

## **Π.Ε. ΣτΕ 27/2010 [Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή του Ελαιώνα που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του δήμου Αγίου Ι. Ρέντη (ν. Αττικής), τροποποίηση χρήσεων γης, καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης σε ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα και συμπλήρωση του από 20-9-1995 π. δ/τος (Δ'1040)]**

**Πρόεδρος:** *Κ. Μενουδάκος*  
**Εισηγητής:** *Χρ. Λιάκουρας*

1. Με το παρόν σχέδιο, το οποίο υιοθετήθηκε από την νέα Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Κ. Μπιρμπίλη με το υπ' αριθμ. 49977/9.12.2009 έγγραφό της, επιχειρείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή του Ελαιώνα που εμπίπτει στα διοικητικά όρια του Δήμου Αγίου Ι. Ρέντη, η τροποποίηση χρήσεων γης, ο καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα και η συμπλήρωση του από 20.9.1995 π. δ/τος (Δ' 1049).
2. Με το π.δ. της 18-20.12.1990 (Δ' 709) στην περιοχή του Ελαιώνα καθορίσθηκε Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ). Ακολουθώντας, με το π.δ. της 11-14.2.1991 (Δ' 74), εγκρίθηκαν, το πρώτον, το πολεοδομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής του Ελαιώνα, που χαρακτηρίσθηκε ως μία ενιαία πολεοδομική ενότητα. Με το άρθρο 1 του εν λόγω π.δ. καθορίσθηκαν οι οικοδομήσιμοι και οι κοινόχρηστοι χώροι, καθώς και διάφοροι χώροι ειδικών χρήσεων. Με τα άρθρα 3 και 7 του διατάγματος αυτού καθορίσθηκαν, αντιστοίχως, οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης της περιοχής. Κατά τον καθορισμό των χρήσεων, αντί των αμιγώς βιομηχανικών ζωνών, προκρίθηκαν ζώνες με μικτές χρήσεις, δηλαδή χρήσεις βιομηχανικές, εμπορικές και χονδρεμπορικές, καθώς και ανάμειξη της κατοικίας με τις ανωτέρω χρήσεις. Περαιτέρω, ο συντελεστής δόμησης, που κυμαίνεται μεταξύ 0,4 και 1,6, ορίσθηκε σε συνάρτηση με το εμβαδόν των οικοπέδων και τη χρήση των κτηρίων εντός αυτών, ενώ ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίσθηκε ότι εφαρμόζονται οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Εξ άλλου, δυνάμει του άρθρου 5 του αυτού π.δ., ολόκληρη η περιοχή καθορίσθηκε ως Ζώνη Αγοράς Συντελεστή [ΖΑΣ]. Ενόψει των αντιδράσεων που προκάλεσαν οι ρυθμίσεις του ανωτέρω π.δ. της 11-14.2.1991, διαπιστώθηκε η ανάγκη ριζικής τροποποίησής του. Όπως δε προκύπτει από στοιχεία γνωστά στο Δικαστήριο (βλ. Π.Ε. 35/2009) κατόπιν των από 28.3.1994 και 10.1.1995 συμβάσεων μεταξύ του

Οργανισμού Αθήνας και του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου εκπονήθηκε, με συνεργασία των δύο αυτών φορέων, νέα μελέτη. Η μελέτη αυτή έλαβε υπόψη τις παλαιότερες προσπάθειες για ρύθμιση της περιοχής, στοιχεία των προγενέστερων μελετών του ΕΜΠ «Καταγραφή και βιωσιμότητα των βιομηχανικών δραστηριοτήτων του Ελαιώνα», που εκπονήθηκε από το ΕΜΠ σε συνεργασία με τον Σύνδεσμο Οργάνωσης, Διαχείρισης και Ανάπτυξης Δήμων Ελαιώνα, 1991-1992, και «Πολεοδομική οργάνωση και ανάπλαση περιοχής Ελαιώνα στην Αθήνα», που εκπονήθηκε από το ΕΜΠ σε συνεργασία με τον Δήμο Αθηναίων, 1992, την διαμορφωμένη κατάσταση, τις ανάγκες σε χώρους του Δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα, όπως είχαν επαναπροσδιορισθεί, τέλος δε τις απόψεις των Δήμων, καθώς και διάφορων άλλων ενδιαφερόμενων φορέων και διατύπωσε συγκεκριμένες προτάσεις, οι οποίες απετέλεσαν τη βάση των ρυθμίσεων που εγκρίθηκαν τελικώς με το π.δ. της 20.9-30.11.1995 (Δ' 1049). Ενόψει της μελέτης αυτής, με το προεδρικό αυτό διάταγμα, το οποίο εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων των νόμων 1337/1983, 1515/1985, 1577/1985, του άρθρου 99 του ν. 1892/1990, του της ν.δ. της 17.7-16.8.1923, τροποποιήθηκε, και κατ' ουσίαν καταργήθηκε το π.δ. της 11.2.1991 ( βλ. Σχετικώς ΣΕ 2264-69/1996 Ολομ.). Με το νέο αυτό π.δ. εγκρίθηκαν (α) το πολεοδομικό σχέδιο τμημάτων της πολεοδομικής ενότητας «Ελαιώνας», με τον καθορισμό οικοδομήσιμων χώρων, οδών και κοινοχρήστων χώρων πρασίνου και, σε ορισμένες περιπτώσεις, της θέσης και της διάταξης των κτηρίων εντός των οικοδομικών τετραγώνων (βλ. άρθρο 1), (β) οι επιτρεπόμενες στην περιοχή χρήσεις γης (βλ. άρθρο 3 σε συνδυασμό με το άρθρο 2), (γ) οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων (βλ. άρθρο 6 σε συνδυασμό με το άρθρο 2), (δ) η επιβολή προκηπίου στο πρόσωπο των οικοπέδων (βλ. άρθρο 5). Καθορίσθηκε, περαιτέρω, Ζώνη Αγοράς Συντελεστή [ΖΑΣ] (βλ. άρθρο 4). Τέλος, θεσπίσθηκαν μεταβατικές διατάξεις για την σταδιακή απομάκρυνση υφισταμένων εγκαταστάσεων (βλ. άρθρο 7). Ειδικότερα, στο άρθρο 3 καθορίσθηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, ως εξής: (α) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Α, επιτρέπονται «οι χρήσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης», πλην βυρσοδεψείων, επιμεταλλωτηρίων, χυτηρίων, κεραμοποιείων, μονάδων παραγωγής έτοιμου σκυροδέματος, μόνον για τις νομίμως υφιστάμενες μονάδες, καθώς και για νομίμως λειτουργούσες μονάδες οι οποίες μετεγκαθίστανται από άλλες περιοχές του Ελαιώνα. Επίσης, επιτρέπονται γραφεία και κτήρια αποθηκείωσης και σταθμεύσεως, που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις ανωτέρω βιομηχανικές-βιοτεχνικές μονάδες, καθώς και κτήρια κοινωνικής πρόνοιας, για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην περιοχή (βλ. άρθρο 3 παρ. 1). (β) Σε τμήματα συγκεκριμένων οικοδομικών τετραγώνων, που φέρουν στο οικείο διάγραμμα τις ενδείξεις Α1, Α2 και Α3, επιτρέπονται, αντιστοίχως, οι εξής χρήσεις: «βιομηχανική χρήση παραγωγής τεχνητής μεταξιάς και συνθετικών

