

ΣτΕ 1661/2018 (Τμ. Ε')

Πρόεδρος: Γ. Παπαγεωργίου, Προεδρεύων Σύμβουλος της Επικρατείας, **Εισηγητής:** Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος ΣτΕ, **Δικηγόροι:** Σ. Τσακυράκης, Α. Κολούτσος, Πάρεδρος ΝΣΚ, Β. Παπαδημητρίου

Διατάξεις: άρθρα 17 (§ 2), 24 (§§ 3-5) **Συντ.**, 1 Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου **ΕΣΔΑ** (νδ/γμα 53/1974, Α' 256), 8-9, 13 **ν. 1337/1983** (Α' 33) (= άρθρα 45, 46 και 50 ΚΒΠΝ), 20 **ν. 2508/1997** (Α' 124), 31 (§ 2) **ν. 4067/2012** (ΝΟΚ - Α' 79), 62 (§ 2) **ν. 4280/2014** (Α' 159), 1 (§ 7), 6 (§ 6) **ν. 4315/2014** (Α' 269/24.12.2014)

Υποχρέωση εισφοράς σε γη. Δέσμευση μόνον ιδιοκτησιών που έχουν ενταχθεί σε σχέδιο πόλεως, ως κοινόχρηστοι χώροι, με τις διατάξεις του νδ/τος της 17ης Ιουλίου 1923 και καθίστανται οικοδομήσιμοι με άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Απαγόρευση επέκτασης. Έννοια «προϊσχυουσών διατάξεων του άρθρου 20 του ν. 2508/1997» κατά την παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014. Μη νόμιμη επιβολή εισφοράς σε γη σε ακίνητο που είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως οικοδομήσιμος χώρος. Οι απορρέουσες από το ΓΠΣ δεσμεύσεις ισχύουν και προκειμένου να τροποποιηθεί ρυμοτομικό σχέδιο με βάση τις διατάξεις του νδ/τος της 17ης Ιουλίου 1923 σε περιοχή που έχει πολεοδομηθεί κατ' εφαρμογή του προγενέστερου αυτού νομοθετήματος, περιλαμβάνεται όμως σε μεταγενέστερο ΓΠΣ, που καταρτίστηκε κατά τον ν. 1337/1983. Δεν αποτελεί αντικείμενο ακυρωτικού ελέγχου η εκτίμηση της Διοικήσεως για τα ιδιαίτερα μορφολογικά και άλλα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου, προκειμένου αυτό να υπαχθεί σε συγκεκριμένες κανονιστικές ρυθμίσεις από την άποψη των προϋποθέσεων δόμησης.

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση του από 28.8.2016 πδ/τος (ΑΑΠ 195), με το οποίο τροποποιήθηκε το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στο ΟΤ 16 της Δημοτικής Ενότητας Νέου Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού, με την άρση απαλλοτρίωσης στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, τον καθορισμό τμήματος του ΟΤ ως οικοδομήσιμου (ΟΤ 16α), τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων (ΟΤ 16β και 16γ), την έγκριση πεζοδρομών, την επιβολή προκηπίου, τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης και την επιβολή εισφοράς σε γη, έκτασης συνολικού εμβαδού 2.530,27 τ.μ., που επιμερίζεται στις ιδιοκτησίες ... Καθ' ερμηνεία του δικογράφου της αίτησης, η ακύρωση του προσβαλλόμενου διατάγματος ζητείται εν μέρει και, ειδικότερα, ως προς τις διατάξεις των άρθρων 2 και 3, με τις οποίες επιβλήθηκε εισφορά σε γη στην ιδιοκτησία των αιτούντων και καθορίστηκαν χρήσεις γης και όροι δόμησης διαφορετικοί από αυτούς που ίσχυαν κατά την επιβολή απαλλοτρίωσης στο ακίνητο το έτος 1988 ή που ισχύουν, ήδη, στην περιοχή. 10. Επειδή, από τη γραμματική διατύπωση των ανωτέρω διατάξεων, τη χρονική αλληλουχία τους και τον σκοπό τους, προκύπτουν τα εξής: Με την περ. ε' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, η οποία προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3212/2003 [όπως η περ. ε' ίσχυε έως 8.4.2012], ορίστηκε, το πρώτον, ότι σε εισφορά σε γη για τη δημιουργία των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων υπόκεινται, εκτός από τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές, και οι ιδιοκτησίες οι οποίες είχαν αρχικώς ενταχθεί ως κοινόχρηστοι χώροι στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και στις οποίες αίρεται, στο πλαίσιο συμμόρφωσης της Διοίκησης με δικαστική απόφαση, η

ρυμοτομική απαλλοτρίωση που είχε επιβληθεί με την πράξη ένταξης στο σχέδιο. Δηλαδή, με τη διάταξη αυτή δεν προβλέφθηκε επιβολή εισφοράς σε γη για τις ιδιοκτησίες που είχαν καθοριστεί αρχικώς ως οικοδομήσιμοι χώροι και μεταγενέστερα κατέστησαν κοινόχρηστοι με τροποποίηση ή αναθεώρηση του σχεδίου και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, και δη ανεξαρτήτως αν είχαν επιβαρυνθεί ή όχι με εισφορά ή αποζημίωση λόγω της ένταξής τους στο σχέδιο πόλεως. Πλήν, ακολουθώντας, με την προαναφερθείσα παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 [όπως αυτή ίσχυσε από 9.4.2012 μέχρι 7.8.2014], η υποχρέωση εισφοράς σε γη επεκτάθηκε, μεταξύ άλλων περιπτώσεων, και στις ιδιοκτησίες που καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι όχι αρχικώς με την ένταξή τους στο σχέδιο, αλλά μεταγενεστέρως καθώς επίσης και στις ιδιοκτησίες που καθορίστηκαν ως κοινωφελείς χώροι με την ένταξή τους στο σχέδιο ή μεταγενεστέρως· με το τελευταίο, όμως, εδάφιο της εν λόγω παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 ορίστηκε ότι τα ακίνητα αυτά, (δηλαδή τα ακίνητα που μεταγενεστέρως καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι ή ως χώροι κοινωφελούς χρήσεως), δεν υπόκεινται, πάντως, σε εισφορά σε γη ή σε χρήμα, εφόσον έχει επιβληθεί εισφορά σε γη ή σε χρήμα με βάση τον ν. 1337/1983 ή αποζημίωση οποιασδήποτε μορφής για την ένταξη στο σχέδιο με βάση το ν.δ. της 17.7.1923. Ακολουθώντας, με το άρθρο 62 του ν. 4280/2014 [όπως αυτό ίσχυσε από 8.8.2014 έως 23.12.2014], αντικαταστάθηκε στο σύνολό της η ανωτέρω παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 και προβλέφθηκε ότι εκτός από τους κοινόχρηστους χώρους που καθορίστηκαν με την ένταξη στο σχέδιο, όπως όριζε η αρχική διάταξη, σε εισφορά σε γη υπόκεινται και οι ιδιοκτησίες που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως κοινωφελείς χώροι με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική απαλλοτρίωση [ορθ. το ρυμοτομικό βάρος]. Επανεφέρε, επομένως, η διάταξη αυτή τον αρχικό κανόνα, κατά τον οποίο δεν επιβαρύνονται με εισφορά σε γη οι ιδιοκτησίες εκείνες οι οποίες αρχικώς είχαν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως οικοδομήσιμοι χώροι, αλλά στη συνέχεια καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι με τροποποίηση του σχεδίου και καθίστανται εκ νέου οικοδομήσιμοι χώροι σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση. Τελικώς, με το άρθρο 1 παρ. 7 του ν. 4315/2014, που ισχύει από 24.12.2014, αντικαταστάθηκε το άρθρο 20 του ν. 2508/1997, στο σύνολό του. Το εν λόγω άρθρο 20, μετά την εν λόγω αντικατάστασή του ορίζει στην παρ. 2 (περ. β') ότι υπόκεινται σε εισφορά σε γη μόνον οι ιδιοκτησίες που έχουν ενταχθεί ως κοινόχρηστοι χώροι στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και καθίστανται οικοδομήσιμοι χώροι με άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, προβλέπει δε, μάλιστα, ρητώς πλέον, α) ότι σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους που δεν καθορίστηκαν με την αρχική έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά προέκυψαν από μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου και τον καθορισμό των ακινήτων ως κοινόχρηστων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους, οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη και β) ότι σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση που εκδόθηκε πριν από την ισχύ του ν. 3212/2003 δεν επιβάλλεται εισφορά (βλ. τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της περ. β'). Οι ισχύουσες, συνεπώς, διατάξεις αποτυπώνουν την, από το έτος 2003 και εντεύθεν (με εξαίρεση την περίοδο που ίσχυσε η παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012), μέριμνα του νομοθέτη να μην ανατρέπονται, κατ' αρχήν, ως προς το ζήτημα της επιβολής εισφοράς, νομικές και πραγματικές καταστάσεις που

