

**ΕΞΩΡΑΪΣΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΓΕΡΟΤΣΑΚΟΥΛΙΟΥ ΝΕΟΥ ΒΟΥΤΖΑ**

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση είναι συνοδευτική της ένστασης για το κτήμα Χατζαρούλα του «Εξωραϊστικού Συλλόγου Γεροτσακουλίου» προς το προτεινόμενο σχέδιο της ευρύτερης περιοχής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, ένσταση η οποία απευθύνεται προς όλους τους εμπλεκόμενους φορείς όπως τον Δήμο Νέας Μάκρης, την Νομαρχία Ανατολικής Αττικής καθώς επίσης και τον Ο.Ρ.Σ.Α.

Τ Ε Χ Ν Ι Κ Η Ε Κ Θ Ε Σ Η

1.1. Γενικά

Η παρούσα Τεχνική Έκθεση είναι συνοδευτική της ένστασης για το κτήμα Χατζαρούλα του «Εξωραϊστικού Συλλόγου Γεροτσακουλίου» προς το προτεινόμενο σχέδιο της ευρύτερης περιοχής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, ένσταση η οποία απευθύνεται προς όλους τους εμπλεκόμενους φορείς όπως τον Δήμο Νέας Μάκρης, την Νομαρχία Ανατολικής Αττικής καθώς επίσης και τον Ο.Ρ.Σ.Α.

1.2. Διαχρονική Θεώρηση

Η Ιερά Μονή Κοιμήσεως Θεοτόκου ευρίσκεται στις νότιες κλιτύες του όρους Πεντελικού Αττικής, του γνωστού κατά την αρχαιότητα Βριλλησού. Είναι γνωστή ως "Μονή Πεντέλης" και ιδρύθηκε –όπως είναι γενικά παραδεκτό– από τον Άγιο Τιμόθεο Επίσκοπο Ευρίπου, κατά το δεύτερο ήμισυ του 16^{ου} αιώνα.

Οι διάδοχοι ηγούμενοι της Ι.Μ. Πεντέλης, επέτυχαν την κατοχύρωση της σταυροπηγιακής αξίας της Μονής δια σειράς Πατριαρχικών σιγιλίων. Επιπλέον απήλαξαν την Μονή και από την τουρκική φορολογία, επιτυγχόντες την έκδοση επισήμων τουρκικών εγγράφων και έθεσαν το μοναστήρι υπό την προστασία της μητέρας του Σουλτάνου, της ονομαζόμενης Βαλιδέ.

Η Μονή λεηλατήθηκε μεταξύ των ετών 1688 – 1690 κατά την άλωση των Αθηνών από τον Μοροζίνη και το ασκητήριον κατέστη "...πανάθλιον, άπορον, γυμνόν, και εστερημένον των ιδίων καλών".

Η Μονή έλαβε μέρος στην Ελληνική Επανάσταση κατά πρώτο με τον Ηγούμενο και τους μοναχούς οι οποίοι διετέλεσαν μέλη της Φιλικής Εταιρείας, κατά δεύτερο με ενίσχυση προς τους επαναστάτες με χρήματα, τρόφιμα και έμπυχο υλικό ενώ κατά τρίτο με την συμμετοχή 22 μοναχών σε επιχειρήσεις κατά των Τούρκων. Εξ αιτίας αυτής της συμμετοχής η Μονή υπέστη λεηλασία και ερήμωση. Η πλούσια βιβλιοθήκη της Μονής μεταφέρθηκε στην Ακρόπολη προς φύλαξη, αλλά καταστράφηκε ολοσχερώς από την χρήση του χαρτιού των βιβλίων για την γόμωση των φυσιγγίων. Τα πολύτιμα κειμήλια της Μονής, δηλαδή ιερά σκεύη, άμφια, άγια λείψανα, έγγραφα ιδιοκτησιών της Μονής, σουλτανικά φερμάνια προνομίων και πατριαρχικά σιγίλια δικαιωμάτων, μεταφέρθηκαν προς φύλαξη σε κρυψώνες του Μετοχίου της Αγίας Δύναμης στην Αθήνα, αλλά ανακαλύφθηκαν και αυτά από τις ορδές του Ομέρ Βρυώνη και διαρπάγησαν.



Μετά την απελευθέρωση της Αθήνας και της Αττικής, έπαυσε να είναι σταυροπήγιο και υπάχθηκε στην Μητρόπολη Αθηνών. Μεγάλο μέρος της κτηματικής περιουσίας της Μονής διατέθηκε για την αποκατάσταση ακτημόνων.

1.3. Συγχρονική Θεώρηση

Κατά την περίοδο της ίδρυσης του Ελληνικού Κράτους, η Ι.Μ. Πεντέλης, ευρέθη κάτοχος μεγάλης κτηματικής περιουσίας τόσο στην Αττική όσο και αλλού. Λόγω των προαναφερθεισών καταστροφών, δεν ευρέθησαν έγγραφα δυνάμει των οποίων η Μονή Πεντέλης απέκτησε αυτήν την μεγάλη κτηματική περιουσία.

Παρά την έλλειψη τίτλων, όμως, υπάρχει μεγάλος αριθμός επίσημων στοιχείων τα οποία βεβαιώνουν ότι η Ι.Μ. Πεντέλης κατείχε και ενέμετο τις περιγραφόμενες εκτάσεις και κατέστη κυρία τούτων τουλάχιστον δι' εκτάκτου χρησικτησίας. Τα στοιχεία αυτά αποτελούνται από τους σωζόμενους δύο Κώδικες των κτημάτων της Μονής.

