

Πεντέλη, 29-04-2021

Αρ. Πρωτ.: 21

Προς: 1. Δ/νση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος
Κοιν: 2. Γραφείο Δημάρχου Πεντέλης
Καλαμβόκη 2, 15127 Μελίσσια

Θέμα: Υπόμνημα για τον Λόφο Προφήτη Ηλία Νέας Πεντέλης

Αξιότιμοι Κύριοι,

Εν όψει της συζήτησης στις 19/5 στο Εφετείο Αθηνών εφέσεων κατά της απόρριψης αγωγών διεκδίκησης άρσης απαλλοτριώσης επί του λόφου Προφήτη Ηλία της Νέας Πεντέλης, θέτουμε υπόψη σας τα ακόλουθα:

1. ΙΣΤΟΡΙΚΟ - ΤΟ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ ΣΧΕΔΙΟ ΣΤΗΝ ΕΠΙΜΑΧΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Το σχέδιο πόλης της Νέας Πεντέλης εγκρίθηκε με το δημοσιευθέν στο ΦΕΚ 36 Α/1956 Β.Δ.

Ο Οικισμός της Νέας Πεντέλης δημιουργήθηκε με πρωτοβουλία του ομώνυμου οικοδομικού συνεταιρισμού που αγόρασε έκταση από την Μονή Πεντέλης, συνέταξε πολεοδομικό σχέδιο - πρόταση, με ρυμοτομία και οικοπεδικές μερίδες, το οποίο και υπέβαλλε για έγκριση στο τότε Υπουργείο Δημοσίων Έργων.

Με την, μνημονευόμενη στο Διάταγμα ένταξης, Πράξη 651/1954 του Συμβουλίου Οικισμού, η Δ/νση Β2 της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, εισηγήθηκε την έγκριση του προταθέντος ρυμοτομικού διαγράμματος με εξαίρεση από το σχέδιο, για τους λόγους που αναφέρονται σε αυτή, των ακρότατων σημείων του σχεδίου του συνεταιρισμού, ήτοι των φερόμενων στο προταθέν σχέδιο ΟΤ 164, 165 και 166, στα οποία περιλαμβάνονταν 41 οικοπεδικές μερίδες, συνολικής έκτασης περί τα 16,0 στρέμματα. Η εισήγηση αναφέρεται στην ανάγκη διασφάλισης δύο υπάρχοντων λοφίσκων λίαν γραφικών, και κρίνει ως απαραίτητη την διατήρηση μεγάλης ζώνης πρασίνου υπέρ της λίμνης Θάλωσι.

Με βάση την εν λόγω εισήγηση, στο εγκριθέν αρμοδίως ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής δεν περιλαμβάνονται οικοδομικά τετράγωνα με αριθμούς 164, 165 και 166, η δε περιοχή αυτών παρέμεινε εκτός σχεδίου.

Δεν είναι γνωστό αν οι δικαιούχοι των οικοπεδικών μερίδων που εξαιρέθηκαν του εγκεκριμένου σχεδίου έλαβαν οικοπεδικές μερίδες σε άλλη περιοχή ή αν αποζημιώθηκαν από τον οικοδομικό

συνεταιρισμό. Εξ' άλλου στην, μνημονευόμενη επίσης στο Διάταγμα ένταξης, 348/14-06-1955 πράξη του Συμβουλίου Οικισμού, η οποία αναφέρεται εκτός των άλλων στις ενστάσεις που υποβλήθηκαν κατά της απόφασης έγκρισης του ρυμοτομικού σχεδίου, **δεν περιλαμβάνονται ενιστάμενοι στα επίμαχα Ο.Τ. 164, 165 και 166.**

Αναγνωρίζοντας το Ελληνικό Δημόσιο ως κύριο της εκτός σχεδίου περιοχής του λόφου, η τότε Κοινότητα της Νέας Πεντέλης ζήτησε και πέτυχε, σύμφωνα με την από 01/02/1989 απόφαση του τότε Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, κ. Ηρακλή Παπαδόπουλου, την παραχώρηση σε αυτήν δασικής έκτασης εμβαδού 10 περίπου στρεμμάτων, σε εφαρμογή της παρ. 28 του άρ. 13 του Ν. 1734/1987, στην θέση της μπαζωμένης πλέον λίμνης, για αθλητική χρήση.

Παράλληλα, όπως ήταν φυσικό, στο **εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της Νέας Πεντέλης (ΦΕΚ 531Δ / 2005), ο χώρος απεικονίζεται ως εκτός σχεδίου περιοχή.**

2. Ο ΛΟΦΟΣ ΠΡΟΦΗΤΗ ΗΛΙΑ ΣΤΟΥΣ ΔΑΣΙΚΟΥΣ ΧΑΡΤΕΣ

Στους δασικούς χάρτες του 2011, η επίμαχη περιοχή αλλά και η υπόλοιπη δασική περιοχή του λόφου, έκτασης περί τα 35,0 στρέμματα, εμφανίζονται ως εντός σχεδίου «ΑΛΣΟΣ».

