

ΣΤΕ 3087/2014 [Έγκριση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης Π.Ε. της περιοχής δεύτερης κατοικίας «Πόρτο Ράφτη»]

Περίληψη

-Η γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. σχετικά με τη χάραξη του πεζόδρομου περιμετρικά της επίδικης ιδιοκτησίας, αναγόμενη σε τεχνικής φύσης ζήτημα σε ευρείας έκτασης πολεοδομική ρύθμιση, δεν απαιτούσε ειδικότερη αιτιολογία, δεδομένου, μάλιστα, ότι το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. συντάσσεται με πρόταση του Δήμου, προς την οποία ο αιτών εάν και είχε τη δυνατότητα κατά την α' ανάρτηση της μελέτης, δεν διατύπωσε αντίρρηση. Εξάλλου, η εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού δεν αναφέρεται στις ανάγκες, τις οποίες, κατά την άποψή της, θα εξυπηρετούσε η χάραξη του ως άνω πεζόδρομου, κατά τρόπο διαφορετικό από τον προταθέντα από το Δήμο. Με τα δεδομένα αυτά, είναι απορριπτέος ο λόγος, με τον οποίο ο αιτών προβάλλει πλημμέλεια της αιτιολογίας ως προς την ανωτέρω ρυμοτομική ρύθμιση, επικαλούμενος και απόκλιση της γνωμοδότησης του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. από τη σχετική εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού.

-Η επίμαχη, με βάση την εγκριθείσα με το προσβαλλόμενο διάταγμα πολεοδομική μελέτη, ένταξη του ακινήτου παρίσταται πλημμελώς αιτιολογημένη α) διότι από την έλλειψη στο οικείο τοπογραφικό διάγραμμα αποτυπώσεως επί του γειτονικού ακινήτου (ήτοι του ακινήτου ιδιοκτησίας του αιτούντος) της υπαρχούσης οικίας, προκύπτει πλάνη της Διοικήσεως περί της υφισταμένης πραγματικής καταστάσεως στην συγκεκριμένη περιοχή και β) διότι το ακίνητο αυτό χωρίς αιτιολογία μετακινείται εκτός των ορίων της ορισθείσης με το άρθρο 2 περ. VI του από 20.2.2003 π.δ. ζώνης με στοιχείο Β3 ("Αττικό Άλσος") και, αποσπώμενο από αυτήν, εντάσσεται, με βάση την επίμαχη μελέτη, στην πολεοδομούμενη με αυτή περιοχή, καθιστάμενος επιπλέον και οικοδομήσιμος χώρος.

Πρόεδρος: *Κ. Μενουδάκος*

Εισηγητής: *Χρ. Ράμμος*

Δικηγόροι: *Αθ. Καρέλας, Αθ. Αλεφάντη, Γ. Δελλής*

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η ακύρωση του π.δ. από 2.9.2009

- «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης τμήματος των πολεοδομικών ενοτήτων 1 και 2 της περιοχής δεύτερης κατοικίας «Πόρτο Ράφτη» του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας (Ν. Αττικής), αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή Αγ. Σπυρίδωνα του ίδιου ως άνω δήμου, τροποποίηση όρων και περιορισμών δόμησης σε τμήματα εγκεκριμένου σχεδίου των παραπάνω Π.Ε. και καθορισμός οριογραμμών ρεμάτων» (ΦΕΚ, Τεύχος Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων, 466, 23.9.2009), κατά το μέρος που εντάσσεται στην εγκρινόμενη με το ως άνω π.δ. πολεοδομική μελέτη η όμορη της κατοικίας του αιτούντος ιδιοκτησία με κτηματολογικό αριθμό 534201 στο Ο.Τ. Γ 234.
3. Επειδή, με έννομο συμφέρον παρεμβαίνει υπέρ του κύρους της προσβαλλόμενης πολεοδομικής ρύθμισης ο Χρ. Δήμας, ο οποίος φέρεται να είναι κύριος κατά 50% εξ αδιαιρέτου του προαναφερθέντος ακινήτου με κτηματολογικό αριθμό 534201.
 4. Επειδή, ο αιτών, ο οποίος φέρεται να είναι κύριος ακινήτου με κτημ. αρ. 534202 στο Ο.Τ. Γ 234, για το οποίο εκδόθηκε στο όνομά του η προσκομιζόμενη 636/1996 οικοδομική άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου Μαρκοπούλου, ζητεί την ακύρωση του ως άνω π.δ./τος, κατά το μέρος που εντάσσει στην εγκρινόμενη με αυτό πολεοδομική μελέτη την όμορη της κατοικίας του ιδιοκτησία. Ο ως άνω κατά την α' ανάρτηση της πολεοδομικής μελέτης, στην οποία η ως άνω όμορη ιδιοκτησία περιλαμβανόταν εντός της προτεινόμενης πολεοδομικής ρύθμισης, υπέβαλε την 12964/19.11.2004 ένσταση προς το Δήμο Μαρκοπούλου, από την οποία στη συνέχεια παραιτήθηκε με το 445/17.1.2005 έγγραφό του προς το Δήμο, δηλώνοντας ότι αποδέχεται την πρόταση για την πολεοδόμηση του Ο.Τ. Γ 234, όπως αυτή αναρτήθηκε. Στη συνέχεια, επανήλθε, μετά την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής ενστάσεων στο πλαίσιο της α' ανάρτησης της πολεοδομικής μελέτης, υποβάλλοντας τις αντιρρήσεις του κατά της πρότασης για την πολεοδομική ρύθμιση του Ο.Τ. Γ 234 και την ένταξη στη πολεοδομική μελέτη του ως άνω όμορου ακινήτου, με το 10835/16.3.2005 υπόμνημά του προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. με ην 170/22η συν./14.7.2005 πράξη του γνωμοδότησε ότι «Σε ότι αφορά τις ενστάσεις των κκ. Δ., Δ. τάσσεται με την άποψη του Δήμου». Τις αντιρρήσεις του προς την ένταξη στο σχέδιο της όμορης στην κατοικία του ιδιοκτησίας διατύπωσε εκ νέου με το από 14.3.2006 υπόμνημα προς το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. Ενόψει των ανωτέρω, παρά την παραίτηση του αιτούντος από την υποβληθείσα κατά την α' ανάρτηση της πολεοδομικής μελέτης ένσταση, με τη δήλωση, μάλιστα, ότι αποδέχεται την πρόταση για την πολεοδόμηση του Ο.Τ. Γ 234, όπως αυτή αναρτήθηκε, εφόσον ο ανωτέρω ήδη πριν από τη γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. επί της πρότασης του Δήμου (α' ανάρτησης της πολεοδομικής μελέτης) και των υποβληθεισών επί αυτής ενστάσεων υπέβαλε υπόμνημα, διατυπώνοντας εκ νέου τις αντιρρήσεις του ως προς την επίδικη πολεοδομική ρύθμιση (πρβλ.

