

ΣΤΕ 2878/2012 [Απόρριψη αίτησης για την ακύρωση εν μέρει της τροποποίησης του ΓΠΣ Ελευσίνας]

Πρόεδρος: *Αγγ. Θεοφιλοπούλου*

Εισηγητής: *Ι. Παπαγιάννης*

Δικηγόροι: *Αγγ. Σίνης, Χρ. Διβάνη, Αγγ. Χαροκόπος*

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή, όπως συμπληρώνεται με δικόγραφο προσθέτων λόγων, ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθ. 21727/25-5-2005 αποφάσεως του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 627/13-6-2005), με την οποία τροποποιήθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Ελευσίνας (Ν. Αττικής), κατά το μέρος της με το οποίο η περιοχή των παλαιών εργοστασίων ΚΡΟΝΟΣ και ΙΡΙΣ του σχεδίου υπήχθη στην διάταξη του άρθρου 15 του ν. 2508/1997 για την πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών και παράλληλα προβλέφθηκε για την ίδια αυτήν περιοχή ο καθορισμός χρήσεως πολεοδομικού κέντρου, με έμφαση στις χρήσεις αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, εξαιρουμένων ορισμένων ειδικών λειτουργιών της ανωτέρω γενικής πολεοδομικής λειτουργίας.
3. Επειδή, με προφανές έννομο συμφέρον παρεμβαίνει ο Δήμος Ελευσίνας, ο οποίος ζητεί την απόρριψη της αιτήσεως ακυρώσεως.
4. Επειδή, η αιτούσα εταιρεία ΑΡΜΟΝΙΑ προβάλλει ότι έχει δικαίωμα ιδιοκτησίας επί ακινήτου εμβαδού 36.701 τ.μ., ευρισκομένου στην επίδικη περιοχή "ΚΡΟΝΟΣ-ΙΡΙΣ" του Γ.Π.Σ. Ελευσίνας, επί των οδών Κανελλοπούλου και Ωκεανίδων (περιοχή πρώην εργοστασίου "ΚΡΟΝΟΣ"), το οποίο περιήλθε σε αυτήν δυνάμει της υπ' αριθ. 8960/1989 περιλήψεως κατακυρωτικής εκθέσεως της συμβολαιογράφου Ελευσίνας Νίκης Κωβαίου-Γαρίνη, μεταγραφείσης στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ελευσίνας, προσκομίζεται δε επικυρωμένο αντίγραφο αυτής, καθώς και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του Εθνικού Κτηματολογίου. Κατόπιν αυτών, με έννομο συμφέρον η αιτούσα ασκεί την κρινόμενη αίτηση.
5. Επειδή, το άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζει, μεταξύ άλλων, 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. 3. Για να αναγνωριστεί μία περιοχή ως οικιστική και για να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά, οι ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε αυτή συμμετέχουν υποχρεωτικά, χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, στη διάθεση των εκτάσεων που είναι απαραίτητες για να δημιουργηθούν δρόμοι, πλατείες και χώροι για κοινωφελείς γενικά χρήσεις και σκοπούς, καθώς και στις δαπάνες για την εκτέλεση των βασικών κοινόχρηστων πολεοδομικών έργων, όπως νόμος ορίζει. 4. ... 5. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται και στην αναμόρφωση των οικιστικών περιοχών που ήδη υπάρχουν. Οι ελεύθερες εκτάσεις, που προκύπτουν από την αναμόρφωση, διατίθενται για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων ή εκποιούνται για να καλυφθούν οι δαπάνες της πολεοδομικής αναμόρφωσης, όπως νόμος ορίζει. 6. ...". Εξάλλου, ο ν. 1337/1983 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες διατάξεις" (Α' 33) ορίζει: (α) στο άρθρο 1 ότι "1. Επιτρέπεται, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτού του νόμου: α) Η επέκταση εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, καθώς και οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, β) η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο και η επέκταση οικισμών μεταγενέστερων του 1923 που στερούνται εγκεκριμένου σχεδίου, γ) Η ένταξη σε πολεοδομικό σχέδιο περιοχών για την εξυπηρέτηση άλλων χρήσεων πλην της κατοικίας (το τελευταίο εδάφιο τίθεται όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 98 παρ. 1 του ν. 1892/1990, Α' 101). 2. ... 3. Οι εντάξεις και επεκτάσεις των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 1 γίνονται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονιές) σύμφωνα με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2 αυτού του νόμου 4. Στις πολεοδομικές ενότητες ... μπορεί να υπάγονται και τμήματα εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923, οι ρυθμίσεις όμως αυτού του νόμου εφαρμόζονται μόνο στο μέρος εκείνο των πολεοδομικών αυτών ενοτήτων που απομένει μετά την εξαίρεση των πυκνοδομημένων περιοχών των οικισμών προ του 1923 καθώς και τμημάτων με εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 13. 5. ...". (β) στο άρθρο 2 ότι "1. Για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση ένταξης ή επέκτασης πόλης ή οικισμού κατά το προηγούμενο άρθρο καταρτίζεται γενικό πολεοδομικό σχέδιο. Το σχέδιο καλύπτει όλες τις πολεοδομημένες ή προς πολεοδόμηση περιοχές ενός τουλάχιστον Δήμου ή Κοινότητας. 2. Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα κατά το νόμο αυτόν στοιχεία και ιδιαίτερα τα όρια της κάθε πολεοδομικής ενότητας, της περιοχής επέκτασης, ..., τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες

παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομικών ενοτήτων σε συνάρτηση με τις παραπάνω ανάγκες, που αναφέρεται στις χρήσεις γης ... και την εκτίμηση των αναφαινομένων επιπτώσεων στο περιβάλλον. 3. ...", (γ) στο άρθρο 3 ότι "1. Η κίνηση της διαδικασίας σύνταξης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου γίνεται με πρωτοβουλία του οικείου Δήμου ή Κοινότητας ή περισσότερων Δήμων ή Κοινοτήτων από κοινού. Μπορεί επίσης να κινηθεί η διαδικασία και από το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, μετά από σχετική ενημέρωση του Δήμου ή της Κοινότητας. Για την κίνηση της διαδικασίας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, που προσδιορίζει και τα όρια της περιοχής του γενικού πολεοδομικού σχεδίου. 2. Όταν η διαδικασία κινείται από το Δήμο ή την Κοινότητα ή από περισσότερους Δήμους ή Κοινότητες από κοινού πρέπει να επιδιώκεται η συμμετοχή των ενδιαφερόμενων πολιτών στη σύνταξη του γενικού πολεοδομικού σχεδίου με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως π.χ. ανοικτές συγκεντρώσεις ή ενημέρωση με τον τύπο. Για τη συμμετοχή αυτή πρέπει να γίνεται ρητή μνεία στη σχετική απόφαση του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου. ... 3. Όταν η διαδικασία κινείται από το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, η σχετική μελέτη, που εκπονείται με τις συμμετοχικές διαδικασίες της παραγράφου 2, αποστέλλεται στον οικείο Δήμο ή Κοινότητα για γνωμοδότηση. Αποστέλλεται επίσης και στις κατά την προηγούμενη παράγραφο υπηρεσίες και οργανισμούς. Η γνωμοδότηση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου με τις απόψεις των πολιτών, όπως στην προηγούμενη παράγραφο 2, καθώς και οι απόψεις των δημόσιων υπηρεσιών και οργανισμών πρέπει να περιέλθουν στο Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μέσα σε δύο το πολύ μήνες από τη λήψη της μελέτης. ... 4. Ο σχετικός φάκελος με τη γνωμοδότηση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου και τις απόψεις των κατά τις παρ. 2 και 3 του άρθρου αυτού υπηρεσιών και οργανισμών εισάγεται από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος το πολύ μέσα σε προθεσμία ενός μηνός στο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού. Το αρμόδιο Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού μπορεί να γνωμοδοτήσει θετικά ή αρνητικά, ιδιαίτερα ως προς το αν συντρέχουν όλες οι κατά το νόμο αυτόν προϋποθέσεις ένταξης της περιοχής στο σχέδιο ή και να προτείνει τροποποιήσεις. Ο Υπουργός μπορεί σε ορισμένες περιπτώσεις να ζητήσει τη γνώμη του αρμοδίου Περιφερειακού ή Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού. 5. Ο Υπουργός, εκτιμώντας τα στοιχεία του φακέλου, μπορεί είτε να εγκρίνει το γενικό πολεοδομικό σχέδιο είτε να απορρίψει με αιτιολογημένη απόφαση την πρόταση του Δήμου ή της Κοινότητας είτε να τροποποιήσει την πρόταση εφόσον κρίνεται ότι θα προκαλέσει δυσανάλογα μεγάλες δαπάνες για το Δημόσιο ή το Δήμο ή την

Κοινότητα ή επιβλαβείς συνέπειες για την εθνική οικονομία ή την προστασία του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους. 6. Το γενικό πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που περιλαμβάνει την πρόταση της μελέτης και συνοδεύεται από τους σχετικούς χάρτες. Η απόφαση με σμίκρυνση των χαρτών δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αποτελεί την πράξη αναγνώρισης της περιοχής ως οικιστικής. 7. ...". (δ) στο άρθρο 7 ότι "1. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με Προεδρικό Διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ... Ενστάσεις, που τυχόν ανατρέπουν βασικά σημεία του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και γίνονται αποδεκτές, συνεπάγονται την αναμόρφωση και νέα έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του παρόντος νόμου. 2. ..." και (ε) στο άρθρο 13 ότι " 1. Κατά παρέκκλιση από το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 1 μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων του νόμου αυτού και πολεοδομικά προβληματικές περιοχές εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών προ του 1923 που απαιτούν αναμόρφωση. Οι περιοχές αυτές μπορεί να είναι τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων που περιλαμβάνουν και επεκτάσεις του νόμου αυτού ή που βρίσκονται στο σύνολο τους μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων ή οικισμούς προ του 1923. 2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο υπαγωγή προτείνεται με το γενικό πολεοδομικό σχέδιο και γίνεται με το Π. Διάταγμα που εγκρίνει τη σχετική πολεοδομική μελέτη. ... 3. ...". Περαιτέρω, στο άρθρο 5 του ν. 1515/1985 "Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας" (Α' 18) ορίζεται ότι "1. Ιδρύεται Οργανισμός ρυθμιστικού σχεδίου και προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας που ονομάζεται "Οργανισμός Αθήνας" και είναι νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου. 2. ... 3. Έργο του Οργανισμού είναι η παρακολούθηση της εφαρμογής και η εξασφάλιση της πραγματοποίησης του ρυθμιστικού σχεδίου της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, η εκπόνηση των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και η μέριμνα για την έγκρισή τους 4. Για την εκπόνηση και έγκριση των Γ.Π.Σ. της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας τηρείται η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 1337/1983 (ΦΕΚ 33). Στην περίπτωση αυτή αντί της γνωμοδότησης του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, κατά την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου 3, γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού. 5. ...». Εξ άλλου, ο ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124) ορίζει στο άρθρο 1 («Σκοπός - Κατευθυντήριες αρχές») ότι «1. Σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των κατευθυντηρίων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού

για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας, που θα κατατείνει ειδικότερα: α) ... β) στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων, γ) στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας, δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού, περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου. 2. ... 3. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος (Ρ.Σ.) . . . και β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης "ανοικτής πόλης" (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για τον μη αστικό χώρο. Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες. 4. . . .". Στο άρθρο 4 ("Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο") του ν. 2508/1997 ορίζονται τα εξής: "1. ... 3. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται: α) ... γ) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Με το Γ.Π.Σ. μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ... που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης ... 4. ... 5. Το Γ.Π.Σ. αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως ... προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή

αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες. ... Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, ... σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης ... 6. ... 7. Αναθεώρηση ή τροποποίηση Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκριση του. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίηση του σχεδίου μόνον προκειμένου α) να καθορισθούν περιοχές ειδικής προστασίας ..., β) να καθορισθούν ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων ... και γ) να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλης ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή αναπλάσεων ή κυκλοφοριακών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή τεχνικής υποδομής, καθώς και προκειμένου αυτό να εναρμονισθεί προς τις επιλογές ή κατευθύνσεις εγκεκριμένων, κατά τα άρθρα 6 έως και 8 του Ν. 2742/1999, Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης ή και κατά τα άρθρα 11 και 12 του Ν. 2742/1999 Περιοχών Ειδικών Χωρικών Παρεμβάσεων και Σχεδίων και Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων. Με την επιφύλαξη της παρ. 11 του άρθρου αυτού η παρούσα παράγραφος ισχύει και για ήδη εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. [Η περ. γ' της παρ. 7 του άρθρου 4 του Ν. 2508/1997 τίθεται, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 19 του Ν. 3212/2003, Α' 308/31-12-2003]. 8. ... 10. ... για τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5 του ν. 1337/1983. ... Ειδικά στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης η έγκριση και αναθεώρηση των Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α'), αντίστοιχα. 11. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. ...". Στο άρθρο 7 του Ν. 2508/1997 ορίζεται ότι "1. Για την πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής απαιτείται εγκεκριμένο κατά τις διατάξεις του παρόντος Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.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. 2. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει, να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Πολεοδομική μελέτη επίσης απαιτείται για την ανάπλαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β' του παρόντος, η οποία εμπεριέχεται στις σχετικές ειδικές μελέτες. 3. Για την εκπόνηση και έγκριση της πολεοδομικής μελέτης εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 6 (παρ.1 έως 5 και 8) και 7 (παρ. 1 έως 4 και 6) του ν. 1337/1983.

...". Περαιτέρω, στο Κεφάλαιο Β' (άρθρα 8 έως 17) του Ν. 2508/1997, υπό τον τίτλο "ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΧΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ", και ειδικότερα στο άρθρο 8 ("Ορισμοί - Περιοχές αναπλάσεων - Απαιτούμενα στοιχεία") του ανωτέρω Νόμου ορίζεται ότι "1. Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής. 2. ... 3. Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να συντρέχουν τουλάχιστον οι περισσότερες από τις παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων: α) Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις, β)... 4. Στις περιπτώσεις που η περιοχή ανάπλασης δεν ορίζεται από το αντίστοιχο Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή ρυθμιστικό, μπορεί να καθορισθεί με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εφόσον η ανάπλαση εναρμονίζεται με τις βασικές κατευθύνσεις του σχεδίου αυτού. 5. Ανάλογα με την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης στους οικοδομήσιμους χώρους (Ο.Τ.) της περιοχής, οι αναπλάσεις μπορούν να έχουν το παρακάτω περιεχόμενο και μορφή: α) Ανασυγκρότηση δομημένης περιοχής ή και μεμονωμένου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία κατά τις διαδικασίες του άρθρου 14 του παρόντος νόμου συνεπάγεται την αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής, β) Βελτίωση οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων της περιοχής με επεμβάσεις στην εσωτερική διαρρύθμιση, στις χρήσεις, στις όψεις των κτιρίων, σε συμπληρωματικό εξοπλισμό τους με τους αναγκαίους χώρους και δίκτυα, στη διαμόρφωση, ενοποίηση και αισθητική αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων και των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, κατασκευή των αναγκαίων υποδομών ή άλλων παρόμοιων βελτιώσεων. γ) Βελτίωση της λειτουργίας του εξοπλισμού, της μορφής και αισθητικής των κοινόχρηστων χώρων, κοινωφελών εγκαταστάσεων και ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου. 6. ... 7. Για την ανάπλαση μιας περιοχής απαιτείται: α) προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 9 του παρόντος, β) πρόγραμμα ανάπλασης σύμφωνα με το άρθρο 10 του παρόντος, γ) πολεοδομική μελέτη ανάπλασης ή σχετικές ειδικές μελέτες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 11 του παρόντος. 8. ...». Εξ άλλου, στο άρθρο 15 του ν.

2508/1997, υπό τον τίτλο "Πολοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οικισμών προ του 1923", ορίζονται τα ακόλουθα: "1. Περιοχές εντός σχεδίου πόλεως ή εντός οικισμών προ του 1923, που είναι πολεοδομικά προβληματικές και συγκεκριμένα περιοχές για τις οποίες συντρέχουν οι προϋποθέσεις της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 8 ή περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923 και μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος δεν έγινε εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο, μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, ως εφαρμογή του σχεδίου νοείται η συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων. 2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο υπαγωγή προτείνεται με το Ρ.Σ. ή το Γ.Π.Σ. ή το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. και εγκρίνεται με την πολεοδομική μελέτη. Η πρόταση υπαγωγής μπορεί να γίνει επίσης και μετά την κατάρτιση Ρ.Σ. με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ή και μετά την κατάρτιση Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. με απόφαση του νομάρχη, αν από υπάρχουσες μελέτες ή κατά την κατάρτιση πολεοδομικής μελέτης ορισμένης περιοχής διαπιστωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον η υπαγωγή αυτή δεν έρχεται σε αντίθεση προς τις γενικές κατευθύνσεις του Ρ.Σ. ή του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. 3. ... Μετά την ως άνω πρόταση υπαγωγής μπορεί, με απόφαση του νομάρχη, να αναστέλλεται η χορήγηση οικοδομικών αδειών και οικοδομικών εργασιών ... 4. Η πολεοδομική μελέτη αναμόρφωσης του παρόντος άρθρου εγκρίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του παρόντος. 5. Στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται σε περιοχή του άρθρου αυτού επιβάλλεται εισφορά σε γη. Για τον υπολογισμό της εισφοράς αυτής σε γη, ος εμβαδά των ιδιοκτησιών λαμβάνονται τα εμβαδά που είχαν οι ιδιοκτησίες κατά την ημερομηνία δημοσίευσης της κατά την παράγραφο 2 του παρόντος πράξης που προτείνεται η περιοχή προς αναμόρφωση. ... Ο υπολογισμός των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983. Κατά τον υπολογισμό αυτόν, λαμβάνονται υπόψη οι ήδη επιβαρύνσεις των ιδιοκτησιών από τη συμμετοχή τους σε διάνοιξη ή διεύρυνση κοινόχρηστων χώρων. Στην περίπτωση της εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχής, από την εισφορά σε γη αφαιρείται το σύνολο των υποχρεώσεων της ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εφόσον οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες προσκομίσουν τα σχετικά αποδεικτικά

- στοιχεία κατά την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας της παρ. 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 ή το αργότερο μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των ενστάσεων κατά της πράξης εφαρμογής. Αν το σύνολο αυτό των επιβαρύνσεων της ιδιοκτησίας είναι ίσο ή μεγαλύτερο των υποχρεώσεων που προκύπτουν από την ως άνω παρ. 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, η ιδιοκτησία θεωρείται ότι εκπλήρωσε τις υποχρεώσεις, άλλως βαρύνεται με τη διαφορά. ... 6. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης πραγματοποιείται με την πράξη εφαρμογής ... 7. Για την αναμόρφωση της πολεοδομικά προβληματικής περιοχής με ενεργό πολεοδομία ή αστικό αναδασμό, εφαρμογή έχουν οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιούνται με το άρθρο 23 του παρόντος. 8. α) Περιοχές που έχουν προταθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1337/1983 με εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ή με προεδρικό διάταγμα για την εφαρμογή του άρθρου 13 του ανωτέρω νόμου, αναμορφώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, β) Εκκρεμείς διαδικασίες έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης αναμόρφωσης των ως άνω περιοχών συνεχίζονται με βάση τις προϋφιστάμενες διατάξεις, εφόσον μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου έχει γνωμοδοτήσει το οικείο δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο ή έχει παρέλθει άπρακτη η σχετική προθεσμία. ...". Τέλος, ο Ν. 2965/2001 "Βιώσιμη ανάπτυξη Αττικής και άλλες διατάξεις" (Α' 270) όρισε στο άρθρο 7 παρ. 2 ("Αλλαγή χρήσης γης") ότι "2. Όταν απαιτείται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό: α) Απομάκρυνση βιομηχανικών - βιοτεχνικών εγκαταστάσεων και επαγγελματικών εργαστηρίων, β) Περιορισμός των επιτρεπόμενων προς ίδρυση δραστηριοτήτων, γ) ... , τότε για την έκδοση της σχετικής απόφασης απαιτείται γνωμοδότηση του Υπουργείου Ανάπτυξης, η οποία εκδίδεται εντός τριμήνου.". Ομοίου περιεχομένου διάταξη συμπεριελήφθη και στο άρθρο 7 παρ. 3 του ν. 3325/2005 περί ιδρύσεως και λειτουργίας βιομηχανικών βιοτεχνικών εγκαταστάσεων κλπ. (Α' 68/11-3-2005), μετά την θέση σε ισχύ του οποίου εκδόθηκε η προσβαλλομένη Υ.Α., κατά την οποία "όταν απαιτείται από τον πολεοδομικό σχεδιασμό: α) ..., β) περιορισμός των επιτρεπόμενων προς ίδρυση δραστηριοτήτων, γ) ... για την έκδοση της σχετικής πολεοδομικής πράξης απαιτείται η προηγούμενη γνώμη του Υπουργού Ανάπτυξης, η οποία παρέχεται εντός τριμήνου."
6. Επειδή, το π.δ. της 23-2-1987 "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (Δ' 166), όπως ισχύει, ορίζει τα ακόλουθα: Στο άρθρο 1 ("Κατηγορίες χρήσεων"): "Οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων,

- καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως: Α) Σύμφωνα με την γενική πολεοδομική λειτουργία τους: 1. Αμιγής κατοικία. 2. Γενική κατοικία. 3. Πολεοδομικά κέντρα - κεντρικές λειτουργίες πόλης - τοπικό κέντρο συνοικίας - γειτονιάς. 4. ...». Στο άρθρο 3 («Περιεχόμενα γενικής κατοικίας»): «Στις περιοχές γενικής κατοικίας, επιτρέπονται μόνο: 1. Κατοικία. 2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες. 3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα). 4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Κτίρια εκπαίδευσης. 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Θρησκευτικοί χώροι. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. 11. Πρατήρια βενζίνης. 12. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. 14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).» Και στο άρθρο 4 ("Περιεχόμενο πολεοδομικού κέντρου - κεντρικής λειτουργίας πόλης - τοπικού κέντρου συνοικίας - γειτονιάς"): "Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο: 1. Κατοικία. 2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις. 3. Εμπορικά καταστήματα. 4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς). 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής. 9. Χώροι συνάθροισης κοινού. 10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις. 11. Κτίρια εκπαίδευσης. 12. Θρησκευτικοί χώροι. 13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. 15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. 16. Πρατήρια βενζίνης. 17. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 18. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων. 19. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών."
7. Επειδή, από τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 2508/1997 συνάγεται ότι η διαδικασία πολεοδομικής αναμορφώσεως υφισταμένων οικιστικών περιοχών του άρθρου τούτου, η οποία εντάσσεται στο Κεφάλαιο Β' του ως άνω Νόμου, μαζί με την διαδικασία πολεοδομικής αναπλάσεως του άρθρου 8 του εν λόγω Κεφαλαίου, εφαρμόζεται είτε σε περιοχές με μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις είτε σε περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο με τις διατάξεις του ν. δ/τος της 17.7.1923 και μέχρι την δημοσίευση του ν. 2508/1997 δεν είχε γίνει εφαρμογή του σχεδίου στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής για οποιονδήποτε λόγο με την συντέλεση των σχετικών απαλλοτριώσεων. Η πρώτη μάλιστα από τις ανωτέρω περιπτώσεις εφαρμογής του άρθρου 15 του ν. 2508/1997 (μεγάλη κτιριακή πυκνότητα ή μεγάλη έλλειψη κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις) είναι κοινή με την αντίστοιχη περίπτωση εφαρμογής της διαδικασίας πολεοδομικής αναπλάσεως του άρθρου 8 παρ. 3 περ. α' του ν. 2508/1997. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η διαδικασία πολεοδομικής αναμορφώσεως του άρθρου 15 του ν. 2508/1997 συνιστά ειδικότερη μορφή πολεοδομικής αναπλάσεως, ο ιδιαίτερος χαρακτήρας της οποίας, σε σχέση με την πολεοδομική ανάπλαση του άρθρου 8

του ίδιου Νόμου, έγκειται στο ότι οι εντασσόμενες σε καθεστώς αναμορφώσεως ιδιοκτησίες υπόκεινται, κατ' αρχήν, και σε υποχρέωση εισφοράς σε γη χωρίς αποζημίωση από τον οικείο φορέα, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 3 και 5 του Συντάγματος και την παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 2508/1997. Εξ άλλου, τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια και οι λοιπές πράξεις πολεοδομικού σχεδιασμού (Ρυθμιστικά Σχέδια, Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ειδικές αποφάσεις αρμοδίων διοικητικών αρχών), κατά το μέρος που με αυτά προτείνεται η υπαγωγή συγκεκριμένων περιοχών σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως και οριοθετούνται χωρικώς οι περιοχές αυτές, χωρίς να θεσπίζονται παράλληλα και ειδικότεροι πολεοδομικοί κανόνες ως προς την μορφή της πολεοδομικής αναμορφώσεως, οι οποίοι, άλλωστε, αποτελούν αντικείμενο των εν συνεχεία εκδιδόμενων πολεοδομικών μελετών, και χωρίς να επέρχεται με μόνη την πρόταση της υπαγωγής και τον χωρικό προσδιορισμό της περιοχής μεταβολή στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δομήσεως, δεν έχουν κανονιστικό χαρακτήρα, αλλά αποτελούν γενικές πράξεις ατομικού περιεχομένου, το κύρος των οποίων δεν μπορεί να ελεγχθεί παρεμπιπτόντως επ' ευκαιρία προσβολής άλλων πράξεων (πρβλ. ΣτΕ 929/2003 Ολομ.). Οι πράξεις, πάντως, αυτές, ως περιέχουσες διαπίστωση των προϋποθέσεων του νόμου για την κίνηση της διαδικασίας πολεοδομικής αναμορφώσεως, η συνδρομή των οποίων πρέπει να τεκμηριώνεται επαρκώς από τις ίδιες ή από τα στοιχεία του φακέλου που λαμβάνονται υπ' όψη για την έκδοση τους, αλλά και ως αποτελούσες νόμιμο έρεισμα για την έκδοση άλλων διοικητικών πράξεων, με τις οποίες εξασφαλίζεται ή πραγματοποιείται η πολεοδομική αναμόρφωση (απαγόρευση χορηγήσεως οικοδομικών αδειών ή εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών, πολεοδομική μελέτη αναμορφώσεως), έχουν εκτελεστό χαρακτήρα (πρβλ. ΣτΕ 929/2003 Ολομ.)· άλλωστε, οι αποφάσεις με τις οποίες εγκρίνονται γενικά πολεοδομικά σχέδια, εν όψει του κατ' αρχήν δεσμευτικού τους χαρακτήρα για τις πράξεις του επομένου σταδίου του πολεοδομικού σχεδιασμού, έχουν γενικώς εκτελεστό χαρακτήρα (βλ. ΣτΕ 3475/2008, 2283/2000 Ολομ. 237/1995, 308/1993, 1094/1988 κ.ά.).

8. Επειδή, εξάλλου, κατά τις παρατεθείσες ανωτέρω διατάξεις των ν. 1337/1983 και 2508/1997, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί την γενική πρόταση πολεοδομικής οργανώσεως των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία διατυπώνεται ύστερα από αξιολόγηση των οικιστικών αναγκών και των προβλεπομένων επιπτώσεων της πολεοδομικής ρυθμίσεως στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και στους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους, και περιέχει γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις, που συνιστούν στρατηγικό σχεδιασμό με μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις και ρυθμίσεις. Δεν αποκλείεται, όμως, σε περίπτωση μεταβολής των αντικειμενικών όρων και συνθηκών κατ' εκτίμηση των οποίων καταρτίσθηκε το γενικό πολεοδομικό σχέδιο ή αν ανακύπτουν νέες ανάγκες, καταλλήλως

τεκμηριούμενες, να προσαρμόζεται αναλόγως και ο πολεοδομικός σχεδιασμός με τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Η τροποποίηση αυτή, εν όψει του κατά τα προαναφερόμενα χαρακτήρα του σχεδίου, πρέπει να χωρεί μετά την πάροδο ευλόγου, κατ' εκτίμηση των περιστάσεων που συντρέχουν σε κάθε περίπτωση, χρόνου από την έγκριση του αρχικού σχεδίου ή την προηγούμενη τροποποίησή του, ο οποίος δεν μπορεί να είναι, κατ' αρχήν, μικρότερος της πενταετίας, αλλά είναι, κατ' εξαίρεση, επιτρεπτή και περιορισμένη τροποποίηση σε οποιονδήποτε χρόνο στις περιπτώσεις που απαριθμούνται από την παρ. 7 του άρθρου 5 του ν. 2508/1997 και ιδίως για να αντιμετωπισθούν εξαιρετικές πολεοδομικές ανάγκες που δεν μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του ισχύοντος Γ.Π.Σ. και αφορούν τον κοινωνικό εξοπλισμό της πόλεως ή την εφαρμογή έργων και προγραμμάτων ή αναπλάσεων, καθώς και αν διαπιστωθεί ότι επί μέρους ορισμοί και ρυθμίσεις του σχεδίου διατυπώθηκαν κατά πλάνη περί τα πράγματα, δηλαδή κατά παραγνώριση πραγματικών δεδομένων, με αποτέλεσμα να καθίσταται αδύνατη ή δυσχερής η εφαρμογή του αρχικού σχεδιασμού. Περαιτέρω, με τις ρυθμίσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου απαιτείται, σε αρμονία προς τους ορισμούς του άρθρου 24 παρ. 1 και 2 του Συντάγματος, να διασφαλίζεται και η προστασία του φυσικού και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και, συνεπώς, κάθε τροποποίηση του πρέπει να αποβλέπει στην βελτίωση των όρων διαβιώσεως. Συνεπώς, τόσο κατά την έγκριση του όσο και κατά την τυχόν τροποποίηση του πρέπει να τηρείται ο θεμελιώδης κανόνας της βελτιώσεως του υπάρχοντος φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Επί τη βάσει του κανόνα αυτού απαγορεύεται, ειδικότερα, η μείωση των κοινοχρήστων χώρων της υπό πολεοδομική ρύθμιση περιοχής, χωρίς όμως και να αποκλείεται η απλή αναδιάρθρωση των χώρων αυτών, εφ' όσον το καθαρό ποσοστό κοινοχρήστων χώρων, ο καθορισμός του οποίου αποτελεί ουσιώδες στοιχείο κάθε πολεοδομικού σχεδιασμού, παραμένει τουλάχιστον το αυτό (βλ. ΣτΕ 3610/2007 επτ., 384/2002 επτ., 3756/2000 επτ., 557/1999 επτ., 1507/1997 επτ. και γενικότερα ΣτΕ Ολομ. 10/1988 κ.ά.).