διαμορφώθηκαν στο απώτερο παρελθόν με βάση την τότε ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία [πρβλ. και τις αγορεύσεις βουλευτών κατά την ψήφιση του ν. 4067/2012 (Πρακτικά Βουλής, συνεδρίαση ΡΙΖ' - 29.3.2012, σελ. 8139, 8155, 8162, 8163 και συνεδρίαση ΡΙΗ' - 29.3.2012, σελ. 8189, 8203), κατόπιν των οποίων ο Αναπληρωτής Υπουργός ΠΕΚΑ προσέθεσε το προαναφερθέν τελευταίο εδάφιο στην παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012, ώστε να εξαιρούνται από την εισφορά σε γη οι ιδιοκτησίες για τις οποίες είχε καταβληθεί αποζημίωση με τις προϊσχύουσες διατάξεις, πρβλ. και ΣτΕ 4528/2013 7μ. σκ. 10]. Εκ τούτων παρέπεται ότι κατά την έννοια της αναφερόμενης στην προηγούμενη σκέψη μεταβατικής διάταξης της παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014, ως «προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 2508/1997», εφαρμοστέες για τη συνέχιση εκκρεμών διαδικασιών τροποποίησης εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων λόγω άρσης απαλλοτρίωσης προς συμμόρφωση σε δικαστική απόφαση, νοούνται οι διατάξεις του άρθρου αυτού (αρ. 20 του ν. 2508/1997), όπως ίσχυαν πριν από την έναρξη της ισχύος του ν. 4315/2014, δηλαδή όπως είχαν τροποποιηθεί με το άρθρο 62 του ν. 4280/2014. Τούτο δε, εν όψει, μάλιστα, και του ότι οι εφαρμοστέες (μεταβατικώς) αυτές διατάξεις στοιχούν, -ως προς τη βασική ρύθμιση που αφορά την άρση απαλλοτρίωσης σε κοινόχρηστους χώρους σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση- τόσο προς την προαναφερθείσα πάγια αντίληψη του νομοθέτη όσο και προς τις ήδη ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, όπως αυτό ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 1 (παρ. 7) του ν. 4315/2014.

11. Επειδή, ο καθορισμός ακινήτων ως κοινοχρήστων χώρων με πράξη έγκρισης, αναθεώρησης, τροποποίησης ή επέκτασης ρυμοτομικού σχεδίου ή, εφόσον πρόκειται για πολεοδόμηση κατά το σύστημα του ν. 1337/1983, με την έγκριση πολεοδομικής μελέτης, ισοδυναμεί με κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης των χώρων αυτών (ΣτΕ 603/2008 Ολ. κ.ά.).

12. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου, στα οποία περιλαμβάνονται και το .../21.2.2017 έγγραφο απόψεων του ΥΠΕΝ προς το Συμβούλιο της Επικρατείας καθώς και οι αποφάσεις 3730/1992, 3927/1995 και 289/2009 του ΣτΕ, προκύπτουν, πλην άλλων, τα εξής: Η περιοχή στην οποία βρίσκεται η ιδιοκτησία των αιτούντων εντάχθηκε σε σχέδιο πόλεως με το από 30.8.1929 διάταγμα «Περί εγκρίσεως του σχεδίου του παρά το Ψυχικόν συνοικισμού του Συνεταιρισμού Αξιωματικών και Δημοσίων Υπαλλήλων» (Α' 325). Εν συνεχεία, το σχέδιο πόλεως της περιοχής επεκτάθηκε με το από 19.10.1931 διάταγμα «Περί επεκτάσεως του σχεδίου του παρά το Ψυχικόν συνοικισμού του Συνεταιρισμού Αξιωματικών και Δημοσίων Υπαλλήλων» (Α' 369). Με το από 16.2.1952 β.δ. «Περί επεκτάσεως και τροποποιήσεως του σχεδίου ρυμοτομίας Νέου Ψυχικού» (Α' 35), το οποίο εγκρίθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του από 17.7.1923 ν.δ. (άρθρα 3 και 9) και του ν.δ. 690/1948 (άρθρο 1 παρ. 8), επεκτάθηκε και τροποποιήθηκε το σχέδιο πόλεως, το δε ήδη επίμαχο οικοδομικό τετράγωνο 16 (σημερινό ΟΤ 16) καθορίσθηκε ως οικοδομήσιμος χώρος. Περαιτέρω, με το άρθρο 4 παρ. 1 του ανωτέρω από 16.2.1952 β.δ. ορίσθηκε ότι «Οι κατά τον χρόνον της δημοσιεύσεως του παρόντος κύριοι ακινήτων οικοδομημένων ή μη, κειμένων εντός της δια του παρόντος εγκρινομένης περιοχής σχεδίου ρυμοτομίας, υποχρεούνται εις την καταβολήν εισφοράς εξ εξ χιλιάδων (6.000) δραχμών ανά μέτρον τετραγωνικόν επιφανείας οικοπέδου εκάστου ακινήτου ...», και με τις λοιπές διατάξεις του ίδιου άρθρου προβλέφθηκε η διαδικασία

καταβολής της εισφοράς αυτής στην Κοινότητα Ν. Ψυχικού. Όπως εκθέτει η Διοίκηση στο έγγραφο των απόψεων προς το Συμβούλιο της Επικρατείας, το ήδη επίμαχο ΟΤ 16 δεν εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο το έτος 1929, αλλά ως ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο εντάχθηκε το έτος 1952. Με το από 24.11.1970 β.δ. (Δ' 302) αναθεωρήθηκαν, κατά τομείς, οι όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Ν. Ψυχικού. Μεταγενεστέρως, με την 13580/277/87/1988 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής «Τροποποίηση εγκεκριμένου σχεδίου Ν. Ψυχικού στο ΟΤ 16» (Δ' 246), τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και τμήμα του ΟΤ 16, οικοδομήσιμο μέχρι τότε κατά τα προαναφερθέντα, χαρακτηρίστηκε ως χώρος πρασίνου, δηλαδή κηρύχθηκε η ρυμοτομική απαλλοτρίωση του τμήματος αυτού (χώρου πρασίνου). Επίσης, ο Νομάρχης Ανατολικής Αττικής με την 19542/1305/88/26.9.1988 απόφασή του κύρωσε την 51/1988 πράξη αναλογισμού υποχρεών αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας τμήματος εμβαδού 5.697 τ.μ., της ιδιοκτησίας των ... (βλ. ΣτΕ 3730/1992). Ακολούθως, με το άρθρο 6 (περ. στ') της 13515/Π-325/21.5.1990 απόφασης του ίδιου Νομάρχη (Δ' 294) ορίστηκε ότι σε τμήμα του ΟΤ 16 «θεσμοθετείται» χρήση χώρου πρασίνου και υπόγειου γκαράζ, στη συνέχεια δε, κινήθηκε η διαδικασία για τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης του ως άνω τμήματος του ΟΤ 16. Όμως, και δεδομένου ότι δεν καταβλήθηκε εντός 18 μηνών η αποζημίωση που είχε καθορισθεί προσωρινώς με την 833/1989 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, το Εφετείο Αθηνών με την 9779/1991 απόφασή του, ύστερα από αίτηση των ... βεβαίωσε την αυτοδίκαιη ανάκληση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, που κηρύχθηκε με τη 13580/277/87/1988 νομαρχιακή απόφαση. Εξάλλου, με την 3730/1992 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκε η ανωτέρω 19542/1305/88/26.9.1988 πράξη του Νομάρχη, που είχε κυρώσει την 51/1988 πράξη αναλογισμού αποζημίωσης. Κατόπιν τούτων, με την 26224/839/93/19.8.1993 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής (Δ' 1068), τροποποιήθηκε εκ νέου το ρυμοτομικό σχέδιο Ν. Ψυχικού με τη μετατροπή μέρους του ΟΤ 16 με στοιχεία ΑΒΓΔΕΑ από χώρο πρασίνου σε οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ 16), την επανεπιβολή δέσμευσης για χώρο πρασίνου πλάτους 20 μ. και τη δημιουργία πεζοδρόμου πλάτους 5 μ. Η απόφαση αυτή ακυρώθηκε, κατόπιν αιτήσεως του Δήμου Νέου Ψυχικού, με την 3927/1995 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξάλλου, οι αιτούντες και άλλοι συνιδιοκτήτες του οικοπέδου, που καταλαμβάνει κατά το μεγαλύτερο μέρος το ανωτέρω ΟΤ 16, προσέφυγαν στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου, το οποίο, με τις από 15.2.2001 και 27.6.2002 αποφάσεις του, διαπίστωσε παραβίαση του άρθρου 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ και του άρθρου 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου και καταδίκασε την Ελλάδα σε καταβολή αποζημίωσης, διότι κρίθηκε ότι οι αιτούντες στερήθηκαν τη χρήση του οικοπέδου τους και ότι δεν επετεύχθη λογική ισορροπία μεταξύ του δημοσίου συμφέροντος και των προϋποθέσεων για την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων των αιτούντων. Εν συνεχεία, ο Γενικός Γραμματέας της Περιφέρειας Αττικής με την απόφαση ΠΕΧΩ 1588/Φτροπ/02/2.7.2002 (Δ' 590) ανακάλεσε την 13580/277/87/1988 απόφαση του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, με την οποία τμήμα του ΟΤ 16 είχε χαρακτηριστεί, το πρώτον, ως χώρος πρασίνου, εν όψει και του ότι η νεότερη νομαρχιακή απόφαση (26224/839/93/19.8.1993) που τροποποίησε την ως άνω (13580/277/87/1988) νομαρχιακή απόφαση είχε εν τω μεταξύ ακυρωθεί με την 3927/1995 απόφαση του ΣτΕ. Επακολούθησε η 12273/674/17.1.2005 απόφαση του

