ανέφερε⁸ ότι:

- Το εμβαδό των κοινοχρήστων οδών, βάσει του Π.Δ. της 16.04.1979, είναι 14.411 τ.μ. και το εμβαδό του κοινόχρηστου πράσινου είναι 47.800 τ.μ., ήτοι συνολικό εμβαδό κοινοχρήστων χώρων 62.211 τ.μ.
- Οι υλοποιημένες - διαμορφωμένες κοινόχρηστες οδοί καταλαμβάνουν επιφάνεια 6.719 τ.μ.

Από τα προαναφερόμενα και από τη μελέτη του αποσταλθέντος ψηφιακού αρχείου, προέκυψαν τα εξής:

- η εν προκειμένω καταγραφή των κοινοχρήστων οδών (μπλε διαγράμμιση στην Εικόνα 4) αφορά σε εμβαδό 12.901,35 τ.μ. και διαφέρει της καταγραφής που είχε αρχικά αποστέλει η Δ/νση Πολεοδομίας (κόκκινη διαγράμμιση στην Εικόνα 2)⁹.



Εικόνα 4: Καταγραφή κοινοχρήστου πράσινου και οδών.

Με πράσινη διαγράμμιση απεικονίζονται οι εκτάσεις του «κοινόχρηστου πράσινου».

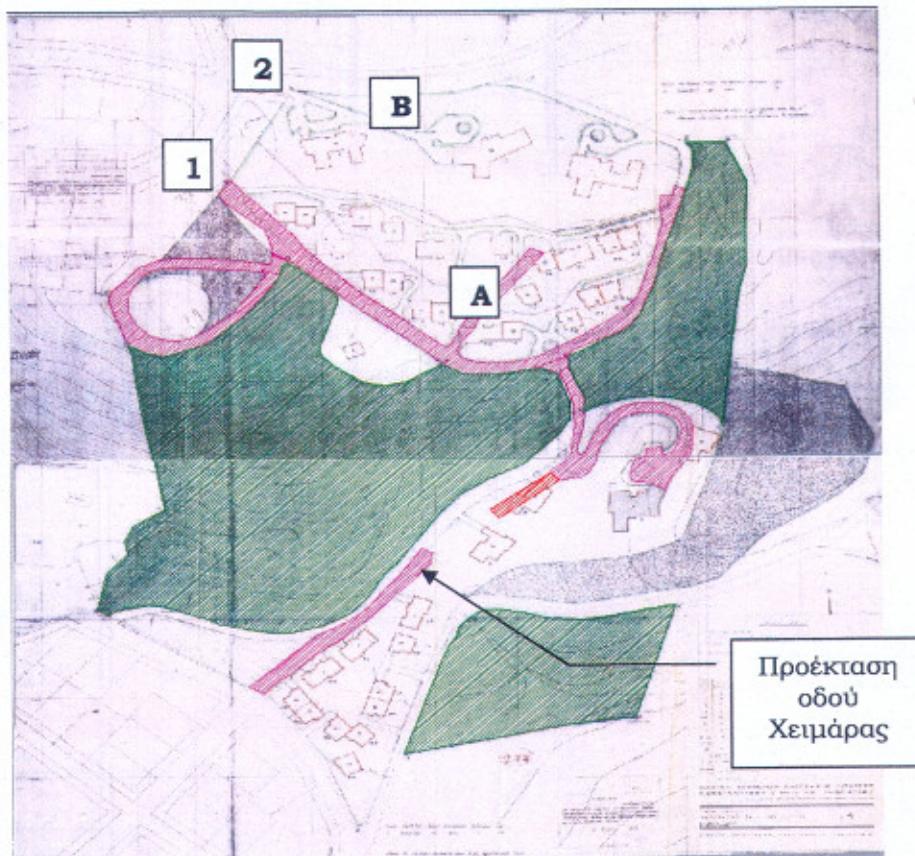
Με μπλε διαγράμμιση απεικονίζονται οι εκτάσεις των κοινοχρήστων οδών.

⁸ Με τα αριθ. 32586/15.07.2011 και 41709/30.09.2011 έγγραφα.

⁹ Έχει δε ως αποτέλεσμα να παρουσιάζεται διαφορά στα εμβαδά των κοινοχρήστων οδών ίση με 6.764,95 τ.μ., καθώς με την καταγραφή από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών προκύπτει εμβαδό 12.901,35 τ.μ., ενώ από την αντίστοιχη της Δ/νσης Πολεοδομίας προέκυπτε εμβαδό 6.136,40 τ.μ. (12.901,35 – 6.136,40 = 6.764,95).

- ο στην καταγραφή των κοινοχρήστων οδών (μπλε διαγράμμιση, σύμφωνα με την Εικόνα 4) έχει συμπεριληφθεί και η έκταση με κόκκινο περίγραμμα, η οποία στα αποσταλθέντα από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών τοπογραφικά διαγράμματα αναγράφεται ως «δεξιαμενή», ήτοι δεν αποτελεί οδό,
- ο το εμβαδόν των εκτάσεων που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστες οδοί (μπλε διαγράμμιση) είναι 12.901,35 τ.μ.¹⁰. Δεδομένου ότι το εμβαδό του κοινόχρηστου πράσινου είναι 47.800 τ.μ., προκύπτει συνολικό εμβαδό των καταγεγραμμένων κοινοχρήστων εκτάσεων 60.701,35 τ.μ. (= 47.800 + 12.901,35), το οποίο (εμβαδό) ανταποκρίνεται στα εμβαδά που αναφέρονται στα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979.

Ακολούθως, η Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών, σε συνέχεια της εργασίας καταγραφής και αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης των κοινοχρήστων οδών, μας γνωστοποίησε, όπως προαναφέρθηκε, ότι οι υφιστάμενες κοινόχρηστες οδοί εντός της εξεταζόμενης έκτασης καταλαμβάνουν έκταση 6.719 τ.μ. και στα συνταχθέντα τοπογραφικά διαγράμματα εμφανίζονται όπως απεικονίζονται στην Εικόνα 5 (magenta διαγράμμιση), που ακολουθεί. Ήτοι, όπως προκύπτει από την παραπήρηση της προαναφερόμενης Εικόνας, οι κοινόχρηστες οδοί, στο σύνολό τους, δεν έχουν πλήρως διανοιχθεί.



Εικόνα 5: Υφιστάμενες κοινόχρηστες οδοί εντός της εξεταζόμενης έκτασης (magenta διαγράμμιση). Με κόκκινη διαγράμμιση απεικονίζεται τμήμα υφισταμένης οδού που δεν αποτυπώθηκε.

¹⁰ Για τον υπολογισμό του προαναφερόμενου εμβαδού δεν ελήφθη υπόψη η έκταση (εμβαδού 1.509,65 τ.μ.) με κόκκινο περίγραμμα, καθώς δεν αποτελεί οδό, την οποία όμως, η ελεγχόμενη Υπηρεσία τη συμπεριέλαβε στο εμβαδό των κοινοχρήστων οδών.

Σχετικά με τα αποτελέσματα της προαναφερόμενης αποτύπωσης των κοινοχρήστων εκτάσεων, σημειώνονται τα ακόλουθα:

- διαχρονικά, η καταγραφή των εκτάσεων που καταλαμβάνει το «κοινόχρηστο πράσινο» δεν παρουσιάζει μεταβολή, αφού όπως εμφανίζονται οι εκτάσεις αυτές στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ., ομοίως απεικονίζονται α) στα τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχθηκαν κατόπιν εντολής του Δήμου Κηφισιάς, το έτος 1995, β) στα αντίγραφα των χωροταξικών σχεδίων του Π.Δ. που μας απέστειλε η Δ/νση Πολεοδομίας και γ) στα τοπογραφικά διαγράμματα που ελέγχθηκαν από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών, κατά την τελευταία καταγραφή τους,
- οι ελεγχόμενες Υπηρεσίες του Δήμου (Δ/νσεις Πολεοδομίας και Τεχνικών Υπηρεσιών) προέβησαν σε διαφορετική μεταξύ τους καταγραφή των κοινοχρήστων οδών,
- από την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης για τις κοινόχρηστες οδούς προέκυψε ότι α) συμπεριελήφθη και τμήμα οδού (υπό στοιχείο Α, στην Εικόνα 5 και εμβαδού 430,49 τ.μ.), το οποίο όμως δεν ανήκει στις κοινόχρηστες, βάσει του Π.Δ., β) η προέκταση εντός του πρώην «Κτήματος Η.» της οδού Χειμάρας δεν είναι πλήρως διανοιγμένη (Εικόνα 5) και εμφανίζεται όπως στην Εικόνα 6, που ακολουθεί, γ) οι κοινόχρηστες οδοί στο βόρειο τμήμα της εξεταζόμενης έκτασης δεν έχουν διανοιχθεί (Εικόνες 4 και 5), καθώς επίσης δεν είναι υλοποιημένες και οι κοινόχρηστες οδοί στο νοτιοανατολικό τμήμα της έκτασης (μπλε διαγράμμιση στην Εικόνα 4), δ) δεν αποτυπώθηκε ως υφισταμένη οδός το τμήμα με κόκκινη διαγράμμιση της Εικόνας 5, η ύπαρξη του οποίου παρουσιάζεται σε δορυφορική εικόνα του 2010 (Google Earth) και σε ορθοφωτοχάρτη έτους 2007 (Εικόνα 6) και ε) δεν αποτυπώθηκε η κοινόχρηστη οδός υπό στοιχείο Β (εμβαδού 1.352,82 τ.μ.), της Εικόνας 5, καθώς στο τεχνικό συνεργείο αποτύπωσης των οδών, δεν επετράπη η είσοδος στο σχετικό χώρο¹¹. Από την παρατήρηση ορθοφωτοχάρτη έτους 2007, προέκυψε ότι η εν λόγω οδός είναι κατασκευασμένη σύμφωνα με τα οριζόμενα στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979.

¹¹ Όπως προέκυψε από τα αναφερόμενα στο αριθ. 41709/30.09.2011 έγγραφο της Δ/νσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου.



Εικόνα 6: Με πράσινη γραμμή εμφανίζεται η κοινόχρηστη οδός, κατά το Π.Δ.
Με κίτρινη γραμμή εμφανίζεται η υφιστάμενη οδός.