ινών» [ένδειξη Α1], «βιομηχανική χρήση παραγωγής προϊόντων χάρτου» [ένδειξη Α2] και «βιομηχανικές χρήσεις παραγωγής ειδών οικιακής χρήσεως ..., επεξεργασία οσπρίων..., παραγωγή χρωμάτων» [ένδειξη Α1]. Οι βιομηχανικές αυτές χρήσεις, επιτρέπονται μόνο στα συγκεκριμένα ακίνητα και μόνο για τις νομίμως υφιστάμενες κατά το χρόνο εκδόσεως του π.δ. της 20.9-30.11.1995 μονάδες, ρητώς δε ορίζεται ότι «μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο απομάκρυνση των παραπάνω δραστηριοτήτων θα κινηθεί η διαδικασία, ώστε τα αντίστοιχα γήπεδα να χαρακτηρισθούν ως χώροι κοινοχρήστου πρασίνου» (βλ. άρθρο 3 παρ. 2 του π.δ. της 20.9-30.11.1995, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του π.δ. της 21.6.-11.7.1996 [Δ' 742]). (γ) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Β, επιτρέπονται «οι χρήσεις εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, κτήρια αποθήκευσης, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτήρια στάθμευσης, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας». Επίσης, επιτρέπεται η παραμονή και λειτουργία των νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων χαμηλής και μέσης οχλήσεως, καθώς και η μετεγκατάσταση αντίστοιχων μονάδων από άλλες περιοχές του Ελαιώνα (βλ. άρθρο 3 παρ. 3, με ειδικές ρυθμίσεις για συνεργεία αυτοκινήτων κ.λπ.). (δ) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Γ, επιτρέπονται «οι χρήσεις εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτήρια στάθμευσης, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας» (βλ. άρθρο 3 παρ. 4, με ειδικές ρυθμίσεις για συνεργεία αυτοκινήτων κ.λπ.). (ε) Στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματά τους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με τα στοιχεία Δ1 και Δ2, επιτρέπονται, κατά βάσιν, οι χρήσεις «εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, κατοικία, πολιτιστικά κτήρια, κτήρια εκπαίδευσης, κτήρια κοινωνικής πρόνοιας» (βλ. άρθρο 3 παρ. 5 και 6). (στ) Στους οικοδομήσιμους χώρους, που στα οικεία διαγράμματα χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Ε, επιτρέπεται η χρήση «πρακτορεία μεταφορών» (βλ. άρθρο 3 παρ. 7). (ζ) Τέλος, μέσα στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να καθορίζονται «χώροι κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5%», με τις χρήσεις «εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτήρια, κτήρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτήρια κοινωνικής

πρόνοιας» και με μέγιστο συντελεστή δομήσεως, για το σύνολο των χρήσεων, 0,1. Στους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου επιτρέπεται, επίσης, η κατασκευή υπόγειων χώρων σταθμεύσεως ή υπόγειων χώρων άλλων χρήσεων (αποθηκών, χώρων υγιεινής κ.λπ.), κατά τους ειδικότερους ορισμούς της σχετικής διάταξης (βλ. άρθρο 3 παρ. 8). Περαιτέρω, στο άρθρο 6 καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δομήσεως, συγκεκριμένα δε ορίστηκαν, μεταξύ άλλων, (α) μέγιστο ποσοστό καλύψεως, για τα γήπεδα που προορίζονται για βιομηχανικές-βιοτεχνικές μονάδες, κτήρια σταθμεύσεως και πρακτορεία μεταφορών, ποσοστό 50% της επιφανείας τους, ενώ για τα γήπεδα που προορίζονται για τις άλλες επιτρεπόμενες χρήσεις, ποσοστό 40% της επιφανείας τους (βλ. άρθρο 6 παρ. 5), (β) συντελεστής δομήσεως κυμαινόμενος από 0,4 μέχρι 0,8 (βλ. άρθρο 6 παρ. 6-7), (γ) υποχρεωτική φύτευση των οικοπέδων, με υψηλό πράσινο, σε ποσοστό που κυμαίνεται από 20-30% (βλ. άρθρο 6 παρ. 10 και 17) και (δ) υποχρεωτική διάσπαση του όγκου των κτηρίων, όταν ανεγείρονται σε οικοπέδα μεγαλύτερα των 6 στρ. (βλ. άρθρο 6 παρ. 16). Με το άρθρο 4 διατηρείται ο προβλεπόμενος στο π.δ. της 11-14.2.1991 καθορισμός της περιοχής του Ελαιώνα ως ΖΑΣ, ο αυξημένος δε ΣΔ, προερχόμενος αποκλειστικά από βαρυνόμενα ακίνητα εντός της περιοχής του Ελαιώνα, ανέρχεται για μεν τα ΟΤ με χρήσεις Α και Δ2 σε 0,4, για τα ΟΤ δε με χρήσεις Β, Γ, Ε και Δ1 σε 0,8. Τέλος, στο άρθρο 7 του αυτού π.δ., όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 4 του π.δ. της 21.6-11.7.1996 (Δ' 742) ορίσθηκαν τα εξής: «1. Υφιστάμενες εγκαταστάσεις βυρσοδεψείων, χυτηρίων επιμεταλλωτηρίων, κεραμοποιείων και έτοιμου σκυροδέματος επιβάλλεται να απομακρυνθούν σε διάστημα 5 ετών από τη δημοσίευση του παρόντος π. δ/τος. Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις έτοιμου σκυροδέματος που βρίσκονται στους οικοδομήσιμους χώρους ... με στοιχεία Α και Β και οργανώνουν τη λειτουργία τους σε κλειστούς χώρους μπορούν να παραμείνουν 10 έτη από τη δημοσίευση του παρόντος. 2. Υφιστάμενες εγκαταστάσεις που δεν προβλέπονται από τις παραπάνω αναφερόμενες διατάξεις, εφόσον λειτουργούν νόμιμα μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος επιτρέπεται να επισκευάζονται και να εκσυγχρονίζονται. Η απομάκρυνση των εγκαταστάσεων αυτών είναι υποχρεωτική μετά την πάροδο 15 ετών». Περαιτέρω, με το άρθρο 12 του ν. 2052/1992 (Α' 94) συνεστήθη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ανάπλαση και διαχείριση περιοχής Ελαιώνα Αττικής ανώνυμος εταιρεία» (ΑΝΕΛ) και με σκοπό μεταξύ άλλων, την εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών της περιοχής Ελαιώνα ή των τροποποιήσεων αυτών, τη μελέτη, κατασκευή, οργάνωση, λειτουργία, διοίκηση, συντήρηση και εκμετάλλευση των έργων της περιοχής Ελαιώνα, την ανάδειξη και προστασία του περιβάλλοντος, τη διαμόρφωση και τον εξοπλισμό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων και την κατασκευή των βασικών κοινόχρηστων έργων υποδομής. Εξάλλου, με το π.δ. 205/2002 (Α' 187), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 15 παρ. 9 του ν. 2742/1999, αφού ελήφθησαν υπόψη και σχετικές προτάσεις της