Νομάρχη Αθηνών «Τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήμα του ΟΤ 16 του Δήμου Ν. Ψυχικού» (Δ' 223), με την οποία ορίστηκε ότι αίρεται η απαλλοτρίωση που κηρύχθηκε με την 13515/Π-325/1990 απόφαση (θεσμοθέτηση χώρου πρασίνου και χώρου υπογείου γκαράζ στο ΟΤ 16) του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής, τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο και καθορίστηκαν όροι δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν στο υπόλοιπο τμήμα του ΟΤ 16. Η τελευταία αυτή απόφαση (12273/674/17.1.2005) του Νομάρχη Αθηνών ακυρώθηκε με την 289/2009 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, ύστερα από αίτηση ακυρώσεως του Δήμου Ν. Ψυχικού, λόγω αναρμοδιότητας του Νομάρχη, διότι κρίθηκε (βλ. σκ. 9) ότι «...το επίδικο ακίνητο, εκτάσεως 7.770,97 τ.μ., ευρίσκεται πλησίον αξόνων του Βασικού Οδικού Δικτύου, στην ιδιαίτερα βεβαρημένη περιοχή του Φάρου Νέου Ψυχικού, καλύπτεται από φυστικές και αποτελεί έναν από τους τελευταίους πνεύμονες πρασίνου του Δήμου, ενώ στα γύρω οικοδομικά τετράγωνα υπάρχουν εμπορικά κέντρα και καταστήματα, από τα οποία προκαλείται οξύτατο κυκλοφοριακό πρόβλημα» και ότι «... η επίδικη τροποποίηση αποτελεί πολεοδομική παρέμβαση με ευρύτερες επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση του Δήμου και στην ποιότητα ζωής της περιοχής ενόψει της θέσεως του ΟΤ 16 στο κεντρικό σημείο του Δήμου Νέου Ψυχικού, της εκτάσεως αυτού (περίπου 8 στρέμματα) και της ιδιαίτερης σημασίας της επίμαχης εκτάσεως για τη φυσιογνωμία της περιοχής. Με τα δεδομένα αυτά, η ανωτέρω τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Νέου Ψυχικού δεν μπορεί να θεωρηθεί εντοπισμένη ... ώστε να είναι επιτρεπτή η έγκρισή της από άλλο, πλην του Προέδρου της Δημοκρατίας, όργανο της Διοικήσεως ...».

13. Επειδή, μετά την ακύρωση της 12273/674/17.1.2005 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών, η Διοίκηση επελήφθη εκ νέου του ζητήματος της ρυθμίσεως του πολεοδομικού καθεστώτος του ΟΤ 16. Ειδικότερα, η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΔΠΣ) του ΥΠΕΧΩΔΕ διατύπωσε προς το αρμόδιο Κεντρικό Συμβούλιο εισηγήσεις για την τροποποίηση του σχεδίου στο ΟΤ 16 (βλ. πράξεις του Συμβουλίου .../3.2.2011, .../12.12.2012, .../23.1.2013, .../6.2.2013, .../6.3.2013, .../17.7.2013). Με την από 12.7.2013 εισήγηση η ΔΠΣ πρότεινε την τυπική άρση της απαλλοτρίωσης (της οποίας η αυτοδίκαιη ανάκληση είχε ήδη βεβαιωθεί με την 9779/1991 απόφαση του Εφετείου Αθηνών), τον μερικό αποχαρκτηρισμό του χώρου που είχε χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου και υπογείου γκαράζ, τη δημιουργία του ΟΤ 16α ως οικοδομήσιμου χώρου, με στοιχεία (Β, Γ, Ε, Λ, Κ, Ι, Θ, Β), τον καθορισμό προκηπίων πλάτους 5,00 μ., τη δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων (ΟΤ 16β και ΟΤ 16γ) και πεζοδρόμων κάτω από την επιφάνεια των οποίων επιτρέπεται η δημιουργία σταθμού αυτοκινήτων (δημόσιας χρήσης), τον καθορισμό στο ΟΤ 16α χρήσεων γης, τον καθορισμό όρων δόμησης βάσει του από 24.11.1970 β.δ. (Δ' 302) και την επιβολή εισφοράς σε γη συνολικού εμβαδού 2530,27 τ.μ., δυνάμει της περ. ε' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν.2508/1997, όπως αυτή ίσχυε. Εν συνεχεία, το Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) με την .../17.7.2013 πράξη του γνωμοδότησε ομόφωνα σύμφωνα με την εισήγηση της ΔΠΣ, με την παρατήρηση να προστεθούν στις επιτρεπόμενες χρήσεις τα εμπορικά καταστήματα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών, που επιτρέπονται στην αμιγή κατοικία. Κατά την επεξεργασία του σχεδίου διατάγματος από το Συμβούλιο της Επικρατείας με το 138/2014 πρακτικό έγινε δεκτό κατά πλειοψηφία (βλ. παρατ. 5) ότι νομίμως,

καταρχήν, «... επιχειρείται η άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο ΟΤ 16 του ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον ο Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού δεν απέδειξε την οικονομική του δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους. Πλην, εφ' όσον οι ιδιοκτήτες του ακινήτου έχουν αποζημιωθεί με απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου [...] και ενόψει του ότι, όπως αναφέρεται στην απόφαση 289/2009 του Δικαστηρίου, το ακίνητο έχει ιδιαίτερη σημασία για τη φυσιογνωμία της περιοχής, καθόσον ευρίσκεται πλησίον αξόνων του Βασικού Οδικού Δικτύου, στην ιδιαίτερα βεβαρηνμένη περιοχή του Φάρου Νέου Ψυχικού, καλύπτεται από φυστικές και αποτελεί έναν από τους τελευταίους πνεύμονες πρασίνου του Δήμου, ενώ στα γύρω οικοδομικά τετράγωνα υπάρχουν εμπορικά κέντρα και καταστήματα, από τα οποία προκαλείται οξύτατο κυκλοφοριακό πρόβλημα, η Διοίκηση οφείλε να εξετάσει την επιβολή στο ΟΤ 16α ειδικών αυστηρότερων όρων δόμησης από τους γενικώς ισχύοντες στην ίδια περιοχή, ιδίως ως προς τον συντελεστή δόμησης, το ποσοστό κάλυψης και τη θέση των κτηρίων. Περαιτέρω, ο καθορισμός κοινόχρηστων χώρων (ΟΤ 16β και 16γ) κάτω από την επιφάνεια των οποίων επιτρέπεται η δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων (δημόσιας χρήσης) αντί κοινόχρηστων χώρων πρασίνου όπως προβλεπόταν στις 13580/277/87/1.3.1988 και 13515/Π-325/21.5.1990 αποφάσεις του Νομάρχη Ανατολικής Αττικής δεν προτείνεται νομίμως, εφόσον δεν λαμβάνει υπόψη τον περιγραφόμενο στην απόφαση 289/2009 του Δικαστηρίου de facto χαρακτήρα του χώρου ως χώρου πρασίνου. Συνεπώς, το προτεινόμενο σχέδιο διατάγματος, κατά το μέρος αυτού το οποίο προβλέπει τον καθορισμό στο ΟΤ 16α των όρων δόμησης που προβλέπονται στο π.δ. της 24.11.1970 και τον καθορισμό κοινόχρηστων χώρων (ΟΤ 16β και 16γ) κάτω από την επιφάνεια των οποίων επιτρέπεται η δημιουργία σταθμών αυτοκινήτων (δημόσιας χρήσης), δεν προτείνεται νομίμως». Ένα μέλος του σχηματισμού επεξεργασίας διαταγμάτων διατύπωσε τη γνώμη ότι το σχέδιο δεν προτείνεται νομίμως στο σύνολό του. Ακολουθώντας, και σε συμμόρφωση προς τις παρατηρήσεις του 138/2014 πρακτικού επεξεργασίας, η ΔΠΣ με την από 9.12.2014 εισήγηση προς το ΚΕΣΥΠΟΘΑ εκτίμησε ότι η Διοίκηση οφείλει να συμμορφωθεί τόσο προς την απόφαση 9779/1991 του Εφετείου Αθηνών, μολονότι η απόφαση 13580/277/87/1988 του Νομάρχη Αν.Αττικής, που χαρακτήρισε το ΟΤ 16 ως χώρο πρασίνου, έχει ανακληθεί με απόφαση του ΓΓ. της Περιφέρειας Αττικής (Δ' 590/2002), όσο και προς την απόφαση 289/2009 του ΣτΕ, με την οποία ακυρώθηκε η 12273/674/2005 νομαρχιακή απόφαση και κρίθηκε ότι η υπάρχουσα ρυμοτομική δέσμευση του ακινήτου υφίσταται λόγω της 13515/Π-325/87/1990 νομαρχιακής απόφασης (Δ' 294/1990), αν και, κατά τη Διοίκηση, η τελευταία είναι ανυπόστατη. Κατόπιν τούτου, η ΔΠΣ με την εν λόγω, από 9.12.2014, εισήγηση προς το Κεντρικό Συμβούλιο πρότεινε, πλην άλλων, τα εξής: α) την άρση της απαλλοτρίωσης, τον μερικό αποχαρακτηρισμό τμήματος του χώρου πρασίνου του ΟΤ 16 και τον χαρακτηρισμό του ως οικοδομήσιμου (ΟΤ 16α) και τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων (ΟΤ 16β και ΟΤ 16γ), β) τον μη καθορισμό υπόγειου χώρου στάθμευσης στους προτεινόμενους κοινόχρηστους χώρους σε συμμόρφωση προς την ανωτέρω γνωμοδότηση του ΣτΕ, γ) την επιβολή ειδικών και αυστηρότερων όρων δόμησης, ενόψει και των όσων έγιναν δεκτά με το 138/2014 πρακτικό επεξεργασίας για την αποτροπή της περιβαλλοντικής επιβάρυνσης. Περαιτέρω, ως προς όρους δόμησης, στην ανωτέρω εισήγηση παρατίθενται αναλυτικά τα στοιχεία που