Γενικά, λαμβάνοντας υπόψη α) το ψηφιακό αρχείο, στο οποίο αποτυπώνονταν οι υφιστάμενες κοινόχρηστες οδοί, β) το εμβαδό των προαναφερόμενων οδών που υπολογίστηκε από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών, γ) το γεγονός ότι τμήμα αποτυπωμένης οδού δεν είναι κοινόχρηστη (κατά τα οριζόμενα στο Π.Δ.) και δ) το γεγονός ότι τμήμα υφιστάμενης κοινόχρηστης οδού (στα βόρεια της εξεταζόμενης έκτασης) δεν αποτυπώθηκε, καθώς δεν επετράπη στο τεχνικό συνεργείο η είσοδος στο συγκεκριμένο χώρο, προέκυψε εμβαδό υφιστάμενων/διανοιγμένων κοινοχρήστων οδών 7.641,33 τ.μ.

Γ.1.2. Ως προς τη δήλωση των κοινοχρήστων εκτάσεων στο Εθνικό Κτηματολόγιο

Ο Δήμος Κηφισιάς, στα πλαίσια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, κατέθεσε δήλωση του Ν.2308/1995, στις 19.11.2008, στην οποία δεν συμπεριλαμβάνονταν οι εξεταζόμενες κοινόχρηστες εκτάσεις, όπως προέκυψε από το επικυρωμένο αντίγραφο συνοπτικού καταλόγου, που μας χορηγήθηκε¹² από την εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., και ο οποίος (κατάλογος) ήταν συνημμένος στη με αριθμό πρωτοκόλλου 05069012400023900 δήλωση. Στον εν λόγω κατάλογο περιλαμβάνονταν στοιχεία για 63 δικαιώματα του Δήμου Κηφισιάς, τα οποία

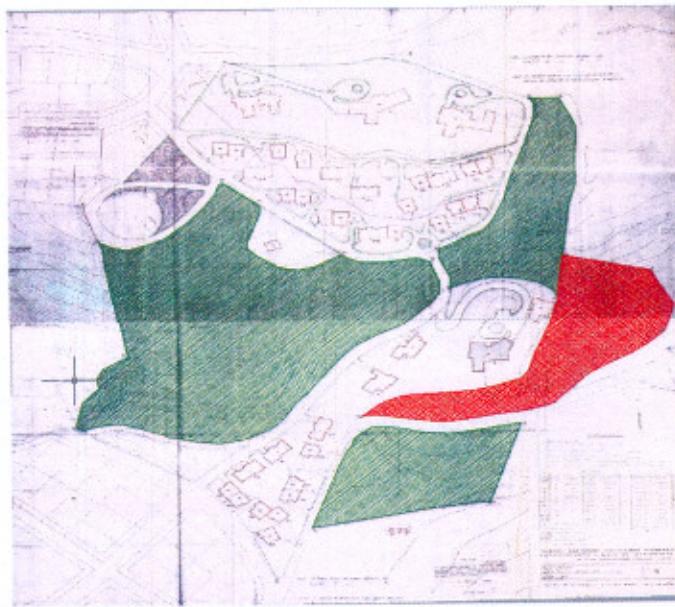
¹² Τα εν λόγω στοιχεία μας χορηγήθηκαν κατά την επίσκεψη που πραγματοποίησε το κλιμάκιο ελέγχου στην εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

καταχωρήθηκαν στη βάση δεδομένων της ως άνω εταιρείας στις 12.05.2009, κατόπιν της καταγραφής που πραγματοποιήθηκε από το Γραφείο Κτηματογράφησης (ανάδοχος) για το Δήμο Κηφισιάς.

Σε επόμενη καταγραφή, στις 15.09.2010, πραγματοποιήθηκε η εγγραφή στο ως άνω σύστημα και του 64^{ου} δικαιώματος (με αριθμό πρωτοκόλλου δήλωσης 05069000101032062), που αφορά στις εξεταζόμενες κοινόχρηστες εκτάσεις [Κωδικός ιδιοκτησίας: 050690001012437759 Θανοπούλου Κηφισιά - 61.710 τ.μ. Είδος Δικαιώματος: ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ - ΠΛΗΡΗΣ].

Κατά την επίσκεψη του κλιμακίου ελέγχου στη Δ/νση Πολεοδομίας, ζητήθηκαν υπάρχοντα διαγράμμια στα οποία να απεικονίζονται οι κοινόχρηστες εκτάσεις του Δήμου Κηφισιάς και μας χορηγήθηκε χάρτης, κλίμακας 1:5.000, στον οποίο είχαν σημειωθεί 63 κοινόχρηστοι χώροι του Δήμου, στους οποίους δεν περιλαμβάνονταν οι εξεταζόμενοι και σε αναζήτηση τυχόν υπαρχόντων άλλων στοιχείων για την απεικόνιση ή καταγραφή του συνόλου των κοινοχρήστων εκτάσεων του Δήμου, δεν μας χορηγήθηκε άλλο σχετικό διάγραμμα ή έγγραφο, στα οποία να είχαν καταγραφεί οι ως άνω εκτάσεις.

Το Γραφείο Κτηματογράφησης για το Δήμο Κηφισιάς, στο πλαίσιο σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου, κατέγραψε τις εκτάσεις που αντιστοιχούν στο 64^ο δικαιώμα του Δήμου Κηφισιάς, οι οποίες είχαν εμβαδό 56.210,932 τ.μ. Πλλην όμως, στις ως άνω εκτάσεις δεν συμπεριλαμβάνονται οδοί και έχει συμπεριληφθεί τμήμα, εμβαδού 11.826,77 τ.μ., το οποίο αποτελεί «ιδιόχρηστο πράσινο», σύμφωνα με το Π.Δ. του έτους 1979, και ως εκ τούτου δεν ανήκει στο κατά το ως άνω Π.Δ. δικαιώμα του Δήμου Κηφισιάς. Συνεπώς, το καταγεγραμμένο εμβαδό που αντιστοιχεί στο δικαιώμα του Δήμου είναι 44.384,162 τ.μ. (= 56.210,932 τ.μ. - 11.826,77 τ.μ.). Στην εικόνα που ακολουθεί (Εικόνα 7) εμφανίζονται οι καταγεγραμμένες ως δικαιώματα του Δήμου εκτάσεις. Με πράσινη διαγράμμιση εμφανίζεται η έκταση «κοινόχρηστου πράσινου» και με κόκκινη η έκταση του «ιδιόχρηστου πράσινου».



Εικόνα 7: Καταγραφή κοινοχρήστων χώρων στο Κτηματολόγιο.

Με πράσινη διαγράμμιση εμφανίζονται οι κοινόχρηστες εκτάσεις.

Με κόκκινη διαγράμμιση εμφανίζεται το «ιδιόχρηστο πράσινο».

Από την ως άνω απεικόνιση, σε συνδυασμό με τα τοπογραφικά διαγράμματα που έχει αποστείλει ο Δήμος στην Υπηρεσία μας, προέκυψε ότι η προαναφερόμενη καταγραφή συμπίπτει με την αντίστοιχη που πραγματοποιήθηκε κατά την αποτύπωση που διενεργήθηκε για το Δήμο το έτος 1995. Διευκρινίζεται ότι στην προαναφερόμενη καταγραφή (του έτους 1995) δεν περιλαμβάνεται η έκταση με κόκκινη διαγράμμιση της Εικόνας 7.

Το Γραφείο Κτηματογράφησης ανέφερε ότι στο 64^ο δικαιώμα του Δήμου Κηφισιάς περιλαμβάνονται οι Κωδικοί Αριθμοί Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) όπως καταγράφονται στον Πίνακα 1 που ακολουθεί.

Πίνακας 1				
A/A	ΚΑΕΚ	ΕΜΒΑΔΟΝ (τ.μ.)	ΕΙΔΟΣ	ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
1.	05069 8614020	19.095,942	γεωτεμάχιο	Κοινόχρηστο πράσινο
2.	05069 8614021	8.556,06	//	//
3.	05069 8901001	6.855,72	//	//
4.	05069 8614033	2.539,040	//	//
5.	05069 8615001	1.837,40	//	//
6.	05069EK86006(τμήμα) και 05069EK86005	5.500	//	ρέμα
7.	05069 8614032	11.826,77	//	Ιδιόχρηστο πράσινο
Συνολικό εμβαδόν		56.210,932		

Ωστόσο, σημειώνεται ότι το Γραφείο Κτηματογράφησης, παρά το γεγονός ότι διέθετε τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979 (όπως ανέφερε στο κλιμάκιο ελέγχου) σε ψηφιακή μορφή, δεν προέβη στην εφαρμογή τους επί του υποβάθρου (ορθοφωτοχάρτης έτους 2007), κατά τη διαδικασία που ακολουθείται σε αντίστοιχες περιπτώσεις καταγραφής ρυμοτομικών σχεδίων.

Η εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. (υπεύθυνη για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου), σχετικά με τα ως άνω διαπιστωθέντα, για τις ενέργειες καταγραφής των εξεταζόμενων δικαιωμάτων του Δήμου Κηφισιάς από το Γραφείο Κτηματογράφησης ανέφερε¹³ ότι, κατόπιν υποβολής από τον ανάδοχο (Γραφείο Κτηματογράφησης) των χωροταξικών σχεδίων του Π.Δ. του έτους 1979 σε ψηφιακή μορφή, προέβη σε καταγραφή του συνόλου των κοινοχρήστων χώρων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προαναφερόμενο Π.Δ. Για την εν λόγω καταγραφή ελήφθησαν

¹³ Με τα αριθ. 1124494/28.09.2011 και 1126064/03.10.2011 έγγραφα και κατόπιν της συνάντησης του κλιμακίου ελέγχου με την προϊσταμένη της Δ/νσης Έργου και τον επιβλέποντα μηχανικό της εταιρείας για την κτηματογράφηση του Δήμου Κηφισιάς. Το αριθ. 1126064/2011 έγγραφο συνοδευόταν από τρία (3) διαγράμματα στα οποία αποτυπώθηκαν η καταγραφή των κοινοχρήστων εκτάσεων, όπως πραγματοποιήθηκε από το Γραφείο Κτηματογράφησης και η αντίστοιχη εργασία που πραγματοποιήθηκε από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. για τους εξεταζόμενους κοινόχρηστους χώρους.