προαναφερθείσας μελέτης του ΕΜΠ, συνεστήθη νέο ν.π.ι.δ., εποπτευόμενο από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, με τον τίτλο «Οργανισμός Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής». Σκοπός του Οργανισμού είναι, μεταξύ άλλων, (α) «η ανάδειξη, αποκατάσταση και προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και η βιώσιμη ανάπτυξη και η ολοκληρωμένη διαχείριση της περιοχής Ελαιώνα Αττικής», (β) «ο συντονισμός των αρμοδίων υπηρεσιών και των δημοσίων ή ιδιωτικών επιχειρήσεων, η δραστηριότητα ή τα προγράμματα των οποίων έχουν σχέση με την ανάπτυξη, αποκατάσταση και διαχείριση της περιοχής», (γ) «η παρακολούθηση και ο συντονισμός της εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών της περιοχής», (δ) «ο προγραμματισμός και ο συντονισμός της εκτέλεσης των έργων της περιοχής ... καθώς και η υπόδειξη πηγών και τρόπων χρηματοδότησής τους», ιδίως των βασικών έργων υποδομής και των έργων που απαιτούνται για τη διαμόρφωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων (βλ. άρθρο 2).

3. Στο άρθρο 24 του Συντάγματος, όπως αναθεωρήθηκε με το από 6.4.2001 Ψήφισμα της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής (Α' 84), ορίζονται τα εξής: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξη του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας ... 2. Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης ...». Όπως παγίως έχει κρίνει το Δικαστήριο, με τις διατάξεις αυτές έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία όχι μόνο το φυσικό και πολιτιστικό, αλλά και το οικιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους, όλα τα όργανα του Κράτους έχουν, δυνάμει συνταγματικής επιταγής, υποχρέωση να μην θίγουν, κατ' αρχάς, το περιβάλλον, υπό τις ανωτέρω εκφάνσεις του, και, επιπλέον, να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την προστασία του, ειδικότερα δε, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα, παρεμβαίνοντας, στον αναγκαίο βαθμό, στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά την λήψη των μέτρων αυτών τα όργανα της νομοθετικής και εκτελεστικής εξουσίας οφείλουν να συνεκτιμούν και άλλους παράγοντες αναγόμενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, όπως είναι εκείνοι που σχετίζονται με την ανάγκη εκτέλεσης σημαντικών έργων υποδομής και κοινωνικού εξοπλισμού ή με τους σκοπούς της οικονομικής ανάπτυξης, η στάθμιση, όμως, αυτή πρέπει να συμπορεύεται προς την