Σημειώτέον ότι κατά την σύνταξη των δασικών χαρτών δεν καθορίζονται πρωτογενώς τα όρια των εντός σχεδίου περιοχών αλλά αυτά μεταφέρονται στους δασικούς χάρτες όπως απεικονίζονται στα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια. **Ο χαρακτηρισμός της περιοχής στους δασικούς χάρτες του 2011 ως εντός σχεδίου «ΑΛΣΟΣ» είναι αυθαίρετος, διότι τέτοιος χαρακτηρισμός δεν υφίσταται στο εγκεκριμένο σχέδιο της Νέας Πεντέλης, ούτε στο ΓΠΣ.** Επομένως, η όποια διαφοροποίηση των δασικών χαρτών από τα εγκεκριμένα σχέδια, κανένα έννομο αποτέλεσμα για το πολεοδομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής δεν δύναται να παράξει. Αποτέλεσμα της εν λόγω λαθροχειρίας που επιχειρήθηκε με τους δασικούς χάρτες ήταν να εξαιρεθούν των προστατευτικών διατάξεων της δασικής νομοθεσίας για τις εκτός σχεδίου εκτάσεις οι επίμαχες οικοπεδικές μερίδες και να αναγνωρισθεί κυριότητα ιδιωτών επί αυτών στις πρώτες εγγραφές του Ελληνικού Κτηματολογίου. Η υπόλοιπη περιοχή του λόφου (μαζί με την πρώην λίμνη Θάλωσι), έχει καταχωρηθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο ως έκταση του Ελληνικού Δημοσίου.

Στους αναμορφωμένους και ήδη αναρτημένους δασικούς χάρτες, όλη η περιοχή του λόφου (οι επίμαχες οικοπεδικές μερίδες, η πρώην λίμνη Θάλωσι - και νυν γήπεδο - και η πλαγιά του λόφου) έχει εξαιρεθεί του δασικού χάρτη, **με αποτέλεσμα την εξαίρεση των εν λόγω εκτάσεων από τις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας για τις εκτός σχεδίου δασικές εκτάσεις.**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3882/2010 για τους δασικούς χάρτες, οι αρμόδιες υπηρεσίες των ΟΤΑ, εν προκειμένου η Δ/ση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος, είναι αρμόδιες για την διαβίβαση στις Δ/σεις Δασών των ορίων των εγκεκριμένων σχεδίων της περιοχής ευθύνης των.

Επομένως το απεικονιζόμενο στους αναρτημένους και αναμορφωμένους δασικούς χάρτες πολεοδομικό καθεστώς που επηρεάζει καθοριστικά και αρνητικά, το ιδιοκτησιακό καθεστώς του λόφου, αποτελεί έργο σας ομού με την παρούσα Δημοτικής Αρχή.

Αποκαλυπτικό της επικρατούσας στον Δήμο άποψης περί του πολεοδομικού και ιδιοκτησιακού καθεστώτος του λόφου, είναι το γεγονός ότι η επίμαχη περιοχή, με πρωτοβουλία σας ως αρμόδιας Δ/σης του Δήμου, εξαιρέθηκε από την υπό εκπόνηση διαχειριστική μελέτη του δάσους του Προφήτη Ηλία, με το αιτιολογικό ότι δήθεν αυτή είναι ιδιωτική. Πρόκειται για αβάσιμο ισχυρισμό διότι, ως γνωστόν, οι πυρκαγιές κατακαίουν όλα τα δάση και δεν σβήνουν στα όρια δημόσιων και δήθεν ιδιωτικών δασικών εκτάσεων. **Ελπίζουμε ότι πίσω από το ατόπημα της εξαίρεσης της επίμαχης περιοχής από την διαχειριστική μελέτη, δεν βρίσκεται ενδεχομένως η φροντίδα να μην αμφισβητηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς που προέκυψε από την λαθροχειρία των δασικών χαρτών και αναμένουμε πειστικές εξηγήσεις σας γι' αυτό.**

3. ΟΙ ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΙΣ

Με την δημιουργία του Καλλικρατικού Δήμου Πεντέλης εγείρεται από ιδιώτες, για πρώτη φορά - **55 χρόνια από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου** - θέμα διεκδίκησης / αποζημίωσης ιδιοκτητών των εξαιρεθέντων του εγκεκριμένου σχεδίου οικοπεδικών μερίδων, με τον ψευδή ισχυρισμό ότι αυτές ανήκουν στα δήθεν οικοδομικά τετράγωνα 164, 165 και 166, τα οποία όμως, όπως προαναφέρθηκε ήδη, είναι ανύπαρκτα για το εγκεκριμένο σχέδιο.