υπόψη και τα αναφερόμενα στην αριθ. 50907/22.03.1980 συμβολαιογραφική πράξη συστάσεως οριζοντίων ιδιοκτησιών, στην οποία είχαν προβεί οι ιδιοκτήτες της έκτασης (μετά την έκδοση του Π.Δ. του έτους 1979). Σημειώνεται ότι η εν προκειμένω καταγραφή συμπίπτει με την αντίστοιχη που πραγματοποίησε η Δ/νοη Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κηφισιά και εμφανίζεται στην Εικόνα 4 της παρούσας έκθεσης. Σχετικά με την καταγραφή, που πραγματοποιήθηκε από τον ανάδοχο, η εταιρεία, μεταξύ άλλων, ανέφερε ότι οι εμφανιζόμενες στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. κοινόχρηστες οδοί, συνολικού εμβαδού 12.542 τ.μ., έχουν ενσωματωθεί στην περιοχή ιδιοκτησίας ιδιωτών (προς αξιοποίηση περιοχή) δημιουργώντας ένα ενιαίο γεωτεμάχιο. «Αποτέλεσμα της ανωτέρω επεξεργασίας του αναδόχου, το οποίο εμφανίζεται στα αναριθμητικά κτηματολογικά στοιχεία (πίνακες και διαγράμματα), είναι η απόδοση σε ιδιώτες συνολικής έκτασης 62.804 τ.μ. και η απόδοση στο Δήμο Κηφισιάς συνολικής έκτασης 56.336 τ.μ.». [Πλην όμως, σημειώνεται ότι στις αποδιδόμενες στο Δήμο εκτάσεις περιλαμβάνεται και η έκταση εμβαδού 11.826,77 τ.μ., η οποία αποτελεί «ιδιόχρηστο πράσινο» και αποτελεί μη κοινόχρηστη έκταση βάσει του Π.Δ. Εφαρμόζοντας, λοιπόν, τη σχετική αναγωγή προκύπτει ότι οι αποδιδόμενες στο Δήμο κοινόχρηστες εκτάσεις θα ανέρχονταν σε εμβαδό 44.509,23 τ.μ. (=56.336 τ.μ. - 11.826,77 τ.μ.), αντί των 61.710 τ.μ. που αναφέρονται στο Π.Δ.]

Στα συμπεράσματα, ως προς την ορθότητα της κτηματογράφησης της εν λόγω έκτασης, από το ως άνω Γραφείο, κ απόπιν εφαρμογής και ψηφιοποίησης των δεδομένων των χωροταξικών σχεδίων του Π.Δ., αναφέρεται ότι η έκταση που αντιστοιχεί στις κοινόχρηστες οδούς ανέρχεται σε εμβαδό 12.542 τ.μ. και έπρεπε να καταγραφεί ως «ειδική έκταση ιδιοκτησίας του Δήμου Κηφισιάς».

Σε συνέχεια των προαναφερομένων, σημειώνεται ότι το Γραφείο Κτηματογράφησης, αν και διέθετε τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979, δεν προέβη στην εφαρμογή τους, κατά την καταγραφή του συνόλου της έκτασης των 121 στρ., με συνέπεια η καταχώρηση υπέρ του Δήμου Κηφισιάς κοινοχρήστων εκτάσεων να είναι μικρότερου εμβαδού από το οριζόμενο στο ως άνω Π.Δ.

Ο Πίνακας 2, που ακολουθεί είναι σχετικός α) με την καταγραφή των κοινοχρήστων εκτάσεων, η οποία διενεργήθηκε από τη Δ/νοη Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου, β) με την προαναφερόμενη εργασία, στην οποία προέβη η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., προκειμένου να καταγραφεί ορθά η έκταση που καταλαμβάνουν το κοινόχρηστο πράσινο» και οι κοινόχρηστες οδοί, εντός της εξεταζόμενης έκτασης και γ) με την καταγραφή των δικαιωμάτων του Δήμου που πραγματοποίησε το Γραφείο Κτηματογράφησης.

Πίνακας 2			
	Δ/νοη Τ.Υ.	ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.	Γραφείο Κτηματογράφησης
Κοινόχρηστο πράσινο	47.800 τ.μ.	48.101 τ.μ.	44.509,23 τ.μ.
Κοινόχρηστες οδοί	12.901,35 τ.μ.	12.542 τ.μ.	-
Σύνολο κοινοχρήστων εκτάσεων	60.701,35 τ.μ.	60.643 τ.μ.	44.509,23 τ.μ.

Από τον ως άνω πίνακα προκύπτει ότι:

α) το εμβαδό των κοινοχρήστων εκτάσεων, των ευρισκόμενων εντός της εξεταζόμενης έκτασης, ανέρχεται σε 60.700 τ.μ., περίπου, και παρουσιάζει διαφορά 1.000 τ.μ. περίπου, σε σχέση με τα οριζόμενα στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. (61.710 τ.μ.). Αναφέρεται ότι, η ως άνω διαφορά (του ενός στρ.) είναι εντός των ανεκτών ορίων των σφαλμάτων της καταγραφής εκτάσεων, σύμφωνα με τους κανόνες της τοπογραφικής επιστήμης, λαμβάνοντας υπόψη αφενός τη χρονική περίοδο (έτος 1979) που συντάχθηκαν τα χωροταξικά σχέδια και αφετέρου τις διαφορετικές τεχνολογικές μεθόδους οι οποίες εφαρμόστηκαν για την εν προκειμένω καταγραφή τους και

β) το καταγεγραμμένο στο Εθνικό Κτηματολόγιο δικαιώμα του Δήμου Κηφισιάς επί των εξεταζόμενων κοινοχρήστων εκτάσεων ανέρχεται σε εμβαδό 44.509 τ.μ., ήτοι διάφορο κατά 16.000 τ.μ. περίπου, του εγκεκριμένου με το Π.Δ. του έτους 1979.

Ωστόσο, ο Δήμος Κηφισιάς έχει τη δυνατότητα να υποβάλει ένσταση κατά της εγγραφής στα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και τους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες, κατά τη διαδικασία της πρώτης ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των αρθρ. 6 και 7 του Ν.2308/1995, όπως αντικαταστάθηκαν με το αρθρ. 25 του Ν.2664/1998 και ισχύουν, για την προστασία των δικαιωμάτων του, που απορρέουν από το Π.Δ. του έτους 1979 επί των κοινοχρήστων χώρων, όπως έχουν καταγραφεί από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου (αριθ. 41709/2011 έγγραφο της Υπηρεσίας και Εικόνα 4 της παρούσας έκθεσης).

Γ.2. Ως προς τις ενέργειες των αρμοδίων Υπηρεσιών για τη δόμηση της εξεταζόμενης έκτασης, κατ' εφαρμογή του Π.Δ.

Όπως προέκυψε από τα στοιχεία του φακέλου, μετά την έκδοση του Π.Δ. της 16.04.1979, οι Αφοι Η. προέβησαν στη σύνταξη της αριθ. 50.907/22.03.1980¹⁴ συμβολαιογραφικής πράξης περί «Σύστασις οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμός σχέσεων συνιδιοκτητών οικισμού «Μοναχόδενδρο» Κηφισιάς». Η εν λόγω σύσταση (αναφέρεται ότι) διενεργήθηκε βάσει των διατάξεων του Ν.3741/1929 και του Ν.Δ. 1024/1971¹⁵ και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα. Επιπλέον, σύμφωνα με την προαναφερόμενη πράξη, καθορίστηκαν, μεταξύ άλλων και α) οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου (ως κοινόχρηστο δάσος), β) οι κοινόχρηστες οδοί, «αι διασκίζουσαι τον οικισμόν και συνδέουσαι αυτόν με την Πολιτεία-Κοκκιναρά, με την οδόν Πλάτωνος και με τον οικισμό Καράβελλι», γ) οι πεζόδρομοι και δ) οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις (αποχετευτικό δίκτυο κλπ). Σ υναφώς με τους κοινόχρηστους χώρους, στο 42ο

¹⁴ Παρελήφθη από το Υποθηκοφυλακείο Αμαρουσίου, κατόπιν επισκεψης του κλιμακίου ελέγχου του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ.

¹⁵ Άρθρο 1, παρ. 1 «... δύναται να συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγερμένων επί ενιαίου οικοπέδου ..., παρ. 2, «Η προηγούμενη παράγραφος δεν εφαρμόζεται επί οικοπέδων κειμένων εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, ειμή μόνον, πρόκειται περί περιοχής εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, δι' ίην καθορίσθησαν δροι δομήσεως κατά την παρ. 2 του άρθρου 9 του από 17.07/16.08.1923 Ν.Δ....., ως ανακατεστάθη δια του άρθρου 1 του Α.Ν. 625/1968, επιφυλασσομένων και των διατάξεων του Ν.Δ. 1003/1971 περί ενεργού πολεοδομίας.»

φύλλο της εν λόγω πράξης, αναφέρεται ότι «οι συνιδιοκτήται υποχρεούνται να συμμετάσχουν εις την δαπάνην κατασκευής των κοινοχρήστων, καθ' ἀ ορίζεται εις το Π.Δ. της 16/4/1979 Η κατασκευή των κοινοχρήστων έργων και εγκαταστάσεων (οδοί, αποχεύτευσις, βιολογικός καθαρισμός, ηλεκτροφωτισμός και ύδρευσις) θ' αρχίσῃ ευθύς ως ζητήση τούτο η αρμοδιά αρχή ή καταστή αναγκαίον δια την έναρξη και πρόδοσον των οικοδομικών εργασιών εις τον οικισμόν.».

Εντός της εξεταζόμενης έκτασης, όπως προέκυψε από την παρατήρηση ορθοφωτοχάρτη, έτους 2007, και δορυφορικών εικόνων του προγράμματος Google Earth, έτους 2010, καθώς και από την επίσκεψη του κλιμακίου ελέγχου ση Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς, έχουν ανεγερθεί οικοδομές όπως απεικονίζονται στην Εικόνα 8 (απόσπασμα δορυφορικής εικόνας από το πρόγραμμα Google Earth), που ακολουθεί. Σημειώνεται ότι, οι ανεγερθείσες οικοδομές βρίσκονται στις θέσεις που ορίζονται από το Π.Δ. του έτους 1979, εκτός από τις κατασκευές υπό στοιχεία X, τις ακόλουθης εικόνας.