υποχρέωση της Πολιτείας να μεριμνά για την προστασία και αποκατάσταση του φυσικού, πολιτιστικού και οικιστικού περιβάλλοντος, κατά τρόπο που θα διασφαλίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη, στην οποία απέβλεψε ο συντακτικός, αλλά και ο κοινοτικός νομοθέτης (βλ. ενδεικτικά ΣΕ 613/2002 Ολομ. κ.ά.). Οι συνταγματικές αυτές διατάξεις απευθύνουν, περαιτέρω, επιταγές στη νομοθετική και την εκτελεστική εξουσία να ρυθμίζουν, κατά πρώτον, με κριτήρια ορθολογικού σχεδιασμού τη χωροταξική οργάνωση της χώρας και την πολεοδομική διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, που προορίζονται για οργανωμένη κοινωνική διαβίωση ή παραγωγική δραστηριότητα, να προβαίνουν δε, εν συνεχεία, στις απαιτούμενες ενέργειες για την υλοποίηση του εγκεκριμένου σχεδιασμού, απέχοντας από πράξεις ή παραλείψεις που τον αναιρούν ή τον υπονομεύουν. Κριτήρια για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της ανάπτυξης των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητας των οικισμών, ενόψει της φυσιογνωμίας, των αναγκών και των ιδιομορφιών τους, και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης των κατοίκων τους. Κατ' ακολουθίαν, δεν είναι επιτρεπτά μέτρα και ρυθμίσεις που επιφέρουν επιδείνωση των όρων διαβίωσης και υποβάθμιση του φυσικού ή του προβλεπόμενου από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις οικιστικού περιβάλλοντος. Επομένως, ο νομοθέτης ή η κατ' εξουσιοδότησή του ενεργούσα Διοίκηση δύναται να τροποποιούν τις ισχύουσες πολεοδομικές ρυθμίσεις, υπό τον όρο, όμως, ότι η εισαγόμενη νέα ρύθμιση αποσκοπεί στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και, πάντως, δεν συνεπάγεται την υποβάθμισή τους (βλ. ΣΕ 123/2007 Ολομ., 1528/2003 Ολομ. κ.ά.). Ειδικότερα, όπως γίνεται παγίως δεκτό, η διαμόρφωση του σχεδίου πόλεως, με την διάταξη των κοινόχρηστων και οικοδομήσιμων χώρων και των χώρων που προορίζονται για κτήρια κοινής ωφέλειας, καθώς και ο καθορισμός των όρων δομήσεως και των χρήσεων γης, πρέπει να υπαγορεύονται από γενικά πολεοδομικά κριτήρια, δηλαδή να αποβλέπουν στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλεως και στη διαμόρφωση όρων λειτουργίας της και συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων, με τους οποίους να εξυπηρετούνται οι κοινές ανάγκες από απόψεως, ιδίως, υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας, κυκλοφορίας και αισθητικής. Κατά την αναζήτηση του πλέον πρόσφορου τρόπου εξυπηρέτησης των πολεοδομικών αναγκών, δεν αποκλείεται η Διοίκηση να λαμβάνει υπόψη, επιβοηθητικούς, παράγοντες αναγόμενους στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση, στο μέγεθος των επιβαλλομένων πολεοδομικών βαρών, επιδιώκοντας, κατά το δυνατόν, την αποφυγή υπέρμετρων επιβαρύνσεων των ιδιοκτησιών, καθώς και στην δυνατότητα εξεύρεσης και διάθεσης των αναγκαίων μέσων, οικονομικών και άλλων, για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού, υπό την προϋπόθεση, πάντως, ότι η προκρινόμενη ρύθμιση δεν επιλέγεται με βάση τα επικουρικά αυτά κριτήρια και, σε κάθε περίπτωση, τελεί εντός των πλαισίων

εξυπηρέτησης των κοινών αναγκών, των οποίων η θεραπεία προέχει κατά νόμο έναντι της εξυπηρέτησης των ιδιωτικών συμφερόντων. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις, που επιχειρούνται με βάση τις ανέλεγκτες κατά τα λοιπά, στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας, ουσιαστικές και τεχνικές εκτιμήσεις της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής, δεν επιτρέπεται, πάντως, να θεσπίζονται κατά τρόπο αποσπασματικό και περιστασιακό, καθόσον τούτο υπονομεύει τον απαιτούμενο από το Σύνταγμα ορθολογικό σχεδιασμό (βλ. ΣΕ 2205/2003 Ολομ., ΣΕ 123/2007 Ολομ. κ.ά.).

4. Από τα ανωτέρω αναφερόμενα στην παρατήρηση 2 προκύπτει ότι με το π.δ. της 20.9-30.11.1995 εγκρίθηκε πολεοδομικό σχέδιο και πολεοδομικός κανονισμός για την ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα, δυνάμει των διατάξεων του ν. 1337/1983 και του ν. 1515/1985, κατόπιν ειδικής επιστημονικής μελέτης, που εκπονήθηκε από τον αρμόδιο κατά νόμο για την ρύθμιση του καθεστώτος της περιοχής, που έχει χαρακτηριστεί και ΖΕΑ, Οργανισμό Αθήνας, σε συνεργασία με το ΕΜΠ. Στο εν λόγω διάταγμα καθορίζονται οι οικοδομήσιμοι χώροι και οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου. Οι εγκεκριμένοι χώροι πρασίνου καταλαμβάνουν σημαντική έκταση, ιδίως στην εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων περιοχή του Ελαιώνα, και αποβλέπουν στη δημιουργία οργανωμένου μεγάλου πνεύμονα πρασίνου, για την αναβάθμιση της Πρωτεύουσας. Καθορίζονται, επίσης, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, με κριτήριο την απομάκρυνση των ρυπογόνων εγκαταστάσεων, την εξυγίανση, διατήρηση και ανάπτυξη των μη οχλουσών δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα, την κατά το δυνατόν ελεγχόμενη ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα και τη δυνατότητα δημιουργίας υπόγειων χώρων σταθμεύσεως. Καθορίζονται, ακόμη, όροι και περιορισμοί δόμησης που αποβλέπουν «στην όσο το δυνατόν ηπιότερη ανάπτυξη της περιοχής» και στην αύξηση του συνολικού πρασίνου, με υποχρεωτική φύτευση των προκηπίων, ακάλυπτων χώρων κ.λπ. Καθορίζεται, τέλος, και το οδικό δίκτυο της περιοχής, κατ' εκτίμηση των αναγκών, βάσει του ανωτέρω πολεοδομικού σχεδιασμού και ιδίως των προβλεπόμενων χρήσεων γης (βλ. Π.Ε. 35/2009). Οι ρυθμίσεις του εν λόγω π. δ/τος της 20.9-30.11.1995 θεσπίσθηκαν στο πλαίσιο του ν. 1515/1985, που προβλέπει, μεταξύ άλλων, τη λήψη μέτρων «για την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας, τον περιορισμό της ρύπανσης, την αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών, την βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους, την εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων, την διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας, την βελτίωση της λειτουργίας της πόλης, την οικονομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, αφενός με ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, εκσυγχρονισμό των μεταποιητικών δραστηριοτήτων, σχετική ενίσχυση της βιοτεχνίας και ελαφρός βιομηχανίας, με περιβαλλοντικά κριτήρια και αφετέρου με ανάσχεση, έλεγχο και εκσυγχρονισμό του τριτογενούς τομέα, την άμβλυση των ανισοτήτων στην κατανομή του

κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος, με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και των λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών, τον έλεγχο των χρήσεων της και των πυκνοτήτων», εναρμονίζονται δε με τους στόχους και τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ. Θεσπίσθηκαν, εξ άλλου, όπως εκτίθεται ανωτέρω, αφού ελήφθησαν υπόψη, διεξοδικά, και σταθμίσθηκαν, από τη Διοίκηση και τους επιστημονικούς της συμβούλους, αφενός, η πραγματική κατάσταση στην περιοχή του Ελαιώνα, αφετέρου, όλες οι αντιτιθέμενες απόψεις και προσεγγίσεις για την πολεοδομική διαρρύθμιση του, κατόπιν διαβουλεύσεων με τους ενδιαφερόμενους φορείς, τέλος δε η δυνατότητα εφαρμογής του σχεδιασμού με τις συνήθεις διαδικασίες και τη σύσταση ειδικού φορέα για τον σκοπό αυτό (βλ. Π.Ε. 35/2009).