Οι δύο Κώδικες αυτοί συντάχθηκαν βάσει του Β.Δ. της 1-12-1834 (ΦΕΚ 41 / 21-12-1834) "Περί Σχηματισμού Επιτροπής επί του Εκκλησιαστικού Ταμείου". Συστήθηκε πενταμελής Επιτροπή, αναφερόμενη προς την τότε Γραμματεία των Εκκλησιαστικών και της Εκπαιδεύσεως, στην οποία και υπαγόταν ιεραρχικά. Σε αυτή την επιτροπή ανατέθηκε μέσω του ιδρυτικού της Β.Δ., εκτός των άλλων "...να καταστρώση γενικών κτηματολόγιον (cadastre) όλης της κινητής και ακίνητης περιουσίας των ιερών καταστημάτων και ιδίως των μοναστηρίων του Κράτους". Η σύνταξη των λεγόμενων "μαρτυρικών", δηλαδή έγγραφα που περιέγραφαν τα όρια της ακινήτου ιδιοκτησίας του μοναστηριού, από εκπροσώπους διαφόρων όμορων χωριών της Αττικής, που σαν πλησιόχωροι είχαν ιδίαν αντίληψη των περιγραφόμενων ορίων, απετέλεσαν την βάση σύνταξης αυτών των Κωδίκων. Τα μαρτυρικά αυτά συνετάγησαν κατά διαταγή της Κυβερνήσεως σε αντικατάσταση των απολεσθέντων κατά την Επανάσταση τίτλων. Τα έγγραφα αυτά έχουν αυξημένη αποδεικτική αξία γιατί προέρχονται από τους άμεσα θιγόμενους από την ενδεχόμενη επέκταση της ιδιοκτησίας του Μοναστηριού.

Ο πρώτος Κώδικας, ο οποίος περιγράφει λεπτομερώς μεταξύ των άλλων και το κτήμα "Γεροτσακούλι" (σελίδες Κώδικα 7, 8 και 9), φέρει τόσον επικυρώσεις των μαρτυρικών υπό των κατά τόπους Δημογεροντιών (Μαρκόπουλου, Σπάτων) με θεώρηση κατά πρώτο από τον Επαρχιακό Διευθυντή Αττικής (με ημερομηνία Φεβρουαρίου 1836) και κατά δεύτερο από τον υπάλληλο που θεώρησε και τον δεύτερο Κώδικα (με ημερομηνία Ιουνίου 1909).

Ο δεύτερος Κώδικας (η αλλιώς λεγόμενος Νέος η Μέγας Κώδικας) συντάχθηκε κατά πρώτο σε αντικατάσταση και κατά δεύτερο σε συμπλήρωση του πρώτου Κώδικα, σύμφωνα με την υπ' αριθμό 6264 οδηγία της Επιτροπής επί του Εκκλησιαστικού Ταμείου. Ο αποκαλούμενος Νέος η Μέγας Κώδικας φέρει θεώρηση με ημερομηνία Ιουνίου 1909 από τον τμηματάρχη του αρμοδίου Υπουργείου.

Βάσει λοιπόν του αναφερθέντος Β.Δ. της 1-12-1834 (ΦΕΚ 41 / 21-12-1834) συντάχθηκαν και οι δύο Κώδικες, ενώ οι θεωρήσεις τους αποδεικνύουν την άμεση εποπτεία και τον έλεγχο του Κράτους και συνεπώς την αυξημένη αποδεικτική τους ισχύ, όπως έχει ληφθεί σε ανάλογες περιπτώσεις (βλ. Ι.Μ. Πάτμου).

2.1. Περιγραφή Κτήματος

Το αρχικό κτήμα με την ονομασία "Γεροτσακούλι" περιγράφεται συνοπτικά μεν στην σελίδα 32 του Μεγάλου Κώδικα, αναλυτικά δε στις σελίδες 250 έως και 252 αυτού. Η αναλυτική δε αυτή περιγραφή ταυτίζεται απόλυτα με την αντίστοιχη περιγραφή που αναγράφεται στις σελίδες 7 έως και 9 του πρώτου Κώδικα, λόγω του ότι συνετάγη κατ' αντιγραφή των μαρτυρικών εγγράφων των ομόρων με την Μονή οικισμών.

Από τις ανωτέρω περιγραφές συνάγεται ότι το κτήμα με την ονομασία "Γεροτσακούλι" συνορεύει Βόρεια με την κορυφογραμμή του Πεντελικού όρους στην θέση "Πλαίσια" η "Πλέστι" και πλησίον του οικισμού "Νέα Μάκρη" μέχρι την υψηλότερη κορυφή και την θέση "Κοκκιναράς" με το νοητό όριο να διέρχεται από τις θέσεις "Ξυλοκέριζα" και "Ραπιτόσα", Ανατολικά με τη θάλασσα από την Ραφήνα μέχρι του οικισμού "Νέα Μάκρη" στην θέση "Πλαίσια" η "Πλέστι", Νότια με τις θέσεις και χωριά "Γαργηττός", "Κάντζα", "Χαρβάτι", "Ντράφι", "Πικέρμι" και με την οδό Μεσογείων μέχρι την Ραφήνα και Δυτικά με τα όρια ιδιοκτησίας Μονής Πετράκη στις τοποθεσίες "Κοκκιναράς" και "Παληάγιαννη" και με την από Αμαρουσίου οδό στις θέσεις "Πηγή Μελισσίων", "Μελίσσια", "Αγία Μαρίνα" και "Βριλήσσια".

