



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ  
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ: Σ. ΜΟΥΖΑΚΗ  
Τηλ : 2132140113  
Φαξ: 2132140121

Δροσιά, 22 /4/2024  
Αριθ. Πρωτ.: - 10474

**ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ: Νομική Υπηρεσία  
ΕΙΣΗΓΗΣΗ**

Προς : Τον Πρόεδρο της Δημοτικής Επιτροπής

- ❖ **ΘΕΜΑ:** Λήψη απόφασης ως προς την Συναίνεση ή μη για γεωμετρική μεταβολή γεωτεμαχίου στο Εθνικό Κτηματολόγιο

- ΣΧΕΤ:**
- 1) Οι με αριθμ. 34917/9-11-22 και 36641/24-11-2022 αιτήσεις της Κ&Μ ΑΕ Εμπορικές Κτηματικές Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις
  - 2) Η με αρ. 54/2023 ΑΔΣ
  - 3) Το από Σεπτεμβρίου 2023 συνοδεύον Τοπογραφικό Διάγραμμα του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. Δημητριάδη Φ.
  - 4) η επιστημονική έκθεση τεκμηρίωσης της ζητούμενης κτηματολογικής διόρθωσης της Δρ. Δ. - Γ. Περπερίδου
  - 5) Το από Νοεμβρίου 2022 συνοδεύον Τοπογραφικό Διάγραμμα Χωρικών μεταβολών του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. Καρβούνη Ιωάννη

Με την με αρ. 54/2023 ΑΔΣ και προκειμένου να συναινέσει το ΔΣ για την γεωμετρική μεταβολή του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 050740403047 ιδιοκτησίας Κ&Μ ΑΕ στο Εθνικό Κτηματολόγιο αποφασίστηκε να προηγηθεί έλεγχος των υποβληθέντων στοιχείων και τοπογραφικών Διαγραμμάτων (σχ. 1 αιτήσεις της Κ&Μ ΑΕ Εμπορικές Κτηματικές Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις) με την εφαρμογή των διανομών που αναφέρονται στο κληροτεμάχιο 622 στην περιοχή από εξωτερικό συνεργάτη που διαθέτει τον κατάλληλο υλικοτεχνικό εξοπλισμό.

Εν συνεχεία και με την με αρ. 4372/2023 (ΑΠ 40514) Απόφαση Δημάρχου ανατέθηκε στον κ. Δημητριάδη Φίλιππο Αγρ. & Τοπογράφο Μηχανικό η ανωτέρω υπηρεσία. Συγκεκριμένα με το σχ. 3 υποβληθέν Τοπογραφικό Διάγραμμα έγινε αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης με τα όρια (υλοποιημένα και μη) βάσει τίτλων και Αρχικών Εγγραφών. Επίσης, από την εγκεκριμένη υδραυλική μελέτη στα πλαίσια της πολεοδομικής μελέτης για την ένταξη στο εγκεκριμένο Ρυμοτομικό Σχέδιο της περιοχής λήφθηκαν υπόψιν οι γραμμές οριοθέτησης του ρέματος και εφαρμόστηκε η Συμπληρωματική Διανομή έτους 1950 (ΦΕΚ 225Α/1953).

Το εν λόγω γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050740403047 ιδιοκτησίας Κ&Μ Α.Ε είχε εμβαδόν 43924,80 τ.μ. σύμφωνα με το Τοπογραφικό διάγραμμα Γρηγόρη Νικολάου, Απριλίου 2007, το οποίο συνοδεύει το υπ' αριθμό 23926/2008 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Σοφίας Κούσουλα Παναγάκη. Οι αρχικές εγγραφές στο λειτουργούν Κτηματολόγιο το εμφανίζουν με εμβαδόν 37863,67 τ.μ.

Στο σχ. (3) Τοπογραφικό Διάγραμμα απεικονίζονται

- 1) πίνακας συν/νων του κληροτεμαχίου 622 στην περιοχή γειτνίασης σύμφωνα με τα στοιχεία της διανομής του 1950

2)πίνακας συν/νων του γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 05074ΕΚ00027 σύμφωνα με τις αρχικές εγγραφές

3)το απέναντι γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050740217030 σύμφωνα με τις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογίου με εμβαδό 6581,60τμ

4)το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 050740217030 σύμφωνα με την διανομή του 1950

5)Τελικός πίνακας συν/νων γεωτεμαχίου με ΚΑΕΚ 05074ΕΚ00027 μετά τις μεταβολές που θα προκύψουν.