5. Εν προκειμένω, με τη διάταξη του άρθρου 3 του παρόντος σχεδίου επιχειρείται η προσθήκη στις ήδη επιτρεπόμενες χρήσεις των οικοδομήσιμων χώρων ή των τμημάτων αυτών της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα, που χαρακτηρίζονται με τα στοιχεία Β, Γ, Δ1 και Δ2 στα διαγράμματα του άρθρου 1 του από 20.9.1995 π.δ/τος, της χρήσης « κτίρια περίθαλψης». Με την ίδια δε διάταξη καθορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης για την παραπάνω νέα χρήση καθώς και ο αριθμός θέσεων στάθμευσης ανά κλίνη ή ανά τετραγωνικό μέτρο για τα νοσοκομεία, τις κλινικές και τις λοιπές μονάδες παροχής υπηρεσιών υγείας που προβλέπεται να εγκατασταθούν στην περιοχή προς εξυπηρέτηση της εν λόγω χρήσης. Περαιτέρω, με την παρ. 5α του ανωτέρω άρθρου επιχειρείται η απαγόρευση των χρήσεων « πρατήρια βενζίνης», «εμπορικά κέντρα» και «υπεραγορές, πολυκαταστήματα, υπεραγορές τροφίμων» στους οικοδομήσιμους χώρους ή σε τμήματα αυτών που βρίσκονται κατά μήκος της Ιεράς Οδού, στο τμήμα αυτής που εμπίπτει στους δήμους Αθηναίων και Αιγάλεω και χαρακτηρίζονται με το στοιχείο Δ1 στα διαγράμματα του άρθρου 1 του από 20.9.1995 π. δ/τος.
6. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, οι ανωτέρω προτεινόμενες ρυθμίσεις βασίσθηκαν στις από 11.3.2009 και 18.3.2009 εισηγήσεις προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας, οι οποίες και υιοθετήθηκαν από την Εκτελεστική Επιτροπή με τις υπ' αριθμ. 2/συν. 1η/14.1.2009 και 2/συν. 8η/18.3.2009 γνωμοδοτήσεις της, που μνημονεύονται στο προοίμιο του υπό επεξεργασία σχεδίου. Ειδικότερα, στην από 11.3.2009 σχετική εισήγηση αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Α. Γενικά. Το θέμα χωροθέτησης μονάδων περίθαλψης στον Ελαιώνα που προέκυψε από αιτήματα ιδιωτών για την εγκατάσταση ιδιωτικών κλινικών σε 2 σημεία της περιοχής, εξετάζεται κατά προτεραιότητα της μελετούμενης αναθεώρησης χρήσεων, σύμφωνα με τις οδηγίες της Ε/Ε του Οργανισμού Αθήνας που διατυπώθηκαν στο πρακτικό της 1ης Συνεδρίασης στις 14.1.2009 λόγω: αφενός της πολυπλοκότητας, της μη ωρίμανσης στις αποφάσεις και επομένως της καθυστέρησης στη συνολική αναθεώρηση των χρήσεων και αφετέρου λόγω της εκτίμησης (όπως προκύπτει