9. Επειδή, στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την υπ' αριθ. 50651/1575/6-3-1992 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., με τίτλο "Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ελευσίνας και τμήματος του Δήμου Μάνδρας (Ν. Αττικής)" (Δ' 391), ορίσθηκαν, μεταξύ άλλων, τα εξής: "1. Εγκρίνεται το γενικό πολεοδομικό σχέδιο του Δήμου Ελευσίνας και τμήματος του Δήμου Μάνδρας (Ν. Αττικής)... Κυρίως το ως άνω σχέδιο περιλαμβάνει: Α. Την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 27.100 κατοίκων (πληθ. 1991), όπως φαίνεται στους χάρτες Π-1 σε κλίμακα 1:10.000 με: - ... - Δημιουργία κοινοχρήστων χώρων πράσινου και αναψυχής επιπέδου πόλης ... στην περιοχή ανάπλασης (Ίρις, Κρόνος, Ελαιουργική κ.λπ.) και στο χώρο που θα προκύψει από τη μεταφορά της σιδηροδρομικής γραμμής. - ... - δ) Τον καθορισμό ζωνών

οικονομικών και θεσμικών κινήτρων ... όπως φαίνονται στους χάρτες Π-1 σε κλίμακα 1:10.000 και ειδικότερα: - ... - Καθορισμός ζώνης εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 13 του Ν. 1337/1983 σε περιοχές που βρίσκονται ... στο νότιο τμήμα της πόλης, για τη δημιουργία χώρων πρασίνου και άλλων κοινοχρήστων και κοινωφελών λειτουργιών. Β. ... α)... β) Τον προσδιορισμό χρήσεων γης όπως φαίνονται στους χάρτες Π-1 και. ειδικότερα: - Τον καθορισμό χρήσεων γης όπως φαίνονται στους χάρτες Π-1 και ειδικότερα: - Τον καθορισμό χρήσης αμιγούς και γενικής κατοικίας στις πολεοδομικές ενότητες ... 3 ... - Καθορισμός τοπικών κέντρων στις πολεοδομικές ενότητες ... 3 Το κέντρο δήμου (διοίκηση-εμπόριο-υπηρεσίες) παραμένει στη σημερινή του θέση με την προοπτική να επεκταθεί ώστε να αποτελέσει κέντρο υπερτοπικής σημασίας με ακτίνα επιρροής στους Δήμους του Θριασίου. - ...". Σημειωτέον ότι της ως άνω Υ.Α., με αριθ. 50651/1575/6-3-1992, είχε προηγηθεί η υπ' αριθ. 53571/3467/13-7-1989 όμοια Υ.Α. (Δ' 518/24-8-1989) περί εγκρίσεως του ίδιου Γ.Π.Σ., με την οποία όμως δεν είχαν συνδημοσιευθεί τα σχετικά διαγράμματα. Για τον λόγο αυτόν, κατ' επίκληση του άρθρου 41 του ν. 1975/1991 (Α' 184), με το οποίο ορίσθηκε, μεταξύ άλλων, ότι διαγράμματα που συνοδεύουν αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και δεν έχουν δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως αποστέλλονται για δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως μαζί με τα κείμενα των πιο πάνω αποφάσεων και οι αποφάσεις αυτές έχουν αναδρομική ισχύ, που ανατρέχει στον χρόνο της δημοσίευσής τους το πρώτον στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκδόθηκε η μνημονευθείσα Υ.Α. 50651/1575/6-3-1992, η οποία επαναλαμβάνει το περιεχόμενο της αρχικής Υ.Α., ορίζει δε ότι η ισχύς της αρχίζει από την ημέρα δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της αρχικής εγκριτικής του Γ.Π.Σ. Υπουργικής Αποφάσεως (53571/3467/13-7-1989). Όπως, ειδικότερα, προκύπτει από το συνδημοσιευθέν με την ως άνω Υ.Α. 50651/1575/6-3-1992 διάγραμμα, ολόκληρη η περιοχή "ΚΡΟΝΟΣ-ΙΡΙΣ" του πολεοδομικού σχεδίου του Δ. Ελευσίνος, στην οποία περιλαμβάνεται και το ακίνητο του εργοστασίου "ΚΡΟΝΟΣ", είχε χαρακτηριστεί ως περιοχή πολεοδομικής αναμορφώσεως του άρθρου 13 του ν. 1337/1983. Στο μεταξύ, μετά δηλαδή την έκδοση της αρχικής Υ.Α. περί εγκρίσεως του Γ.Π.Σ. Ελευσίνος και πριν από την κατ¹ επίκληση του άρθρου 41 του ν. 1975/1991 αναδημοσίευση της μετά των σχετικών διαγραμμάτων, εκδόθηκε η υπ' αριθ. 51103/1619/27-3-1991 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Δ' 192), από το κείμενο της οποίας σε συνδυασμό με το συνδημοσιευθέν διάγραμμα (Χάρτης Π-1) προκύπτει ότι το αρχικό Γ.Π.Σ. του Δ. Ελευσίνος τροποποιήθηκε, μεταξύ άλλων, με «Την κατάργηση ζώνης εφαρμογής του άρθρου 13 του Ν. 1337/1983 σε περιοχές που βρίσκονται πλησίον της Εθνικής Οδού και τη μείωσή της στο νότιο τμήμα της πόλης, όπως φαίνονται στο χάρτη Π-1 (2 πινακίδες).» Από την νεότερη αυτή ρύθμιση προκύπτει ότι από την αρχική περιοχή αναμορφώσεως (του

- άρθρου 13 του ν. 1337/1983) «ΚΡΟΝΟΣ-ΙΡΙΣ» αφαιρέθηκε ένα τμήμα, το οποίο αντιστοιχεί με το γήπεδο του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ, το οποίο φέρεται ήδη ως ιδιοκτησία της αιτούσης εταιρείας ΑΡΜΟΝΙΑ. Η αφαίρεση του τμήματος αυτού από την περιοχή αναμορφώσεως έγινε, όπως προκύπτει από την υπ' αριθ. 20/19-12-1990 απόφαση της Εκτελεστικής Επιτροπής του Ο.Ρ.Σ.Α. και την από 17-12-1990 σχετική εισήγηση, με την αιτιολογία ότι στο αφαιρεθέν τμήμα ήταν "αδύνατη εκ των πραγμάτων η εφαρμογή του Άρθ. 13 (γη με κτίρια και εγκαταστάσεις εν λειτουργία που καθιστούν αδύνατη την απόδοση εισφοράς)". Τέλος, με την προσβαλλόμενη Υ.Α. εγκρίθηκε τροποποίηση του Γ.Π.Σ. του Δήμου Ελευσίνας, όπως ίσχυε κατά τ' ανωτέρω, και ορίσθηκαν ειδικότερα τα παρακάτω: "1. Εγκρίνεται η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του δήμου Ελευσίνας (ν. Αττικής), το οποίο έχει εγκριθεί με την 53571/3467/89 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του δήμου Ελευσίνας και τμήματος του δήμου Μάνδρας (ν. Αττικής)" (Δ' 518), όπως αναδημοσιεύθηκε με την 50651/1575/92 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 391) και τροποποιήθηκε με την 51103/1619/91 όμοια απόφαση (Δ' 192) με την επέκταση των ορίων του γενικού πολεοδομικού σχεδίου για την ένταξη εντός αυτών περιοχών προς πολεοδόμηση, περιοχών που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν και περιοχών ειδικών χρήσεων όπως φαίνεται στο χάρτη Π. 1 σε κλίμακα 1:10.000 και ειδικότερα: Α. ... Β. Την τροποποίηση των χρήσεων γης και τον καθορισμό νέων στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως φαίνεται στο χάρτη Π. 1 και ειδικότερα: - ... -Τον καθορισμό πολεοδομικού κέντρου στην περιοχή ΚΡΟΝΟΣ-ΙΡΙΣ, με εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 2508/1997 για την πολεοδομική αναμόρφωση προβληματικών περιοχών, με έμφαση στις χρήσεις αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων και εξαιρουμένων των πολυκαταστημάτων, υπεραγορών, διοίκησης, ξενοδοχείων/ξενώνων πάνω από 100 κλίνες, κέντρων διασκέδασης-αναψυχής, επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, πρατηρίων βενζίνης, αθλητικών εγκαταστάσεων και εγκαταστάσεων μέσων μαζικής μεταφοράς. ...".
10. Επειδή, από τα εκτεθέντα ανωτέρω προκύπτει ότι με την υπ' αριθ. 51103/1619/27-3-1991 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. τροποποιήθηκε το αρχικό Γ.Π.Σ. του Δ. Ελευσίνας, με αποτέλεσμα η έκταση της αρχικώς εγκριθείσης ζώνης πολεοδομικής αναμορφώσεως στην περιοχή των παλαιών εργοστασίων ΚΡΟΝΟΣ και ΙΡΙΣ να μειωθεί, δια της αφαίρεσεως από αυτήν του ακινήτου του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ. Η πράξη αυτή ανακαθορισμού της εκτάσεως της περιοχής αναμορφώσεως, η οποία έχει, κατά τα εκτεθέντα, ατομικό χαρακτήρα, δεν ελέγχεται παρεμπιπτόντως, ανεξαρτήτως αν η αιτιολογία της αφαίρεσεως του ανωτέρω τμήματος από την περιοχή πολεοδομικής αναμορφώσεως ήταν νόμιμη ή όχι. Εφόσον, επομένως, η ως άνω τροποποίηση του αρχικού Γ.Π.Σ. του Δ. Ελευσίνας είναι κατά το ανωτέρω