ελήφθησαν υπόψη (βλ. επόμενη σκέψη) και αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι στην περιοχή υπάρχουν διατηρητέα κτίρια που πρέπει να αναδειχθούν και ότι στο μέλλον ενδέχεται να εγκατασταθεί σταθμός μέσων μεταφοράς σταθερής τροχιάς. Κατόπιν τούτων, η ΔΠΣ εισηγήθηκε ΣΔ 0,96, αρτιότητα στο διπλάσιο της περιοχής (800 τ.μ.) και πρόσωπο 15 μ., με εξαίρεση τα οικοπέδα που έχουν ήδη δημιουργηθεί (αρτιότητα κατά παρέκκλιση 400μ και πρόσωπο 15μ.), κάλυψη 30%, ύψος 14 μ. από την οδό Βασιλείου και 11 μ. από τη συμβολή των οδών Ψυχάρη και Καλαβρύτων. Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ, με την .../17.12.2014 πράξη του, συμφώνησε εν μέρει (ως προς ορισμένους όρους δόμησης) με την εισήγηση της ΔΠΣ και γνωμοδότησε, κατά πλειοψηφία, υπέρ της επιβολής ΣΔ 1,1, κάλυψης 35%, μέγιστου ύψους 14 μ., αρτιότητας: E = 800 μ., Π = 15 μ. και ως προς την παρέκκλιση E = 400 μ., Π = 15, με την αιτιολογία, πλην άλλων, ότι η ενδεχόμενη εγκατάσταση σταθμού μέσων μεταφοράς σταθερής τροχιάς άγει κατά τη διεθνή πρακτική σε «πύκνωση» των χρήσεων και αύξηση του ΣΔ, ότι τα διατηρητέα κτίρια στα όμορα ΟΤ 15 και 18 βρίσκονται σε ικανή απόσταση από τους προτεινόμενους οικοδομήσιμους χώρους, ότι μεταξύ των οικοδομήσιμων χώρων και των διατηρητέων μεσολαβούν κοινόχρηστοι χώροι και ότι το ύψος των 14 μ. δεν μειώνει την προβολή και την ανάδειξη των διατηρητέων. Ο Υπουργός και ο Αναπλ. Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας αποδέχθηκαν την εισήγηση της ΔΠΣ και το σχέδιο διατάγματος διαβιβάστηκε προς επεξεργασία στο ΣτΕ με τους ανωτέρω όρους δόμησης που είχε προτείνει η ΔΠΣ. Το ΣτΕ με το 147/2016 ΠΕ έκρινε ότι το σχέδιο διατάγματος προτείνεται νομίμως διότι «... είναι κατά περιεχόμενο εναρμονισμένο προς τις παρατηρήσεις του ΠΕ 138/2014, τόσο ως προς τον καθορισμό αυστηρότερων όρων δόμησης στο οικοδομήσιμο τμήμα του ΟΤ 16 όσο και ως προς τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων (ΟΤ 16β και 16γ), χωρίς τη δυνατότητα δημιουργίας σταθμών αυτοκινήτων (δημόσιας χρήσης) κάτω από την επιφάνεια των χώρων αυτών. Οι προτεινόμενες δε ρυθμίσεις, όπως τελικώς διαμορφώθηκαν μετά την επιλογή μεταξύ των απόψεων της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού και του ΚΕΣΥΠΟΘΑ, αιτιολογούνται νομίμως, εφόσον επιτυγχάνουν την ισορροπία μεταξύ αφενός της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του ακινήτου και της σημασίας του για την περιοχή και αφετέρου της ανάγκης να τερματιστεί η μακροχρόνια δέσμευση του ακινήτου και να αποφευχθεί η περαιτέρω οικονομική επιβάρυνση του Δημοσίου από την έκδοση νέων δικαστικών αποφάσεων...». Στη συνέχεια εκδόθηκε το προσβαλλόμενο με την υπό κρίση αίτηση, από 28.8.2016, πδ/γμα (ΑΑΠ 195).

14. Επειδή, με το άρθρο 1 του προσβαλλόμενου πδ/τος εγκρίθηκε η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της ΔΕ Νέου Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού με την άρση της απαλλοτρίωσης στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου και υπογείου γκαράζ (ΟΤ 16) που περικλείεται από τις οδούς Καλαβρύτων - Ψυχάρη - Περικλέους - Δημ. Βασιλείου, τον καθορισμό του τμήματος αυτού με στοιχεία Β, Γ, Ε, Λ, Κ, Ι, Θ, Β ως οικοδομήσιμου χώρου (Ο.Τ. 16α), τον καθορισμό κοινοχρήστων χώρων (ΟΤ 16β και 16γ) και την έγκριση πεζοδρόμων, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα. Με το άρθρο 2 του ίδιου πδ/τος καθορίσθηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στον ανωτέρω οικοδομήσιμο χώρο (ΟΤ 16α), με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 3 επιβλήθηκε προκήπιο και καθορίσθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης, αντιστοίχως, και, τέλος, με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 3 επιβλήθηκε συνολική εισφορά σε γη, σύμφωνα με

το άρθρο 20 παρ. ε' του ν. 2508/1997, έκτασης εμβαδού 2.530,27 τ.μ., όπως φαίνεται με τα στοιχεία Α, Θ, Ι, Κ, Λ, Ζ, Α στο διάγραμμα του άρθρου 1, που επέχει θέση πράξης εφαρμογής και επιμερίζεται ανά ιδιοκτησία ως εξής: ιδιοκτησία ... 353,43 τ.μ., ιδιοκτησία ... 1237,48 τ.μ., ιδιοκτησία ... 469,99 τ.μ. και ιδιοκτησία ... 469,99 τ.μ.

15. Επειδή, οι αιτούντες εκθέτουν ότι το οικοπέδό τους εμβαδού 7.723 τ.μ. παρέμεινε δεσμευμένο, ως κοινόχρηστος χώρος, από το έτος 1988, ότι με απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (ΕΔΔΑ) του έτους 2001 διαπιστώθηκε για την εν λόγω δέσμευση παράβαση του άρθρου 1 του 1ου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, καθώς και του άρθρου 6 παρ. 1 της Σύμβασης, ότι στη συνέχεια το ΕΔΔΑ το έτος 2002 επιδίκασε αποζημίωση και ότι με την 12273/674/2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών ανακλήθηκε μεν η επιβληθείσα ρυμοτομική απαλλοτρίωση, πλην η απόφαση αυτή ακυρώθηκε με την 289/2009 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Με βάση τα παραπάνω οι αιτούντες προβάλλουν ότι μη νομίμως με τις διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 3 του προσβαλλόμενου διατάγματος επιβλήθηκε στο ανωτέρω ακίνητό τους εισφορά σε γη, η οποία συνιστά de facto απαλλοτρίωση τμήματος του ακινήτου κατά το μέρος της εισφοράς, αφ' ενός, διότι το ακίνητο ήταν ήδη ενταγμένο σε ρυμοτομικό σχέδιο από το έτος 1929 και κατά τον χρόνο της αρχικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου το έτος 1988 δεν οφειλόταν εισφορά και, αφ' ετέρου, διότι η παράνομη δέσμευση του ακινήτου από το έτος 1988 μέχρι την ισχύ του ν. 2508/1997, χωρίς την καταβολή αποζημίωσης, δεν νομιμοποιεί την επιβολή μεταγενεστέρως εισφοράς σε γη κατ' εφαρμογήν της περ. ε' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997. Ο παρεμβαίνων Δήμος ισχυρίζεται ότι η διάταξη του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, με την οποία επιβλήθηκε η εισφορά σε γη δεν αντίκειται στο Σύνταγμα, καθ' όσον η υποχρέωση εισφοράς σε γη εδράζεται στην ειδική επιταγή του Συντάγματος του άρθρου 24 και, εφ' όσον η διάταξη αυτή δεν διακρίνει, είναι δυνατή η νομοθετική θέσπιση εισφοράς ακόμη και σε περιοχές εντεταγμένες σε σχέδια πόλεως με βάση το νδ/γμα της 17.7.1923. Εξ άλλου, η Διοίκηση με το έγγραφο των απόψεων προς το Δικαστήριο ισχυρίζεται ότι οι ενδιαφερόμενοι ενημερώθηκαν ότι σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014 θα μπορούσαν να ζητήσουν την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού, ώστε να επιβληθεί μειωμένη εισφορά, εφ' όσον, όμως, δεν υπέβαλαν τέτοια αίτηση, νομίμως επιβλήθηκε η εισφορά σε γη με βάση τις ανωτέρω μεταβατικές διατάξεις.

16. Επειδή, όπως εκθέτει η Διοίκηση στο έγγραφο των απόψεων, το επίμαχο οικοδομικό τετράγωνο με τη σημερινή του μορφή (ως ενιαίο ΟΤ 16) εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο ως οικοδομήσιμος χώρος κατά την επέκταση του σχεδίου πόλεως το έτος 1952 με το από 16.2.1952 βδ/γμα, το οποίο εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων του νδ/τος της 17.7.1923 και του νδ/τος 690/1948. Εξ άλλου, το έτος 1988 στο ανωτέρω ΟΤ 16 επιβλήθηκε ρυμοτομική απαλλοτρίωση, με τον καθορισμό τμήματος του οικοδομικού αυτού τετραγώνου ως κοινοχρήστου χώρου πρασίνου, η δε 12273/674/17.1.2005 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, με την οποία ήρθη η επιβληθείσα ως άνω ρυμοτομική απαλλοτρίωση του ακινήτου (της οποίας είχε ήδη βεβαιωθεί η αυτοδίκαιη ανάκληση με την 9779/1991 απόφαση του Εφετείου Αθηνών), ακυρώθηκε με την απόφαση 289/2009 του ΣτΕ. Με το προσβαλλόμενο πδ/γμα αίρεται, σε συμμόρφωση και προς την ανωτέρω απόφαση του Εφετείου Αθηνών [που αναφέρεται εκ παραδρομής ως Διοικητικό Εφετείο Αθηνών βλ. στοιχ.