από τα παρακάτω) ότι η χωροθέτηση κτιρίων περίθαλψης αποτελεί συμπλήρωση και όχι τροποποίηση στις χρήσεις που θεσμοθετήθηκαν το 1991 (ΦΕΚ 74 Δ). Τα αιτήματα των ιδιωτών αφορούν το Ο.Τ. 30α του Δήμου Αθηναίων επί της Ιεράς Οδού και το Ο.Τ. 136 επί της Λ. Αγ. Άννης στο Δήμο Αγ. Ιωάννη Ρέντη και υπεβλήθησαν στους αντίστοιχους Δήμους αλλά και στον Οργανισμό της Αθήνας. Ο Δ. Αθηναίων διαβίβασε το αίτημα στον Οργανισμό της Αθήνας εκφράζοντας κατ' αρχήν συμφωνία, ενώ ο Δ. Αγ. Ι. Ρέντη απέστειλε και θετική γνωμοδότηση (απόφαση 237/08) του Δημοτικού του Συμβουλίου για τη συγκεκριμένη θέση (ΟΤ 136 και ΟΤ 226) .... Α1. Απουσία των κτιρίων περίθαλψης από τις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή του Ελαιώνα. Ο Ελαιώνας εντάχθηκε στο σχέδιο το 1991 (ΔΕΚ 74 Δ) ως «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση» ήτοι ως μια διακεκριμένη πολεοδομική ενότητα με χρήσεις υπερτοπικού χαρακτήρα ομαδοποιημένες κατά κατηγορίες (Ζώνες Α, Β, Γ, Δ) και επιλεγμένες από την ομάδα Β του άρθρου 1 του Π.Δ. «Χρήσεων γης» (ΦΕΚ 166 Δ/87) ανάλογα με τον, κατά περίπτωση, επιδιωκόμενο βαθμό εξυγίανσης, λαμβάνοντας υπόψη: την υφιστάμενη κατάσταση και ένα πλαίσιο στόχων και κατευθύνσεων που οδηγούσαν στην αναβάθμιση της. Συγχρόνως εντάχθηκαν στην περιοχή οι υφιστάμενοι οικιστικοί πυρήνες (οικισμοί Μαρκόني, Αγ. Άννης, Περιβολιών) και χωροθετήθηκαν οι υφιστάμενες και νέες δραστηριότητες υποδομής πόλης όπως οι κεντρικές εγκαταστάσεις ΔΕΗ, αμαξοστάσια ΜΕΤΡΟ, ΗΛΠΑΠ, Λεωφορείων, Κεντρικοί Σταθμοί Υπεραστικών Λεωφορείων, Πανεπιστήμια κ.λ.π. Από τις χρήσεις δε της κατηγορίας Β του Π.Δ. (ΦΕΚ 166 Δ) επελέγησαν σχεδόν όλες, και η κατοικία και οι κοινωνικές εξυπηρετήσεις (πολιτισμός, πρόνοια, αθλητικά, εκπαίδευση) εκτός από τα κτίρια περίθαλψης (δημόσια και ιδιωτικά), διότι κατά τη διαδικασία των μελετών που προηγήθηκαν του Π.Δ. του 91 απαγορευόταν η ίδρυση ιδιωτικών κλινικών σύμφωνα με το Ν. 1397 για το Εθνικό Σύστημα Υγείας (ΦΕΚ 143 Α/183) άρθρο 6 παρ. 7. Η ίδρυση ιδιωτικών κλινικών επετράπη το καλοκαίρι του 1990 με το ν. 1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α/31.7.1990) «για την ανάπτυξη» και οι προδιαγραφές για την εγκατάστασή τους, ήτοι τα Π.Δ.247/91 και 517/91 (ΦΕΚ 202 Α/24.12.1991) δημοσιεύθηκαν μετά το Π. Δ/γμα ένταξης της περιοχής Ελαιώνα στο σχέδιο (ΦΕΚ 74Δ/12.2.1991). Στην αναθεώρηση του 1995 (ΦΕΚ 1049 Δ) τα θέματα που κυριάρχησαν ήσαν κυρίως η αύξηση των χώρων πρασίνου καθώς και νέα ομαδοποίηση των ήδη θεσμοθετημένων χρήσεων με τη δημιουργία αμιγών βιομηχανικών ζωνών (περιοχές Α) και σχετικά ηπιότερη (από άποψη όρων δόμησης) ανάπτυξη της περιοχής χωρίς να γίνεται αναφορά (από κανένα φορέα, Δήμο ή ιδιώτες) στα κτίρια περίθαλψης, τα οποία θα μπορούσαν τότε να συμπεριληφθούν, τουλάχιστον στις περιοχές χρήσεων Δ1 και Δ2 όπου θεσμοθετήθηκαν μεταξύ και άλλων, χρήσεις κοινωνικών εξυπηρετήσεων (εκπαίδευση, πρόνοια, πολιτισμός). Α2. Κατανομή των κτιρίων περίθαλψης στην ευρύτερη περιοχή της Πρωτεύουσας. Όπως φαίνεται στο συνημμένο χάρτη, η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας παρουσιάζει σημαντική

ανισομέρεια στη χωροθέτηση τόσο των δημοσίων γενικών νοσοκομείων όσο και των ιδιωτικών. Ο υγειονομικός χάρτης της περιοχής κλίνει κυρίως σε κεντρικούς οδικούς άξονες (Βασ. Σοφίας, Μεσογείων, Κηφισίας) όπου παρατηρείται υπερσυγκέντρωση υποδομών περίθαλψης χωροθετημένων κυρίως στο κέντρο, στις βόρειες και ανατολικές περιοχές της Αθήνας (Αρεταίειο, Ευαγγελισμός, Αλεξάνδρας, Αιγινήτειο, Ερρίκος Ντυνάν, Γενικό Κρατικό κ.λπ.) καθώς και ιδιωτικά νοσοκομεία και κλινικές Ευρωκλινική, ΜΗΤΕΡΑ, ΥΓΕΙΑ, ΙΑΣΩ, κ.λπ. Οι ανάγκες των δυτικών περιοχών καλύπτονται κυρίως από το Αττικό Νοσοκομείο στο Χαϊδάρι, το Γενικό Κρατικό Νίκαιας (Αγ. Παντελεήμων) το Γενικό Νοσοκομείο Δυτικής Αττικής (πρώην Λοιμωδών) και 4 ιδιωτικά νοσοκομεία (2 στο Δ. Περιστερίου και 2 στο Δ. Αιγάλεω). Η περιοχή του Πειραιά εξυπηρετείται εκτός από το Γενικό Κρατικό Νίκαιας, από το Τζάνειο, το Μεταξά και 11 γενικές κλινικές (9 στον Πειραιά, 1 στον Κορυδαλλό και 1 στο Κερασίни). Σύνολο 13 μονάδες στον Πειραιά και 8 στους δυτικούς Δήμους, επί συνόλου 110 μονάδων περίθαλψης στην Αττική. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι η υφιστάμενη κατανομή των μονάδων περίθαλψης (δημοσίων και ιδιωτικών) με ποσοστό μικρότερο από 8% να αντιστοιχεί στις δυτικές περιοχές του Λεκανοπεδίου δεν ανταποκρίνεται στην κατεύθυνση του ΡΣΑ για την άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και την ανακατανομή των χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων σε όφελος κυρίως των δυτικών και λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών (άρθρο 3, παρ. 1β και 3ε του ν. 1515/1985), ενώ η δυνατότητα ανέγερσης ιδιωτικών κλινικών σε περιοχές με εγκεκριμένα σχέδια γενικής και αμιγούς κατοικίας (σύμφωνα με τη σχετική διάταξη του Ν. 2052/92 άρθρο 11 παρ.12 που συμπλήρωσε το νόμο του ΡΣΑ του 85) δεν οδήγησε μέχρι και σήμερα στην αλλαγή των παραπάνω δεδομένων. Οι λόγοι είναι αρκετοί και δεν αναλύονται στην παρούσα εισήγηση. Η έλλειψη όμως ελεύθερων και ικανού μεγέθους γηπέδων, όπως μας βεβαιώνουν και οι Τεχνικές Υπηρεσίες του Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας αποτελεί σήμερα το βασικό λόγο αδυναμίας ιδιωτικών επενδύσεων στην υγεία. Από την άποψη αυτή, η περιοχή του Ελαιώνα λόγω της θέσης του (αποτελεί την καρδιά των δυτικών διαμερισμάτων τη Πρωτεύουσας) της σύνδεσης του με το κέντρο και τους δυτικούς Δήμους, αποτελεί ένα εν δυνάμει υποδοχέα και κτιρίων περίθαλψης που θα καλύψουν εκτός από τις ανάγκες της περιοχής και τις ανάγκες των δήμων που τον περιβάλλουν. Β. Η περιοχή του Ελαιώνα ως υποδοχέας και μονάδων περίθαλψης. Β1. Εξέλιξη της περιοχής από την ένταξη της στο σχέδιο μέχρι και σήμερα. Η περιοχή του Ελαιώνα, 28 χρόνια μετά την ένταξη της στο σχέδιο του 1991... και 23 χρόνια μετά την αναθεώρηση του 1995..., διατηρεί τον βιομηχανικό της χαρακτήρα όπως προέκυψε από σχετικά πρόσφατη μελέτη του Ινστιτούτου Περιφερειακής Ανάπτυξης (Ι.Π.Α.) και του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (Ι.Ο.Β.Ε.), λόγω (των προϋφιστάμενων της ένταξης στο σχέδιο) βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων που συνεχίζουν τη λειτουργία τους, με τάσεις όμως εξέλιξης σε περιοχή