Οι διεκδικητές προσέφυγαν δικαστικώς κατά του Ελληνικού Δημοσίου και ζήτησαν την άρση της δήθεν απαλλοτριώσεως των ιδιοκτησιών τους, με πρόσχημα τον χαρακτηρισμό του λόφου στους δασικούς χάρτες ως «ΑΛΣΟΣ». Οι προσφυγές τους απορρίφθηκαν πρωτοδίκως (π.χ. ΓΑΚ 13422/2012 του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών - Τμήμα 19^ο Τριμελές) και έχει προσδιοριστεί για την 19η Μαΐου 2021 η εκδίκαση των υποθέσεων στο Εφετείο Αθηνών. Συνήγορος των διεκδικητών είναι δικηγόρος, ο οποίος σε ρόλο νομικού συμβούλου της προηγούμενης διοίκησης του Δήμου, με βάση την 267/2012 απόφαση της Οικονομικής Επιτροπής, γνωμοδότησε ότι η **περιοχή του λόφου κείται εκτός σχεδίου**. Κατά την εκδίκαση των υποθέσεων στο Πρωτοδικείο, εκ μέρους του Δήμου και με έξοδά του, με βάση το πρακτικό 1/2016 της Οικονομικής Επιτροπής, **παραστάθηκε δικηγόρος, ο οποίος κατέθεσε απόψεις υπέρ των διεκδικητών.**

Είναι ενδεικτικό ότι στους τίτλους των διεκδικητών, προσαρτώνται τοπογραφικά δαγράμματα, τα οποία φέρουν **βεβαίωση του συντάξαντος μηχανικού ότι τα εν λόγω γεωτεμάχια κείνται εκτός**

σχεδίου. Αυτός είναι ο λόγος που πολλοί διεκδικητές αποφεύγουν να προσκομίσουν στα δικαστήρια τους τίτλους των.

Επειδή δε πολλοί εκ των διεκδικητών αγόρασαν από τους δήθεν αρχικούς δικαιούχους τις μερίδες, σε περίπτωση που γίνει δεκτός ο, ούτως ή άλλως αβάσιμος, ισχυρισμός τους ότι δήθεν επιβλήθηκε απαλλοτρίωση, προκύπτει ότι αυτοί αγόρασαν ρυμοτομούμενα τμήματα και επομένως δεν δικαιούνται οποιασδήποτε αποζημίωσης.

4. ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΤΟΥ ΥΠΕΝ

Με αφορμή σχετικά αιτήματα δικαστικών αρχών εν όψει των αγωγών των διεκδικητών, εκδόθηκαν οι παρακάτω γνωματεύσεις των αρμόδιων υπηρεσιών του ΥΠΕΝ, στις οποίες διατυπώνεται η κατηγορηματική άποψη ότι η επίμαχη περιοχή κείται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης:

- Η ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/13614/269/08-03-2018.
- Η ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/16138/675/30-03-2018.
- Η ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/4283/175/03-04-2018.
- Η ΥΠΕΝ/ΔΤΟΠΕΦ/20685/388/11-04-2018

5. Η ΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

Παρά την κοινοποίηση των ως άνω εγγράφων από τον Σύλλογό μας (αρ. πρωτ. 9/ 08-10-2020) τόσο στον Δήμο όσο και στην Υπηρεσία Δόμησης (ΥΔΟΜ) της Αγ. Παρασκευής, φαίνεται εκ του αποτελέσματος ότι οι εν λόγω αποφάσεις ουδέποτε διαβιβάστηκαν στην αρμόδια για την σύνταξη των δασικών αρχών Δ/ση Δασών και γι' αυτό δεν ελήφθησαν υπόψη κατά την αναμόρφωση του αναρτημένου δασικού χάρτη.

Προβάλλεται δε εκ μέρους σας ο ισχυρισμός περί δήθεν διχογνωμίας μεταξύ του ΥΠΕΝ και της ΥΔΟΜ, χωρίς να γνωστοποιείται το έγγραφο στο οποίο έχει διατυπωθεί η εν λόγω, διαφορετική από αυτή των υπηρεσιών του ΥΠΕΝ, κοινή με την ΥΔΟΜ, άποψη.

Από τα ανωτέρω προκύπτει το ερώτημα, αν και με ποιο έγγραφο, ως αρμόδια υπηρεσία του Δήμου, σε συνεργασία με την ΥΔΟΜ Αγ. Παρασκευής, διαβιβάσατε στην αρμόδια για την αναμόρφωση των δασικών χαρτών Δ/ση Δασών την κατηγορηματική άποψη των υπηρεσιών του ΥΠΕΝ, ότι η επίμαχη περιοχή κείται εκτός σχεδίου (όπως διατυπώνεται στα προαναφερθέντα έγγραφα του ΥΠΕΝ), ή διαβιβάσατε αντίθετες με αυτές, αμφιλεγόμενης βασιμότητας, απόψεις.