ΣτΕ 3614/2007), στο υπόμνημα δε αυτό απάντησε μάλιστα το Κ.Σ.ΧΟ.Π. με την 170/22η συν./14.7.2005 πράξη του, η υπό κρίση αίτηση ασκείται μετ' εννόμου συμφέροντος, δεδομένου και ότι το προσβαλλόμενο διάταγμα εκδόθηκε σε χρόνο πολύ μεταγενέστερο από το χρόνο της παραίτησης του αιτούντος από την αρχική ένστασή του, διαφοροποιείται δε έστω και σε μικρό βαθμό από την αρχική πρόταση του Δήμου. Οι ισχυρισμοί εξάλλου του παρεμβαίνοντος σχετικά με ανέγερση από τον αιτούντα δεύτερης οικοδομής καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας και περίφραξη όλης της έκτασης, την οποία είχε υποχρέωση σύμφωνα με το προγενέστερο σχέδιο να εισφέρει για την κατασκευή πεζόδρομου δεν ασκούν επιρροή στο έννομο συμφέρον του ως άνω για την άσκηση της υπό κρίση αίτησης ακυρώσεως (πρβλ. ΣτΕ 827/2009, 3563/2008, 3095/ 2001 Ολ.).

5. Επειδή, προβάλλεται ότι κατά την κατάρτιση της κυρωθείσης με το προσβαλλόμενο π.δ. δεν συντάχθηκαν μελέτες γεωλογικής καταλληλότητας σύμφωνα με την 37691/2007 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση προδιαγραφών για την εκπόνηση Μελετών Γεωλογικής Καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ - ΣΧΟΟΑΠ» (Β' 1902).
6. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον με το προσβαλλόμενο διάταγμα εγκρίθηκε, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 22, 44, 116, 117, 118, 152, 154, 160, 161 του κυρωθέντος με το από 14.7.1999 π.δ/μα Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας- ΦΕΚ 580 Δ -(εφεξής ΚΒΠΝ), των οποίων και γίνεται επίκληση στο προοίμιό του, η πολεοδομική μελέτη επέκτασης τμήματος των πολεοδομικών ενοτήτων 1 και 2 της περιοχής Πόρτο Ράφτη του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας και αναθεωρήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στην περιοχή του Αγίου Σπυρίδωνα του ίδιου ως άνω Δήμου εντός των ορίων της περιοχής δεύτερης κατοικίας της Ζ.Ο.Ε. Ν. Αττικής, όπως τα όρια αυτά είχαν καθοριστεί με τα π.δ. από 20.8.1985 [“Καθορισμός εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου Αττικής περιοχών για δεύτερη κατοικία” (ΦΕΚ 456/Δ/1985)] και 27.6.1988 [Τροποποίηση ορίων περιοχών για δεύτερη κατοικία εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) Νομού Αττικής (ΦΕΚ 556 Δ της 2.8.88)], σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 29 παρ. 1 του ν. 1337/1983 [“Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις (Α' 33)], όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 8 παρ. 14 του ν. 1512/1985 [“Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων, ρύθμιση συναφών θεμάτων” (Α 4)], δεν είχε εφαρμογή η υπουργική απόφαση την οποία επικαλείται ο αιτών και με την οποία ορίζονται οι τεχνικές προδιαγραφές για την εκπόνηση μελετών γεωλογικής καταλληλότητας που συντάσσονται στο πλαίσιο των εκπονούμενων μελετών Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Όπως, εξ άλλου, προκύπτει από το υπ' αριθ. 21198/20.5.2010 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α. προς το Δικαστήριο, έχει εκπονηθεί προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας στο πλαίσιο του

- καθορισμού εντός των ορίων της Ζ.Ο.Ε. Νομού Αττικής περιοχής για χρήση δεύτερης κατοικίας, μεταξύ άλλων και για το Δήμο Μαρκοπούλου (Πόρτο Ράφτη), με το ως άνω π.δ. από 20.8.1985. Κατά συνέπεια, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος ο λόγος ακυρώσεως με τον οποίο προβάλλεται παράβαση της ως άνω 37691/2007 αποφάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.
7. Επειδή, προβάλλεται, περαιτέρω, ότι χωρίς νόμιμη αιτιολογία α) εντάχθηκαν στο σχέδιο επιλεκτικά αποχαρακτηρισθέντα δασικά ακίνητα ευρισκόμενα περιμετρικά του σχεδίου που είχε εγκριθεί με το ακυρωθέν με την 3217/1999 απόφαση του Δικαστηρίου π.δ. από 12.4.1992 (Δ΄ 430/ 1993), ενώ ενστάσεις υποβληθείσες στο πλαίσιο της διαδικασίας έγκρισης του κυρωθέντος με το προσβαλλόμενο διάταγμα σχεδίου σχετικά με την ένταξη άλλων ιδιοκτησιών δεν εξετάστηκαν, β) εντάχθηκαν κατά τη β΄ ανάρτηση νέα ολόκληρα Ο.Τ. (π.χ. 293Α, 297Α, 171Α) στην πολεοδομική μελέτη, παρά την αντίθετη γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. που περιέχεται στην 170/22η συν./14.7.2005 πράξη του, γ) χωρίς τεκμηρίωση εμφανίστηκαν διαφορετικά όρια των δασικών εκτάσεων μεταξύ της πρώτης και δεύτερης ανάρτησης, δ) περιορίστηκε αδικαιολόγητα το εύρος των χαραχθέντων πεζοδρόμων και μάλιστα σε επαφή με τις δασικές εκτάσεις, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη και του διαμορφωθέντος αρνητικού ισοζυγίου κοινοχρήστων χώρων σε σύγκριση με το π.δ. από 12.4.1992.
8. Επειδή, ο λόγος αυτός, κατά το μέρος που με αυτόν προβάλλεται ότι, χωρίς νόμιμη αιτιολογία εντάχθηκαν στο σχέδιο επιλεκτικά κάποια αποχαρακτηρισθέντα ακίνητα ευρισκόμενα περιμετρικά του σχεδίου που είχε εγκριθεί με το ακυρωθέν π.δ. από 12.4.1992 και ότι ενστάσεις σχετικά με την ένταξη στο σχέδιο άλλων ιδιοκτησιών δεν εξετάστηκαν, κατ' επίκληση της αρχής της ισονομίας, ώστε «να ενταχθούν στο σχέδιο με ξεχωριστή διαδικασία ένταξης έτσι ώστε να περιληφθούν και όσοι άλλοι δεν έχουν κάνει αίτηση αλλά τηρούν όλες τις προϋποθέσεις ένταξης» (Βλ. σελ. 2, 3, 6, 7, 8 της 5/2η συν./21.1.2005 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Μαρκοπούλου σχετικά με την επίκληση της ως άνω αιτιολογίας για την απόρριψη υποβληθεισών ενστάσεων) είναι απορριπτέος ως προβαλλόμενος εκ συμφέροντος τρίτου. Περαιτέρω, ο λόγος που αναφέρεται στην ένταξη κατά τη β΄ ανάρτηση νέων ολόκληρων Ο.Τ. (τα οποία μάλιστα δεν προσδιορίζει με τρόπο συγκεκριμένο, αλλά ενδεικτικά) παρά την αντίθετη 170/22η συν./14.7.2005 γνωμοδότηση Κ.Σ.Χ.Ο.Π., με την οποία έγινε δεκτή η από 8.7.2005 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και όσα αναφέρονται στην από 29.9.2005 γνωμοδότηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, με βάση την οποία εκδόθηκε η 209/27η συν./4.10.2005 αναβλητική πράξη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. είναι επίσης απορριπτέος ως προβαλλόμενος χωρίς έννομο συμφέρον, ανεξαρτήτως του ζητήματος αν ο σχετικός ισχυρισμός είναι βάσιμος, διότι ο αιτών δεν εξειδικεύει τη βλάβη που