μέρος ισχυρή, η αρχική υπαγωγή (προ της τροποποιήσεως του Γ.Π.Σ.) ολόκληρης της περιοχής ΚΡΟΝΟΣ-ΙΡΙΣ σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως ήρθη ως προς το ακίνητο του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ πριν από την θέση σε ισχύ του ν. 2508/1997, ενώ ^ το υπόλοιπο τμήμα της αρχικής υπό πολεοδομική αναμόρφωση περιοχής, το οποίο δεν εθίγη από την προμνησθείσα τροποποίηση του αρχικού Γ.Π.Σ., υπήχθη εν συνεχεία αυτοδικαίως, κατ' εφαρμογή του άρθρου 15 παρ. 8 περ. α' του ν. 2508/1997, στο καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως του εν λόγω άρθρου. Ενόψει των ανωτέρω, ο επαναχαρακτηρισμός με την προσβαλλόμενη τροποποίηση του Γ.Π.Σ. Ελευσίνας της περιοχής των εργοστασίων ΚΡΟΝΟΣ και ΙΡΙΣ ως περιοχής πολεοδομικής αναμορφώσεως αποτελεί, κατά το μέρος που αφορά το ακίνητο του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ, νέα υπαγωγή στο ως άνω καθεστώς, η οποία συνιστά εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη, για την έκδοση της οποίας απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας των άρθρων 3 του ν. 1337/1983 και 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985, καθώς και ειδική αιτιολογία ως προς την συνδρομή των κατά το άρθρο 15 παρ. 1 του ν. 2508/1997 νομίμων προϋποθέσεων εκδόσεως της (πρβλ. ΣτΕ 3475/2008 κ.ά.).

11. Επειδή, όπως έχει κριθεί, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, δηλαδή η πολεοδομική οργάνωση των πόλεων και των οικισμών της Χώρας οποιουδήποτε μεγέθους κατά τρόπο που να εξυπηρετεί την λειτουργικότητα και την ανάπτυξη τους και να επιτυγχάνει την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβιώσεως σ' αυτούς, έχει ευρύτερες συνέπειες, που δεν περιορίζονται στα όρια του συγκεκριμένου οικισμού, αλλά εκτείνονται σ' ολόκληρη την επικράτεια ενόψει της αλληλεπιδράσεως του τρόπου οργάνωσης κάθε οικισμού με τους υπολοίπους και των επεμβάσεων στο φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον, τις οποίες αναπόφευκτα συνεπάγεται η πολεοδομική οργάνωση μιας περιοχής. Επομένως, η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακος και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως δεν μπορεί να θεωρηθεί ούτε ειδικότερο θέμα, κατά την έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντ., αλλά ούτε και θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα. Συνεπώς, οι ρυθμίσεις αυτές μπορεί να γίνονται μόνον με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Ο κανόνας, εξάλλου, αυτός αφορά τόσο τις αμιγώς κανονιστικές πράξεις (όπως όροι δομήσεως και χρήσεων) και τις πράξεις μικτού χαρακτήρα (όπως τροποποίηση σχεδίου πόλεως με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), όσο και τις ατομικές πράξεις (όπως απλή τροποποίηση σχεδίου χωρίς ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), διότι, κατά το Σύνταγμα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός συνδέει, λόγω του μεγάλου βαθμού της εσωτερικής συνοχής του, αρρήκτως τις κατηγορίες αυτές πράξεων, κατά τρόπο ώστε η τροποποίηση από άλλο όργανο ατομικής πολεοδομικής ρυθμίσεως να επιδρά αφεύκτως και στο υπόλοιπο, κανονιστικό μέρος αυτής, με αποτέλεσμα τον

κίνδυνο ανατροπής της συνοχής της. Τα ανωτέρω, ωστόσο, δεν αφορούν την νομοθετική πρόβλεψη εγκρίσεως του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (πρώτου σταδίου του πολεοδομικού σχεδιασμού μιας περιοχής) με υπουργική απόφαση ούτε καθιστά αντιφατική την πρόβλεψη αυτήν με τον κανόνα της θεσπίσεως των πολεοδομικών ρυθμίσεων του δευτέρου σταδίου (πολεοδομική μελέτη) με προεδρικό διάταγμα, προεχόντως διότι, κατά τις οικείες διατάξεις (άρθρα 7 παρ. 1 ν. 1337/1983, 7 παρ. 3, 15 παρ. 4 ν. 2508/1997), όλες οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ακόμη και οι βασικές (συνεπώς και οι αναφερόμενες στο εφαρμοστέο καθεστώς χρήσεων γης ή πολεοδομικής αναπλάσεως ή αναμορφώσεως ορισμένης περιοχής), μπορεί να ανατραπούν κατά την διαδικασία εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης με την άσκηση ενστάσεων (βλ. ΣτΕ 3661/2005 Ολομ.). Τούτο, άλλωστε, είναι κατά μείζονα λόγο δυνατό στην ειδικότερη περίπτωση της πολεοδομικής αναμορφώσεως του άρθρου 15 του ν. 2508/1997, στην παρ. 2 του οποίου ρητώς ορίζεται ότι η υπαγωγή περιοχής σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως "προτείνεται" με το οικείο Γ.Π.Σ., εγκρίνεται δε και οριστικοποιείται μόνο με την επακολουθούσα πολεοδομική μελέτη. Ενόψει των ανωτέρω, ο προβαλλόμενος με το δικόγραφο προσθέτων λόγων της αιτούσης εταιρείας λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο η προσβαλλόμενη Υ.Α., κατά το μέρος που αφορά στις προαναφερθείσες πολεοδομικές ρυθμίσεις (καθεστώς χρήσεων γης και πολεοδομικής αναμορφώσεως στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο της αιτούσης εταιρείας), αντίκειται στο άρθρο 43 παρ. 2 του Συντάγματος, ως εκδοθείσα από όργανο διαφορετικό από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.

12. Επειδή, από τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 4 και 2 παρ. 1 του ν. 1337/1983, καθώς και των άρθρων 4 παρ. 3 περ. γ' και δ', 7 παρ. 1 και 15 του ν. 2508/1997, συνάγεται ότι δεν κωλύεται η υπαγωγή περιοχών για τις οποίες έχει εγκριθεί Γ.Π.Σ. σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως είτε με τροποποίηση του υφισταμένου Γ.Π.Σ. είτε με άλλη πράξη πολεοδομικού σχεδιασμού, από τις προβλεπόμενες στο άρθρο 15 παρ. 2 του ν. 2508/1997. Συνεπώς, ο προβαλλόμενος με το δικόγραφο προσθέτων λόγων της αιτούσης εταιρείας λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 15 του ν. 2508/1997, μία περιοχή ήδη εντεταγμένη σε Γ.Π.Σ., όπως η επίμαχη, δεν μπορεί να υπαχθεί σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.
13. Επειδή, από τις παρατεθείσες διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 1, 2 και 3 του ν. 1337/1983 και 4 παρ. 10 του ν. 2508/1997 συνάγεται ότι η διαδικασία της αρχικής συντάξεως ή της τροποποίησεως Γ.Π.Σ. κινείται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εφόσον από την οικεία Υπουργική Απόφαση ή από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η σχετική ειδική μελέτη, που απαιτείται σε κάθε περίπτωση συντάξεως ή τροποποίησεως του Γ.Π.Σ. (βλ. ΣτΕ 557/1999 επτ.), έχει εκπονηθεί εν όλω ή κατά τα κύρια