Σε αυτή την μεγάλη κτηματική έκταση περιλαμβάνονται και οι περιοχές του Μοναστηριού και τα Μετόχια Γαργηττός, Γέρακας, Γεροτσακούλι, Νταού, Καλήσια και Μαγερίνα. Επικράτησε με την πάροδο του χρόνου να ονομάζεται ολόκληρη η έκταση "Γεροτσακούλι" η "Χεροτσακούλι".

Από το μεγάλο κτήμα "Γεροτσακούλι" εκποιήθηκαν α) το τμήμα μεταξύ της παραλίας και της οδού Αθηνών – Μαραθώνος και β) τμήμα μεταξύ Μελισσίων και Αγίας Μαρίνας.



Το εναπομείναν μεγάλο τμήμα εμφανίζεται ως διατηρητέα κτηματική περιουσία της Ι.Μ. Πεντέλης, και απεικονίζεται στον διαχειριστικό χάρτη που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 117155/1938 διαταγή του Υπουργείου Γεωργίας και εκπονήθηκε από δασολόγο.

2.2. Λοιπά Στοιχεία Κυριότητας

Η κυριότητα της Ι.Μ. Πεντέλης επί του αρχικού μείζονος κτήματος του ονομαζόμενου "Γεροτσακούλι", αποδεικνύεται εκτός από τους δύο παλαιούς Κώδικες, και από πληθώρα εγγράφων τα οποία θεσμοθετούν το δικαίωμα της νομής και κατοχής. Τα έγγραφα αυτά είναι τεσσάρων κατηγοριών:

- 1) Επίσημα μισθωτήρια συμβόλαια για εκμετάλλευση του μισθωμένου τμήματος από ιδιώτες, ανάλογα με την περιοχή ήτοι για συλλογή ρητίνης, εκμετάλλευση ελαιώνων, κοπή και διάθεση ξυλείας κτλ. Αυτά τα μισθωτήρια συμβόλαια –όσα υπάρχουν στην διάθεσή μας- αρχίζουν χρονικά από το 1886 και τελειώνουν το 1943.
- 2) Έγγραφα αιτούμενης αδειας υλοτομίας από την Ι.Μ. Πεντέλης κυρίως από τον ευρύτερο Δημόσιο Τομέα.
- 3) Την προαναφερθείσα διαχειριστική έκθεση που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό 117155/1938 διαταγή του Υπουργείου Γεωργίας και εκπονήθηκε από τον δασολόγο Κ. Δαμιανό.
- 4) Δικαστικές Αποφάσεις και Υπουργικές Αποφάσεις.

Η πληθώρα των υπαρκτών επίσημων στοιχείων, αποδεικνύει κατά πρώτο την κυριότητα της έκτασης και κατά δεύτερο την δυνατότητα κατάτμησης και πώλησης σε τρίτους.

Δεν είναι όμως αντικείμενο αυτής της τεχνικής έκθεσης, τόσο η αναλυτική νομική διερεύνηση όσο και η κατοχύρωση του δικαιώματος της κτήσης κυριότητας δια έκτακτης χρησικτησίας επί της έκτασης.

Συνοπτικά αναφερόμαστε κατά πρώτο στην χορηγούμενη άδεια πώλησης έκτασης 270 στρεμμάτων στην Ι.Μ. Πεντέλης (βλ. Παράρτημα Πίνακας 1 Έγγραφο υπ' αριθμ. 24), κατά δεύτερο στην χορηγούμενη άδεια πώλησης έκτασης 270 στρεμμάτων στην Ι.Μ. Πεντέλης με άδεια κατάτμησης ανά 20 στρέμματα (βλ. Παράρτημα Πίνακας 1 Έγγραφο υπ' αριθμ. 25) και τέλος κατά τρίτο στην χορηγούμενη άδεια κατάτμησης ανά 4 στρέμματα στην θέση Γεροτσακούλι (βλ. Παράρτημα Πίνακας 1 Έγγραφο υπ' αριθμ. 26), απ' όπου προέρχεται και το περί ου ο λόγος Κτήμα Χατζαρούλα. Στον επισυναπτόμενο Πίνακα 1 παρατίθενται τα



[Handwritten signature]

αναλυτικά στοιχεία των επίσημων εγγράφων που στηρίζουν την παραπάνω ανάλυση.

2.3. Κτήμα Χατζαρούλα

Το Κτήμα Χατζαρούλα, αναφορικά με το οποίο συντάχθηκε και η παρούσα τεχνική έκθεση είναι τμήμα του εναπομένοντος μεγάλου κτήματος "Γεροτσακούλι" και ευρίσκεται στο 27^ο χιλιόμετρο της Λεωφόρου Μαραθώνος, παρά την θέση "Γέφυρα Ζαχαριάς" (βλ. Παράρτημα Φωτογραφία 1).