Εικόνα 8: Απεικόνιση οικοδομών εντός της εξεταζόμενης έκτασης.

Οι ενδεικτικές σημειώσεις ακολουθούν τα οριζόμενα στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979, σχετικά με τον τύπο των κατοικιών και τις κατασκευές χωρίς οικοδομική άδεια (υπό στοιχεία X).

Αναφορικά με την παρατήρηση της ως άνω Εικόνας 8, σε συνδυασμό με τα στοιχεία των φακέλων των οικοδομικών αδειών που ελήφθησαν από τη Δ/νοη Πολεοδομίας του Δήμου, σημειώνονται τα ακόλουθα:

- Κατά το έτος 1987, από τη Δ/νοη Πολεοδομίας Αν. Αττικής¹⁶ θεωρήθηκαν τα αριθ. 60/87 και 126/87 Διαγράμματα Εφαρμογής (ΔΕ). Τα εν λόγω ΔΕ αποτυπώνουν διαφορετική από την εγκεκριμένη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979 ρύθμιση.

Επιπλέον, παρατηρείται ότι στο ΔΕ 60/1987 εμφανίζεται και Οικοδομική Γραμμή (ΟΓ), παράλληλη προς τη Ρυμοτομική Γραμμή (ΡΓ). Πλην όμως, η ύπαρξη της εν λόγω ΟΓ δεν είναι σύννομη, καθώς διαμορφώνει μη σύμφωνη προς την εγκεκριμένη στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. κατάσταση, στα οποία ορίζεται ως ΟΓ το περίγραμμα των υπό κατασκευή κατοικιών (κόκκινο περίγραμμα). Συναφώς αναφέρεται ότι η ύπαρξη ΡΓ και ΟΓ παραπέμπει σε περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου, στις οποίες σαφώς δεν ανήκει η εξεταζόμενη, καθώς στις διατάξεις του Π.Δ., βάσει των οποίων επειτέλη η ανοικοδόμησή της, ορίζεται ρητά ότι πρόκειται για εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία¹⁷, την ισχύουσα τη χρονική περίοδο σύνταξης των προαναφερόμενων ΔΕ, τα διαγράμματα αυτά συντάσσονταν σε κλίμακα σχεδίου μεγαλύτερη της αντίστοιχης των εγκεκριμένων σχεδίων, προκειμένου η εφαρμογή των γραμμών του πρωτότυπου σχεδίου να γίνει με ασφάλεια στο έδαφος. Προϋπόθεση για να θεωρείται το ΔΕ ακριβές αντίγραφο του πρωτότυπου σχεδίου είναι η ακριβής μεταφορά των γραμμών του εγκεκριμένου σχεδίου. Σχετικά με τα προαναφερόμενα, παρατηρείται ότι τα εν λόγω ΔΕ έχουν συνταχθεί στην ίδια κλίμακα με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979 (1:500).

Κατόπιν τούτων, τα αριθ. 60/1987 και 126/1987 ΔΕ δεν αποτελούν ακριβή αντίγραφα των χωροταξικών σχεδίων του Π.Δ. του έτους 1979, δεδομένου ότι δεν αποτυπώνουν την ίδια χωροταξική ρύθμιση με αυτή των εγκεκριμένων σχεδίων του εν λόγω Π.Δ., γεγονός που κατά την άποψή μας επάγεται την ακυρότητά τους και τη Δ/νοη Πολεοδομίας, λόγω της πρόδηλης ασυμφωνίας τους με τα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια, δεν θα έπρεπε να τα χρησιμοποιεί για την έκδοση οικοδομικών αδειών. Η Δ/νοη Πολεοδομίας ανέφερε¹⁸ σχετικά ότι «δεν υπήρχε υποχρέωση σύνταξης διαγραμμάτων εφαρμογής» και ότι «κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών, ελέγχει εάν εμπίπτουν οι υπό ανέγερση οικοδομές εντός των οικοδομήσματων περιγραμμάτων (κόκκινο χρώμα) και μόνον».

- Κατά το έτος 1995, από τη Δ/νοη Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς θεωρήθηκε το αριθ. 3/1995 ΔΕ, στο οποίο καθορίστηκαν οι οικοδομικές γραμμές των υπό ανέγερση κατοικιών με τύπο Ζ6 και Η7.

¹⁶ Η έναρξη λειτουργίας της Δ/νοης Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς πραγματοποιήθηκε το έτος 1992 (ΦΕΚ 46/Α/24.03.1992).

¹⁷ Το άρθρο 4, παρ. 1,2 και το άρθρο 5, παρ. 1 του Ν.Δ. της 17.07.1923, το άρθρο 18, παρ.6,7 του Π.Δ. της 03.04.1929 (ΓΟΚ/29) και την αριθ. 9388/24/1979 Εγκύλιο «Εφαρμογή εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στο έδαφος».

¹⁸ Με το αριθ. 45937/26.10.2011 έγγραφο

Το εν λόγω ΔΕ ακολουθεί τα οριζόμενα στο εγκεκριμένο σχέδιο του Π.Δ. για τη διάταξη και τη θέση των προαναφερόμενων κατοικιών, ενώ περιλαμβάνει και στοιχεία των ΔΕ 60/1987 και 126/1987.

Από τη Δ/νοη Πολεοδομίας της (τότε) Νομαρχίας Αν. Αττικής εκδόθηκαν οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση των κατοικιών τύπου Α (5138/1980), Β (5140/1980), Γ (5139/1980), Ε (4071/1975) και Κ (776/1988).

Ειδικότερα, αναφορικά με τις ως άνω οικοδομικές άδειες, παρατηρήθηκαν τα ακόλουθα:

- για την κατοικία τύπου Κ: α) από τα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979 προκύπτει ότι η κατοικία τύπου Κ θα αφορά σε μονώροφο κτίριο, β) στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα κάλυψης αναγράφεται ότι πρόκειται να οικοδομηθεί «μονώροφη κατοικία με υπόγειο» και γ) από το στέλεχος της αριθ. 776/1988 οικοδομικής άδειας προκύπτει, επίσης, ότι η εν λόγω οικοδομική άδεια εκδόθηκε για την ανέγερση μονώροφης κατοικίας.

Πλην όμως, από την παρατήρηση ορθοφωτοχάρτη έτους 2007 και ιδιαίτερα δορυφορικών εικόνων, από το πρόγραμμα Bird's Eye, συνάγεται ότι η ανεγερθείσα οικοδομή περιλαμβάνει και δεύτερο όροφο με εξώστη καθώς και ότι η ανεγερθείσα οικοδομή εμφανίζεται μη σύμφωνη προς την παρουσιαζόμενη στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης. Επιπλέον, α) στον ακάλυπτο χώρο της εν λόγω κατοικίας υφίσταται στεγασμένη κατασκευή, η οποία δεν συμπεριλαμβάνεται στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. και β) υφίστανται στεγασμένες κατασκευές, οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στα εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης των οικοδομικών άδειών.

- Για τις κατοικίες τύπου Α, Β και Γ: από την παρατήρηση ορθοφωτοχάρτη έτους 2007 και ιδιαίτερα δορυφορικών εικόνων, από το πρόγραμμα Bird's Eye συνάγεται ότι στον ακάλυπτο χώρο των ως άνω κατοικιών υφίστανται στεγασμένες κατασκευές, οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979, ούτε και στα εγκεκριμένα διαγράμματα κάλυψης των οικοδομικών άδειών.

Από τη Δ/νοη Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς:

- Το έτος 1993, εκδόθηκε η αριθ. 57/13.04.1993 οικοδομική άδεια, για αλλαγή χρήσης ισογείου από βοηθητικό χώρο σε κύριο (εστιατόριο) χωρίς αλλαγή όψεων, για την κατοικία τύπου Ε5 (Εικόνα 8). Στις 23.04.1993, συντάχθηκε η αριθ. 5640/93 συμβολαιογραφική δήλωση του Ν. 1221/1981, σύμφωνα με την οποία δημιουργούνται επτά (7) θέσεις στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, προκειμένου τμήμα της κατοικίας να μετατραπεί σε χώρο εστιατορίου. Για τη δημιουργία των ως άνω χώρων στάθμευσης ελήφθησαν υπόψη οι σχετικές διατάξεις του Π.Δ. της 10.04.1991, σύμφωνα με τις οποίες για χρήση εστιατορίου, στην περιοχή της Κηφισιάς, προβλέπεται 1 θέση στάθμευσης ανά 40 τ.μ. εστιατορίου.

Πλην όμως, η εν λόγω οικοδομική άδεια εκδόθηκε για αλλαγή χρήσης, η οποία δεν προβλέπεται για την εξεταζόμενη έκταση, και προ της συμβολαιογραφικής δήλωσης για τη δημιουργία των χώρων στάθμευσης, κατά παράβαση των προαναφερόμενων διατάξεων. Επιπλέον, το εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο έχει θεωρηθεί από υπαλλήλους της Δ/νσης Πολεοδομίας, αποτελεί αντίγραφο του μη σύμφωνου προς τα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια ΔΕ 126/87.

- Το έτος 1994, εκδόθηκε η αριθ. 136/23.06.1994 οικοδομική άδεια για την κατασκευή δύο ισόγειων κατοικιών με υπόγειο και πισίνα. Οι εν λόγω κατοικίες ήταν του τύπου Θ26 και Θ27 (Εικόνα 8). Από τα αποσταλθέντα στοιχεία του φακέλου της εν λόγω οικοδομικής άδειας (εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα και τοπογραφικό διάγραμμα συνοδεύονταν την αριθ. 6063/30.05.1994 συμβολαιογραφική δήλωση του Ν.1221/1981) προέκυψε ότι εγκρίθηκε η κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης, ο οποίος εκτεινόταν εκτός του περιγράμματος των κτιρίων, κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του γηπέδου.

Πλην όμως, δεδομένου ότι η εξεταζόμενη έκταση κείται σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, κατά τα οριζόμενα στο Π.Δ., βάσει του οποίου οικοδομήθηκε, δεν επιτρεπόταν η επέκταση του υπογείου του κτιρίου εκτός του περιγράμματός του, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 11 του αρθρ. 1 του Π.Δ. της 24/31.05.1985 («ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει του περιγράμματος του υπογείου του κτιρίου»).