μέρη αυτής με πρωτοβουλία της κεντρικής διοικήσεως και όχι της τοπικής αυτοδιοικήσεως, στην μελέτη δε αυτήν στηρίζεται η πρόταση συντάξεως ή τροποποιήσεως του σχεδίου. Εξ άλλου, απαραίτητο στοιχείο της διαδικασίας συντάξεως ή τροποποιήσεως Γ.Π.Σ. αποτελεί και η διατύπωση των απόψεων των ενδιαφερομένων ιδιωτών, η συμμετοχή των οποίων επιτυγχάνεται με κάθε πρόσφορο μέσο, χωρίς όμως να απαιτείται και η κοινοποίηση προς κάθε έναν από αυτούς ατομικής προσκλήσεως για να λάβει μέρος στην διαδικασία. Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου (από 10-5-2004 εισήγηση της Προϊσταμένης του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας - ΟΡΣΑ - Αικ. Συκιανάκη), λόγω σειράς θεμάτων που προέκυψαν κατά τις διαδικασίες συντάξεως μελετών εξειδικεύσεως του Γ.Π.Σ. Ελευσίνας, ο Αναπτυξιακός Σύνδεσμος Δήμων και Κοινοτήτων του Θριασίου Πεδίου υπέβαλε στον Ο.Ρ.Σ.Α., ως ολοκληρωμένη πρόταση του, ειδική μελέτη για την βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής, η οποία είχε εκπονηθεί από το μελετητικό γραφείο του πολεοδόμου Δ. Σταματιάδη. Η τελική μελέτη για την πολεοδομική οργάνωση του Θριασίου Πεδίου, εναρμονισμένη προς τις σχετικές αποφάσεις των Ο.Τ.Α., αφού εγκρίθηκε από τον ανωτέρω Αναπτυξιακό Σύνδεσμο, υπεβλήθη στον Ο.Ρ.Σ.Α. την 2-4-2002 με έγγραφο του Αναπτυξιακού Συνδέσμου, ειδικώς δε όσον αφορά τον Δ. Ελευσίνας υπεβλήθησαν στον Ο.Ρ.Σ.Α. και οι υπ' αριθ. 273/2000 και 328/2003 αποφάσεις του Δ.Σ. Ελευσίνας. Η τελευταία από τις αποφάσεις αυτές, με τίτλο "πρόταση αναθεώρησης - τροποποίησης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ελευσίνας", κοινοποιήθηκε στον Ο.Ρ.Σ.Α. με το 18574/5-12-2003 έγγραφο του Δ. Ελευσίνας. Παράλληλα, ο ΟΡΣΑ ανέθεσε, με χρηματοδότηση της Νομαρχίας Δυτικής Αττικής, α) στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας το ερευνητικό πρόγραμμα "Ολοκληρωμένη Διαχείριση παράκτιας περιοχής Δυτ. Σαρωνικού», με αντικείμενο την διαμόρφωση πλαισίου και κατευθύνσεων προκειμένου να συνταχθούν εξειδικευμένες προτάσεις για την παράκτια ζώνη του Δυτικού Σαρωνικού. Η σχετική μελέτη υποβλήθηκε στον ΟΡΣΑ στις 12-3-2004 και β) στο ΙΟΒΕ (Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών), σε συνεργασία με το Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, το ερευνητικό πρόγραμμα «Σχεδιασμός Μητροπολιτικής Περιφέρειας για μια Βιώσιμη Ανάπτυξη – Επιχειρησιακό Σχέδιο Δράσης για τη Χωρική και Κλαδική Ανάπτυξη στο Θριάσιο Πεδίο και Δυτ. Αττικής». Το Σχέδιο αυτό, όπως αναφέρεται στην προαναφερθείσα εισήγηση της Προϊσταμένης του ΟΡΣΑ (σελ. 3), "ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο 2003 και αποτελεί το πλαίσιο για τη μελέτη ΖΟΕ Δ. Αττικής και τις τροποποιήσεις των ΓΠΣ Θριασίου". Στην ίδια εισήγηση (σελ. 4) αναφέρεται ότι και τα δύο, ως άνω, ερευνητικά προγράμματα "αποτελούν πλαίσιο που τεκμηριώνει τις προτάσεις της μελέτης τροποποίησης του ΓΠΣ Δήμου Ελευσίνας ...". Επακολούθησε, κατόπιν της προαναφερθείσας εισηγήσεως, η από 19-5-2004 απόφαση (γνωμοδότηση) της Εκτελεστικής Επιτροπής του ΟΡΣΑ, η οποία εκδόθηκε σύμφωνα με τα άρθρα 4

παρ. 10 του ν. 2508/1997 και 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985, με τίτλο σχετικού θέματος "Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Ελευσίνας". Η ως άνω απόφαση, με συνημμένη την προαναφερθείσα εισήγηση, κοινοποιήθηκε, μεταξύ άλλων, στον Δ. Ελευσίνας και στο Υπουργείο Ανάπτυξης με το Α.Π. 2564/26-5-2004 έγγραφο του Ο.Ρ.Σ.Α., με το οποίο οι προαναφερθείσες αρχές εκλήθησαν να γνωμοδοτήσουν αρμοδίως, σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 1337/1983, δηλαδή κατά την διαδικασία τροποποίησης Γ.Π.Σ., η οποία κινείται από το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και όχι από τον οικείο Δήμο. Όπως, εξ άλλου, προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, επακολούθησε η υποβολή σειράς εγγράφων υπομνημάτων ιδιωτών με τις απόψεις τους σχετικά με την ανωτέρω πρόταση τροποποίησης του Γ.Π.Σ. (έγγραφα από 5-7-2004 Κων/νου Λαζαράκη, από 20-7-2004 Επιτροπής "για την διασφάλιση του κοινοχρήστου χαρακτήρα της παραλίας Ελευσίνας και των ελεύθερων χώρων που ακόμα υπάρχουν κοντά στη θάλασσα", από 12-10-2004 της βιομηχανίας σκυροδέματος "ΗΤΑΝ", από 8-11-2004 της Εταιρείας "ΕΛΑΝΗ Α.Ε.Β.Ε.", από 30-11-2004 των Ναυπηγείων Ελευσίνας, από 30-11-2004 της Εταιρείας ΧΑΛΥΒΟΥΡΓΙΚΗ, από 1-12-2004 του Σωματείου Εργαζομένων Χαλυβουργικής, από 3-12-2004 των Ναυπηγείων Ελευσίνας, από 7-12-2004 του Οργανισμού Λιμένος Ελευσίνας Α.Ε.). Επίσης, όπως προκύπτει από την από 17-12-2004 εισήγηση του Προϊσταμένου του ΟΡΣΑ Μ. Παπανικολάου προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού, υποβλήθηκε η υπ' αριθ. 283/2004 απόφαση (γνωμοδότηση) του Δ. Ελευσίνας προς τον Ο.Ρ.Σ.Α., καθώς και το υπ' αριθ. Φ/Α4/οικ. 16541/1096/2-9-2004 έγγραφο του Υπουργείου Ανάπτυξης, στο οποίο αναφερόταν, μεταξύ άλλων, ότι το Υπουργείο αυτό δεν ήταν σύμφωνο με την προταθείσα απαγόρευση επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής οχλήσεως, με εξαίρεση τα εργαστήρια ζαχαροπλαστικής και αρτοποιίας, σε περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου. Η ανωτέρω εισήγηση του Προϊσταμένου του Ο.Ρ.Σ.Α. εγκρίθηκε με την από 22-12-2004 απόφαση της Επιτροπής αυτής και ακολούθησε η έκδοση της προσβαλλομένης Υπουργικής Αποφάσεως. Από τα ανωτέρω στοιχεία προκύπτει ότι η επίδικη τροποποίηση του Γ.Π.Σ. Ελευσίνας στηρίχθηκε σε μελέτες (Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, ΙΟΒΕ-ΙΠΑ), οι οποίες εκπονήθηκαν με πρωτοβουλία του Ο.Ρ.Σ.Α.. Εξ άλλου, η ως άνω πρόταση τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Ελευσίνας κοινοποιήθηκε για γνωμοδότηση στον Δ. Ελευσίνας, έγινε δε και ευρύτερα γνωστή στους ενδιαφερομένους, όπως προκύπτει από το γεγονός ότι υπεβλήθη σειρά εγγράφων υπομνημάτων με τις απόψεις τους για την προταθείσα τροποποίηση. Συνεπώς, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην αρχή της παραγράφου αυτής, η επίδικη διαδικασία τροποποίησης του Γ.Π.Σ. κινήθηκε τελικώς από την κεντρική Διοίκηση, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 3 παρ. 3 του ν. 1337/1983, και όχι από την τοπική αυτοδιοίκηση, τηρήθηκε δε προς τούτο τόσο ο ουσιώδης τύπος της γνωμοδότησεως του Δήμου Ελευσίνας και του Υπουργείου

- Ανάπτυξης, όσο και η απαίτηση του νόμου για συμμετοχή των ενδιαφερομένων ιδιωτών στην εν λόγω διαδικασία με την διατύπωση των απόψεων τους.
14. Επειδή, ενόψει των ανωτέρω, ο προβαλλόμενος με το κύριο δικόγραφο της αιτούσης εταιρείας λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο υποστηρίζεται αφενός ότι η επίδικη διαδικασία τροποποίησης του Γ.Π.Σ. Ελευσίνας κινήθηκε με απόφαση του Δ. Ελευσίνας, η οποία δεν γνωστοποιήθηκε στο κοινό προκειμένου να υποβάλει τις απόψεις του, και αφετέρου ότι η πρόταση του Ο.Ρ.Σ.Α. κοινοποιήθηκε σε περιορισμένο κύκλο αποδεκτών, χωρίς να κληθεί η αιτούσα να υποβάλει τις απόψεις της, είναι απορριπτέος κατά το πρώτο σκέλος του ως στηριζόμενος σε εσφαλμένη προϋπόθεση και κατά το δεύτερο ως αβάσιμος.
 15. Επειδή, από τα εκτεθέντα ανωτέρω προκύπτει ότι σε σχέση με τον χρόνο εκδόσεως της προσβαλλομένης Υ.Α. (13-6-2005) τηρήθηκαν επικαίρως οι προβλεπόμενοι από τα άρθρα 3 παρ. 3 ν. 1337/1983, 5 παρ. 4 ν. 1515/1985 και 4 παρ. 10 ν. 2508/1997 τύποι για την έκδοση της προσβαλλομένης αποφάσεως, αφενός με την υποβολή της από 22-12-2004 αποφάσεως (γνωμοδοτήσεως) της Εκτελεστικής Επιτροπής του Ο.Ρ.Σ.Α. και της υπ' αριθ. 283/2004 αποφάσεως (γνωμοδοτήσεως) του Δ. Ελευσίνας και αφ' ετέρου με την συμμετοχή των ενδιαφερομένων στην διαδικασία τροποποίησης του Γ.Π.Σ. κατά την διάρκεια του έτους 2004. Εξάλλου, από τα στοιχεία του φακέλου ουδεμία μεταβολή των πραγματικών συνθηκών προκύπτει στο γοονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ της τηρήσεως των ανωτέρω τύπων και της εκδόσεως της προσβαλλομένης πράξεως. Τέτοια μεταβολή δεν αποτελεί, ειδικότερα, η έκδοση της υπ' αριθ. ΠΕΧΩ οικ 6148/Φ τροπ./03/16-12-2003 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής (Δ' 1430/31-12-2003), με την οποία τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο της Ελευσίνας στα Ο.Τ. 40, 41 και 42, αφού οι προαναφερθέντες τύποι της διαδικασίας εκδόσεως της προσβαλλομένης Υ.Α. τηρήθηκαν σε χρονικά σημεία μεταγενέστερα της προαναφερθείσης ρυμοτομικής τροποποίησης, ώστε να είναι δυνατή η συνεκτίμηση των δεδομένων που ενδεχομένως προέκυψαν και από την τροποποίηση αυτήν. Ενόψει των ανωτέρω, ο προβαλλόμενος με το δικόγραφο προσθέτων λόγων της εταιρείας ΑΡΜΟΝΙΑ λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο η προσβαλλομένη Υ.Α. είναι μη νόμιμη λόγω παραβιάσεως της αρχής του επικαίρου της τηρήσεως των προβλεπομένων τύπων της διαδικασίας, καθόσον από την αρχική έγκριση του Γ.Π.Σ., κατά το έτος 1989, μέχρι την έκδοση της προσβαλλομένης πράξεως παρήλθε 16ετία, κατά την διάρκεια της οποίας μεταβλήθηκαν οι υφιστάμενες συνθήκες εξ αιτίας ιδίως του ότι στο μεταξύ επήλθε η αναφερθείσα τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δ. Ελευσίνας στα Ο.Τ. 40, 41 και 42, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.
 16. Επειδή, όπως έγινε παραπάνω δεκτό, η διαδικασία τροποποίησης του Γ.Π.Σ. του Δ. Ελευσίνας κινήθηκε από την κεντρική Διοίκηση (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.), κατά τα

