

## **Π.Ε. ΣΤΕ 24/2010 [Έγκριση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας εκατέρωθεν της Λεωφόρου Αλίμου δήμου Αλίμου (ν. Αττικής)]**

**Πρόεδρος:** *Κ. Μενουδάκος*

**Εισηγητής:** *Χρ. Παπανικολάου*

1. Προηγούμενο σχέδιο προεδρικού διατάγματος με το ίδιο αντικείμενο είχε κριθεί μη νόμιμο με το πρακτικό επεξεργασίας 119/2008 διότι από τα στοιχεία που συνόδευαν το σχέδιο εκείνο δεν προέκυπτε α) εάν έχει υπάρξει οριοθέτηση του υδατορέματος, το οποίο εμφανίζεται στο συνοδούν τοπογραφικό διάγραμμα να εφάπτεται του νοτίου ορίου της περιοχής της μελέτης, β) εάν, στην περίπτωση που δεν υπάρχει οριοθέτηση του ρέματος, οι αποστάσεις της προτεινόμενης με το σχέδιο οικοδομικής γραμμής σε σχέση με το υπάρχον τεχνικό έργο παροχέτευσης του χειμάρρου των Τραχώνων, είναι σύμφωνες με τις οριζόμενες στην παρ. 2 του άρθρου 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού και γ) ότι εξετάστηκε εάν το υπάρχον τεχνικό έργο παροχέτευσης του χειμάρρου των Τραχώνων, το οποίο άλλωστε τελεί υπό επανασχεδιασμό, διασφαλίζει την ελεύθερη ροή των υδάτων και την επιτέλεση της φυσικής λειτουργίας του ρέματος, ως οικοσυστήματος. Κατόπιν τούτων εστάλη στο Συμβούλιο Επικρατείας με το υπ' αριθ. 1443/1.6.2009 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας της Κυβέρνησης το υπό επεξεργασία σχέδιο, συνοδευόμενο από νέα στοιχεία, προκειμένου να υποβληθεί σε επεξεργασία, ακολούθως δε το σχέδιο αυτό υιοθετήθηκε, κατά τα ανωτέρω, από την Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με το υπ' αριθ. 49977/14.12.2009 έγγραφο της.
2. Ήδη από το υπ' αριθ. 42/13.3.2009 υπηρεσιακό σημείωμα της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.Π.Ε.ΧΩ.ΔΕ. προς τη Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του ίδιου Υπουργείου και τα έγγραφα που συνοδεύουν το σημείωμα αυτό προκύπτει ότι: α) το υδατόρεμα που υπάρχει ανατολικά και εκτός της προς ένταξη περιοχής δεν έχει οριοθετηθεί, η κοίτη του όμως είναι διευθετημένη σύμφωνα με την οριστική μελέτη του Οργανισμού Αποχέτευσης Πρωτεύουσας, που έχει εγκριθεί με την απόφαση Δ.31093/20.9.1979 του Υπ. Δημοσίων Έργων και το 1919/26.3.1989 πρακτικό του Σ.Δ. του Οργανισμού Αποχετεύσεως Πρωτεύουσας, με σκεπαστό αγωγό στη θέση που αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα της προτεινόμενης πολεοδομικής μελέτης, β) ο εν λόγω αγωγός απέχει 11 μέτρα από την καθοριζόμενη οικοδομική γραμμή και γ) σύμφωνα με την αρμόδια Διεύθυνση Δ10 της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων με τα σημερινά δεδομένα, όπως έχει διευθετηθεί η κοίτη του ρέματος, δεν φαίνεται να δημιουργείται πρόβλημα στην ελεύθερη απορροή ομβρίων

- υδάτων. Επιπρόσθετα δεν προκύπτει από το αρχείο της συγκεκριμένης υπηρεσίας καταγεγραμμένο πρόσφατο ιστορικό ύπαρξης πλημμυρικών προβλημάτων.
3. 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 δόμησης και των χρήσεων γης, πρέπει να υπαγορεύονται από γενικά πολεοδομικά κριτήρια, δηλαδή να αποβλέπουν στην αρτιότερη πολεοδομική διαρρύθμιση της πόλης 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 νόμον 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. Στη συγκεκριμένη περίπτωση από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο και ιδίως την από 25.7.2007 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, η οποία υιοθετήθηκε με το πρακτικό 186/1.8.2007 του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., προκύπτει ότι με το σχέδιο επιχειρείται μικρή σημειακή επέκταση του εγκεκριμένου με το π.δ. της 19.6.1987 (Δ'722), ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής «Εκατέρωθεν της Λεωφόρου Αλίμου του δήμου Αλίμου ν. Αττικής» στο τέρμα της οδού Ζαλόγγου, σε έκταση εμβαδού 1.500 τ.μ. περίπου, η οποία περιλαμβάνει τρεις ιδιοκτησίες. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του προεδρικού αυτού διατάγματος το πρόσωπο και η κατά κανόνα αρτιότητα των οικοπέδων της περιοχής καθορίζονται, αντιστοίχως, σε 20 μ. και σε 1000 τ.μ. Η συγκεκριμένη περιοχή περιλαμβάνεται εντός των ορίων του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Αλίμου (απόφαση Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. 80354/5315/11.8.92, Δ'945/1992) με χρήση γενικής κατοικίας. Η