9 του προοιμίου του προσβαλλομένου πδ/τος], η ρυμοτομική απαλλοτρίωση σε τμήμα του επίμαχου ΟΤ (στο οποίο εμπίπτει και η ιδιοκτησία των αιτούντων), το οποίο καθορίζεται εκ νέου ως οικοδομήσιμος χώρος (ΟΤ 16α) και περαιτέρω σε άλλο τμήμα της ιδιοκτησίας των αιτούντων επιβάλλεται εισφορά σε γη με βάση το άρθρο 20 παρ. 2 περ. ε' του ν. 2508/1997, όπως η περίπτωση αυτή προστέθηκε με το άρθρο 11 παρ. 5 του ν. 3212/2003 και συμπληρώθηκε με το άρθρο 31 παρ. 2 του ν. 4067/2012 και τις μεταβατικές διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 6 του ν. 4315/2014. Όπως, όμως, εκτέθηκε (ανωτ. σκ. 10), κατά την έννοια του άρθρου 6 παρ. 6 του ν. 4315/2014, επίκληση του οποίου γίνεται στο προοίμιο του προσβαλλόμενου διατάγματος, στην προκειμένη περίπτωση εφαρμοστέες ήσαν οι διατάξεις του άρθρου 31 παρ. 2 του ν. 4062/2012, όπως αυτές ίσχυαν μετά την αντικατάστασή τους με το άρθρο 62 παρ. 2 του ν. 4280/2014 και μέχρι την τυπική κατάργησή τους. Οι διατάξεις δε αυτές, αλλά και οι πάγιες διατάξεις του άρθρου 20 (παρ. 2 περ. β') του ν. 2508/1997), όπως αντικαταστάθηκαν με το άρθρο 1 (παρ. 7) του ν. 4315/2014 που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης του προσβαλλόμενου διατάγματος, και οι οποίες εξακολουθούν να ισχύουν, δεν προβλέπουν την επιβολή εισφοράς σε γη σε περίπτωση άρσης της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακινήτου, το οποίο είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως οικοδομήσιμος χώρος με τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 και στη συνέχεια καθορίστηκε ως κοινόχρηστος χώρος. Κατά συνέπεια, μη νομίμως επιβλήθηκε εισφορά σε γη στο ακίνητο των αιτούντων, που είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως οικοδομήσιμος χώρος. Για τον λόγο αυτόν, που προβάλλεται βασίμως, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να γίνει δεκτή εν μέρει και να ακυρωθούν οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 3 του προσβαλλόμενου π.δ., κατά το μέρος που επιβάλλουν εισφορά σε γη στο ακίνητο των τριών πρώτων αιτούντων, η έρευνα δε των λοιπών λόγων ακυρώσεως, που αφορούν, επίσης, τη νομιμότητα επιβολής της εισφοράς σε γη, παρίσταται

αλυσιτελής.

17. Επειδή, περαιτέρω, η Διοίκηση, όταν διαπιστώνει ότι συντρέχουν κατ' αρχήν οι προϋποθέσεις για την άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, είτε κατά την εξέταση αιτήματος του ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη που έχει υποβληθεί διά της διοικητικής οδού είτε ύστερα από την έκδοση δικαστικής απόφασης που ακυρώνει την άρνηση της Διοίκησης να ικανοποιήσει το σχετικό αίτημα, οφείλει να επιληφθεί, προκειμένου να προβεί στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή του ρυμοτομικού βάρους και, ταυτοχρόνως, να ρυθμίσει εκ νέου το πολεοδομικό καθεστώς του συγκεκριμένου ακινήτου. Στη ρύθμιση αυτή προβαίνει η Διοίκηση εν όψει της υποχρέωσής της που απορρέει από τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη προστασία της ιδιοκτησίας, με συνεκτίμηση των κριτηρίων του άρθρου 24 του Συντάγματος. Η Διοίκηση, δηλαδή, δεν δεσμεύεται να καταστήσει, άνευ ετέρου, το ακίνητο οικοδομήσιμο, αλλά οφείλει να εξετάσει αν συντρέχουν λόγοι που εξ αντικειμένου δεν επιτρέπουν τη δόμησή του και, περαιτέρω, να συνεκτιμήσει, κατά τρόπο τεκμηριωμένο, αφ' ενός μεν τα μορφολογικά χαρακτηριστικά του συγκεκριμένου ακινήτου καθώς και τα χαρακτηριστικά και το νομοθετικό καθεστώς του οικισμού και της ευρύτερης περιοχής στην οποία αυτό εντάσσεται, αφ' ετέρου δε τις πολεοδομικές ανάγκες, στις οποίες περιλαμβάνεται προεχόντως η ανάγκη δημιουργίας κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, καθώς επίσης (να συνεκτιμήσει) τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής και τις δεσμεύσεις και κατευθύνσεις τυχόν υφισταμένου χωροταξικού σχεδίου ή Γενικού Πολεοδομικού

Σχεδίου ή άλλων συναφών σχεδίων, προκειμένου να αποφεύγονται οι αποσπασματικές ρυθμίσεις. Εν όψει δε όλων των ανωτέρω εκτιμήσεων, η Διοίκηση οφείλει να κρίνει, αν η ιδιοκτησία πρέπει, για κάποιο νόμιμο λόγο, να παραμείνει εκτός πολεοδομικού σχεδιασμού ή να δεσμευθεί εκ νέου, με την επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτομικού βάρους, εφόσον συντρέχουν οι νόμιμες προϋποθέσεις, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται η δυνατότητα άμεσης αποζημίωσης των θιγόμενων ιδιοκτητών, ή να καταστεί οικοδομήσιμη, είτε με τους γενικούς όρους δόμησης είτε, ενδεχομένως, με ειδικούς όρους δόμησης, που πρέπει να καθορισθούν (βλ. ΣτΕ 2142/2016 7μ., 3908/2007 7μ. κ.ά.). Εξ άλλου, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ 2980/2005 7μ.), τόσο οι γενικές κατευθύνσεις όσο και οι ειδικές ρυθμίσεις που τυχόν περιέχονται στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο, το οποίο αποτελεί, κατά το σύστημα του νόμου, το πρώτο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι δεσμευτικές για την πολεοδομική μελέτη, η οποία συνιστά το δεύτερο επίπεδο σχεδιασμού. Περαιτέρω, οι απορρέουσες από το ΓΠΣ δεσμεύσεις ισχύουν, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και προκειμένου να τροποποιηθεί ρυμοτομικό σχέδιο με βάση τις διατάξεις του νδ/τος της 17.7.1923 σε περιοχή, η οποία έχει πολεοδομηθεί κατ' εφαρμογή του προγενέστερου αυτού νομοθετήματος, περιλαμβάνεται, όμως, σε μεταγενέστερο ΓΠΣ, που καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1337/1983, αφού και η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου εντάσσεται στο δεύτερο επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος οφείλει να κινείται εντός των πλαισίων που έχει χαράξει το ΓΠΣ (ΣτΕ 2980/2005 7μ., ΣτΕ 2055/2004 κ.ά.).

18. Επειδή, οι αιτούντες ισχυρίζονται ότι μη νομίμως το προσβαλλόμενο πδ/γμα δεν προέβλεψε για το ΟΤ 16 τις χρήσεις γης που ίσχυαν κατά την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο ακίνητο των αιτούντων το έτος 1988, δοθέντος μάλιστα ότι οι αιτούντες είχαν καταθέσει το έτος 1987 αίτηση για τη χορήγηση άδειας δόμησης με σκοπό την ανέγερση πολυώροφου εμπορικού κέντρου στο επίδικο ακίνητο, με αποτέλεσμα να περιέρχονται σε δυσμενέστερη θέση σε σχέση με τους ιδιοκτήτες ακινήτων της περιοχής επί των οποίων δεν είχε κηρυχθεί (και αρθεί) απαλλοτρίωση. Εν προκειμένω, με τις διατάξεις του άρθρου 2 του προσβαλλόμενου πδ/τος καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο ΟΤ 16, ως εξής: «α. Στον ανωτέρω οικοδομήσιμο χώρο (ΟΤ 16α) επιτρέπεται η χρήση αμιγούς κατοικίας, όπως [η χρήση αυτή] προσδιορίζεται από το άρθρο 2 του από 23.2.1987 πδ/τος (Δ' 166) και ειδικότερα: αα. Κατοικία αβ. Καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής αγ. Αθλητικές εγκαταστάσεις αδ. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις β. Νομίμως υφιστάμενες χρήσεις διατηρούνται». Περαιτέρω, κατά τα εκτιθέμενα στην από 28.1.2011 εισήγηση της ΔΠΣ προς το ΚΣΧΟΠ (πράξη .../3.2.2011), το ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Ν. Ψυχικού, όπως τροποποιήθηκε με την απόφαση 82252/563β/14.9.1992 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 600/1993), προβλέπει για το ΟΤ 16 την ανάπτυξη χρήσεων αμιγούς κατοικίας, οι παραπάνω δε χρήσεις, που προβλέπονται στο άρθρο 2 του προσβαλλόμενου διατάγματος είναι σύμφωνες προς το άρθρο 2 (περιεχόμενα αμιγούς κατοικίας) του από 23.2-6.3.1987 πδ/τος (Δ' 166), με το οποίο καθορίζονται οι χρήσεις γης στις περιοχές των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, σύμφωνα με τη γενική και την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους. Εξ άλλου, οι αιτούντες δεν αμφισβητούν τη νομιμότητα ούτε των προβλέψεων του ΓΠΣ για τις χρήσεις γης στην περιοχή του ΟΤ 16, ούτε των ρυθμίσεων του άρθρου 2 του