- υφίσταται από την ένταξη των ως άνω οικοδομικών τετραγώνων στην πολεοδομική μελέτη τα οποία είναι, μάλιστα, διαφορετικά από το οικοδομικό τετράγωνο, στο οποίο βρίσκεται το επίδικο ακίνητο. Απορριπτέος είναι επίσης ο λόγος σχετικά με μεταβολή των ορίων των δασικών εκτάσεων μεταξύ α' και β' ανάρτησης, δεδομένου ότι ο αιτών δεν ισχυρίζεται ότι αφορούν το επίδικο ακίνητο, το οποίο ήδη από τη α' ανάρτηση είχε περιληφθεί στην πολεοδομική μελέτη ανεξαρτήτως ότι, όπως συνάγεται από την 170/22η συν./14.7.2005 γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., οι αλλαγές αυτές οφείλονται στις σημειακές επεκτάσεις της μελέτης και σε «μη δασικές εκτάσεις για τις οποίες είχε τηρηθεί η νόμιμη διαδικασία» (εκτάσεις δηλαδή, για τις οποίες είχε ήδη τηρηθεί η διαδικασία του άρθρου 14 του ν. 998/1979 -Α' 289- και είχαν χαρακτηριστεί ως μη δασικές). Περαιτέρω, είναι απορριπτέοι οι ισχυρισμοί του αιτούντος σχετικά με αδικαιολόγητο περιορισμό του εύρους (3-4 μέτρα) των περιμετρικά χαραχθέντων πεζοδρόμων, που βρίσκονται σε επαφή με τις δασικές εκτάσεις ενόψει και της μείωσης των κοινόχρηστων χώρων σε σχέση με τους καθορισθέντες στο π.δ. από 12.4.1992, διότι [ανεξαρτήτως του ότι ο τρόπος της χάραξης πεζοδρόμων σε ευρείας έκτασης πολεοδομικές ρυθμίσεις (όπως και η παρούσα) είναι, κατ' αρχήν, ανέλεγκτος από τον ακυρωτικό δικαστή (πρβλ. ΣτΕ 3682/2010, 413/2005, 1956/1978, 2643/1976 Ολ.)-βλ. σχετικώς και την μεθεπόμενη σκέψη], αναφέρονται σε σύγκριση μεταξύ του προσβαλλόμενου διατάγματος και του ήδη ακυρωθέντος, αφ' ότου ίσχυσε, με την 3217/1999 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας π.δ. από 12.4.1992.
9. Επειδή, προβάλλεται, ακολούθως, ότι προσβαλλόμενη απόφαση δεν αιτιολογείται νομίμως, αφού δεν προκύπτουν τα πολεοδομικά κριτήρια που δικαιολογούν την ένταξη της επίδικης ιδιοκτησίας στο σχέδιο, λαμβανομένου μάλιστα υπόψη ότι α) στο π.δ. από 12.4.1992 (Δ' 430, 28.4.1993) σχετικά με την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης των Π.Ε. 1 και 2 της περιοχής β' κατοικίας Πόρτο Ράφτη του Δήμου Μαρκοπούλου, η ιδιοκτησία του αιτούντος είχε ενταχθεί στο σχέδιο, αντίθετα προς την ως άνω όμορη, και ήδη επίδικη, ιδιοκτησία, η οποία ως δασική παρέμεινε εκτός σχεδίου, ενώ προβλέφθηκε πεζόδρομος, που κατά το μεγαλύτερο μέρος του καταλάμβανε την ιδιοκτησία του αιτούντος, καθώς και άλλης όμορης αυτής, β) κατά την πρώτη ανάρτηση της εγκριθείσης με το προσβαλλόμενο διάταγμα μελέτης η επίδικη ιδιοκτησία, μετά τον αποχαρακτηρισμό της, εντάχθηκε ως οικοδομήσιμη κατ' επέκταση του Ο.Τ. Γ 234, ενώ ο προβλεφθείς στο ανωτέρω π.δ. πεζόδρομος, καταργήθηκε και μεταφέρθηκε μετά την εν λόγω ιδιοκτησία σε επαφή με τη δασική έκταση, περιορίστηκε δε από 4 σε 3 μέτρα, γ) βόρεια της ενταχθείσης ιδιοκτησίας καταργήθηκε η ευθεία κατεύθυνση του πεζόδρομου (οδού Ολυμπίας) και προβλέφθηκε στροφή κλειστή μήκους 3-4 μ. (υψομετρική διαφορά 5 μ.) δ) κατά τη δεύτερη ανάρτηση της επίμαχης μελέτης μετατοπίστηκε η οικοδομική γραμμή, χωρίς να παρασχεθεί στον αιτούντα δικαίωμα υποβολής ένστασης, με την οποία θα διευκρίνιζε ότι η είσοδος της