Το Κτήμα Χατζαρούλα, το οποίο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Νέας Μάκρης, συνορεύει προς Βορρά με την περιοχή Προβάλινθου προσδιοριζόμενη από το σχέδιο του Ο.Ρ.Σ.Α. ως ζώνη περιαστικής κατοικίας εκτός σχεδίου, προς Ανατολάς με την Λεωφόρο Μαραθώνος και πέραν αυτής με την Π.Ε.10, προς Νότο με τα διοικητικά όρια του Δήμου Ραφήνας και προς Δυσμάς με τον συνεταιρισμό του Νέου Βουτζά δηλαδή με την Π.Ε. 9. Έχει συνολική έκταση 266,35 στρεμμάτων και αποτελείται από 9 ιδιοκτησίες.

2.4. Πρόταση Ο.Ρ.Σ.Α.

Η πρόταση που έχει κατατεθεί από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ο.Ρ.Σ.Α.) στα πλαίσια εκπόνησης Ρυθμιστικού Σχεδίου της ευρύτερης περιοχής, προτείνει Ζώνη Α' Πρασίνου στην περιοχή του κτήματος Χατζαρούλα.

Ανάμεσα στις προτεινόμενες χρήσεις, σε μια Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) είναι και η χρήση πρασίνου. Είναι φυσικά αντιληπτό ότι ο χαρακτηρισμός περιοχών ως πράσινο, στον καθορισμό στην χωροθέτηση και τέλος στην ζωνοποίηση χρήσεων και των σχετικών με αυτές λειτουργιών, είναι απαραίτητη στον πολεοδομικό σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής.

Οι διατιθέμενοι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι, που μπορούν να χαρακτηρισθούν σαν κοινόχρηστο πράσινο είναι περιορισμένοι και στην πραγματικότητα χρησιμεύουν απλά ως συνδετικό υλικό μεταξύ αστικών περιοχών.

Αυτή η κατάσταση της πλήρους ανάμειξης πολεοδομικών χρήσεων αλλά και η γενικότερη έλλειψη εφαρμογής του όποιου τοπικά ισχύοντος πολεοδομικού κανονισμού επί πολλά έτη, όταν η ευρύτερη περιοχή ήταν υπό ανάπτυξη, πιστεύουμε ότι έχουν δημιουργήσει μια μη αναστρέψιμη πολεοδομική κατάσταση.

Η χωροθέτηση του νέου αεροδρομίου, η διάνοιξη της Αττικής οδού, η επέκταση του δικτύου του μετρό, η σύνδεση με τον Προαστιακό σιδηρόδρομο και οι



νέες Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις έχουν αλλάξει την μέχρι πρότινος προσβασιμότητα των περιαστικών περιοχών και συνεπώς τις υπό διαμόρφωση περιοχές της περιαστικής και βαθμηδόν μόνιμης πλέον κατοικίας. Η αλλαγή του χαρακτήρα αυτών των περιοχών που από περιοχές παραθεριστικής κατοικίας μετατρέπονται σταδιακά σε περιοχές μόνιμης κατοικίας, έλκοντας παράλληλα και τις απαραίτητες χρήσεις για κάτι τέτοιο -δηλαδή χρήσεις εμπορίου, υπηρεσιών και διοίκησης- δημιουργούν πιέσεις στους προϋφιστάμενους οικισμούς και την ανάγκη δημιουργίας τράπεζας γης για μελλοντικές οικιστικές επεκτάσεις. Ενώ όλα αυτά όλα λαμβάνουν χώρα σε βάρος της αγροτικής γης και των δασικών περιοχών, η υφιστάμενη διάσπαρτη μεταποιητική δραστηριότητα βαίνει απομειούμενη και με περαιτέρω τάσεις μεταφοράς σε άλλες περιοχές. Η ισχυρή οικιστική πίεση έχει σαν παράλληλο αποτέλεσμα και την μεγάλη αύξηση των αξιών γης στην ευρύτερη περιοχή.

Όλα τα ανωτέρω σε συνδυασμό με την έλλειψη Κτηματολογίου αλλά και Δασολογίου, δημιουργούν ένα εκρηκτικό μείγμα που φοβόμαστε ότι η πρόταση του Ο.Ρ.Σ.Α. δεν θα μπορέσει να διευθετήσει. Η πρόταση, η οποία χρονολογείται από το 2003 με στοιχεία προφανώς παλαιότερα, θα έπρεπε ήδη να έχει περάσει σε διαδικασία επικαιροποίησης με την κατάθεση των νέων διορθωτικών προτάσεων για το 2008. Το θεσμικό πλαίσιο, και κυρίως αυτό που άπτεται πολεοδομικών ρυθμίσεων σε λίαν δυναμικές περιοχές, όπως η υπό εξέταση, δεν είναι κάτι άψυχο και για να μπορέσει να ρυθμίσει τέτοιες καταστάσεις πρέπει να παρακολουθεί και να ανιχνεύει τόσο τις υφιστάμενες όσο και τις υπό διαμόρφωση τάσεις της κάθε περιοχής κειχωρισμένα, και να προτείνει συνολικές προτάσεις προς επεξεργασία και θεσμοθέτηση. Αλλιώς εμφανίζεται τελικά σαν ένα παρωχημένο ευχολόγιο, το οποίο επειδή είναι πιθανότατα αντιοικονομικό στην εφαρμογή του, τελικά δεν εφαρμόζεται.