προσβαλλόμενου διατάγματος, σε σχέση με τις ρυθμίσεις του από 23.2-6.3.1987 πδ/τος. Με τα δεδομένα αυτά και, σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν στην προηγούμενη σκέψη, νομίμως με το προσβαλλόμενο πδ/γμα καθορίστηκαν χρήσεις γης στο επίμαχο ΟΤ 16 σύμφωνα με τις προβλέψεις του ισχύοντος ΓΠΣ και το άρθρο 2 του από 23.2-6.3.1987 πδ/τος, ο ανωτέρω δε λόγος ακυρώσεως, με τον οποίο οι αιτούντες παραπονούνται για τη μη εφαρμογή του προϋσχύσαντος καθεστώτος χρήσεων γης (δηλαδή του καθεστώτος προ της τροποποίησης του ΓΠΣ με την ανωτέρω 82252/563β/14.9.1992 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ), είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

19. Επειδή, όπως έχει κριθεί, κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 17 και 24 του Συντάγματος, τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, όπως η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου, που περιλαμβάνει το φάσμα των δυνατοτήτων εκμετάλλευσής του. Οι δυνατότητες αυτές καθορίζονται κυριαρχικώς, είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις, είτε από τον νομοθέτη, είτε από τη Διοίκηση κατ' εξουσιοδότηση νόμου. Προκειμένου δε να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφύλαξης του περιβάλλοντος, επιτρέπεται η λήψη μέτρων τα οποία είναι δυνατόν να συνίστανται, εκτός άλλων, και στον περιορισμό της έντασης της εκμετάλλευσης του ακινήτου. Τα μέτρα αυτά, που υπαγορεύονται από το δημόσιο συμφέρον, συνιστάμενο, όπως προεκτέθηκε, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης, πρέπει να θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια και κατά τρόπο σύμφωνο προς τη συνταγματική αρχή της αναλογικότητας, πρέπει δηλαδή να είναι αναγκαία και πρόσφορα για την επίτευξη του ανωτέρω σκοπού δημοσίου συμφέροντος και να μην είναι δυσανάλογα σε σχέση προς αυτόν (πρβλ. ΣτΕ 2133/2016 7μ., 2650/2013, 2923/2011, 2035/2011 Ολ., 216/2011, 3111/2008 7μ. κ.ά.). Περαιτέρω, εφ' όσον τα μέτρα αυτά, που προβλέπονται από την πολεοδομική νομοθεσία, αφ' ενός μεν θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια χάριν της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος και τεκμηριώνονται από τα στοιχεία του φακέλου, χωρίς να συντρέχει περίπτωση πλάνης περί τα πράγματα, αφ' ετέρου δε δεν καθιστούν την ιδιοκτησία αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της, δεν προσκρούουν στο άρθρο 17 του Συντάγματος ούτε στο άρθρο 1 του πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου (πρβλ. ΣτΕ 2133/2016 7μ., 3222/2006 7μ.). Συντρεχουσών δε των ανωτέρω προϋποθέσεων, δεν αποτελεί, κατά τα λοιπά, αντικείμενο ακυρωτικού ελέγχου η εκτίμηση της Διοίκησης για τα ιδιαίτερα μορφολογικά και άλλα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου, προκειμένου αυτό να υπαχθεί σε συγκεκριμένες κανονιστικές ρυθμίσεις από την άποψη των προϋποθέσεων δόμησης (πρβλ. ΣτΕ 2133/2016 7μ., 3758-3760/2014 7μ.).

20. Επειδή, με το άρθρο 3 παρ. 2 του προσβαλλόμενου διατάγματος καθορίστηκαν στο οικοδομήσιμο τμήμα (ΟΤ 16α) οι ακόλουθοι όροι δόμησης: «α. Συντελεστής δόμησης: ενενήντα έξι εκατοστά (0,96) β. Ποσοστό κάλυψης: τριάντα τοις εκατό (30%) γ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: δεκατέσσερα (14) μέτρα από το υψόμετρο επί της οδού Βασιλείου (σημείο Ε) και έντεκα (11) μέτρα από το υψόμετρο στη συμβολή των οδών Ψυχάρη και Καλαβρύτων (σημείο Β). δ. Αρτιότητα: οκτακόσια (800) τ.μ. Ελάχιστο πρόσωπο: δεκαπέντε (15) μέτρα Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικοπέδα που πριν από τις 17.12.2014

(ημερομηνία γνωμοδότησης του ΚΕΣΥΠΟΘΑ επί της αρτιότητας) είχαν εμβαδόν τετρακόσια (400) τ.μ. και ελάχιστο πρόσωπο δεκαπέντε (15) μέτρα. ε. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι αντίστοιχες διατάξεις του ν. 4067/2012 ...». Εξ άλλου, όπως προεκτέθηκε (σκ. 13), οι ανωτέρω όροι δόμησης καθορίστηκαν με βάση την τελευταία, κατά σειρά, από 9.12.2014 εισήγηση της ΔΠΣ προς το Κεντρικό Συμβούλιο, στην οποία εκτίθενται τα εξής: «... Ως προς τον Συντελεστή Δόμησης: Ο ΣΔ της περιοχής είναι 1,2 επομένως στην περίπτωση που εφαρμοζόταν στο ακίνητο ο ΣΔ της περιοχής θα μπορούσαν να ανεγερθούν $5.240,7 \times 1,2 = 6.288,84$ τ.μ. Προκειμένου να υπάρξει μειωμένη περιβαλλοντική επιβάρυνση σε συνδυασμό με το γεγονός ότι δεν θα πρέπει να θίγεται υπέρμετρα η ιδιοκτησία, θεωρούμε ότι θα πρέπει να υπάρξει μείωση του ΣΔ της τάξης του 20%, δηλαδή να μειωθεί η δόμηση κατά 1.257,77 τ.μ., ήτοι δυνατότητα οικοδόμησης 5.031,07 τ.μ. που αντιστοιχεί σε ΣΔ 0,96. Επιπλέον σημειώνουμε τα εξής: Εάν ΣΔ = 1,10, ανεγείρονται κτίρια επιφανείας $5.240,7 \times 1,1 = 5.764,77$, δηλαδή 524,07 τ.μ. λιγότερα από εκείνα που θα μπορούσαν να ανεγερθούν με τους όρους δόμησης της περιοχής. Θεωρούμε ότι η μείωση αυτή της τάξης του 8,33% δεν αποτελεί επαρκή ελάφρυνση δομήσιμης επιφάνειας λαμβάνοντας υπόψη και τη συνολική επιτρεπτή. Εάν ΣΔ = 1,00, ανεγείρονται κτίρια επιφανείας $5.240,7 \times 1,0 = 5.240,70$ τ.μ. δηλαδή 1.048,14 τ.μ. λιγότερα (μείωση της τάξης του 16,66%). Εάν ΣΔ = 0,8 (πρόταση Δήμου) ανεγείρονται κτίρια επιφανείας $5.240,7 \times 0,8 = 4.192,56$, δηλαδή 2.096,28 τ.μ. λιγότερα από την εν δυνάμει εκμετάλλευσή της με βάση τους όρους δόμησης της περιοχής. Θεωρούμε ότι η μείωση αυτή της τάξης του 33,33% θίγει υπέρμετρα την εκμετάλλευση της ιδιοκτησίας και για το λόγο αυτό δεν προτείνεται. Μετά τα παραπάνω, έχουμε την άποψη ότι ο ΣΔ θα πρέπει να καθοριστεί στο 0,96. Ως προς την αρτιότητα: Κρίνουμε σκόπιμο, δεδομένης της ειδικής αντιμετώπισης του ακινήτου, εφ' όσον μειώνονται οι όροι δόμησης σε σχέση με τους ισχύοντες στην περιοχή, λαμβάνοντας υπόψη τα πραγματικά στοιχεία του ακινήτου (ποσοστά συνιδιοκτησίας και δυνατότητα κατατμήσεων) και προκειμένου να υπάρξει επιπλέον μέριμνα για την αποφυγή πολεοδομικής επιβάρυνσης της περιοχής, να αυξηθεί η αρτιότητα των οικοπέδων στο ΟΤ 16α [...] Σημειώνεται ότι οικοπέδα που έχουν ήδη δημιουργηθεί θα πρέπει να εξακολουθούν να έχουν κατά παρέκκλιση αρτιότητα 400 μ. και πρόσωπο 15 μ. Ως προς την κάλυψη του (των) οικοπέδου (οικοπέδων): Το ποσοστό κάλυψης της περιοχής ανέρχεται στο 40%. Βάσει αυτού του ποσοστού η κάλυψη του οικοπέδου είναι $5.240,7 \times 0,4 = 2.096,28$ τ.μ. Με τον προτεινόμενο ΣΔ = 0,96, η επιτρεπόμενη δόμηση (δεδομένων και των επιτρεπόμενων χρήσεων στο ΟΤ δηλαδή αμιγούς κατοικίας με περιορισμένες χρήσεις, όπου δεν επιτρέπονται ειδικά κτίρια) εξαντλείται σε 3 ορόφους (συμπεριλαμβανομένου του ισόγειου). Στην περίπτωση όμως κατασκευής πυλωτής, απαιτείται 4όροφο κτίσμα για την εξάντληση του ΣΔ. Όπως αναλύεται στην επόμενη παράγραφο, θεωρούμε ότι δεν πρέπει να δοθεί δυνατότητα πυλωτής, προκειμένου, λόγω της πραγματικής κατάστασης (γειτνίασης με ενδιαφέροντα - διατηρητέα κτίσματα) να υπάρξει κατά το δυνατόν χαμηλό ύψος κτιρίου. Προκειμένου να υπάρξει επαύξηση των ακαλύπτων χώρων με μείωση της κάλυψης εξετάζονται τα εξής σενάρια: 1ο) Κάλυψη 30% που αντιστοιχεί σε 1572,21 τ.μ. και επομένως απαιτείται 4όροφο κτίριο για την εξάντληση του ΣΔ 2ο) Κάλυψη 35% που αντιστοιχεί σε 1.834,24 τ.μ. και επομένως απαιτείται οριακά 3όροφο κτίσμα για την εξάντληση του ΣΔ. Σημειώνεται όμως ότι