- εν λόγω ιδιοκτησίας επί της οδού Ολυμπίας, η οποία είχε καταργηθεί κατά την πρώτη ανάρτηση, διατηρήθηκε κατά τη δεύτερη ανάρτηση χωρίς την επίκληση πολεοδομικών κριτηρίων και προς εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων, παρόλο που η ιδιοκτησία αυτή είχε και άλλη είσοδο στο νότιο μέρος στην οδό Απόλλωνος, ε) το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. με την 170/22η συν./14.7.2005 γνωμοδότησή του τάχθηκε υπέρ της ένταξης της επίμαχης ιδιοκτησίας στο σχέδιο, παραβλέποντας την εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού σχετικά με τον τρόπο χάραξης του πεζόδρομου βόρεια αυτής.
10. Επειδή, σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του Κ.Β.Π.Ν., οι οποίες παρετέθησαν ανωτέρω στην σκέψη 7, οι πολεοδομικές διαρρυθμίσεις πρέπει να αποβλέπουν στην θεραπεία κοινών αναγκών και να κατευθύνονται από πολεοδομικά κριτήρια. Οι πολεοδομικές αυτές διαρρυθμίσεις πρέπει να αιτιολογούνται προσηκόντως. Σε περίπτωση, όμως, πολεοδόμησης ευρύτερης έκτασης, δεν απαιτείται ειδική, για κάθε επιμέρους ρύθμιση, αιτιολογία, εκτός αν κατά τη διοικητική διαδικασία υποβληθούν ενστάσεις των ενδιαφερομένων με ειδικούς ισχυρισμούς, αναγομένους στην έλλειψη της συνδρομής νόμιμων καταρχήν πολεοδομικών κριτηρίων. Στην περίπτωση αυτή, η αιτιολογία, δυναμένη να συμπληρώνεται και από τα στοιχεία του φακέλου, πρέπει να περιέχει ειδική απάντηση στους ισχυρισμούς αυτούς (βλ. ΣτΕ 3183, 4493/2009, 1434, 3562/2008, 3591/2007, 2086/2006). Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, η όμορη του ακινήτου του αιτούντος ιδιοκτησία εντάχθηκε στη πολεοδομική μελέτη παρά την αντίθετη ρύθμιση του ήδη ακυρωθέντος π.δ. από 12.4.1992, δοθέντος ότι μεσολάβησε χαρακτηρισμός του ακινήτου αυτού ως μη δασικού, το οποίο κατά την εκπόνηση της εγκριθείσης με το π.δ. από 12.4.1992 μελέτης είχε θεωρηθεί δασικό (βλ. σχετικά σελ. 6 της από 8.7.2005 εισήγησης της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού προς το Κ.Σ.Χ.Ο.Π., καθώς και σελ. 3 των από 5.5.2011 απόψεων του Δασαρχείου Πεντέλης προς το Δικαστήριο). Δεδομένου, εξάλλου, ότι, ο αιτών παραιτήθηκε από την ένσταση, που είχε υποβάλει κατά την πρώτη ανάρτηση της πολεοδομικής μελέτης, δεν απαιτούνταν άλλη ειδικότερη αιτιολογία σχετικά με την ένταξη της εν λόγω ιδιοκτησίας στην επίμαχη πολεοδομική μελέτη, είναι δε απορριπτέος ο σχετικός λόγος ακυρώσεως. Εξάλλου, οι λόγοι, με τους οποίους ο αιτών αμφισβητεί τη χάραξη των παρακείμενων στην ιδιοκτησία του πεζόδρομων, ήδη από την πρώτη ανάρτηση της πολεοδομικής μελέτης, είναι απορριπτέοι ως απαράδεκτοι, διότι πλήττουν την ακυρωτικώς ανέλεγκτη τεχνική κρίση της Διοίκησης σχετικά με τη χάραξη οδών και πεζόδρομων σε ευρείας έκτασης πολεοδομική ρύθμιση, δεδομένου μάλιστα ότι ο αιτών παραιτήθηκε από την 12964/19.11.2004 ένσταση που είχε υποβάλει κατά την πρώτη ανάρτηση της μελέτης, στην οποία αναφερόταν στον τρόπο χάραξης της οδού Ολυμπίας (πρβλ. ΣτΕ 3682/2010, 413/2005, 1956/1978, 2643/1976 Ολ.). Εξάλλου, ανεξαρτήτως εάν η Διοίκηση μετά την παραίτηση του αιτούντος από την

υποβληθείσα από αυτόν ένσταση ήταν υποχρεωμένη να απαντήσει με ειδική αιτιολογία στους ισχυρισμούς, τις οποίες ο ως άνω προέβαλε με τα 10836/16.3.2005 και από 14.3.2006 υπομνήματά του προς τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού και το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. και οι οποίες εξετάστηκαν στο πλαίσιο της διαδικασίας έκδοσης του προσβαλλόμενου διατάγματος, όπως προκύπτει από τις 170/22η συνεδρίαση/14.7.2005 και 219/29η συνεδρίαση/18.10.2005 γνωμοδοτήσεις του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. (μετά τη δεύτερη ανάρτηση της μελέτης), στις οποίες αναφέρεται ότι «Σε ότι αφορά τις ενστάσεις των κκ. Δ., Δ. (Ο.Τ. 234), το Συμβούλιο τάσσεται με την άποψη του Δ.», ο λόγος περί πλημμελούς αιτιολογίας της επιλογής της Διοίκησης σχετικά με τη χάραξη των παρακείμενων στην ιδιοκτησία του ως άνω οδών και πεζόδρομων είναι απορριπτέος, αφού με τα ως άνω υπομνήματα του ο αιτών πρότεινε μεν τη «διαμόρφωση πεζοδρόμου πλάτους 2 μέτρων στο βορειοανατολικό όριο των ομόρων ιδιοκτησιών από την οδό Ολυμπίας μέχρι την οδό Απόλλωνος ...», χωρίς να αποδίδει όμως συγκεκριμένη πλημμέλεια στον τρόπο χάραξης του πεζοδρόμου, που προτεινόταν από τη Διοίκηση, επικαλούμενος απλώς βλάβη της ιδιοκτησίας του από τη χάραξη αυτή. Ειδικότερα στην από 8.7.2005 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού προς το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. (σελ. 6), αναφέρεται ότι «Γίνεται μερική αποδοχή της πρότασης που γίνεται για επέκταση στο Ο.Τ. 234, το οποίο αποτελεί συνέχεια του οικοδομικού τετραγώνου, χωρίς πρόβλημα από πλευράς δασικής νομοθεσίας ... Θεωρούμε ότι ο περιμετρικός δρόμος πρέπει να χαραχθεί σε συνέχεια του προβλεπόμενου στις όμορες ιδιοκτησίες και να δημιουργηθεί διεύρυνσή του, όπως φαίνεται στο συνημμένο σχέδιο». Το Κ.Σ.Χ.Ο.Π., στη συνέχεια, με την 170/22ης συν./14.7.2005 γνωμοδότησή του, όσο αφορά το ως άνω ζήτημα τάχθηκε με την άποψη του Δήμου (βλ. την πρόταση του Δήμου για τη χάραξη του ως άνω πεζοδρόμου, όπως φαίνεται στο διάγραμμα της α' ανάρτησης που συνοδεύει την 253/2004 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Μαρκοπούλου). Η γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. σχετικά με τη χάραξη του πεζοδρόμου περιμετρικά της επίδικης ιδιοκτησίας, αναγόμενη σε τεχνικής φύσης ζήτημα σε ευρείας έκτασης πολεοδομική ρύθμιση, δεν απαιτούσε ειδικότερη αιτιολογία, δεδομένου, μάλιστα, ότι το Κ.Σ.Χ.Ο.Π. συντάσσεται με πρόταση του Δήμου, προς την οποία ο αιτών εάν και είχε τη δυνατότητα κατά την α' ανάρτηση της μελέτης, δεν διατύπωσε αντίρρηση. Εξάλλου, η εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού δεν αναφέρεται στις ανάγκες, τις οποίες, κατά την άποψή της, θα εξυπηρετούσε η χάραξη του ως άνω πεζοδρόμου, κατά τρόπο διαφορετικό από τον προταθέντα από το Δήμο. Με τα δεδομένα αυτά, είναι απορριπτέος ο λόγος, με τον οποίο ο αιτών προβάλλει πλημμέλεια της αιτιολογίας ως προς την ανωτέρω ρυμοτομική ρύθμιση, επικαλούμενος και απόκλιση της γνωμοδότησης του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. από τη σχετική εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού. Τέλος, ο ισχυρισμός του αιτούντος σχετικά με πλημμέλεια της