Από την παρατήρηση του εγκεκριμένου τοπογραφικού διαγράμματος προέκυψε ότι απεικονίζεται δρόμος (αναγράφεται «άσφαλτος»), με διεύθυνση κάθετη προς την προέκταση της οδού Χειμάρας, ο οποίος όμως δεν εμφανίζεται στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. Αντίθετα, κοινόχρηστες οδοί εμφανίζομενες στα χωροταξικό σχέδιο I του Π.Δ. του έτους 1979, ευρισκόμενες δυτικά και βόρεια της εν προκειμένω αποτυπωθείσας έκτασης, δεν εμφανίζονται στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα. Ήτοι, από τη Δ/νση Πολεοδομίας θεωρήθηκε το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, στο οποίο δεν αποτυπωνόταν η εγκεκριμένη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. ρύθμιση, αναφορικά με τις κοινόχρηστες οδούς.

Επιπλέον, από την παρατήρηση δορυφορικών εικόνων (από το πρόγραμμα Bird's Eye) και ορθοφωτοχαρτών, έτους 2007, προέκυψε ότι α) η κατασκευή της πισίνας παρουσιάζει μη σύμφωνο προς τα εγκεκριμένα τοπογραφικά διαγράμματα όριο, β) υπάρχει τμήμα πισίνας που δεν εμφανίζεται στα εγκεκριμένα τοπογραφικά διαγράμματα και γ) εκτός των δύο εγκεκριμένων κατοικιών, υπάρχει και τρίτο κτίσμα, το οποίο δεν περιλαμβάνεται στην εν λόγω οικοδομική άδεια.

- Το έτος 1997, εκδόθηκε η αριθ. 219/25.07.1997 οικοδομική άδεια για την κατασκευή διώροφου κτιρίου κατοικιών με δύο υπόγεια. Η εν λόγω οικοδομική άδεια αφορά στην κατασκευή των όμορων κατοικιών του τύπου Θ29 και Θ30 (Εικόνα 12).

Όπως προέκυψε από το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης της αριθ. 219/1997 οικοδομικής άδειας, ο ένας από τους δύο υπόγειους ορόφους με χρήση χώρου στάθμευσης, δεν προσμετρήθηκε για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης της

υπό ανέγερση οικοδομής, παρά το γεγονός ότι στις διατάξεις της παρ. 1.Β.β¹⁹ του αρθρ. 7 του Ν.1577/1985 ορίζεται ότι για κτίρια με χρήση κατοικίας «ένας υπόγειος όροφος» δεν προσμετράται για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης. Συνεπώς, ο δεύτερος υπόγειος όροφος στάθμευσης δεν είναι σύννομος, δεδομένου ότι δεν προσμετρήθηκε στο συντελεστή δόμησης της οικοδομής.

Στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της εν λόγω οικοδομικής άδειας δεν περιλαμβάνονται οι κοινόχρηστες οδοί στα δυτικά και στα ανατολικά της εν λόγω αποτυπωθείσας έκτασης, οι οποίες εμφανίζονται στο χωροταξικό σχέδιο του Π.Δ. του έτους 1979. Ήτοι, από τη Δ/νση Πολεοδομίας θεωρήθηκε το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, στο οποίο δεν αποτυπωνόταν η εγκεκριμένη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. ρύθμιση, αναφορικά με τις κοινόχρηστες οδούς.

Από την παρατήρηση δορυφορικών εικόνων (από το πρόγραμμα Bird's Eye) και ορθοφωτοχαρτών, έτους 2007, προέκυψε ότι στον ακάλυπτο χώρο της έκτασης που οικοδομήθηκε υπάρχει και άλλο κτίσμα το οποίο δεν περιλαμβάνεται στην εν λόγω οικοδομική άδεια, αλλά και δεν εμφανίζεται στα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ., συνεπώς πρόκειται για αυθαίρετη κατασκευή.

- Το έτος 2001, εκδόθηκε η αριθ. 467/21.12.2001 οικοδομική άδεια για την κατασκευή συγκροτήματος δύο μαιζονετών με υπόγειο. Η εν λόγω οικοδομική άδεια αφορά στις κατοικίες τύπου I36 και Θ18.

Για την προαναφερόμενη οικοδομική άδεια εκδόθηκε η αριθ. 23/19.01.2007 αναθεώρησή της για παράταση της ισχύος της, έως τις 21.12.2009. Πλην όμως, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ. 6 του Π.Δ. της 08.07.1993 (βάσει των οποίων εκδόθηκε η εν λόγω οικοδομική άδεια) αναθεώρηση δεν χωρεί μετά τη λήξη της ισχύος της οικοδομικής άδειας. Εν προκειμένω, η λήξη της 467/2001 οικοδομικής άδειας ελάμβανε χώρα στις 21.12.2005 και ως εκ τούτου δεν έπρεπε να εκδοθεί η αριθ. 23/2007 αναθεώρησή της.

Από τα λοιπά στοιχεία του στελέχους της οικοδομικής άδειας και από την παρατήρηση του φωτογραφικού υλικού, που αναφέρθηκε στις προηγούμενες περιπτώσεις, προέκυψε ότι η εξεταζόμενη οικοδομική άδεια δεν έχει υλοποιηθεί.

- Το έτος 2005, εκδόθηκε η αριθ. 415/09.12.2005 οικοδομική άδεια για την ανέγερση της κατοικίας τύπου H7, διώροφη κατοικία με υπόγειο και εξωτερική πισίνα και οι αριθ. 352/2007 και 137/2008 αναθεωρήσεις της οικοδομικής άδειας.

¹⁹ Δεν προσμετράται για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης «... β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ των δαπέδου και της οροφής, εκτός αν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο όλαστο ύψος για τη χρήση των συγκεκριμένου χώρου κατ εφαρμογή του άρθρ.26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτια από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιφέρεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετρείται στο συντελεστή δόμησης.»

Από τα αποσταλθέντα στοιχεία του φακέλου της εν λόγω οικοδομικής άδειας (εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης) προέκυψε ότι εγκρίθηκε η κατασκευή υπόγειου χώρου στάθμευσης, ο οποίος εκτείνεται εκτός του περιγράμματος του κτιρίου, κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του γηπέδου.

Πλην όμως, δεδομένου ότι η εξεταζόμενη έκταση κείται σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, κατά τα οριζόμενα στο Π.Δ., βάσει του οποίου οικοδομήθηκε, τυχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του αρθρ. 3 παρ. 2 Π.Δ. της 03.08.1987, όπως συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του αρθρ. 1 του Π.Δ. της 21.08.1995, σύμφωνα με τις οποίες δεν επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του γηπέδου. Επιπλέον, αναφέρεται και η διάταξη της παρ. 11 του αρθρ. 1 του Π.Δ. της 24/31.05.1985, σύμφωνα με την οποία «ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει του περιγράμματος του υπογείου του κτιρίου». Σημειώνεται ότι, η εξεταζόμενη οικοδομική άδεια και οι αναθεωρήσεις αυτής ανακλήθηκαν²⁰ μερικώς, από τη Δ/νση Πολεοδομίας, αναφορικά με την επέκταση του υπόγειου χώρου στάθμευσης εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος του κτιρίου.

Στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της ως άνω οικοδομικής άδειας δεν περιλαμβάνεται η κοινόχρηστη οδός στα δυτικά της αποτυπωθείσας έκτασης, η οποία εμφανίζεται στο χωροταξικό σχέδιο I του Π.Δ. του έτους 1979. Ήτοι, από τη Δ/νση Πολεοδομίας θεωρήθηκε το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, στο οποίο δεν αποτυπωνόταν η εγκεκριμένη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. ρύθμιση, αναφορικά με τις κοινόχρηστες οδούς.

Η αριθ. 137/2008 αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας εκδόθηκε και για την αλλαγή αρχιτεκτονικών σχεδίων. Πλην όμως, από τα σχετικά αποσταλθέντα²¹ στοιχεία προέκυψε ότι δεν υπήρξε αλλαγή στα αρχιτεκτονικά σχέδια.

Από την παρατήρηση δορυφορικών εικόνων (από το πρόγραμμα Google Earth), έτους 2010, προέκυψε ότι υφίστανται στεγασμένες κατασκευές στον ακάλυπτο χώρο της έκτασης που ανεγέρθη η Η7 κατοικία, οι οποίες δεν προβλέπονται στα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979 και δεν περιλαμβάνονται στην οικοδομική άδεια. Συναφώς αναφέρονται οι διατάξεις της παρ. 2²² του αρθρ. 17 του Ν.1577/1985 (ΓΟΚ/85), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν, σύμφωνα με τις οποίες στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων επιτρέπονται ασκεπείς κατασκευές.

- Το έτος 2007, εκδόθηκε η αριθ. 94/18.04.2007 οικοδομική άδεια για την κατασκευή διώροφης μονοκατοικίας με υπόγειο και πισίνα. Η εν λόγω οικοδομική άδεια αφορά στην κατοικία τύπου Z6.

²⁰ Με το αριθ. 46356/26.10.2011 έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας

²¹ Με το αριθ. 37197/30.08.2011 έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας

²² «2. Στους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου επιτρέπονται και οι εξής κατασκευές: **α)** Καπνοδόχοι και ασκεπείς πισίνες. **β)** Εγκαταστάσεις για τη στήριξη φυτών (πέργκολες). **γ)** Στοιχεία προσωρινής παραμονής (πάγκοι, τραπέζια), άθλησης και παιχνιδόπολων. **δ)** Σκάλες ή κεκλιμένα επίπεδα (ράμπες) καθόδου από τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου προς τους υπόγειους χώρους. **ε)** Δεξαμενές νερού ύψους μέχρι 1,00 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και με διαστάσεις σύμφωνα με το αρθρ. 26. ...»

Από τα στοιχεία του στελέχους της οικοδομικής άδειας και από την παρατήρηση του φωτογραφικού υλικού, που αναφέρθηκε στις προηγούμενες περιπτώσεις, προέκυψε ότι η εξεταζόμενη οικοδομική άδεια δεν έχει υλοποιηθεί.