2.5. Πρόταση στην πρόταση

Δεν είναι αντικείμενο αυτής της τεχνικής έκθεσης η συνολική κριτική αλλά ούτε και η διατύπωση πολεοδομικών προτάσεων θεραπείας στην πρόταση του Ο.Ρ.Σ.Α., αλλά θα θέλαμε συνοπτικά να θίξουμε τα παρακάτω σημεία υπό μορφή υπομνήματος αλλά και ενστάσεως:

- 1) Οι όποιες πολεοδομικές προτάσεις κατατίθενται, θα πρέπει να λαμβάνουν υπ' όψη την ήδη διαμορφωμένη κατάσταση και να προτείνουν συμβιβαστικές μεν αλλά υλοποιήσιμες προτάσεις, αλλιώς λόγω του τεράστιου και δυσβάσταχτου οικονομικού -αλλά και πολιτικού- κόστους δεν είναι εφαρμόσιμες.



2) Πιστεύουμε ότι το σφάλμα στον χαρακτηρισμό του κτήματος Χατζαρούλα σαν περιοχή Α' Πρασίνου, οφείλεται στην ελλιπή πληροφόρηση και κύρια στα ελλιπή τοπογραφικά υπόβαθρα που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη, επεξεργασία και διατύπωση της πρότασης.

3) Το διαμορφωμένο ιδιοκτησιακό καθεστώς και η υφιστάμενη οικιστική κατάσταση στην περιοχή, με επίσημα στοιχεία νομότυπων μεταβιβάσεων και μεταγραφών, δεικνύει ότι δεν πρόκειται για δημόσια διακατεχόμενη έκταση, αλλά για ιδιοκτησίες που έχουν μεταβιβαστεί με την πάροδο των ετών και μάλιστα με πλήρες ιστορικό των μεταβιβάσεων.

4) Ο χαρακτηρισμός της περιοχής ως δασικής από την πρόταση του Ο.Ρ.Σ.Α. δεν ευσταθεί, εφόσον δεν υφίστανται οριστικά κυρωμένοι δασικοί χάρτες, ενώ ο χαρακτηρισμός περί δασικού η όχι χαρακτήρα μιας ιδιοκτησίας γίνεται κατά περίπτωση και εάν ζητηθεί από τον ιδιοκτήτη.

2.6. Συμπέρασμα

Εν κατακλείδι είναι σαφές ότι:

1) το Κτήμα Χατζαρούλα αποτελείται από ιδιόκτητες εκτάσεις με ισχυρούς τίτλους.

2) Η περιοχή δεν ανήκει στο δημόσιο. Η περιοχή δεν αποτελεί γη του δημοσίου η οποία έχει καταπατηθεί για να έχει το δημόσιο δικαιώματα επ' αυτής ώστε να της προσδώσει ότι χαρακτηρισμό επιθυμεί εκτός εάν προτίθεται να τις απαλλοτριώσει ή με κάποιο τρόπο προβεί στην αποζημίωση των ιδιοκτητών.

3) Ο χαρακτηρισμός μιας περιοχής πρέπει να είναι αποτέλεσμα μελέτης και συστηματικής αιτιολόγησης των προτεινόμενων επιλογών. Όταν ορίζονται περιοχές προς δόμηση τότε πάρκα και περιοχές πρασίνου οφείλουν να ορίζονται σε τακτά διαστήματα εντός των περιοχών αυτών για την ψυχαγωγία των κατοίκων και να επιλέγονται κατανομές τέτοιες ώστε να μην δημιουργούνται ούτε υπερσυγκεντρώσεις αστικού ιστού αλλά ούτε και υπερσυγκεντρώσεις πρασίνου. Στην ευρύτερη περιοχή τέτοιες κατανομές δεν υφίστανται. Το πράσινο εμφανίζεται μόνο σε μια μεγάλη περιοχή στα όρια του Δήμου και μια μικρότερη τοποθετημένη κεντρικότερα χωρίς να υφίσταται αποχρών λόγος ούτε και κάποια αιτιολόγηση για την επιλογή αυτή και χωρίς να υπάρχουν αντισταθμιστικά οφέλη για αυτή την καταφανώς άδικη απόφαση. Εφόσον σχεδόν ολόκληρη η ευρύτερη περιοχή πολεοδομείται θα πρέπει αυτή που δεν πολεοδομείται και προσδιορίζεται ως περιοχή πρασίνου προς κοινή χρήση να παρέχεται στους ιδιοκτήτες κατ' αντιστοιχία άλλη περιοχή ισότιμη προς δόμηση διαφορετικά η περιοχή αυτή θα πρέπει να απαλλοτριωθεί.

4) Η περιοχή δεν είναι επισήμως χαρακτηρισμένη ως δασική. Δεν υφίστανται δασικοί χάρτες για την περιοχή που να προσδιορίζουν τον χαρακτήρα της. Πράξεις χαρακτηρισμού γίνονται κατά περίπτωση και σε αρκετές περιπτώσεις αγροτεμάχια έχουν χαρακτηριστεί ως γεωργική γη από τις αρμόδιες αρχές. Συνεπώς δεν μπορεί να χαρακτηριστεί από την μελέτη του Ο.Ρ.Σ.Α. ως ζώνη πρασίνου επί τη βάσει του υποτιθέμενου δασικού χαρακτήρα της. Μια τέτοια θεώρηση δεν αποτελεί



αρμοδιότητα του Ο.Π.Σ.Α. και καταδεικνύει έλλειψη ενημέρωσης περί του υφιστάμενου καθεστώτος.