διαδικασίας έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης για το λόγο ότι, ενώ κατά τη δεύτερη ανάρτηση μετατοπίστηκε η οικοδομική γραμμή της όμορης ιδιοκτησίας, δεν του παρασχέθηκε η δυνατότητα να υποβάλει ένσταση, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Και τούτο διότι η Διοίκηση υποχρεούται να παράσχει εκ νέου στους πολίτες τη δυνατότητα υποβολής ένστασης, μόνο σε περίπτωση που μετά την τήρηση των κατά νόμο διατυπώσεων δημοσιότητας (ανάρτηση, δημοσίευση, κοινοποίηση κ.λπ.) της πολεοδομικής μελέτης και την υποβολή και εξέταση των ενστάσεων επέλθουν ουσιώδεις μεταβολές στην μελέτη (πρβλ. ΣτΕ 3616/2007, 1212/1998, 2158/1994, 2106/1993), στην προκειμένη δε περίπτωση, όπως προκύπτει από το 5939/9.5. 2011 έγγραφο του Δήμου Μαρκοπούλου προς το Δικαστήριο και τα συνημμένα σε αυτό διαγράμματα μεταξύ της α΄ και της β΄ ανάρτησης της μελέτης παρατηρείται μικρή μεταβολή της ρυμοτομικής γραμμής στη βορειανατολική πλευρά της επίδικης ιδιοκτησίας και, συνεπώς, εφόσον η ως άνω μεταβολή δεν είναι ουσιώδης, δεν απαιτείτο να παρασχεθεί εκ νέου η δυνατότητα υποβολής ενστάσεων ως προς αυτήν.

11. Επειδή, προβάλλεται, επίσης, ότι κατά παράβαση του άρθρου 153 παρ. 3 του Κ.Β.Π.Ν. δεν αποτυπώθηκε πλήθος από τα υφιστάμενα στη γειτονιά κτίσματα, μεταξύ των οποίων και το κτίσμα του αιτούντος. Προσκομίζεται προς απόδειξη του ισχυρισμού διάγραμμα, στο οποίο σημειώνονται δεκατρία κτίρια, τα οποία δεν αποτυπώθηκαν. Προβάλλεται, δε περαιτέρω, συναφώς, ότι παρανόμως εντάσσεται στην πολεοδομική μελέτη η επίδικη ιδιοκτησία, παρόλο που εμπίπτει στη περιοχή Β3 «Αττικό Πάρκο», όπως καθορίζεται στο άρθρο 2 IV Β 3 του π.δ. 20.2.2003 «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής)» (Δ΄ 199), με μόνες επιτρεπόμενες στην ως άνω διάταξη χρήσεις.
12. Επειδή, το κατά το νόμο (άρθρο 153 παρ. 3 του ΚΒΠΝ, το οποίο αποδίδει το περιεχόμενο του άρθρου 2 παρ. 3 του ν.δ. της 17.7.-16.8.1923, Α΄ 228), συνοδεύον το σχέδιο πόλεως διάγραμμα, στο οποίο κατά την εν λόγω διάταξη, αποτυπώνονται, πλην άλλων, οι υφιστάμενες οικοδομές, αποβλέπει αποκλειστικώς στην ενημέρωση της Διοίκησης και των πολιτών για το ακριβές περιεχόμενο της σχεδιαζόμενης επέκτασης του σχεδίου, την καταρχήν ακριβή αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης στην περιοχή αυτή και την κατανόηση της επελθούσης, μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας επέκτασης του σχεδίου, πολεοδομικής μεταβολής, χωρίς να τάσσονται, καταρχήν, από τον νόμο ιδιαίτερες τυπικές προδιαγραφές για τον τρόπο σύνταξης του διαγράμματος. Μόνο δε αν προκύπτει ότι η Διοίκηση πλανήθηκε ως προς την υφιστάμενη πραγματική κατάσταση ή ότι υφίσταται οποιαδήποτε ασάφεια της επιχειρηθείσης πολεοδομικής διαρρύθμισης, ή αδυναμία κατανόησής της, μπορούν ελλείψεις τυπικές των διαγραμμάτων, σχετιζόμενες με την αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης, να οδηγήσουν

σε ακύρωση συγκεκριμένης πολεοδομικής ρυθμίσεως (πρβλ. ΣτΕ 1512/2008, 463/2001, 3478/2007 κ.ά.).

13. Επειδή, περαιτέρω, στο άρθρ. 183 παρ. 1 και 2 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 29 παρ. 1 και 2 του Ν. 1337/1983, Α΄ 33, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε από το άρθρο 8 παρ. 14 του ν. 1512/1985, Α΄ 4) ορίζεται ότι «1. Με π.δ/γμματα που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.). Με τα π.δ/γμματα αυτά καθορίζεται και το πλάτος των Ζ.Ο.Ε. σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του ή προσδιορίζονται τα όρια της Ζ.Ο.Ε. σε χάρτη κατάλληλης κλίμακας που δημοσιεύεται με σμίκρυνση μαζί με το π.δ/γμα. Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. υπολογίζεται από τα αντίστοιχα όρια του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης ή του οικισμού προ του 1923. Με τα παραπάνω π.δ/γμματα καθορίζονται, κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση, οι όροι και περιορισμοί χρήσεων γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις Ζ.Ο.Ε. και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Τα π.δ/γμματα αυτά εκδίδονται μετά γνώμη του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου και ... του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. για το νομό Αττικής ... Το πλάτος της Ζ.Ο.Ε. μετά τον προσδιορισμό του μπορεί μόνο να αυξηθεί με π.δ. που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο. Σε περίπτωση που επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο μέσα στη Ζ.Ο.Ε. ή και έξω από αυτή μπορεί να επεκταθεί η Ζ.Ο.Ε. με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο. 2. Η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τον καθορισμό Ζ.Ο.Ε. κατά μήκος ακτών ή την όχθη δημοσίων λιμνών ή ποταμών ή και σε άλλες θέσεις ή περιοχές ειδικής προστασίας ...». Περαιτέρω, το άρθρο 116 του Κ.Β.Π.Ν. (άρθρο 1 του ν. 2242/1994, Α΄ 162) ορίζει σχετικά με την πολεοδόμηση περιοχών δεύτερης κατοικίας ότι «1. Για την εφαρμογή του παρόντος κεφαλαίου, ως περιοχή δεύτερης κατοικίας χαρακτηρίζεται περιοχή που βρίσκεται μέσα σε Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) και χρησιμοποιείται για την παραμονή ατόμων πλέον εικοσιτετραώρου για διακοπές ή αναψυχή. 2. Η πολεοδόμηση των περιοχών δεύτερης κατοικίας πραγματοποιείται υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) να μην αντίκειται στους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, τους όρους προστασίας των αρχαιοτήτων και μνημείων, αρχαιολογικών χώρων ή ιστορικών τόπων, παραδοσιακών οικισμών και στοιχείων, τους όρους προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων και τους όρους προστασίας των ευαίσθητων και προστατευόμενων περιοχών. β) να υφίστανται κατευθύνσεις χωροταξικής οργάνωσης τουλάχιστον σε επίπεδο νομού και η πολεοδόμηση να είναι εναρμονισμένη με αυτές σε ότι αφορά τα συστήματα επικοινωνίας και ενέργειας, τις χρήσεις γης και τους αναπτυξιακούς στόχους, ιδίως δε με την ανάγκη διαφύλαξης της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας και της ισορροπίας των χρήσεων των ακτών, καθώς επίσης και της μορφολογίας και της αισθητικής τους. γ)... ».