Στο φάκελο της εν λόγω οικοδομικής άδειας περιλαμβανόταν η συνταχθείσα από το Μάρτιο του έτους 2005, μηκοτομή και οριζόντιογραφία της οδού εντός της εξεταζόμενης έκτασης, η οποία αποτελεί την προέκταση της οδού Χειμάρας. Από το διάγραμμα της μηκοτομής, το οποίο έχει θεωρηθεί από τη Δ/νση Πολεοδομίας και έχει εγκριθεί από το Δ/ντή Πολεοδομίας (στις 14.05.2005), προέκυψε ότι αφορά σε οδό μήκους 450 μ. Σημειώνεται ότι το εν λόγω μήκος της υπό μελέτη οδού ταυτίζεται με το μήκος που εμφανίζει η κοινόχρηστη οδός, σε προέκταση της οδού Χειμάρας, στο χωροταξικό σχέδιο I του Π.Δ. του έτους 1979. Ακολούθως, η Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών διαβίβασε την ως άνω υψηλεμετρική μελέτη της οδού στο Δημοτικό Συμβούλιο προς έγκριση, «σύμφωνα με τις διαιτάξεις της παρ. 3 εδ. a²³ του αρθρ. 10 του Ν.1577/1985, προκειμένου να γίνει ο καθορισμός των υψηλεμετρων του άξονα και των ορίων της, ώστε να καταστεί υλοποίησμη από τεχνικής άποψης ως κοινόχρηστη οδός, σύμφωνα με το τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο (ΦΕΚ 256/Δ/1979)», όπως συγκεκριμένα ανέφερε²⁴ η Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών. Η εν λόγω υψηλεμετρική μελέτη εγκρίθηκε με την αριθ. 262/2005 (13.07.2005) απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Κηφισιάς, «προκειμένου αυτή [η οδός] να υλοποιηθεί από υψηλεμετρικής άποψης».

Ωστόσο, όπως έχει προκύψει από τις διαπιστώσεις της παρούσας έκθεσης, η εν λόγω οδός ουδέποτε υλοποιήθηκε επί τους εδάφους.

- Το έτος 2008, εκδόθηκε η αριθ. 180/30.07.2008 οικοδομική άδεια για την κατασκευή περίφραξης του οικοπέδου, εντός του οποίου βρισκόταν η κατοικία τύπου I38. Η εν λόγω κατοικία είχε ανεγερθεί με την αριθ. 3768/30.12.1987 οικοδομική άδεια²⁵, εκδοθείσα από τη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής.

Από την παρατήρηση δορυφορικών εικόνων (από το πρόγραμμα Bird's Eye) και ορθοφωτοχαρτών, έτους 2007 καθώς και από επίγειες φωτογραφίες, οι οποίες περιλαμβάνονταν στο φάκελο της αριθ. 180/08 οικοδομικής άδειας, προέκυψε ότι η προαναφερόμενη κατοικία I38 περιελάμβανε και στεγασμένες κατασκευές εκτός του περιγράμματος που τίθετο με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979 και δεν περιλαμβάνονται στην οικοδομική άδεια. Και σε αυτή την περίπτωση

²³ «3. a. Τα ύψη για την εφαρμογή της παρ. βα του άρθρου 9 [πλάτος οδού στο πρόσωπο του οικοπέδου] μετράνται από κάθε σημείο της ρυμοτομικής γραμμής στη στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου πεζοδρομίου, όπως βεβαιώνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα. Αν δεν υπάρχει οριστικά διαμορφωμένο πεζοδρόμιο, η στάθμη αυτή καθορίζεται από την εγκεκριμένη υψηλεμετρική μελέτη της οδού. Αν δεν υπάρχει υψηλεμετρική μελέτη της οδού ή η υπάρχουσα χρειάζεται τροποποίηση, ο οικείος δήμος ή η κοινότητα έχει υποχρέωση να καταρτίσει σχετική μελέτη κατά μήκος ενός τουλάχιστον οικοδομικού τετραγώνου. Σε περίπτωση αδυναμίας του δήμου ή της κοινότητας, η μελέτη συντάσσεται από ιδιώτη μηχανικό και εγκρίνεται από τον οικείο δήμο ή κοινότητα.»

²⁴ Στο αριθ. 39793/13.09.2011 έγγραφο

²⁵ Στο στέλεχος της εν λόγω οικοδομικής άδειας αναφέρεται και η αριθ. 394/92 αναθεώρησή της, για επ' αόριστα συνέχιση των οικοδομικών εργασιών. Ωστόσο, η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας εκδόθηκε σε χρονική περίοδο που δεν ήταν σε ιούχη η οικοδομική άδεια και από τα υπάρχοντα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτουν οι λόγοι για την επ' αόριστα συνέχιση των οικοδομικών εργασιών.

επισημαίνονται οι διατάξεις του ΓΟΚ/85, όπως προαναφέρθηκαν στην περίπτωση της αριθ. 415/2005 οικοδομικής άδειας.

Από τα στοιχεία του φακέλου, δεν προέκυψε η λήψη οποιωνδήποτε μέτρων από τη Δ/νοη Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς για τις ως άνω κατασκευές, προ της έκδοσης της εν προκειμένω εξεταζόμενης οικοδομικής άδειας.

Επιπλέον, στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της εν λόγω οικοδομικής άδειας δεν περιλαμβάνονται οι κοινόχρηστες οδοί στα δυτικά και στα νότια της εν προκειμένω αποτυπωθείσας έκτασης, οι οποίες εμφανίζονται στο χωροταξικό σχέδιο του Π.Δ. του έτους 1979. Ήτοι, από τη Δ/νοη Πολεοδομίας θεωρήθηκε το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, στο οποίο δεν αποτυπωνόταν η εγκεκριμένη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. ρύθμιση, αναφορικά με τις κοινόχρηστες οδούς.

- Το έτος 2009, εκδόθηκε η αριθ. 196/24.07.2009 οικοδομική άδεια για την εσωτερική διαρρύθμιση, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου, κατασκευή πισίνας, αλλαγή όψεων, νέα στατική μελέτη και προσθήκη κατ' επέκταση χώρου στάθμευσης υπογείου σε υπάρχον κτίριο I38 με υπ' αριθ. 3768/87 οικοδομική άδεια και υπ' αριθ. 394/92 αναθεώρηση αυτής και προσθήκη νέας κατοικίας Θ31,Θ32. Επίσης έχει εκδοθεί η αριθ. 143/21.07.2010 αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για νέα σχέδια επέκτασης υπόγειου χώρου γκαράζ της κατοικίας I38 και διεύθυνση εγκεκριμένης οδού με το ΔΕ 60/1987 στην προέκταση της οδού Χειμάρας.

Από τα αποσταλθέντα στοιχεία του φακέλου της εν λόγω οικοδομικής άδειας (εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα, εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης και κάτοψη υπογείου) προέκυψαν τα ακόλουθα:

- a) εγκρίθηκε η κατασκευή υπόγειων χώρων στάθμευσης, τόσο για το υπάρχον κτίριο I38, όσο και για τα νεοανεγειρόμενα Θ31,Θ32, οι οποίοι εκτείνονται εκτός του περιγράμματος των κτιρίων, κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του γηπέδου.

Πλην όμως, δεδομένου ότι η εξεταζόμενη έκταση κείται σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, κατά τα οριζόμενα στο Π.Δ., βάσει του οποίου οικοδομήθηκε, τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του αρθρ. 3 παρ. 2 Π.Δ. της 03.08.1987, όπως συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του αρθρ. 1 του Π.Δ. της 21.08.1995, σύμφωνα με τις οποίες δεν επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του γηπέδου. Επιπλέον, αναφέρεται και η διάταξη της παρ. 11 του αρθρ. 1 του Π.Δ. της 24/31.05.1985, σύμφωνα με την οποία «ο χώρος του υπογείου δεν επιτρέπεται να εξέχει του περιγράμματος του ισογείου του κτιρίου». Σημειώνεται ότι, η εξεταζόμενη οικοδομική άδεια και η αναθεώρηση αυτής ανακλήθηκαν²⁶ μερικώς, από τη Δ/νοη Πολεοδομίας, για την επέκταση του υπόγειου χώρου στάθμευσης εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος του κτιρίου.

²⁶ Με το αριθ. 46360/26.10.2011 έγγραφο της Δ/νοης Πολεοδομίας

- β) οι στεγασμένες κατασκευές στον ακάλυπτο χώρο της κατοικίας I38, που παρατηρήθηκαν κατά την εξέταση της αριθ. 180/08 οικοδομικής άδειας δεν εμφανίζονται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Σε αυτά αναφέρεται η κατασκευή βεράντας, ήτοι ασκεπούς κατασκευής (ακολουθώντας όμως το περίγραμμα της προαναφερόμενης θέσης των στεγασμένων χώρων).
- γ) στο εγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα της εν λόγω οικοδομικής άδειας δεν περιλαμβάνονται οι κοινόχρηστες οδοί στα δυτικά και στα ανατολικά της εν προκειμένῳ αποτυπωθείσας έκτασης, οι οποίες εμφανίζονται στο χωροταξικό σχέδιο του Π.Δ. του έτους 1979. Ήτοι, από τη Δ/νοη Πολεοδομίας θεωρήθηκε το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, στο οποίο δεν αποτυπωνόταν η εγκεκριμένη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. ρύθμιση, αναφορικά με τις κοινόχρηστες οδούς.