- διαδικασία ένταξης της περιοχής στο σχέδιο πόλεως είχε κινηθεί το έτος 1997 με την υποβολή σχετικής αίτησης στο Δήμο Αλίμου από τους Σ.Π. και Τ.Φ. για την επέκταση του σχεδίου πόλεως στο τέρμα της οδού Ζαλόγγου. Το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αλίμου γνωμοδότησε υπέρ της επέκτασης του σχεδίου πόλεως με την υπ' αριθ. 44/1998 πράξη του. Η εν λόγω γνωμοδότηση επικαιροποιήθηκε με την 363/2002 πράξη του ιδίου Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία αφενός μεν υιοθέτησε ορισμένες υποδείξεις της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, όσον αφορά τη δημιουργία πεζοδρόμου μεταξύ του Αεροδρομίου και της υπό ένταξη περιοχής και το πλάτος του προκηπίου αφετέρου δε έλαβε υπόψη της την υπ' αριθ. 55/2001 απόφαση της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Πειραιά, με την οποία κρίθηκε ότι η υπό ένταξη περιοχή δεν έχει δασικό χαρακτήρα και η οποία κατέστη «οριστική και τελεσίδικη» όπως βεβαιώνεται στο υπ' αριθ. 3875/4.6.2002 έγγραφο του Δασαρχείου Πειραιά. Η διαδικασία επεκτάσεως της πολεοδομικής μελέτης, όμως, δεν ολοκληρώθηκε και η υπόθεση τέθηκε στο αρχείο μέχρι την οριστικοποίηση των προτάσεων του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Ελληνικού. Ακολούθως, κατόπιν αιτήσεων των Π.Σ. και Δ.Σ. και του υπ' αριθ. 2219/5.9.2006 εγγράφου του Οργανισμού Αθήνας, σύμφωνα με το οποίο η προς ένταξη περιοχή δεν επηρεάζεται από την μελλοντική χάραξη του νέου οδικού άξονα σύνδεσης της Λεωφόρου Ποσειδώνος με τη Νότια Περιφερειακή Υμηττού και τη Σήραγγα Υμηττού, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 409/2006 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου Αλίμου, με την οποία επικαιροποιήθηκε η 363/2002 πράξη του ιδίου Δημοτικού Συμβουλίου. Τέλος, το Κεντρικό Συμβούλιο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος γνωμοδότησε για την επέκταση του σχεδίου με την πράξη 186/1.8.2007, αποδεχόμενο την ως άνω από 25.7.2007 εισήγηση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού, στην οποία αναφέρεται ότι με την ένταξη της επίμαχης περιοχής σε σχέδιο ολοκληρώνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός στην ΠΕ «Εκατέρωθεν Λεωφ. Αλίμου» του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. Αλίμου και επιλύεται ένα χρονίζον πρόβλημα για ορισμένες ιδιοκτησίες. Στην ίδια εισήγηση η ανωτέρω Διεύθυνση αναφέρει ότι «η αρτιότητα της περιοχής που είναι 1000 τ.μ. δεν ανταποκρίνεται στις πολεοδομικές συνθήκες του συγκεκριμένου οικοδομικού τετραγώνου όπου υπάρχουν τρεις μόνο ιδιοκτησίες με μέσο μέγεθος περίπου 300 τ.μ.. Το μέγεθος αυτό ... είναι επιθυμητό και αποδεκτό για το χαρακτήρα της περιοχής και για το λόγο αυτό προτείνουμε η αρτιότητα να καθοριστεί στα 300 τ.μ. χωρίς παρεκκλίσεις και το ελάχιστο πρόσωπο να είναι 15 μ.». Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος καθορίζεται το ελάχιστο εμβαδόν των οικοπέδων σε 300 τ.μ. και το ελάχιστο πρόσωπο σε 15 μ.
5. Από τα ανωτέρω δεδομένα προκύπτει ότι η προτεινόμενη πολεοδομική ρύθμιση αποκλίνει, όσον αφορά τον καθορισμό του βασικού όρου δόμησης, ήτοι της αρτιότητας των οικοπέδων, από τον κανόνα που ισχύει για την υπόλοιπη εντός

σχεδίου περιοχή «Εκατέρωθεν της Λεωφόρου Αλίμου του δήμου Αλίμου ν. Αττικής», η απόκλιση δε αυτή επελέγη με κριτήριο την υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και, συγκεκριμένα, ενόψει του αριθμού και του μεγέθους των υφιστάμενων ιδιοκτησιών στην περιοχή της ένταξης. Για το λόγο αυτό, ενόψει και όσων αναφέρονται στην παρατήρηση 3, το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος δεν προτείνεται νομίμως.