- Περαιτέρω, στο άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 2508/1997 (Α΄ 124) ορίζεται ότι «Για την πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται εγκεκριμένο κατά τις διατάξεις του παρόντος Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Α.Α.Π.. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Α.Α.Π., είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο ή Ζ.Ο.Ε. ή ειδικό χωροταξικό σχέδιο ή Γ.Π.Σ., σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν». Εξάλλου, το άρθρο 9 του ν. 2742/1999 (Α΄ 207) με τίτλο «Συνέπειες της έγκρισης των Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» ορίζει ότι «1. Ρυθμιστικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, σχέδια ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας, ζώνες οικιστικού ελέγχου, περιοχές του άρθρου 24 του ν. 1650/1986 ή άλλα σχέδια χρήσεων γης, που εγκρίνονται μετά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Περιφερειακών Πλαισίων και αν αυτά ελλείπουν προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω πλαισίων, η έγκριση των ρυθμιστικών σχεδίων, των γενικών πολεοδομικών σχεδίων και λοιπών σχεδίων χρήσεων γης, καθώς και η έκδοση άλλων κανονιστικών και ατομικών πράξεων, με τις οποίες επιχειρείται ρύθμιση του χώρου, γίνεται μετά από συνεκτίμηση των διαθέσιμων στοιχείων του ευρύτερου χωροταξικού σχεδιασμού και, ιδίως, αυτών που απορρέουν από υφιστάμενες ή υπό εξέλιξη μελέτες χωροταξικού χαρακτήρα. 2. Εγκεκριμένα κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού ρυθμιστικά σχέδια, γενικά πολεοδομικά σχέδια, ζώνες οικιστικού ελέγχου, σχέδια ανάπτυξης περιοχών δεύτερης κατοικίας ή άλλα σχέδια χρήσεων γης επιβάλλεται να τροποποιηθούν ή αναθεωρηθούν με τη διαδικασία που ορίζεται στις διατάξεις που τα διέπουν, προκειμένου να εναρμονισθούν προς τις κατευθύνσεις του εγκεκριμένου Γενικού και των εγκεκριμένων Ειδικών και Περιφερειακών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης».
14. Επειδή, με το άρθρο 1 του π.δ. από 22.6.1983 (Δ΄ 284) καθορίστηκε ως Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) ολόκληρη η εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 περιοχή του Νομού Αττικής. Στη συνέχεια, με το π.δ. από 20.8.1985 (Δ΄ 456) καθορίστηκαν μέσα στα όρια της ως άνω Ζ.Ο.Ε. περιοχές για χρήση δεύτερης κατοικίας, μεταξύ άλλων, και για το Δήμο Μαρκοπούλου Μεσογαίας (Πόρτο Ράφτη). Τα καθορισθέντα με το ως άνω π.δ. όρια των περιοχών δεύτερης κατοικίας τροποποιήθηκαν με το άρθρο 1 του π.δ. από 27.6.1988 (Δ΄ 556). Ακολούθως, με το π.δ. από 20.2.2003 (Δ΄ 199) καθορίστηκαν χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης κατά περιοχές στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων (Ν. Αττικής) και, ειδικότερα, μεταξύ άλλων του Δήμου Μαρκοπούλου Μεσογαίας, η οποία εμπίπτει εντός της καθορισθείσης με το π.δ. από 22.6.1983 Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου του Ν. Αττικής. Ειδικότερα, με το