Επιπλέον, σύμφωνα με την ενημέρωση²⁷ που είχαμε από τη Δ/νοη Πολεοδομίας, οι κατασκευές υπό στοιχείο X (X₁, X₂, X₃ και X₄), που εμφανίζονται στην Εικόνα 8 της παρούσας έκθεσης, έχουν ανεγερθεί χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας. Οι εν λόγω κατασκευές δεν περιλαμβάνονται στα εγκεκριμένα σχέδια του Π.Δ. και ως εκ τούτου θεωρούνται αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες θα πρέπει να εφαρμοστούν οι σχετικές περί αυθαιρέτων διατάξεις του Π.Δ. 267/1998. Σημειώνεται ότι, η Δ/νοη Πολεοδομίας προέβη²⁸ σε σύνταξη της αριθ. 852/24.10.2011 έκθεσης αυτοψίας για την αυθαίρετη κατασκευή υπό στοιχείο X₂, με χρήση βοηθητικού χώρου (αποθήκη), εμβαδού 180 τ.μ., και στον υπολογισμό του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης, επί επτά (7) έτη της αυθαίρετης κατασκευής. Ωστόσο, η ελεγχόμενη Υπηρεσία ανέφερε²⁹ ότι η προαναφερόμενη έκθεση αυτοψίας ήταν η μοναδική που κατέστη δυνατόν να συνταχθεί, καθόσον οι ιδιοκτήτες της έκτασης «δεν επέτρεπαν επανειλημμένως την είσοδο μηχανικών της Δ/νοης μας στις ιδιοκτησίες τους».

Σημειώνεται ότι, όπως προαναφέρθηκε κατά την εξέταση των οικοδομικών αδειών, από την παρατήρηση δορυφορικών εικόνων (από τα προγράμματα Bird's Eye και Google Earth) και ορθοφωτοχαρτών, έτους 2007, προέκυψε ότι υφίστανται στεγασμένες κατασκευές εκτός του εγκεκριμένου με το Π.Δ. του έτους 1979 περιγράμματος των κτιρίων, οι οποίες δεν προβλέπονται στα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979, αλλά ούτε και στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες. Πλην όμως, η Δ/νοη Πολεοδομίας μας ενημέρωσε³⁰ ότι οι «ανεγερθείσες οικοδομές εμπίπτουν εντός των οικοδομήσιμων περιγραμμάτων [(κόκκινο περίγραμμα] ..., τα οποία έχουν θεσμοθετηθεί με το Π.Δ. 16-4-1979 ...)» και απεικονίζονται στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. Η προαναφερόμενη απάντηση, δεδομένου ότι μας απεστάλη σε συνέχεια εγγράφου³¹ του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ., με το οποίο ζητείτο η ενημέρωση κατόπιν αυτοψίας που θα διενεργηθεί από την υπηρεσία, δεν γίνεται αποδεκτή, καθώς τα ευρήματα του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. βασίστηκαν στην

²⁷ Με το αριθ. 37197/30.08.2011 έγγραφό της

²⁸ Κοινοποιήθηκε στο ΣΕΕΔΔ με το αριθ. 46447/26.10.2011 έγγραφο

²⁹ Στο αριθ. 45937/26.10.2011 έγγραφο

³⁰ Με το αριθ. 11087/12.04.2011 έγγραφο

³¹ Το αριθ. ΣΕΕΔΔ/Φ3/3294/22.03.2011 έγγραφο

παρατήρηση αεροφωτογραφικού υλικού, το οποίο απεικονίζει την υφιστάμενη κατάσταση.

Γ.3. Ως προς τις ενέργειες λοιπών Υπηρεσιών του Δήμου Κηφισιάς σχετικά με την εξεταζόμενη έκταση.

Γ.3.1. Τμήμα Αυθαιρέτων Κατασκευών

Ο Δήμαρχος Κηφισιάς με το αριθ. 8236/31.03.2010 έγγραφό του, το οποίο εξεδόθη σε συνέχεια του αριθ. 5162/22.02.2010 εγγράφου του Τμήματος Αυθαιρέτων κατασκευών, κάλεσε ενοίκους της εξεταζόμενης έκτασης να απομακρύνουν αυθαίρετα στοιχεία (θύρες, κολώνες και μανδρότοιχους) που βρίσκονται σε κοινόχρηστες οδούς, εντός της ως άνω έκτασης.

Στο προαναφερόμενο έγγραφο του Δημάρχου γίνεται μνεία των διατάξεων της παρ. 8 του αρθρ. 3 του Ν.1080/1980, όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις της παρ. 5 του αρθρ. 26 του Ν.1828/1989 και του αρθρ. 6 του Ν.1900/1990, προκειμένου να απομακρυνθούν οι αυθαίρετες στους κοινόχρηστους χώρους κατασκευές.

Σημειώνεται ότι κατά του αριθ. 8236/31.03.2010 εγγράφου του Δημάρχου Κηφισιάς οι ιδιοκτήτες της έκτασης έχουν προσφύγει στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών, αιτούμενοι την ακύρωσή του. Με την 516/29.11.2010 απόφαση το ως άνω Δικαστήριο δέκτηκε την αίτηση αναστολής εκτέλεσης του ως άνω εγγράφου έως τη δημοσίευση της οριστικής απόφασης για την αίτηση ακυρώσεως, η οποία, μέχρι τη σύνταξη της παρούσας έκθεσης, δεν έχει εκδοθεί.

Γ.3.2. Δ/νση Καθαριότητας του Δήμου

Σε ερώτημα³² του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες έχει προβεί η Δ/νση Καθαριότητας, εντός της εξεταζόμενης έκτασης, μας γνωστοποιήθηκε³³ ότι «δεν έχουμε γνώση τόσο σχετικά με τα αναφερόμενα στο έγγραφό σας [ήτοι, εάν έχουν προβεί σε οποιεσδήποτε ενέργειες εντός της εξεταζόμενης έκτασης], όσο και στο θέμα της αρμοδιότητας που τυχόν έχει η Δ/νση Καθαριότητας σχετικά με το υπό κρίση ζήτημα» και ότι τα προαναφερόμενα θα διερευνηθούν σε συνεργασία με τη Νομική Υπηρεσία του Δήμου.

Ωστόσο, σημειώνεται ότι στο αρθρ. 15 του Οργανισμού Εσωτερικής Υπηρεσίας του Δήμου Κηφισιάς, όπως ισχύει³⁴, το οποίο αφορά στις αρμοδιότητες των Υπηρεσιών του Δήμου, αναφέρεται ότι στις αρμοδιότητες του Γραφείου καθαρισμού οδών και κοινοχρήστων χώρων, του Τμήματος προγραμματισμού και περιουλλογής απορριμμάτων, της Δ/νσης Καθαριότητας ανήκει και η μέριμνα για τον καθαρισμό των κοινοχρήστων χώρων καθώς και ο καθαρισμός των ευρισκομένων σε κοινόχρηστους χώρους απορριμματοδοχείων.

³² Με το αριθ. ΣΕΕΔΔ/Φ3/9234/19.08.2011 έγγραφο

³³ Με το αριθ. 37198/02.09.2011 έγγραφο υπογεγραμμένο από τον Αντιδήμαρχο Καθαριότητας

³⁴ Με την αριθ. 2871/15.01.2007 απόφαση της Γενικής Δ/ντριας Περιφέρειας Αττικής (ΦΕΚ 216/B)

Επιπλέον, η Δ/νση Καθαριότητας μας ενημέρωσε³⁵, μεταξύ άλλων και ότι «έγγραφα υπηρεσιακά σχετικά με την υπόθεση δεν βρέθηκαν».

Γ.3.3. Τμήμα Πρασίνου της Δ/νσης Περιβάλλοντος του Δήμου

Σε ερώτημα³⁶ του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες έχει προβεί το Τμήμα Πρασίνου της Δ/νσης Περιβάλλοντος, όπως κοπή δένδρων, καθαρισμός κοινοχρήστων χώρων, συντήρηση αυτών κλπ, εντός της εξεταζόμενης έκτασης, μας γνωστοποιήθηκε ότι «η Υπηρεσία Πρασίνου μεριμνά για τη συντήρηση, ανάπτυξη και διάδοση του δημοτικού πράσινου στην πόλη (υησίδες, δευτροστοιχίες, παρτέρια, πάρκα, κήποι και άλση). Δεν έχει αρμοδιότητα επί του πρασίνου εντός ιδιωτικών χώρων και επομένως ουδέποτε προέβη σε αντίστοιχες ενέργειες, εντός του ιδιωτικού χώρου του κτήματος Η., έναντι της οδού Θανοπούλου στον Κοκκιναρά».

Γ.3.4. Τμήμα Φόρων, Τελών, Δικαιωμάτων και Προστίμων του Δήμου

Σε ερώτημα³⁷ του Σ.Ε.Ε.Δ.Δ. σχετικά με τις ενέργειες στις οποίες έχει προβεί το Τμήμα Φόρων, Τελών, Δικαιωμάτων και Προστίμων του Δήμου σχετικά με την κατάληψη της προέκτασης της οδού Χειμάρας, τουλάχιστον επί τετράμηνο κατά το έτος 2010, όπως προέκυψε από την παρατήρηση δορυφορικών εικόνων από το πρόγραμμα Google Earth, μας ανέφεραν³⁸ ότι, κατόπιν αυτοψίας που διενήργησε το Τμήμα Σχεδίου Πόλεως του Δήμου, δεν διαπιστώθηκαν στοιχεία κατάληψης της κοινόχρηστης οδού. Επιπλέον ανέφερε ότι, «ουδέποτε νωρίτερα γνωστοποιήθηκε καταγγελία για κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ώστε να επιβληθεί το αναλογούν τέλος».

Ωστόσο, σημειώνεται ότι η καταγγέλλουσα από το έτος 2009 απευθύνεται στο Δήμο Κηφισιάς, με σειρά αναφορών, σχετικά και με την κατάληψη της εν λόγω κοινόχρηστης οδού από διάφορα στοιχεία, γεγονός από το οποίο συνάγεται ότι ο Δήμος Κηφισιάς ήταν ενήμερος για την εν λόγω κατάληψη της ως άνω οδού. Συναφώς αναφέρεται ότι και η Ειδική Υπηρεσία Επιθεωρητών Περιβάλλοντος (ΕΥΕΠ), η οποία είχε διενεργήσει αυτοψία στην εξεταζόμενη έκταση, ανέφερε³⁹ την ύπαρξη στοιχείων («containers») σε κοινόχρηστο χώρο της εξεταζόμενης έκτασης και είχε ενημερώσει σχετικά το Δήμαρχο Κηφισιάς.