Για δε το ατόπημα της εξαίρεσης της επίμαχης περιοχής από την διαχειριστική μελέτη, που υποδηλώνει υιοθέτηση και περιφρούρηση των επιδιώξεων των διεκδικητών, οφείλετε να μας γνωρίσετε τους λόγους που την επέβαλλαν.

Με πρόσφατη επιστολή του Συλλόγου μας (Α.Π. Δήμου 6818/12-04-2021) ζητήσαμε την παρέμβαση του Δήμου στο Εφετείο με σκοπό να αποκλειστεί είτε το ενδεχόμενο της ανοικοδόμησης της επίμαχης περιοχής του λόφου είτε το ενδεχόμενο καταβολής υπέρογκων αποζημιώσεων, που εκτιμάται ότι ανέρχονται σε δεκάδες εκ. ευρώ, τα οποία θα κληθούν να καταβάλλουν οι δημότες.

Η μέχρι τώρα στάση της Δημοτικής Αρχής που όχι μόνο αδρανεί για το φλέγον αυτό ζήτημα αλλά και προβαίνει σε ενέργειες που μπορούν να αξιοποιηθούν από τους διεκδικητές, **την καθιστά άμεσα υπεύθυνη** για τους κινδύνους που εγκυμονούνται είτε για ενδεχόμενη οικοδόμηση του άνω τμήματος του λόφου είτε για την ενδεχόμενη επιβάρυνση των δημοτών με υπέρογκες αποζημιώσεις.

Από την πλευρά μας, πέραν της παρέμβασης στο Εφετείο, θεωρούμε ότι η Δημοτική Αρχή οφείλει να διερευνήσει συστηματικά τις πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο που αφορούν Κοινόχρηστες και Δημόσιες εκτάσεις της διοικητικής περιφέρειας του Δήμου και να κινήσει τις διαδικασίες διόρθωσής των, σε συνεργασία με τις συναρμόδιες υπηρεσίες (Δ/νση Δασών, Κτηματική Υπηρεσία, κλπ.).

Η περίπτωση του Λόφου του Προφήτη Ηλία αλλά και άλλες κραυγαλέες πρώτες εγγραφές, όπως η σχετική με την πλατεία της Νέας Πεντέλης, είναι ενδεικτικές των οικονομικών αξιών που διακυβεύονται αν οι εν λόγω εκτάσεις απωλέσουν οριστικά τον δημόσιο χαρακτήρα τους.

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για παροχή διευκρινήσεων και παρακαλούμε για τις απαντήσεις σας στα προαναφερθέντα ερωτήματά μας και συγκεκριμένα.

1. Να μας γνωρίσετε, αν θα παραστείτε στο Εφετείο με προτάσεις υπέρ του Δημοσίου συμφέροντος και αντίθετες με αυτές που υπέβαλε ο δικηγόρος της προηγούμενης δημοτικής αρχής στο Πρωτοδικείο.
2. Να μας χορηγήσετε αντίγραφο των εγγράφων με τα οποία, εν όψει της σύνταξης / αναμόρφωσης των δασικών χαρτών διαβιβάσατε στη Δ/νση Δασών τα όρια των εντός εγκεκριμένων περιοχών του Δήμου.
3. Να μας χορηγήσετε αντίγραφα της σχετικής με τον λόφο αλληλογραφίας σας με την ΥΔΟΜ και των εγγράφων που αυτή απέστειλε (και σας κοινοποιήθηκαν) στην Δ/νση Δασών για την σύνταξη/αναμόρφωση των δασικών χαρτών.

4. Να μας γνωρίσετε τους λόγους για τους οποίους εξαιρέσατε από την διαχειριστική μελέτη την διεκδικούμενη περιοχή του λόφου.
5. Να μας χορηγήσετε αντίγραφα των εγγράφων που αποστέιλτατε στο ΥΠΕΝ σχετικά με την αναμόρφωση των δασικών χαρτών και, σύμφωνα με σχετικές αναρτήσεις/ ανακοινώσεις της Δημοτικής Αρχής, ελήφθησαν υπόψη για επίλυση τοπικών προβλημάτων.
6. Να μας γνωρίσετε αν στις εκτός σχεδίου περιοχές του Δήμου απαντώνται πρώτες εγγραφές του Εθνικού Κτηματολογίου με εκτάσεις που δεν ανήκουν στον Δήμο ή το Ελληνικό Δημόσιο και το συνολικό εμβαδόν αυτών.

Για το Δ.Σ. του Π.Σ.Π.

Ο Πρόεδρος



Ζύγρας Νέστωρ



Ο Γενικός Γραμματέας



Αποστολίδης Κων/νος