στην περίπτωση αυτή μειώνονται οι δυνατότητες ενδιαφέρουσας αρχιτεκτονικής λύσης δεδομένου ότι δεν θα μπορούν να προκύψουν όγκοι και επιφάνειες που δεν προσμετρούν στον ΣΔ παρά μόνο στην κάλυψη. Επομένως, σύμφωνα με τα παραπάνω και δεδομένου ότι δεν είναι δυνατή η μείωση της κάλυψης χωρίς τον καθορισμό ύψος κτιρίου που αντιστοιχεί σε 4 ορόφους (συμπεριλαμβανομένου ισογείου), έχουμε την άποψη ότι η κάλυψη μπορεί να μειωθεί στο 30% με δυνατότητα εξάντλησης του ΣΔ σε 4 ορόφους. Ως προς το ύψος: Τα γύρω κτίρια με πρόσωπο στην Δ. Βασιλείου είναι 3όροφα και 4όροφα, χωρίς πυλωτές. Η κλίση του εδάφους είναι κατηφορική από τη συμβολή των οδών Ψυχάρη και Καλαβρύτων (όπου βρίσκεται το υψηλότερο σημείο του οικοπέδου) προς τη συμβολή των οδών Δημ. Βασιλείου και Λυκούργου. Η υψομετρική διαφορά του οικοπέδου μεταξύ του ψηλότερου και χαμηλότερου σημείου του μετρούμενη στην προτεινόμενη οικοδομική γραμμή, είναι περίπου 3 μέτρα. Στα υψηλότερα σημεία του οικοπέδου δηλαδή στα πρόσωπα επί της οδού Ψυχάρη και Καλαβρύτων βρίσκονται απέναντι το ΟΤ 15 όπου υπάρχουν διατηρητέα κτίρια αλλά και προτεινόμενος χώρος για ΚΧ και στο ΟΤ 18 βρίσκεται το κτίριο της σχολής Ουρσουλινών (ύψους περίπου 11 μ.). Επομένως, στα υψηλότερα σημεία του οικοπέδου, προκειμένου να υπάρξει ορθολογική ένταξη του κτίσματος (ή των κτισμάτων) στο περιβάλλον με σεβασμό στα αναφερόμενα κτίσματα, υπάρχει αναγκαιότητα καθορισμού χαμηλού ύψους κτιρίων. Αντιθέτως, στο πρόσωπο προς την οδό Βασιλείου και λαμβάνοντας υπόψη τη μορφολογία των κτισμάτων εντός του ιδίου ΟΤ αλλά και των απέναντι, υπάρχει αναγκαιότητα καθορισμού μεγαλύτερου ύψους κτιρίων. Δεδομένων των παραπάνω αναφερόμενων, λαμβάνοντας υπόψη τους υπόλοιπους προτεινόμενους όρους δόμησης (ΣΔ, κάλυψη και αρτιότητα - ελάχιστου προσώπου) καθώς και τη δυνατότητα δημιουργίας αυτοτελών ιδιοκτησιών μετά από κατάτμηση, προτείνουμε τον καθορισμό μέγιστου ύψους 14 μ. από το υψόμετρο της οδού Βασιλείου και μέγιστου ύψους 11 μ. από το υψόμετρο της συμβολής των οδών Ψυχάρη και Καλαβρύτων ...». Ακολούθως, το ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ, με την .../17.12.2014 πράξη του, συμφώνησε εν μέρει (ως προς ορισμένους όρους δόμησης) με την εισήγηση της ΔΠΣ και γνωμοδότησε, κατά πλειοψηφία, υπέρ της επιβολής ΣΔ 1,1, κάλυψης 35%, μέγιστου ύψους 14 μ., με την επισήμανση, μεταξύ άλλων, ότι τα διατηρητέα κτίρια σε όμορα ΟΤ (ΟΤ 15 και 18) βρίσκονται σε ικανή απόσταση από τους προτεινόμενους οικοδομήσιμους χώρους και μεσολαβούν κοινόχρηστοι χώροι, το δε ύψος των 14 μ. δεν μειώνει την προβολή και την ανάδειξή τους. Τελικώς, ο Υπουργός και ο Αναπληρωτής Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας πρότειναν την έκδοση του διατάγματος με βάση την εισήγηση της ΔΠΣ και με το πρακτικό δε επεξεργασίας 147/2016 έγινε δεκτό ότι το (ήδη προσβαλλόμενο) διάταγμα αυτό, το οποίο καθορίζει ΣΔ 0,96, κάλυψη 30% και μέγιστο ύψος 14 μ. από το υψόμετρο επί της οδού Βασιλείου και 11 μ. από το υψόμετρο της συμβολής των οδών Ψυχάρη και Καλαβρύτων, νομίμως προτείνεται.

21. Επειδή, οι αιτούντες ισχυρίζονται, περαιτέρω, ότι με το άρθρο 3 παρ. 2 του προσβαλλόμενου πδ/τος δεν προβλέφθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ορίζονται στο πδ/γμα της 24.11.1970 για όλα τα ακίνητα της περιοχής και οι οποίοι ίσχυαν κατά τον χρόνο επιβολής της απαλλοτρίωσης στο οικόπεδο (αρτιότητα 400 τ.μ., πρόσωπο 15 μ., συντελεστής δόμησης 1,2, ποσοστό κάλυψης 40% και ύψος 14 μ. και 2μ. πυλωτής), ότι παρά τη γνωμοδότηση του ΚΕΣΥΠΙΟΘΑ για τον ορισμό ΣΔ 1,1

και κάλυψης 35%, προβλέπεται συντελεστής δόμησης 0,96 και κάλυψη 30%, ότι τα ποσοστά αυτά είναι υπερβολικά μικρότερα των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων της περιοχής, ότι η επιβολή δυσμενέστερων όρων δόμησης, σε σχέση με τα ακίνητα της περιοχής, θέτει τους αιτούντες σε δυσμενέστερη θέση σε σχέση με τους ιδιοκτήτες των λοιπών ακινήτων, ότι με τον τρόπο αυτό επιβάλλεται κατ' ουσίαν de facto απαλλοτρίωση μέρους του ακινήτου χωρίς αποζημίωση και ότι το ΚΕΣΥΠΟΘΑ υπήγαγε το επίδικο ακίνητο στους ίδιους όρους δόμησης με τα λοιπά ακίνητα του Ν. Ψυχικού ακόμη και μετά την υπόδειξη του 138/2014 πρακτικού επεξεργασίας του ΣτΕ. Με βάση τα ανωτέρω, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι το προσβαλλόμενο πδ/γμα, κατά το μέρος που ορίζει εν μέρει διαφορετικούς όρους δόμησης, σε σχέση με τους ισχύοντες στην περιοχή βάσει του ως άνω 24.11.1970 βδ/τος, εκδόθηκε κατά παράβαση ουσιώδους τύπου της διαδικασίας, ότι οι κανονιστικές αυτές διατάξεις αντιβαίνουν στα άρθρα 4 και 17 του Συντάγματος καθώς και στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ, ότι οι ίδιες διατάξεις παραβιάζουν και την αρχή της ισότητας που κατοχυρώνεται στο άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος, διότι δεν αποδεσμεύεται το ακίνητο με τους αυτούς όρους που υπήρχαν τόσο πριν από την επιβολή της απαλλοτρίωσης του έτους 1988, όσο και με τους ισχύοντες σήμερα στην περιοχή όρους και, τέλος, ότι οι αυστηρότεροι όροι δόμησης, σε σχέση με τα λοιπά ακίνητα της περιοχής, είναι ανατιολόγητοι καθώς τα ακίνητα αυτά βρίσκονται στην ίδια κατάσταση με το επίμαχο, το γεγονός δε ότι το επίδικο ακίνητο δεν έχει ακόμη οικοδομηθεί, ακριβώς λόγω της παρανομίας της Διοίκησης, δεν μπορεί, βάσει της αρχής του estoppel, να αποτελεί επιχείρημα εκ μέρους του κράτους περί εφαρμογής διαφορετικών και μάλιστα πολύ αυστηρότερων όρων και περιορισμών δόμησης. Αντιθέτως, προς τα ανωτέρω ο παρεμβαίνων Δήμος ισχυρίζεται ότι οι λόγοι ακυρώσεως είναι αβάσιμοι, διότι οι θεσπισθέντες με το προσβαλλόμενο π.δ. όροι δόμησης υπαγορεύονται από αντικειμενικά πολεοδομικά κριτήρια. Εξάλλου, σχετικά με τους όρους δόμησης που επιβλήθηκαν με το προσβαλλόμενο π.δ., η Διοίκηση στο έγγραφο των απόψεων εκθέτει ότι «... θεωρούμε, με βάση και την αναλυτική τους εξέταση στην τελευταία εισήγηση της Υπηρεσίας μας, ότι σε καμία περίπτωση δεν είναι επαχθείς για την ιδιοκτησία, δεδομένου ότι σε σχέση με τους όρους δόμησης της περιοχής, ο σ.δ. είναι μειωμένος κατά μόλις 20% (0,96 έναντι 1,2), ενώ τόσο η αρτιότητα, όσο και η κάλυψη και το ύψος έχουν υπολογιστεί με τρόπο ώστε να δύναται να ανεγερθούν ενδιαφέροντα από αρχιτεκτονικής άποψης κτίρια με ταυτόχρονη εξάντληση του συντελεστή δόμησης ... Σε κάθε περίπτωση, θεωρούμε ότι με το προσβαλλόμενο πδ/γμα επιτυγχάνεται το βέλτιστο δυνατό αποτέλεσμα για την βιώσιμη πολεοδομική ρύθμιση της περιοχής, χωρίς να προκαλείται ουδεμία βλάβη ή μειωμένη δυνατότητα αξιοποίησης της ιδιοκτησίας».