οριζόμενα στο άρθρο 3 παρ. 3 του ν. 1337/1983, και όχι με πρόταση του Δ. Ελευσίνας, κατά την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου. Κατ' ακολουθία, ο προβαλλόμενος με το κύριο δικόγραφο της αιτούσης εταιρείας λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο η προσβαλλόμενη απόφαση είναι μη νόμιμη, διότι, κατά παράβαση της παρ. 5 του άρθρου 3 του ν. 1337/1983, εισάγονται για την επίμαχη έκταση ρυθμίσεις (καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως, περιορισμοί χρήσεων γης) κατά τροποποίηση της προτάσεως του Δ. Ελευσίνας, με πρωτοβουλία του οποίου κινήθηκε, κατά την αιτούσα, η επίμαχη διαδικασία, χωρίς να αιτιολογείται αν η τροποποίηση της προτάσεως του Δήμου κρίθηκε αναγκαία για κάποιον από τους λόγους που αναφέρονται στην προαναφερόμενη διάταξη (πρόκληση δυσανάλογα μεγάλων δαπανών για το Δημόσιο ή τον Δήμο, επιβλαβείς συνέπειες για την εθνική οικονομία ή την προστασία του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους), πρέπει να απορριφθεί ως στηριζόμενος σε εσφαλμένη προϋπόθεση.

17. Επειδή, όπως εκτίθεται ανωτέρω, η υπαγωγή με την προσβαλλόμενη τροποποίηση του Γ.Π.Σ. Ελευσίνας του ακινήτου του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως του άρθρου 15 (παρ. 1) του ν. 2508/1997 χρήζει ειδικής αιτιολογίας ως προς τον προβληματικό χαρακτήρα της πολεοδομικώς ρυθμιζόμενης περιοχής, δυνάμενο κατά νόμο να οφείλεται στην μεγάλη κτιριακή πυκνότητα ή την μεγάλη έλλειψη κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις ή, τέλος, στην μη εφαρμογή του υφισταμένου ρυμοτομικού σχεδίου λόγω μη συντελέσεως των προβλεπομένων απαλλοτριώσεων στο μεγαλύτερο τμήμα της. Στην προκειμένη περίπτωση, από τα στοιχεία του φακέλλου (από 10-5-2004 εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΣΑ και τα συνημμένα σ' αυτήν παραρτήματα) προκύπτει ότι στην περιοχή του Θριασίου Πεδίου δραστηριοποιούνται πάνω από 2.500 επιχειρήσεις του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, ενώ η περιοχή διασχίζεται ετησίως από 55 εκατομμύρια οχήματα. Τα κυρία προβλήματα του Πεδίου είναι η μεγάλη συσσώρευση και η άναρχη εγκατάσταση οχλουσών βιομηχανικών μονάδων και αποθηκών (διυλιστήρια, τσιμέντα, χαλυβουργεία, ναυπηγεία), η ανάμιξη των χρήσεων γης και η υποβάθμιση του αστικού χώρου, η σοβαρή υποβάθμιση του περιβάλλοντος, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η συρρίκνωση της αγροτικής γης. Ειδικότερα, κατά τα τελευταία 30 χρόνια η αισθητική του τοπίου στην περιοχή της Ελευσίνας έχει επιβαρυνθεί εξαιρετικά από τις υπάρχουσες οχλούσες βιομηχανικές δραστηριότητες, οι οποίες είναι ποικίλου χαρακτήρα, παρουσιάζουν υψηλή συγκέντρωση και η χωροθέτησή τους δεν έχει γίνει με ορθολογικό τρόπο. Πλήθος βιομηχανιών, όπως διυλιστήρια, μονάδες παραγωγής τσιμέντου, αποθήκες οικοδομικών υλικών, αποθήκες ανταλλακτικών αυτοκινήτων, βιομηχανίες χάλυβος, είναι εγκατεστημένες περίξ του οικισμού, ενώ και άλλες ανθρωπογενείς δραστηριότητες, εκτός των

- βιομηχανικών, είναι έντονες τόσο στην χερσαία ζώνη, όσο και στην θαλάσσια περιοχή. Κύριο χαρακτηριστικό της παράκτιας περιοχής αποτελεί η νέα Εθνική Οδός Αθηνών-Κορίνθου, η οποία διέρχεται κατά μήκος της ακτογραμμής και αποτελεί τον κύριο οδικό άξονα για την διασύνδεση της Αθήνας με την Πελοπόννησο και την Δυτική Ελλάδα, η δε κυκλοφορία τόσο των βαρέων οχημάτων, όσο και των ιδιωτικών αυτοκινήτων είναι πολύ μεγάλη. Ενόψει των ανωτέρω, ένα από τα βασικότερα προβλήματα της περιοχής συνίσταται στην έλλειψη κοινωνικού εξοπλισμού, δηλαδή χώρων αθλητικών-πολιτιστικών εγκαταστάσεων και ζωνών πρασίνου στον οικιστικό ιστό. Από τα στοιχεία αυτά προκύπτει ότι στην περιοχή του Δήμου Ελευσίνας, όπως έχει διαμορφωθεί εξαιτίας της άναρχης βιομηχανικής, κυρίως, αναπτύξεως, διαπιστώνεται μεγάλη έλλειψη κοινοχρήστων χώρων και χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις, πληρούται δηλαδή η σχετική προϋπόθεση του άρθρου 15 παρ. 1 του ν. 2508/1997 για την υπαγωγή περιοχών του πολεοδομικού σχεδίου στο καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως της ανωτέρω διατάξεως. Συνεπώς, η προσβαλλόμενη Υ.Α. αιτιολογείται νομίμως και επαρκώς ως προς την υπαγωγή της περιοχής του ακινήτου του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως, τα δε περί του αντιθέτου ποσβαλλόμενα με τους σχετικούς λόγους του κυρίου δικογράφου της αιτήσεως, πρέπει να απορριφθούν ως αβάσιμα. Περαιτέρω, ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο η υπαγωγή του ακινήτου του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως παραβιάζει την αρχή της αναλογικότητας, διότι με το επαχθές αυτό μέτρο δεν εξυπηρετείται ιδιαίτερη πολεοδομική ανάγκη ή άλλη μορφή δημοσίου συμφέροντος, είναι, ενόψει των παραπάνω, απορριπτέος ως αβάσιμος.
18. Επειδή, όπως εκτέθηκε ανωτέρω, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί την γενική πρόταση πολεοδομικής οργανώσεως των πολεοδομικών ενοτήτων, η οποία αναφέρεται, κατά τα ρητώς οριζόμενα στο άρθρο 4 παρ. 5 του ν. 2508/1997 (βλ. και το αντίστοιχο άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 1337/1983), μεταξύ άλλων, στις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, αλλά και στις απαγορεύσεις δομήσεως και χρήσεως. Στο πλαίσιο αυτό, η Διοίκηση δεν κωλύεται να εξαιρέσει από συγκεκριμένη γενική κατηγορία χρήσεων γης ορισμένες από τις ειδικές χρήσεις που εμπίπτουν στην κατηγορία αυτήν, εφόσον δεν παραβιάζεται η γενική πολεοδομική λειτουργία της καθιερούμενης γενικής κατηγορίας και η Διοίκηση εκτιμά ότι η εξαίρεση επιβάλλεται από τις συνθήκες που επικρατούν στην πολεοδομικώς ρυθμιζόμενη οικιστική περιοχή (πρβλ. ΣτΕ 451/2003, 4578/2001, 3756/2000). Τούτο ισχύει ειδικότερα και στην περίπτωση που η εισαγόμενη εξαίρεση αφορά στην απαγόρευση ιδρύσεως βιομηχανικών ή βιοτεχνικών εγκαταστάσεων οποιασδήποτε κατηγορίας, εφόσον τηρηθούν οι προβλεπόμενες από τον νόμο διαδικαστικές προϋποθέσεις (βλ. άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2965/2001 και ήδη 7 παρ. 3 του ν. 3325/2005), όπως έγινε εν προκειμένω κατά τα εκτεθέντα ανωτέρω. Ενόψει αυτών, ο λόγος