5) Παρότι αναφέρεται στην σχετική έκθεση ότι το ιδιοκτησιακό καθεστώς δεν αποτελεί αρμοδιότητα του Οργανισμού της Αθήνας δεν μπορεί ο οργανισμός αυτός να αποφαινεται και να καθορίζει χρήσεις γης αδιαφορώντας για την προϋφιστάμενη οικιστική ανάπτυξη διότι κατ' αυτόν τον τρόπο εμμέσως πλην σαφώς χρίζει εαυτόν κριτή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

6) Δεν υφίσταται ενδελεχής αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης ώστε να υπάρξει και μια ανάλογα ρεαλιστική πρόταση, αλλά γίνονται ασκήσεις επί χάρτου οι οποίες αδιαφορούν ακόμη και για το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο,

7) Δεν υφίσταται καμία αιτιολόγηση για το πώς είναι δυνατόν περιοχή η οποία βρίσκεται χαμηλότερα κοντά σε δρόμο πυκνής και ταχείας κυκλοφορίας, δηλαδή την Λεωφόρο Μαραθώνος με εκτεταμένο μέτωπο κατά μήκος αυτού η οποία αποτελείται από ιδιοκτησίες που με υφιστάμενη νομοθεσία θα μπορούσαν ενδεχομένως να οικοδομήσουν λόγω της γειννίας αυτής προσδιορίζονται τώρα ως πράσινο.

8) Ενώ από άποψη ορθολογικού αστικού σχεδιασμού η πρόταση του Ο.Π.Σ.Α. δεν ευσταθεί διότι ενώ από την μια διενεργείται βαθύτατη διείσδυση με την πολεοδόμηση της περιοχής του Βουτζά προς τον ορεινό όγκο της Πεντέλης, που θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι στερείται οικολογικής ευαισθησίας, αποδίδεται ταυτόχρονα ως πράσινο περιοχή κοντά σε λεωφόρο υψηλής κυκλοφορίας η οποία θα παρουσιάζει κατ' ανάγκην σοβαρότατες δυσκολίες στην χρήση της εξ αιτίας της όχλησης και της επικινδυνότητας. Επιπλέον ενώ η πολεοδομούμενη αυτή περιοχή Βουτζά παρουσιάζει πολύ έντονες κλίσεις με αποτέλεσμα οι δρόμοι να διατάσσονται κατ' ανάγκην κατά μήκος των ισοϋψών καμπυλών ενώ οι κάθετοι προς αυτές να αποκτούν κατ' ανάγκην πολύ έντονες κλίσεις με συνέπεια να δημιουργούνται πολύ επιμήκη Οικοδομικά Τετράγωνα ενώ κάτι τέτοιο δεν θα συνέβαινε σε περιοχές με πιο ομαλές κλίσεις όπως το κτήμα Χατζαρούλα που προτείνεται αντιθέτως για πράσινο.

9) Τέλος από πολεοδομική άποψη είναι εμφανής η διάσπαση του αστικού ιστού στην Π.Ε. 9 σε σχέση με την Π.Ε. 10, με τρόπο ώστε να οδηγείται η Π.Ε. 9 σε απομόνωση.

10) Επίσης θα πρέπει να εκτιμηθεί προσεκτικά το κατά πόσο είναι ορθό στην πρωτεύουσα αρτηρία της Α. Μαραθώνος στο μεν ανατολικό της μέτωπό της να βρίσκεται οικιστική περιοχή δηλ. η Π.Ε. 10 ενώ στο δυτικό της μέτωπο να υφίσταται εκτενής ζώνη πρασίνου. Καθίσταται εμφανές ότι αυτό θα οδηγήσει στην υπερβολική αύξηση αξιών γης στην οικιστική περιοχή Π.Ε. 10.

11) Θεωρούμε εν γένει ότι η πρόταση του Ο.Π.Σ.Α. είναι αρκετά πρόχειρη, είτε δεν ακολουθεί πολεοδομικές αρχές που να στηρίζονται στην ορθότητα και την λογική και παρουσιάζει σοβαρά προβλήματα τα οποία υποδεικνύουν τόσο έλλειψη ενημέρωσης περί της διαμορφωμένης κατάστασης όσο και έλλειψη ευαισθησίας για το κοινό δημόσιο συμφέρον.