- άρθρο 2 περ. IV του π.δ. από 20.2.2003 καθορίστηκε «Περιοχή με στοιχείο Β3 - Αττικό Πάρκο». Ειδικότερα προβλέφθηκε ότι «1. Στην παραπάνω περιοχή επιτρέπονται οι χρήσεις: α) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις σε δημόσιες, δημοτικές εκτάσεις ή εκτάσεις αγροτικών συνεταιρισμών με κύριο χαρακτήρα την προβολή του πολιτιστικού πλούτου και των παραδοσιακών δραστηριοτήτων της περιοχής. Οι παραπάνω εγκαταστάσεις είναι δυνατόν να συμπληρώνονται με κτήρια εστίασης και αναψυχής. Προκειμένου να αποφευχθούν χρήσεις ασυμβίβαστες με το χαρακτήρα αρχαιολογικού χώρου ή μνημείου στην περιοχή αυτή, για όλες τις ανωτέρω εγκαταστάσεις απαιτείται η προέγκριση χωροθέτησής τους από την Αρχαιολογική Υπηρεσία. β) Επίσης επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν και τη χρήση κατοικίας σε συνδυασμό με την υποχρεωτική αμπελοκαλλιέργεια ύστερα από βεβαίωση του Υπ. Γεωργίας ότι η καλλιέργεια καλύπτει τις απαιτούμενες προϋποθέσεις. 2. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπομένων χρήσεων καθορίζονται ως εξής: α) Για τις πολιτιστικές εγκαταστάσεις, η μέγιστη συνολική επιφάνεια ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε 400 τ.μ., με του όρους που τίθενται στην παράγραφο 27 των Γενικών Διατάξεων του άρθρου 3 του παρόντος. β) Για τις εγκαταστάσεις οινοποιείων που μπορούν να περιλαμβάνουν κατοικία η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων ορίζεται σε 270 τ.μ. εκ των οποίων τα 200 τ.μ. αντιστοιχούν στη μέγιστη επιφάνεια ορόφων της κατοικίας. Η μέγιστη συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια ορόφων των κτηρίων που ανεγείρεται σε κατά παρέκκλιση άρτια γήπεδα ορίζεται σε 170 τ.μ., εκ των οποίων τα 100 τ.μ. αντιστοιχούν στη μέγιστη επιφάνεια ορόφων της κατοικίας. 4. Για το μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων των κτηρίων και το μέγιστο ύψος αυτών εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ 270), όπως ισχύει 5. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτηρίων επιβάλλεται η κατασκευή κεκλιμένης στέγης με κεραμίδια βυζαντινού ή ελληνορωμαϊκού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 2.00 μ. 6. Μέχρι τη δημιουργία Φορέα Διαχείρισης η διοίκηση και η διαχείριση του Αττικού Πάρκου καθώς και η παρακολούθηση της εφαρμογής των παραπάνω διατάξεων και η προώθηση των στόχων αυτού και η υλοποίηση των δημοτικών πολιτιστικών εγκαταστάσεων, ανατίθενται στην Περιφέρεια Αττικής. 7. Στην παραπάνω περιοχή δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 24 του Ν. 2508/97 (Α' 124)».
15. Επειδή, σύμφωνα με το υπ' αριθ. 1354/20.5.2011 έγγραφο του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας προς το Δικαστήριο, η ιδιοκτησία με κτηματολογικό αριθμό 534201 εμπίπτει εντός των ορίων της καθορισθείσης με το π.δ. από 20.8.1985 στη Ζ.Ο.Ε. του Ν. Αττικής περιοχής για χρήση δεύτερης κατοικίας. Η ως άνω εκτίμηση δίνεται, σύμφωνα με το έγγραφο αυτό, με σχετική επιφύλαξη, δεδομένου ότι τα διαγράμματα του ως άνω διατάγματος έχουν πολύ διαφορετικά στοιχεία υποβάθρου από τα πιο πρόσφατα διαγράμματα, λόγω των μεταβολών που

έχουν επέλθει από τότε στη διαμορφωμένη κατάσταση. Περαιτέρω, σύμφωνα με το ίδιο έγγραφο του Ο.Ρ.Σ.Α., η ως άνω ιδιοκτησία εμπίπτει στην περιοχή Β3 Αττικό Πάρκο της Ζ.Ο.Ε. του Ν. Αττικής, όπως η περιοχή αυτή καθορίστηκε με το άρθρο 2 περ. IV του π.δ. από 20.2.2003. Επισημαίνεται δε ότι κατά τον καθορισμό των χρήσεων στη Ζ.Ο.Ε. Ν. Αττικής, σύμφωνα με το τελευταίο ως άνω διάταγμα, ελήφθησαν υπόψη τα όρια των πολεοδομικών μελετών, όπου αυτές είχαν ολοκληρωθεί, στην προκειμένη δε περίπτωση, τηρήθηκαν τα όρια της εγκριθείσης με το ήδη ακυρωθέν π.δ. από 12.4.1992 (Δ' 430/1993) πολεοδομικής μελέτης, με το σκεπτικό ότι αφενός οι πολεοδομικές μελέτες είχαν συνταχθεί ύστερα από λεπτομερή εξέταση των στοιχείων της περιοχής και περιείχαν ακριβέστερη οριοθέτηση από την οριοθέτηση του π.δ. από 20.8.1985 και αφετέρου ότι δεν ήταν δυνατόν να παραμείνουν ως περιοχές β' κατοικίας προς πολεοδόμηση οι εκτάσεις, που είχαν αποκλειστεί από τις πολεοδομικές μελέτες. Τέλος, στο υπ' αριθ. 21198/20.5.2010 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α. αναφέρεται ότι η επίδικη ιδιοκτησία του παρεμβαίνοντος αποκόπτεται σε μικρό τμήμα της από τη ζώνη β' κατοικίας, αλλά αποφασίστηκε η ένταξή της, αφού «στο πλαίσιο των προδιαγραφών και της μεθοδολογίας του πολεοδομικού σχεδιασμού κατά την πολεοδομική οργάνωση της ΠΜΕ γενικώς τα όρια της υπό ένταξης περιοχής είναι σκόπιμο να ταυτίζονται με άξονες δρόμων, όρια ιδιοκτησιών ή φυσικά όρια και επιπλέον να αποφεύγεται η άσκοπη ρυμοτόμηση ιδιοκτησιών με προσαρμογή του σχεδίου στη διαμορφωμένη κατάσταση», ενώ επισημαίνεται ότι «τα παραπάνω όρια εξειδικεύουν το όριο της ΖΟΕ κατά τη μεταφορά του από την κλίμακα 1:10000 (ΖΟΕ) στην κλίμακα 1: 1000 (ΠΜΕ)».

16. Επειδή, όπως προκύπτει από το τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο δημοσιεύθηκε σε σμίκρυνση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και το οποίο απεστάλη από τη Διοίκηση στο Δικαστήριο (βλ. χάρτη Π 1.1.- πινακίδα 8), στο ακίνητο του αιτούντος με κτηματολογικό αριθμό 534302 δεν φέρεται αποτυπωμένη η ύπαρξη οικοδομής, που ο αιτών είχε ανεγείρει επ' αυτού, επί τη βάσει της υπ' αριθ. 636/1996 οικοδομικής αδειάς. Εξάλλου, ναι μεν ο ήδη αιτών στο από 14.3.2006 υπόμνημα το οποίο υπέβαλε στο ΚΣΧΟΠ, μετά την παραίτησή του από την αρχική του ένσταση (βλ. σχετικώς ανωτέρω σκέψη 4), ανέφερε ρητώς την ύπαρξη διώροφης κατοικίας στο ακίνητό του, στην οποία μάλιστα, όπως προσθέτει, διαμένει με την οικογένειά του, από τα στοιχεία του φακέλου, όμως, δεν προκύπτει ότι η Διοίκηση απήντησε ειδικά στο εν λόγω υπόμνημα, ούτε υπάρχει, εξ άλλου, γενικότερα κάποιο έγγραφο, στο οποίο να γίνεται αναφορά σε ύπαρξη της εν λόγω κατοικίας. Με τα δεδομένα αυτά, δεν προκύπτει ότι η Διοίκηση, όταν σχημάτισε την κρίση της για τη διαμόρφωση του σχεδίου στη συγκεκριμένη περιοχή, έλαβε υπόψη της την ύπαρξη της οικοδομής αυτής, στοιχείο, δηλαδή, το οποίο ήταν πάντως συνεκτιμητέο κατά την απόφασή της να χαρακτηρίσει το γειτονικό προς αυτό ακίνητο (δηλ. το ακίνητο με κτηματολογικό αριθμό 534301 των παρεμβαινόντων) σε