τριτογενών δραστηριοτήτων υπερτοπικής κλίμακας. Από περιβαλλοντική άποψη παρατηρείται βελτίωση σε σχέση με το 1995, λόγω διακοπής της λειτουργίας 2 οχλουσών βιομηχανιών, της ETMA και της SOFTEX... Από άποψη χρήσεων η παρατηρούμενη τάση αποβιομηχάνισης του Ελαιώνα οφείλεται στο γεγονός ότι στη θέση των βιομηχανιών που απομακρύνονται δεν εγκαθίστανται οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές μονάδες που μετακινούνται από την περιοχή του Ελαιώνα και τις εντός σχεδίου των 5 Δήμων (σύμφωνα με το Π. Δ/γμα) κυρίως λόγω των διαμορφούμενων υψηλών τιμών γης. Όποια βιομηχανική-βιοτεχνική μονάδα μετακινείται από τον Ελαιώνα, κατευθύνεται εκτός αυτού στις θεσμοθετημένες βιομηχανικές-βιοτεχνικές ζώνες της Αττικής αλλά και εκτός αυτής. Στις νέες δε δραστηριότητες που εγκαθίστανται κυριαρχούν τα εμπορικά κέντρα, οι υπεραγορές τροφίμων και οι εγκαταστάσεις υποδομής πόλης, ενώ η υποβαθμισμένη ακόμα εικόνα της περιοχής δεν ευνοεί την προσέλευση γραφείων, τραπεζών, κ.λ.π. με λίγες μόνο εξαιρέσεις επί της Λ. Αθηνών. Συνεπώς η εγκατάσταση στον Ελαιώνα και υπηρεσιών περίθαλψης, που εκτός από τα δημόσια νοσοκομεία και ιδιωτικές κλινικές, περιλαμβάνουν και τις λοιπές παροχές υγείας (κέντρα υγείας, υγειονομικοί σταθμοί, ιατρεία-ΙΚΑ, διαγνωστικά κέντρα, ιατρικά εργαστήρια κ.λπ.) θα διευρύνει τις επιτρεπόμενες χρήσεις συμβάλλοντας στην ποικιλία και θα περιορίσει την εξέλιξη της περιοχής σε κέντρο χονδρεμπορίου, εμπορίου και υποδομών πόλης». Βάσει των ανωτέρω διαπιστώσεων και εκτιμήσεων, η εν λόγω από 11.3.2009 εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας καταλήγει στα εξής: «λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω και συγκεκριμένα: την ανισομερή κατανομή των μονάδων περίθαλψης σε σχέση με τις δυτικές περιοχές του Λεκανοπεδίου, την εξέλιξη του Ελαιώνα από άποψη περιβάλλοντος και χρήσεων, τη θέση του στο κέντρο της πρωτεύουσας ανάμεσα στις δυτικές συνοικίες και τις κεντρικές περιοχές, με ικανοποιητική κυκλοφοριακή σύνδεση με αυτές μέσω των σημαντικών εγκάρσιων οδικών αρτηριών που τον διασχίζουν (Λ. Αθηνών, Ιερά Οδός, Π. Ράλλη) αλλά και μέσω της γραμμής 3 του ΜΕΤΡΟ, τη διάθεση ελεύθερων γηπέδων: ικανού εμβαδού (πάνω συνήθως από 4 στρ.) με όρους δόμησης (κάλυψη 40% & Σ.Δ.=0,8) που εξασφαλίζουν ήπια εκμετάλλευση και σημαντικούς ακάλυπτους χώρους για φύτευση και τις λοιπές αναγκαίες λειτουργίες των μονάδων περίθαλψης αλλά και τη δυνατότητα να συνδεθούν με τους εκτεταμένους προβλεπόμενους χώρους κοινοχρήστου πρασίνου της περιοχής προτείνουμε: τη συμπλήρωση της χρήσης «κτίρια περίθαλψης»...».

Περαιτέρω, στην από 18.3.2009 συμπληρωματική εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι «μέχρι όμως την αναθεώρηση των χρήσεων, και προκειμένου να προστατευθεί ο επιθυμητός χαρακτήρας δρόμου, όπως παραπάνω περιγράφονται, προτείνονται: η απαγόρευση, από τις επιτρεπόμενες στη ζώνη Δ1 χρήσεις, των πρατηρίων βενζίνης και των εμπορικών κέντρων, υπεραγορών,