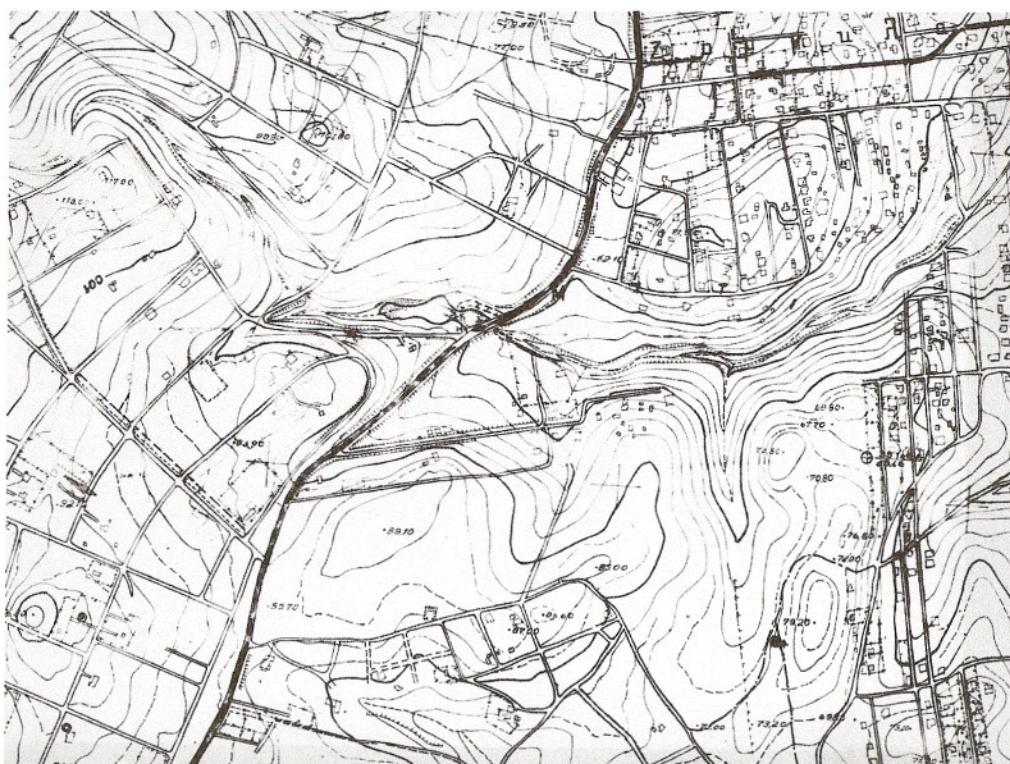




ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ
ΕΓΓΡΑΦΩΝ
ΚΑΙ
ΣΧΕΔΙΩΝ



Φωτογραφία 1. Αεροφωτογραφία ευρύτερης περιοχής



Χάρτης 2. Απόσπασμα από χάρτη ΓΥΣ



[Handwritten signature]

A/A	Αρχή	Είδος	Αριθμός	Ημερομηνία	Θέμα	Παρατηρήσεις
1	Ηγουμενοσυμβούλιο Μονής Πεντέλης	Πράξις	ΞΝ	16/1/1884	Απόφαση Ηγουμενοσυμβουλίου για παραχώρηση έκτασης για λωβοκομείο	Παραχώρηση 1377,325 στρεμμάτων
2	Εφημερίς της Κυβερνήσεως	ΦΕΚ	45/1884	3/2/1884	Περί εγκρίσεως δωρεάς γαιών της Μονής Πεντέλης προς ίδρυσιν λωβοκομείου	δημοσίευση πράξεως δωρεάς
3	Συμβολαιογράφος Αθηνών Δ. Βουζίκης	Συμβόλαιο	213	26/11/1886	Εκμίσθωση κτήματος Χεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	κατόπιν εγκριτικής διαταγής υπ' αρ. 16960/1886 Υπουργείου Εκκλησιαστικών
4	Συμβολαιογράφος Αθηνών Δ. Καλλιοντζής	Συμβόλαιο	23476	31/10/1894	Εκμίσθωση κτήματος Χεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
5	Πρωτοδικείο Αθηνών	Απόφαση	7550	6/11/1895	Αναβολή έκδοσης οριστικής απόφασης	άκυρη δωρεά - αμφισβητούμενη κυριότητα
6	Πρωτοδικείο Αθηνών	Απόφαση	4033	29/12/1897	Αναγνώριση κυριότητας για την Ι. Μονή Πεντέλης	αποβολή Δημοσίου - τελεσιδικία
7	Συμβολαιογράφος Αθηνών Α. Μπουρνιάς	Συμβόλαιο	3797	2/26/1900	Εκμίσθωση κτήματος Χεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
8	Υπουργείον Γεωργίας Εμπορίου και Βιομηχανίας	Κοινοποίηση	12863	6/7/1911	αναγνώριση κατοχής υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
9	Εφετείο Αθηνών	Απόφαση	471	1903	Αγωγή Ι.Μ. Πεντέλης κατά Α. Σκουζέ στο Λυκόρεμα	παύση νομής Λυκορέματος υπό Α. Σουζέ
10	Συμβολαιογράφος Αθηνών Α. Μπουρνιάς	Συμβόλαιο	21280	10/31/1909	Εκμίσθωση κτήματος Χεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
11	Συμβολαιογράφος Αθηνών Αγγ. Γρηγορόπουλος	Συμβόλαιο	31487	3/19/1912	Συμβιβαστικών και κατάργησης δίκης μεταξύ Ι.Μ. Πεντέλης και Υπουργείου Οικονομικών	βάσει των Αποφάσεων 7550/1885 και 4033/1897
12	Συμβολαιογράφος Αθηνών Α. Ζαχαρόπουλος	Συμβόλαιο	17105	2/19/1920	Εκμίσθωση κτήματος Χεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
13	Συμβολαιογράφος Αθηνών Π. Καββαδίας	Συμβόλαιο	5318	2/20/1929	Εκμίσθωση κτήματος Χεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
14	Δασολόγος Κ. Δαμιανός	Διαχειριστική Έκθεση	117155	10/4/1938	Περί προσωρινής διαχειρίσεως του δάσους Αγ. Τριάς - Γεροτσακούλι - Νταού της Ι.Μ. Πεντέλης	ενεκρίθη δυνάμει της υπ' αριθ. 117155/1938 διαταγής του Υπουργείου Γεωργίας - αναγνώριση κυριότητας για την Ι. Μονή Πεντέλης
15	Συμβολαιογράφος Αθηνών Ν. Σκούταρης	Συμβόλαιο	34815	12/31/1938	Εκμίσθωση κτήματος Γεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου



16	Συμβολαιογράφος Αθηνών Ν. Σκούταρης	Συμβόλαιο	34816	12/31/1938	Εκμίσθωση κτήματος Γεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
17	Υπουργείο Γεωργίας - Διεύθυνσις Δασών	Έγγραφο	91348	9/9/1941	Αιτούμενη συγκατάθεση της δασοκτήμονος Ιεράς Μονής Πεντέλης	για υλοτομία
18	Υπουργείο Γεωργίας - Διεύθυνσις Δασών	Απάντηση	137693	12/30/1941	Αιτούμενη συγκατάθεση της δασοκτήμονος Ιεράς Μονής Πεντέλης	αίτηση χορήγησης αδείας υλοτομίας εκ του Νοσοκομείου Παίδων
19	Υπουργείο Γεωργίας - Διεύθυνσις Δασών	Απόφαση	137636	1/10/1942	Επίταξη δάσους Γεροτσακούλιου ιδιοκτησίας Ι.Μ. Πεντέλης	υπέρ Επιτροπής Κρατικών Προμηθειών επί μισθώματι
20	Συμβολαιογράφος Αθηνών Κ. Σιαμπάνης	Συμβόλαιο	1224	6/2/1942	Εκμίσθωση κτήματος Γεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
21	Υπουργείο Γεωργίας - Διεύθυνσις Δασών	Έγγραφο	64010	8/7/1942	Περί τρόπου έναρξης υλοτομίας του μοναστηριακού δάσους	κατόπιν της 137636/1942 επιτάξεως
22	Υπουργείο Γεωργίας - Διεύθυνσις Δασών	Απόφαση	58154	8/21/1942	Αύξεις καταβλητέου μισθώματος εκμετάλλευσης δάσους στην ιδιοκτήτρια Ι.Μ. Πεντέλης	κατόπιν της 137636/1942 επιτάξεως
23	Συμβολαιογράφος Αθηνών Κ. Σιαμπάνης	Συμβόλαιο	1479	3/24/1943	Εκμίσθωση κτήματος Γεροτσακούλι υπό της Ι.Μ. Πεντέλης	για εκμετάλλευση υπό τρίτου
24	Εφημερίς της Κυβερνήσεως	ΦΕΚ	289 Α'	10/8/1952	Πράξις απαλλοτριώσεως και έκτασης εκ του κτήματος Γεροτσακούλιου	εκτέλεση προγράμματος αποκατάστασης ακτημόνων
25	Υπουργείο Παιδείας - Τμήμα Εκκλησιαστικών	Απόφαση	49644/ 2195	8/5/1955	Άδεια πώλησης 270 στρ. στην Ιερά Μονή Πεντέλης	την από 1-4-55 γνωμάτευση πενταμελούς επιτροπής
26	Υπουργείο Γεωργίας - Διεύθυνσις Δασών	Απόφαση	123576/ 2054	8/5/1955	Άδεια πώλησης 270 στρ. και άδεια κατάτμησης ανά 20 στρ. στην Ι.Μ. Πεντέλης	την από 1-4-55 γνωμάτευση πενταμελούς επιτροπής
27	Υπουργείο Γεωργίας - Διεύθυνσις Δασών	Απόφαση	197413/ 3250	10/22/1958	Χορήγηση άδειας κατάτμησης ανά 4 στρ. της εκ 270 στρ. στην θέσιν Γεροτσακούλι	προερχόμενες ιδιοκτησίες
28	Εφετείο Αθηνών	Απόφαση	3631	3/21/1988	Απόρριψη έφεσης Ελληνικού Δημοσίου	αβάσιμες αιτιάσεις του εκκαλούντος
29	Αρειος Πάγος	Απόφαση	1257	6/26/1990	Απόρριψη αίτησης αναίρεσης απόφασης Εφετείου	αόριστη αιτίαση

ΙΑΚΩΒΟΣ ΠΟΤΑΜΙΑΝΟΣ Ph.D. A.I.A.
Διπλωματούχος Αρχιτέκτων Μηχανικός Α.Π.Θ.
Επίκουρος Καθηγητής Δ.Π.Θ.
Μέλος ΤΕΕ, Αριθμός Μητρώου 35049
Architect Michigan U.S.A. No. 41255
Α.Φ.Μ. 025660750 Δ.Ο.Υ. ΠΑΛΛΗΝΗΣ
Ε. Παπαδάκη 4, Καλλιτεχνόπολη, Ραφήνα 190 09
τηλ. 05410 65939 τηλ./fax 02940 79269 κιν. 0945 833 312



**ΕΞΩΡΑΪΣΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥΧΩΝ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΩΝ
ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΓΕΡΟΤΣΑΚΟΥΛΙΟΥ ΝΕΟΥ ΒΟΥΤΖΑ**

ΚΩΝΙΝΟΣ ΘΕΟΤΟΚΗΣ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΛΟΥΚΑΚΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

**ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΞΙΑΡΧΟΣ
ΤΑΜΙΑΣ**

ΤΖΙΜΠΙΔΗ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ

ΜΕΛΟΣ

ΤΗΛΕΦΩΝΑ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

2294039259 2294039259

8888888888 8888888888

email 8888888888@neovoutsas.gr

rencom@neovoutsas.gr

ΕΥΤΑΞΙΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΠΟΛΕ - ΕΡΜΕΙΔΟΥ ΣΟΦΙΑ

Υπευθ. Δημ.Σχέσεων

ΤΡΟΥΓΚΟΣ ΚΩΝΙΝΟΣ

ΜΕΛΟΣ