οικοδομήσιμο και να καταργήσει τον μεταξύ των δύο κτημάτων ευρισκόμενο πεζόδρομο, μετατρέποντας έτσι το ακίνητο του αιτούντος από γωνιακό και έχον πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο σε ακίνητο μεσαίο και το οποίο απώλεσε το πρόσωπο προς τον εν λόγω κοινόχρηστο χώρο. Περαιτέρω, σύμφωνα με όσα αναφέρονται στο ως άνω έγγραφο του Ο.Π.Σ.Α., η επίδικη ιδιοκτησία των παρεμβαινόντων με κτηματολογικό αριθμό 534201, η οποία εμπίπτει εντός των ορίων της καθορισθείσης με το π.δ. από 20.8.1985 στη Ζ.Ο.Ε. του Ν. Αττικής περιοχής για χρήση δεύτερης κατοικίας, με βάση το μεταγενέστερο π.δ. από 20.2.2003 περιλαμβάνεται στη ζώνη του Αττικού Πάρκου της Ζ.Ο.Ε, για την οποία προβλέπονται μόνο συγκεκριμένες χρήσεις, με συνέπεια να μην μπορεί να χαρακτηριστεί ως οικοδομήσιμος χώρος, προσαρτώμενος στο Ο.Τ. Γ 234. Και ναι μεν η χάραξη των ορίων των ζωνών, στις οποίες επιτρέπονται οι διάφορες χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 οικισμών περιοχές, όπως προβλέπονται με το ως άνω από 20.2.2003 π.δ/μα για τις περιοχές, τις εμπίπτουσες στη Ζ.Ο.Ε. θα μπορούσε, εν όψει και του χαρακτήρα των Ζ.Ο.Ε. ως πολεοδομικού μέσου επιβολής ρυθμίσεων που ισχύουν σε ορισμένη περιοχή έως την πολεοδομική οργάνωσή της με την έγκριση, κατά κανόνα, σχετικής πολεοδομικής μελέτης (βλ. σχετικώς τις παρατεθείσες ανωτέρω στην σκέψη 13 διατάξεις του άρθρου 7 παρ. 1 του ν. 2508/1997 και 9 του ν. 2742/1999, πρβλ. και ΣτΕ 3179-3181/2009 7μ., 3641-3755/2009 7μ., 3628/2009 7μ.), να μεταβληθεί με βάση το νεότερο πολεοδομικό σχεδιασμό, που θεσπίζεται με το προσβαλλόμενο π.δ/μα, με αποτέλεσμα το επίμαχο ακίνητο (ιδιοκτησίας των παρεμβαινόντων) να τεθεί, με βάση το νεότερο αυτό διάταγμα, εκτός των ορίων των ζωνών, όπως αυτές είχαν χαραχθεί με το από 20.2.2003 π.δ/μα, η μεταβολή, όμως, αυτή έπρεπε να στηρίζεται σε ειδική αιτιολογημένη κρίση των αρμόδιων πολεοδομικών οργάνων. Τέτοια δε κρίση και, μάλιστα, ειδικώς αιτιολογημένη, δεν εξέφερε η Διοίκηση κατά τη διαδικασία καταρτίσεως της εγκριθείσης με το προσβαλλόμενο π.δ. πολεοδομικής μελέτης. Περαιτέρω δε, ναι μεν αναφέρεται στο προπαρατεθέν (βλ. ανωτέρω σκέψη 15) υπ' αριθ. 21198/20.5.2010 έγγραφο της Δ/νσεως Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.Κ.Α., το συνταχθέν και αποσταλέν στο Δικαστήριο, επ' ευκαιρία της υπό κρίση αιτήσεως, ότι η επίδικη ιδιοκτησία (εννοείται των παρεμβαινόντων) αποκόπτεται σε μικρό τμήμα της από τη ζώνη β' κατοικίας, αλλά αποφασίστηκε η ένταξή της, αφού «στο πλαίσιο των προδιαγραφών και της μεθοδολογίας του πολεοδομικού σχεδιασμού κατά την πολεοδομική οργάνωση της ΠΜΕ γενικώς τα όρια της υπό ένταξης περιοχής είναι σκόπιμο να ταυτίζονται με άξονες δρόμων, όρια ιδιοκτησιών ή φυσικά όρια και επιπλέον να αποφεύγεται η άσκοπη ρυμοτόμηση ιδιοκτησιών με προσαρμογή του σχεδίου στη διαμορφωμένη κατάσταση» η αιτιολογία όμως αυτή, ανεξάρτητα από το αν θα αρκούσε ή όχι για να στηρίξει την ένταξη του επίμαχου ακινήτου στις ρυθμίσεις της επίδικης πολεοδομικής μελέτης, παρατίθεται πάντως στο

έγγραφο των απόψεων της Υπηρεσίας προς το Δικαστήριο, και, συνεπώς, δεν είναι δυνατό να συμπληρώσει παραδεκτώς την ελλείπουσα, κατ' αρχήν, αιτιολογία επί του εν λόγω θέματος. Ενόψει των προεκτεθέντων, η επίμαχη, με βάση την εγκριθείσα με το προσβαλλόμενο διάταγμα πολεοδομική μελέτη, ένταξη του ακινήτου με κτηματολογικό αριθμό 534201 στο Ο.Τ. Γ 234 παρίσταται πλημμελώς αιτιολογημένη α) διότι από την έλλειψη στο οικείο τοπογραφικό διάγραμμα αποτυπώσεως επί του γειτονικού ακινήτου (ήτοι του ακινήτου με κτηματολογικό αριθμό 534202 ιδιοκτησίας του αιτούντος) της υπάρχουσας οικίας, προκύπτει πλάνη της Διοικήσεως περί της υφισταμένης πραγματικής καταστάσεως στην συγκεκριμένη περιοχή και β) διότι το ακίνητο αυτό (δηλ. το με κτηματολογικό αριθμό 534201) χωρίς αιτιολογία μετακινείται εκτός των ορίων της ορισθείσης με το άρθρο 2 περ. VI του από 20.2.2003 π.δ. ζώνης με στοιχείο Β3 ("Αττικό Άλσος") και, αποσπώμενο από αυτήν, εντάσσεται, με βάση την επίμαχη μελέτη, στην πολεοδομούμενη με αυτή περιοχή, καθιστάμενος επιπλέον και οικοδομήσιμος χώρος. Για τους λόγους αυτούς, οι οποίοι προβάλλονται βασίμως, πρέπει να γίνει δεκτή η υπό κρίση αίτηση και να ακυρωθεί κατά το αντίστοιχο μέρος το προσβαλλόμενο π.δ/μα, απορριπτομένης της παρεμβάσεως, να αναπεμφθεί δε η υπόθεση στην Διοίκηση, προκειμένου να προβεί σε νέα σύννομη κρίση επί του ζητήματος της δυνατότητας εντάξεως του επίμαχου ακινήτου στην ρυθμιζόμενη πολεοδομικώς με την μελέτη περιοχή.