- πολυκαταστημάτων, υπεραγορών τροφίμων...».
7. Από τα προαναφερόμενα και ειδικότερα από όσα αναπτύσσονται στη παρατήρηση 4 προκύπτει ότι, ήδη, από το έτος 1991 και εντός του πλαισίου που έθεσε ο ν. 1515/1985, επιδιώχθηκε από τον κανονιστικό νομοθέτη η καθιέρωση ενός ιδιαίτερου πολεοδομικού καθεστώτος για την περιοχή του Ελαιώνα με έμφαση στις επιτρεπόμενες στα διάφορα τμήματα του χρήσεις, οι οποίες μάλιστα ορίσθηκαν κατά τρόπο συγκεκριμένο και κατά οικοδομικά τετράγωνα ή και τμήματα τους, αρχικά με το π.δ. της 11-14.2.1991 και κατόπιν με το π.δ. της 20.9-30.11.1995. Εξάλλου, από τις εισηγήσεις προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας, οι οποίες και υιοθετήθηκαν από τις υπ' αριθμ. 1/14.1.2009 και 8/18.3.2009 γνωμοδοτήσεις αυτής, προκύπτει ότι, ήδη, μετά την παρέλευση δεκαπέντε ετών από την έκδοση και την εφαρμογή του τελευταίου π. δ/τος, μελετάται από τον Οργανισμό Αθήνας η συνολική αναθεώρηση των χρήσεων στην περιοχή του Ελαιώνα. Ενόψει των ανωτέρω, και δεδομένου ότι η περιοχή του Ελαιώνα υπήρξε αντικείμενο συνολικής μελέτης, βάσει της οποίας θεσπίσθηκε το προαναφερόμενο ειδικό πολεοδομικό καθεστώς τόσο με το αρχικό διάταγμα του έτους 1991 όσο και κατά την αναθεώρησή του με το διάταγμα του έτους 1995 λόγω της φύσης της εν λόγω περιοχής, της θέσης της και της σημασίας που της προσδίδει ο ίδιος ο κανονιστικός νομοθέτης στο συνολικό πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, ρυθμίσεις πολεοδομικού σχεδιασμού αυτής δεν επιτρέπεται να εισάγονται κατά τρόπο περιστασιακό και αποσπασματικό, σύμφωνα, άλλωστε, με την αναφερόμενη στην παρατήρηση 3 συνταγματική επιταγή για χωροταξική οργάνωση της χώρας και πολεοδομική διαμόρφωση των οικισμών με κριτήρια ορθολογικού σχεδιασμού. Και ναι μεν είναι επιτρεπτή σε εξαιρετικές περιπτώσεις η προσθήκη ή αφαίρεση μιας ή περισσότερων χρήσεων σε σχέση με τις οριζόμενες στο ισχύον από 20.9-30.11.1995 π. δ/γμα προκειμένου να αντιμετωπισθούν άμεσες ανάγκες σχετιζόμενες με λόγους πολεοδομικούς, κοινωνικούς ή άλλους, η πρόβλεψη, όμως, χρήσης «κτίρια περίθαλψης» σε ορισμένα τμήματα της περιοχής του Ελαιώνα και η κατάργηση των ανωτέρω χρήσεων (πρατήρια βενζίνης, εμπορικά κέντρα, υπεραγορές, πολυκαταστήματα υπεραγορές τροφίμων) από τους χώρους που βρίσκονται κατά μήκος της Ιεράς Οδού, αφενός δεν προκύπτει ότι εξυπηρετούν άμεσες ανάγκες και αφετέρου συνιστούν ευρεία μεταβολή, συνεπαγόμενη αλλοίωση των χαρακτηριστικών της περιοχής, όπως αυτά προκύπτουν από το ισχύον πολεοδομικό καθεστώς. Συνεπώς, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι στην εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας αναφέρονται εκτενώς οι λόγοι για τους οποίους κρίθηκε πολεοδομικώς δυνατή η εγκατάσταση κτιρίων περίθαλψης στον Ελαιώνα και οι οποίοι αναφέρονται κυρίως στη γεωγραφική κατανομή των νοσοκομείων και κλινικών στο λεκανοπέδιο, εφόσον οι προτεινόμενες μεταβολές ως προς τις χρήσεις στην περιοχή δεν εντάσσονται σε ολοκληρωμένο σχεδιασμό που να λαμβάνει

- υπόψει τόσο την προαναφερόμενη ιδιαίτερη φυσιογνωμία του Ελαιώνα όσο και τις ανάγκες του , οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3, 4, 5α και 6 του άρθρου 3 του παρόντος σχεδίου, το περιεχόμενο των οποίων αναφέρεται παραπάνω στη σκέψη 5, πρέπει να διαγραφούν ως μη νόμιμες.
8. Η διάταξη του εδαφίου β της παρ.5 του άρθρου 3 του σχεδίου, η οποία αφορά, λίαν περιορισμένη μεταβολή χρήσεων και, συγκεκριμένα, την, υπό προϋποθέσεις, επέκταση ήδη υφισταμένων χρήσεων και σε τμήματα οικοδομήσιμων χώρων κατά μήκος της Ιεράς Οδού, καθώς και τα λοιπά άρθρα του σχεδίου, ευρίσκουν νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 152, 154, 160 και 161 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του από 14.7/27.7.1999 π. δ/τος (Δ 580) , και του άρθρου 99 του ν. 1892/1990 (Α 101), όπως συμπληρώθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 2052/1992 (Α 94), και προτείνονται νομίμως. Ενόψει, όμως, της διαγραφής των λοιπών διατάξεων του άρθρου 3, κατά τα ανωτέρω εκτιθέμενα, η διάταξη της παραγράφου 5 εδαφ. β του άρθρου αυτού πρέπει να αναδιατυπωθεί.
  9. Όπως προαναφέρθηκε, το σχέδιο υιοθετήθηκε από την αρμόδια Υπουργό του νυν Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής. Δεδομένου, όμως, ότι μετά από το ανωτέρω έγγραφο υιοθεσίας εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 52167/21.12.2009 Κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Δ 2514/22.12.2009), με την οποία μεταβιβάστηκαν στον Υφυπουργό του εν λόγω Υπουργείου Θ. Μωραΐτη, μεταξύ άλλων, οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, πρέπει πλέον το σχέδιο να υπογραφεί από τον ανωτέρω Υφυπουργό και να μνημονευθεί στο προοίμιο η κοινή αυτή απόφαση. Κατόπιν τούτου, τα στοιχεία του προοιμίου πρέπει να αναριθμηθούν.
  10. Στο στοιχείο 5 του προοιμίου του σχεδίου, στο οποίο μνημονεύονται η γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Αγίου Ιωάννη Ρέντη, πρέπει να προστεθούν και οι υπ' αριθμ. 968/11.5.2009, 100/26.5.2009 και 145/26.5.2009 γνωμοδοτήσεις, αντίστοιχα, των δημοτικών συμβουλίων των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου και Αιγάλεω.