- ακυρώσεως, με τον οποίο προβάλλεται ότι μη νομίμως εξαιρέθηκαν με την προσβαλλόμενη Υ. Α. συγκεκριμένες χρήσεις της κατηγορίας του πολεοδομικού κέντρου, διότι η εξαίρεση αυτή δύναται να αποτελέσει αντικείμενο μόνο της επακολουθούσης Πολεοδομικής Μελέτης και όχι του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.
19. Επειδή, από τις διατάξεις του άρθρου 24 (παρ. 1, 2, 3, 5) του Συντάγματος συνάγεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός της Χώρας και η πολεοδομική διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών αποτελούν υποχρέωση της Πολιτείας, η δε ρυθμιστική αυτή αρμοδιότητα του Κράτους εκδηλώνεται με την θέσπιση κανόνων που αποβλέπουν στην προστασία του φυσικού και του πολιτιστικού περιβάλλοντος, στην ορθολογική διάταξη των ανθρώπινων δραστηριοτήτων στον χώρο και στην διασφάλιση της λειτουργικότητας και αισθητικής των οικιστικών περιοχών, εν όψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών κάθε μιας από αυτές, κατά τρόπο ώστε να δημιουργούνται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβιώσεως. Περαιτέρω, ο συνταγματικός νομοθέτης, μεριμνώντας για την εξασφάλιση της δυνατότητας εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων σε σύντομο χρόνο μετά την έγκρισή τους, ώστε να εξυπηρετούνται κατά τρόπο αποτελεσματικό και οι προαναφερόμενοι σκοποί, προέβλεψε με το ίδιο άρθρο την υποχρέωση όλων αδιακρίτως των ιδιοκτητών ακινήτων που βρίσκονται είτε σε περιοχή η οποία χαρακτηρίζεται για πρώτη φορά ως οικιστική, εντασσόμενη σε πολεοδομικό σχέδιο, είτε σε υφιστάμενη οικιστική περιοχή, της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο αναμορφώνεται, να διαθέσουν χωρίς αντάλλαγμα τμήμα της ιδιοκτησίας τους ή να καταβάλουν ορισμένο χρηματικό ποσό, προκειμένου να εξασφαλισθούν οι εκτάσεις που απαιτούνται για τους προβλεπόμενους από το πολεοδομικό σχέδιο κοινοχρήστους χώρους και χώρους κοινωφελών χρήσεων και να εξοικονομηθούν χρηματικά μέσα για την αντιμετώπιση των δαπανών εκτελέσεως των βασικών κοινοχρήστων πολεοδομικών έργων. Ανατίθεται δε από το Σύνταγμα στον κοινό νομοθέτη η εξειδίκευση της επιβαλλόμενης από αυτό υποχρεώσεως και, ιδίως, ο ορισμός του μεγέθους των εδαφικών εκτάσεων και τους ύψους του χρηματικού ποσού που οφείλουν να διαθέτουν οι ιδιοκτήτες, καθώς και του τρόπου υπολογισμού των υποχρεώσεων τους αυτών, με την αυτονόητη προϋπόθεση ότι οι σχετικές ρυθμίσεις δεν πρέπει να έρχονται σε αντίθεση προς την επίσης κατοχυρούμενη από το Σύνταγμα [άρθρο 4], αρχή της ισότητας, δεδομένου ότι με τις προαναφερόμενες ειδικές διατάξεις του άρθρου 24 ο συνταγματικός νομοθέτης δεν επέτρεψε αποκλίσεις από την βασική αυτή αρχή. Εξάλλου, στην παράγραφο 4 του άρθρου 8 του ν. 1337/1983, στην οποία παραπέμπει η παράγραφος 4 του άρθρου 15 του ν. 2508/1997 για τον υπολογισμό των υποχρεώσεων εισφοράς σε γη των ιδιοκτησιών που αναμορφώνονται πολεοδομικώς κατά τον ν. 2508/1997, ορίζεται ότι η εισφορά αυτή αποτελείται από ποσοστό επιφανείας κάθε ιδιοκτησίας κλιμακούμενο αναλόγως προς το εμβαδόν της ιδιοκτησίας, από 10%, που εφαρμόζεται στο

τμήμα της ιδιοκτησίας μέχρι 250 τ.μ., έως 60%, που εφαρμόζεται σε αυτοτελείς ιδιοκτησίες μεγαλύτερες από 10.000 τ.μ., οι οποίες ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη, για το άνω των 10.000 τ.μ. τμήμα τους. Οι διατάξεις αυτές στηρίζονται στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 παρ. 3 και 5 του Συντάγματος και δεν αντίκεινται στην κατά το άρθρο 17 του Συντάγματος προστασία της ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι τα ποσοστά της οφειλόμενης εισφοράς σε γη που προβλέπονται από τις σχετικές διατάξεις του ν. 1337/1983 δεν υπερβαίνουν τα εύλογα όρια, ευρισκόμενα σε αντιστοιχία αφ' ενός προς το μέγεθος της αυξήσεως της αξίας των ιδιοκτησιών που, σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας, επέρχεται λόγω της εντάξεως τους σε πολεοδομικό σχέδιο και αφ' ετέρου προς τις εκτάσεις κοινοχρήστων χώρων και χώρων κοινωφελών χρήσεων που είναι στοιχειωδώς αναγκαίες, ώστε να διαμορφώνονται συνθήκες ικανοποιητικές για την διαβίωση των κατοίκων. Η ιδιοκτησία, άλλωστε, τελεί σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 17 του Συντάγματος υπό την επιφύλαξη ότι τα δικαιώματα που απορρέουν από την ιδιοκτησία δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος (ΣτΕ 3338/1999, 2951/1998, 1643/1997, 5209/1996, 3932/1995, 2380/1994, 2057-8/1994 Ολομ., 2155/1992 κ. ά.). Εξάλλου, η επιβολή περιορισμών στις χρήσεις γης αποσκοπούν στην πραγμάτωση της κατά το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος υποχρεώσεως του Κράτους για την επίτευξη των καλύτερων όρων διαβιώσεως και την διαφύλαξη της ποιότητας ζωής στους οικισμούς και δεν παραβιάζουν, ως εκ τούτου, τις διατάξεις του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1 της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου (Ε.Σ.Δ.Α.), εφ' όσον δεν καθιστούν αδρανή την ιδιοκτησία σε σχέση με τον προορισμό της (πρβλ. ΣτΕ 3903/2006 επτ., 3222/2006 επτ., 3851/2005 επτ., 3849/2005 επτ., 3719/2005 επτ., 2604/2005 επτ., 2079/2004, 2003/2003 Ολομ.). Στην προκειμένη περίπτωση, με την προσβαλλόμενη Υ.Α. ορίζεται ότι η περιοχή του ακινήτου του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ υπάγεται στην κατηγορία χρήσεων γης του πολεοδομικού κέντρου, με έμφαση σε χρήσεις αναψυχής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, εξαιρουμένων ορισμένων χρήσεων της ανωτέρω κατηγορίας, κατά τα εκτεθέντα αναλυτικώς στην παρ. 9 της παρούσης εισηγήσεως. Από την ανωτέρω ρύθμιση της προσβαλλομένης Υ.Α., σε συνδυασμό με το άρθρο 3 του από 23-2-1987 π. δ/τος (βλ. παρ. 6), προκύπτει ότι στο ανωτέρω ακίνητο επιτρέπονται, κατ' αρχήν, όλες οι λοιπές χρήσεις της κατηγορίας του πολεοδομικού κέντρου ήτοι κατοικία, ξενώνες και ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, εμπορικά καταστήματα (πλην υπεραγορών και πολυκαταστημάτων), γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συναθροίσεως κοινού, πολιτιστικά κτίρια και εγκαταστάσεις, κτίρια εκπαίδευσης, θρησκευτικοί χώροι, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, κτίρια και γήπεδα σταθμεύσεως, πρατήρια βενζίνης και εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων. Ενόψει των ανωτέρω, η ιδιοκτησία της αιτούσης όχι μόνο δεν

καθίσταται αδρανής σε σχέση με τον προορισμό της, αλλά καθίσταται δυνατή η σύμφωνη με τον αστικό προορισμό της οικονομική αξιοποίηση αυτής με πληθώρα εναλλακτικών δυνατοτήτων, οι οποίες μάλιστα είναι ευρύτερες από τις αντίστοιχες δυνατότητες που παρείχε ο χαρακτηρισμός της περιοχής ως περιοχής "γενικής κατοικίας" από το τροποποιηθέν με την προσβαλλόμενη Υ.Α. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δ. Ελευσίνας. Συνεπώς, ο προβαλλόμενος από την αιτούσα εταιρεία λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίον η επιβληθείσα με την προσβαλλόμενη απόφαση απαγόρευση ορισμένων ειδικότερων χρήσεων γης της κατηγορίας του "πολεοδομικού κέντρου", σε συνδυασμό με την υποχρέωση της για εισφορά σε γη λόγω της υπαγωγής του ακινήτου του εργοστασίου ΚΡΟΝΟΣ σε καθεστώς πολεοδομικής αναμορφώσεως, θίγει τον πυρήνα της ιδιοκτησίας της κατά τρόπο αντίθετο προς τις επιταγές του άρθρου 17 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του Πρωτοκόλλου αριθ. 1 της Ε.Σ.Δ.Α., είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

20. Επειδή, τέλος, εν όψει της, κατά τα εκτεθέντα παραπάνω γενικής υποβαθμίσεως του οικιστικού περιβάλλοντος στην περιοχή του Θριασίου Πεδίου, η θεσπιζόμενη με την προσβαλλόμενη Υ.Α. απαγόρευση στην περιοχή πολεοδομικής αναμορφώσεως των εργοστασίων ΚΡΟΝΟΣ και ΙΡΙΣ συγκεκριμένων χρήσεων γης της κατηγορίας του πολεοδομικού κέντρου, αποσκοπούσα προδήλως στην μη περαιτέρω επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος, αιτιολογείται νομίμως και επαρκώς, ο δε λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο η εταιρεία ΑΡΜΟΝΙΑ ισχυρίζεται αφενός ότι η ανωτέρω απαγόρευση δεν αιτιολογείται νομίμως λόγω ελλείψεως επιστημονικής τεκμηριώσεως και αφετέρου ότι είναι προδήλως εσφαλμένη, καθόσον, ενώ κατά την προσβαλλόμενη Υ.Α. δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στις χρήσεις αναψυχής και πολιτιστικών εγκαταστάσεων, εισάγεται παραλλήλως απαγόρευση συναφών χρήσεων, όπως τα κέντρα διασκέδασης-αναψυχής και οι αθλητικές εγκαταστάσεις, είναι κατά μεν το πρώτο σκέλος του απορριπτέος ως αβάσιμος, κατά δε το δεύτερο ως अपαράδεκτος, διότι πλήττει ευθέως την ακυρωτικώς ανέλεγκτη ουσιαστική κρίση της Διοικήσεως.
21. Επειδή, ενόψει των παραπάνω, πρέπει να απορριφθεί η υπό κρίση αίτηση.