Σύμφωνα με την υποβληθείσα Τεχνική Έκθεση της ανωτέρω υπηρεσίας ανάθεσης:

“..Οι διανομές είναι παλιές (από το 1932 έως 1950). Η εξάρτησή τους είναι από ανεξάρτητα γεωδαιτικά δίκτυα. Οι μετρήσεις γίνονταν με πρωτόγονα μέσα (σταδίες, αλυσίδες κλπ) δεδομένου ότι και οι περιοχές που διανέμονταν σε ακτήμονες αγρότες ήταν ακαλλιέργητες και παρθένες. Υπήρχαν προβλήματα στην εμβαδομέτρηση, ειδικά σε περιπτώσεις όπου οι παραχωρούμενες εκτάσεις δεν είχαν γεωμετρικά σχήματα πχ. παραλληλόγραμμα, τετράγωνα, τραπέζια κλπ όπου ο υπολογισμός του εμβαδού των κληροτεμαχίων ήταν απλός. Οι κλίμακες των σχεδίων είναι πολύ μεγάλες (1:5000, 1:2000) και σε περίπτωση συμπληρωματικών διανομών όπου τα όρια των κληροτεμαχίων ήταν καμπύλα ή στρεβλά, υπήρχε επικάλυψη των ορίων παλαιότερων και πιο νέων διανομών και εξ αυτής εσφαλμένη εμβαδομέτρηση. Η εμβαδομέτρηση στην περίπτωση των κληροτεμαχίων με καμπύλα ή στρεβλά όρια γίνονταν με εμβαδόμετρο (όργανο που έχει καταργηθεί και παρείχε ελάχιστη ακρίβεια). Από την αρμόδια υπηρεσία δεν χορηγούνται συντεταγμένες των ορίων των κληροτεμαχίων (διότι δεν υπάρχουν) αλλά μόνο τριγωνομετρικών σημείων (ή πολυγωνομετρικών σημείων στην καλύτερη περίπτωση) και με γραφικές συντεταγμένες γινόταν με μικρό βαθμό ακρίβειας η οριοθέτηση των γεωτεμαχίων...”

Επιπλέον στην τεχνική έκθεση αναφέρεται,

“Για την γεωαναφορά των διαγραμμάτων του Υπ. Γεωργίας, χρησιμοποιήθηκαν μόνον τα κοινά τριγωνομετρικά σημεία μεταξύ Υπ. Γεωργίας και ΓΥΣ που μας χορηγήθηκαν. Τα τριγωνομετρικά σημεία που χορηγήθηκαν από το Υπ. Γεωργίας ήταν τα : «ΑΛΕΠΟΥΣΙ ΤΡΥΠΑ Γ.Υ.Σ.», «ΚΑΣΤΡΑΚΙ Γ.Υ.Σ.» και «ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΕΤΒΑ», που υπάρχουν στο αρχείο τους και βρίσκονται στη «περιοχή: «ΜΠΑΦΙ», σε «ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ:ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟ». Θα πρέπει να τονισθεί το γεγονός ότι η Δ/ση Πολιτικής γης, Τμήμα τοπογραφίας Εποικισμού και Αναδάσμου της Περιφ. Ενότητας Ανατ. Αττικής, δεν χορηγεί πίνακα συν/νων για κληροτεμάχια των διανομών, στο σύστημα συντεταγμένων της διανομής και πολύ περισσότερο στο ΕΓΣΑ '87. Η απάντησή τους, προφορικά, ήταν ότι η εξαγωγή των συν/νων γίνεται γραφικά από το απόσπασμα που χορηγείται. Να σημειωθεί ότι τα συγκεκριμένα κληροτεμάχια απεικονίζονται στην διανομή 1932, σε κλίμακα 1:5000, στην διανομή 1940, σε κλίμακα 1:5000 και στην διανομή 1950, σε κλίμακα 1:2000, γεγονός που επηρεάζει την ακρίβεια γραφικού υπολογισμού των συν/νων λόγω της διακριτικής ικανότητας και των όποιων σφαλμάτων, από το σκαρλισμα και την ψηφιοποίηση των διανομών. Επισημαίνεται ότι για πολλά κληροτεμάχια των διανομών ( 1932, 1940, 1950) όπως π.χ για το 622 διανομής 1950, απουσιάζει η αναγραφή διαστάσεων και( λόγω του σχήματος τους), δηλαδή με καμπύλες χωρίς διαστάσεις, τείνουν να έχουν σκαριφηματική μορφή και η μόνη ποιοτική πληροφορία είναι το συνολικό εμβαδό τους. Με τα ανωτέρω στοιχεία που υπάρχουν κρίθηκε ότι η βέλτιστη μέθοδος μετατροπής από το ένα σύστημα συν/νων σε σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87' είναι αυτή του αφινικού μετασχηματισμού. Με τον αφινικό μετασχηματισμό, εντάχθηκε/«απέκτησε» συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 η διανομή έτους 1950 και συγκεκριμένα το κληροτεμάχιο 622...”