³⁵ Με το αριθ. 41154/06.10.2011 έγγραφο υπογεγραμμένο από το Δ/ντή Καθαριότητας

³⁶ Με το αριθ. ΣΕΕΔΔ/Φ3/9234/19.08.2011 έγγραφο

³⁷ Με το αριθ. ΣΕΕΔΔ/Φ3/9235/19.08.2011 έγγραφο

³⁸ Με το αριθ. 37198/12.09.2011 έγγραφο

³⁹ Στο αριθ. 813/09.03.2010 έγγραφό της

Δ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Δ.1. Ως προς την καταγραφή και δήλωση στο Εθνικό Κτηματολόγιο των κοινοχρήστων εκτάσεων

Για την οικιστική αξιοποίηση έκτασης, εμβαδού 121 στρ., ευρισκόμενη στη θέση «Μοναχόδενδρο» Κοκκιναρά του Δήμου Κηφισιάς, εκδόθηκε το Π.Δ. της 16.04.1979, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθρ. 9 του Ν.Δ. της 17.07.1923, όπως τροποποιήθηκαν με τις διατάξεις του αρθρ. 1 του Α.Ν. 625/1968. Κατά τα οριζόμενα στο προαναφερόμενο Π.Δ., ποσοστό 51% επί της συνολικής ως άνω έκτασης, ήτοι έκταση εμβαδού 61,71 στρ., διατέθηκε ως κοινόχρηστες εκτάσεις (κοινόχρηστο πράσινο και οδοί) και οι ιδιοκτήτες της έκτασης, βάσει της αριθ. 48656/1979 συμβολαιογραφικής πράξης, παραιτήθηκαν, υπέρ του Δήμου Κηφισιάς, από του δικαιώματος απαιτήσεως αποζημιώσεως από τη δημιουργία, διατήρηση και χρήση των συνεπειά του Π.Δ. δημιουργημένων ως άνω κοινοχρήστων εκτάσεων. Παράλληλα δε, με τις αριθ. 48656/1979 και 50907/1980 συμβολαιογραφικές πράξεις, οι ιδιοκτήτες της έκτασης ανέλαβαν την υποχρέωση για την κατασκευή «ιων κοινοχρήστων έργων και εγκαταστάσεων (οδοί, ...)», η οποία «θ' αρχίση ευθύς ως ζητήση τούτο η αρμοδία αρχή ...» και θα συντελεστεί με δαπάνες των συνιδιοκτητών της έκτασης. Επιπλέον, σύμφωνα με τα δηλωθέντα από τους ιδιοκτήτες της έκτασης, όπως αυτά αναφέρονται στις ως άνω συμβολαιογραφικές πράξεις, εντός της έκτασης επρόκειτο να δημιουργηθεί οικισμός, για την οικοδόμηση του οποίου ως προϋπόθεση τίθεται η δημιουργία κοινοχρήστων χώρων.

Ο Δήμος Κηφισιάς, δεν έχει ασκήσει τα δικαιώματά του που απορρέουν από τα οριζόμενα του ως άνω Π.Δ., σχετικά με την κατασκευή των έργων επί των κοινοχρήστων χώρων, πλην όμως μερίμνησε για την καταγραφή του συνόλου των εν λόγω εκτάσεων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ως άνω Π.Δ. και στα πλαίσια σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου κατέθεσε δήλωση του Ν.2308/1995 για το δικαιώμα του, επί των ως άνω κοινοχρήστων εκτάσεων. Ωστόσο, από το αριμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης για το Δήμο Κηφισιάς καταγράφηκε το εν λόγω δικαιώμα χωρίς να ληφθούν υπόψη τα δεδομένα του Π.Δ. του έτους 1979, όπως εξάλλου διαπίστωσε και η εταιρεία ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. σε σχετική εργασία της, με συνέπεια ο Δήμος Κηφισιάς να φέρεται «ως δικαιούχος» κοινοχρήστων εκτάσεων μικρότερου εμβαδού του εγκεκριμένου.

Δ.2. Ως προς τις ενέργειες της Δ/νσης Πολεοδομίας σχετικά με τη δόμηση της εξεταζόμενης έκτασης.

Για την οικοδόμηση της ως άνω έκτασης εκδόθηκε σειρά οικοδομικών αδειών αρχικά από το Τμήμα Πολεοδομίας της (πρώην) Ν.Α. Αν. Αττικής και μεταγενέστερα (από το έτος 1992) από τη Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς (εν προκειμένω ελεγχόμενη Υπηρεσία), η οποία:

- a) εξέδωσε οκτώ (8) οικοδομικές άδειες, για την ανέγερση οικοδομών, οι οποίες (οικοδομές) βρίσκονται στις εγκεκριμένες με το Π.Δ. του έτους 1979 θέσεις. Πλην όμως, τα τοπογραφικά διαγράμματα των εν λόγω οικοδομικών αδειών δεν αποτύπωναν την εγκεκριμένη με τα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. ρύθμιση, αναφορικά με τις κοινόχρηστες οδούς,

- β) θεώρησε τρεις (3) οικοδομικές άδειες (136/1994, 415/2005, 196/2009) και για την κατασκευή υπογείων χώρων στάθμευσης, οι οποίοι εκτείνονταν εκτός του περιγράμματος των κτιρίων, κατά παράβαση των διατάξεων της παρ. 11 του αρθρ. 1 του Π.Δ. της 24/31.05.1985 και της παρ. 2 του αρθρ. 3 Π.Δ. της 03.08.1987, όπως συμπληρώθηκαν με τις διατάξεις του αρθρ. 1 του Π.Δ. της 21.08.1995, σύμφωνα με τις οποίες δεν επιτρέπεται η επέκταση του υπόγειου χώρου του κτιρίου κάτω από τον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του γηπέδου, δεδομένου ότι επρόκειτο για εκτός σχεδίου προς ανέγερση οικοδομιές. Ωστόσο, προέβη στη μερική ανάκληση των δύο (415/2005, 196/2009) εκ των τριών οικοδομικών αδειών για τα ως άνω τμήματα των υπογείων χώρων στάθμευσης, που εξέρχονται του εγκεκριμένου περιγράμματος των οικοδομών, και
- γ) 1) θεώρησε τοπογραφικό διάγραμμα οικοδομικής άδειας, στο οποίο είχε αποτυπωθεί δρόμος, που δεν περιλαμβανόταν στα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια, 2) εξέδωσε οικοδομική άδεια και για την κατασκευή δύο υπόγειων ορόφων, με χρήση βοηθητικού χώρου και χώρου στάθμευσης, χωρίς ο ένας εξ αυτών να προσμετρηθεί για τον υπολογισμό του συντελεστή δόμησης της υπό ανέγερση οικοδομής, κατά παράβαση των διατάξεων της παρ. 1.B.β του αρθρ. 7 του Ν.1577/1985, και 3) εξέδωσε οικοδομική άδεια για την κατασκευή περιφραξης γηπέδου, στο οποίο υπήρχε η κατοικία I38, που περιελάμβανε όμως και μη νόμιμες στεγασμένες κατασκευές, χωρίς να προβεί στις ενέργειες αρμοδιότητάς της για τις εν λόγω αυθαίρετες κατασκευές⁴⁰.

Από την παρατήρηση δορυφορικών εικόνων (από τα προγράμματα Bird's Eye και Google Earth) και ορθοφωτοχαρτών, έτους 2007, προέκυψε ότι υφίστανται στεγασμένες αυθαίρετες κατασκευές εκτός του εγκεκριμένου με το Π.Δ. του έτους 1979 περιγράμματος των κτιρίων, οι οποίες δεν προβλέπονται στα εγκεκριμένα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979, αλλά ούτε και στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες. Η ελεγχόμενη Υπηρεσία εφάρμοσε τη διαδικασία περί αυθαιρέτων κατασκευών για μία εκ των ως άνω περιπτώσεων.

E. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ - ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

E.1. Ο Δήμαρχος Κηφισιάς, θα πρέπει να μεριμνήσει, ώστε να υποβληθεί ένσταση κατά της εγγραφής στα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και τους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες, κατά τη διαδικασία της πρώτης ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης, σύμφωνα με τις διατάξεις των αρθρ. 4 και 6 του Ν.2308/1995, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν και να δηλώσει, ως οφείλει, συνεπεία των διατάξεων του Π.Δ. της 16.04.1979, το σύνολο των κοινοχρήστων εκτάσεων, ήτοι χώρων πράσινου και οδών, όπως έχουν ήδη καταγραφεί από τη Δ/νση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου.

⁴⁰ Για τα ανωτέρω δεν αναζητούνται πειθαρχικές ευθύνες, λόγω συνδρομής των προϋποθέσεων του αρθρ. 116 παρ. 1 του Ν.3584/2007.

E.2. Η Δ/νση Πολεοδομίας του Δήμου Κηφισιάς θα πρέπει να προβεί:

- α) στην άσκηση των αρμοδιοτήτων της ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές, που υφίστανται στην εξεταζόμενη έκταση, λαμβάνοντας υπόψη τις διαπιστώσεις της παραγράφου Γ.2. και τα συμπεράσματα της παρούσας έκθεσης,
- β) στην εξέταση της νομιμότητας των υφιστάμενων στην εξεταζόμενη έκταση περιφράξεων.

Επιπλέον, στο εξής, για την έκδοση οικοδομικών αδειών θα πρέπει να τηρείται η αποτύπωση των οδών, που εμφανίζονται στα χωροταξικά σχέδια του Π.Δ. του έτους 1979.

E.3. Η εταιρεία **ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., στην οποία διαβιβάζεται η παρούσα, θα πρέπει, ως υπεύθυνη για την ορθή εφαρμογή των διαδικασιών του Εθνικού Κτηματολογίου, να προβεί στις ενέργειες αρμοδιότητάς της για τη μη ορθή καταγραφή, από το Γραφείο Κτηματογράφησης για το Δήμο Κηφισιάς (βλ. παράγραφο Γ.1.2. της παρούσας έκθεσης), του δικαιώματος του εν λόγω Δήμου επί των κοινοχρήστων εκτάσεων που προβλέπονται στο Π.Δ. της 16.04.1979.**

Οι Διενεργήσαντες τον έλεγχο

Σουρή Καλλιόπη
Αγρονόμος και Τοπογράφος Μηχανικός
Προϊστάμενος Επιθεωρητής Δ.Δ.

Γριβοκωστόπουλος Νικόλαος
Επιθεωρητής -Ελεγκτής Δ.Δ.



Ο Προϊστάμενος Τμήματος
Διοικητικού - Οικονομικού

Γ. Μπουφέας