Κατόπιν των ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψιν ότι

- η εφαρμογή των διανομών δεν ήταν δυνατό να γίνει με ακρίβεια,



το γεωτεμάχιο με ΚΑΕΚ 05074ΕΚ00027 αποτελεί τμήμα του παρακηφίσιου  
ρέματος με προτεινόμενες οριογραμμές,  
στο σχ. 3 τοπογραφικό διάγραμμα, μετά την γεωμετρική μεταβολή το  
εναπομείναν πλάτος του άνω γεωτεμαχίου (κληροτεμάχιο 622) στην κρίσιμη  
περιοχή απεικονίζεται σαφώς μεγαλύτερο από το εύρος των δύο (2) με (3)  
μέτρων που είχε σύμφωνα με τη διανομή του 1950 με την επιφύλαξη των  
παραδοχών  
την σημασία της περιοχής (παρακηφίσιο ρέμα),  
της σημαντικής απομείωσης του ΚΑΕΚ 05074ΕΚ00027 ιδιοκτησίας Δήμου  
κατά το τμήμα εμβαδού 4.552,44τμ προς την ιδιοκτησία Κ&Μ Εμπορικές  
Κτηματικές Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις ΚΑΕΚ 050740403047

Καλείται η Δημοτική Επιτροπή στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων της, να λάβει σχετική  
απόφαση και

A. να διαμορφώσει την εισήγησή της προς το Δημοτικό Συμβούλιο για τη λήψη  
απόφασης, ως προς την συναίνεση ή μη της ζητούμενης γεωμετρικής μεταβολής που  
αφορά την συμπερίληψη τμήματος του ΚΑΕΚ 05074ΕΚ00027 εμβαδού 4.552,44τμ  
(ιδιοκτησίας Δήμου Διονύσου) στο ΚΑΕΚ 050740403047 ιδιοκτησίας Κ&Μ ΑΕ  
Εμπορικές Κτηματικές Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις.

B. να εξουσιοδοτήσει τον αρμόδιο Αντιδήμαρχο να υπογράψει τα Τοπογραφικά  
Διαγράμματα και σχετικά έγγραφα που θα απευθύνονται προς την ΕΚΧΑ ΑΕ σχετικά με  
διορθώσεις – μεταβολές σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν2664/1998.

Συνημμένα:

- 1) Τα (1), (2) και (3) σχετικά
- 2) Το από Νοεμβρίου 2022 συνοδεύον Τοπογραφικό Διάγραμμα Χωρικών μεταβολών  
του Αγρ. Τοπογράφου Μηχανικού κ. Καρβούνη Ιωάννη
- 3) η επιστημονική έκθεση τεκμηρίωσης της ζητούμενης κτηματολογικής διόρθωσης της  
Δρ. Δ. - Γ. Περπερίδου

Ο Αντιδήμαρχος Τεχνικών Έργων, Υποδομών  
& Χωροταξίας

Ε.Δ

1. Γενικό Αρχείο
2. Δ/νση Τ.Υ
3. Φάκελος Εισηγήσεων
4. Φάκελος Διορθ. Κτηματολογίου (4)

ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΟΥΚΑΣ  
ΧΗΜΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Ακριβές αντίγραφο  
Δροσιά, 9/14/24