22. Επειδή, όπως προκύπτει από τα ανωτέρω στοιχεία του φακέλου, οι όροι δόμησης που καθορίστηκαν με το άρθρο 3 παρ. 2 του προσβαλλομένου διατάγματος, οι οποίοι αποκλίνουν εν μέρει από τους ισχύοντες στην περιοχή ως προς τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, την αρτιότητα κατά τον κανόνα, την κάλυψη και το ύψος κρίθηκαν αναγκαίοι και πρόσφοροι από τη Διοίκηση με βάση τις πολεοδομικές ανάγκες και συνθήκες της περιοχής, δηλαδή τη θέση του ΟΤ 16 στον οικιστικό ιστό, τις υψομετρικές διαφορές των οδών που περικλείουν το ακίνητο και την ανάγκη προστασίας διατηρητέων κτιρίων που βρίσκονται σε όμορα οικοδομικά

τετράγωνο. Ειδικότερα, όπως προκύπτει από την προαναφερθείσα, από 9.12.2014, εισήγηση της ΔΠΣ εξετάσθηκαν διεξοδικά οι προσήκοντες από πολεοδομική άποψη όροι και περιορισμοί δόμησης, σε συνδυασμό με την ανάγκη προστασίας του δικαιώματος της ιδιοκτησίας και την αποφυγή της υπερβολικής επιβάρυνσής της. Ως προς τον συντελεστή δόμησης δεν έγινε δεκτή η γνωμοδότηση του παρεμβαίνοντος Δήμου, ο οποίος είχε προτείνει ΣΔ 0,8, αλλά ορίσθηκε ενδιάμεσος (ΣΔ 0,96) σε σχέση με τον προβλεπόμενο για την περιοχή (ΣΔ 1,2) και τον προταθέντα από τον Δήμο (0,8). Επίσης, η δυνατότητα κατασκευής πυλωτής αποκλείσθηκε, λόγω της πραγματικής κατάστασης και συγκεκριμένα της γειτνίασης του εν λόγω ΟΤ με ενδιαφέροντα - διατηρητέα κτίσματα, προκειμένου να μπορεί να αξιοποιηθεί το ακίνητο με τον καθορισθέντα ΣΔ, αλλά χωρίς υπέρμετρο ύψος. Ως προς την αρτιότητα προκρίθηκε ο καθορισμός της αρτιότητας κατά τον κανόνα στο διπλάσιο της περιοχής (800 τ.μ.), για τα οικοπέδα όμως που έχουν ήδη δημιουργηθεί προβλέφθηκε κατά παρέκκλιση αρτιότητα 400μ. Επίσης, προκειμένου να αυξηθούν οι ακάλυπτοι χώροι με μείωση της κάλυψης εξετάσθηκαν τρεις εκδοχές, και τελικώς έγινε δεκτή η κάλυψη 30%, με δυνατότητα εξάντλησης του ΣΔ σε 4 ορόφους. Ως προς το ύψος εκτιμήθηκε ότι τα κτίρια με πρόσωπο στην οδό Δ. Βασιλείου είναι τριώροφα και τετραώροφα, χωρίς πυλωτές, ότι η κλίση του εδάφους είναι κατηφορική από τη συμβολή των οδών Ψυχάρη και Καλαβρύτων (όπου βρίσκεται το υψηλότερο σημείο του οικοπέδου) προς τη συμβολή των οδών Δημ. Βασιλείου και Λυκούργου, ότι η υψομετρική διαφορά του οικοπέδου μεταξύ του υψηλότερου και του χαμηλότερου σημείου του, μετρούμενη στην προτεινόμενη οικοδομική γραμμή, είναι περίπου 3 μέτρα, ότι στα υψηλότερα σημεία του οικοπέδου δηλαδή στα πρόσωπα επί της οδού Ψυχάρη και Καλαβρύτων και απέναντι από το ΟΤ 16 βρίσκεται το ΟΤ 15, στο οποίο υπάρχουν διατηρητέα κτίρια αλλά και προτεινόμενος κοινόχρηστος χώρος, στο δε ΟΤ 18 βρίσκεται το κτίριο της σχολής Ουρσουλινών ύψους περίπου 11μ και ότι προκειμένου να υπάρξει ορθολογική ένταξη του κτίσματος (ή των κτισμάτων) στο εν λόγω περιβάλλον υπάρχει αναγκαιότητα καθορισμού χαμηλότερου ύψους στα υψηλότερα σημεία του οικοπέδου. Αντιθέτως, στο πρόσωπο προς την οδό Βασιλείου και με βάση τη μορφολογία των υφισταμένων ήδη κτισμάτων εντός του ιδίου ΟΤ, αλλά και των έναντι αυτού, υπάρχει αναγκαιότητα καθορισμού μεγαλύτερου ύψους κτιρίων. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι όλοι οι παραπάνω όροι και περιορισμοί δόμησης, που προτάθηκαν από τη ΔΠΣ και επιβλήθηκαν τελικώς με το προσβαλλόμενο διάταγμα, καθορίσθηκαν μετά από συνεκτίμηση των πολεοδομικών αναγκών της περιοχής, της θέσης του ακινήτου και της δυνατότητας δημιουργίας αυτοτελών ιδιοκτησιών μετά από κατάτμηση, ενώ θεσπίσθηκαν και κατά παρέκκλιση όροι δόμησης για λόγους προστασίας της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των ενδιαφερομένων. Περαιτέρω, σύμφωνα με την προαναφερθείσα εισήγηση της ΔΠΣ, οι ανωτέρω όροι δόμησης είναι πρόσφοροι και αναγκαίοι για τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό και καθορίζονται κατ' εκτίμηση και της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου. Εξάλλου, ενόψει των ανωτέρω αιτιολογιών που παρέθεσε στην εισήγησή της η ΔΠΣ, μόνο το γεγονός ότι το ΚΕΣΥΠΟΘΑ γνωμοδότησε, κατά πλειοψηφία, υπέρ της αύξησης των όρων δόμησης δεν καθιστά ανατιολόγητες τις επιβληθείσες τελικώς, σύμφωνα με την εισήγηση της ΔΠΣ, ρυθμίσεις του άρθρου 3 παρ. 2 του προσβαλλόμενου π.δ., με τις οποίες καθορίσθηκαν οι όροι και περιορισμοί

δόμησης του ακινήτου. Τούτο δε, διότι, σύμφωνα με τα παραπάνω, οι εν λόγω όροι δόμησης (ΣΔ 0,96, αρτιότητα κατά τον κανόνα 800 τ.μ. και κατά παρέκκλιση 400 τ.μ., κάλυψη 30%, ύψος κτιρίων 14 μ. και 11 μ.) υπαγορεύθηκαν από λόγους δημοσίου συμφέροντος στο πλαίσιο του ορθολογικού, κατά την ουσιαστική κρίση της Διοίκησης, πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής, για τις ανάγκες του οποίου νομίμως ελήφθη υπόψη και η υφισταμένη πραγματική κατάσταση (γειτονικά διατηρητέα κτίρια, ή κτίρια χωρίς πυλωτή, ύψη υφισταμένων κτιρίων, κλίση του εδάφους, κ.ά.), οι κανονιστικές δε ρυθμίσεις που ορίστηκαν κατά τον κανόνα, αλλά και κατά παρέκκλιση, αποτελούν, κατά την κρίση της Διοίκησης η οποία αιτιολογείται επαρκώς, πρόσφορο, αποτελεσματικό και αναγκαίο μέτρο και θεσπίσθηκαν με αντικειμενικά κριτήρια, χωρίς να συρρικνώνεται το δικαίωμα ιδιοκτησίας των αιτούντων ή να θίγεται ο πυρήνας του δικαιώματος. Με τα δεδομένα αυτά, οι διατάξεις του άρθρου 3 παρ. 2 του προσβαλλόμενου διατάγματος ευρίσκουν νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 152 (παρ. 1, 2 και 6), 154, 160, 161 (παρ. 1 και 2) και 324 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (πδ/γμα 14.7.1999, Δ' 580) και του άρθρου 31 (παρ. 1) του ν. 4067/2012 και δεν προσκρούουν στα άρθρα 4 και 17 του Συντάγματος, ούτε στο άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ (πρβλ. ΣτΕ 3405/2001 σκ. 11, 3265/2010 σκ. 9). Συνεπώς, όλοι οι περί του αντιθέτου λόγοι ακυρώσεως που αναφέρονται στην προηγούμενη σκέψη και πλήττουν τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 3 του προσβαλλόμενου διατάγματος είναι αβάσιμοι και πρέπει να απορριφθούν.

23. Επειδή, κατόπιν όλων των ανωτέρω, η υπό κρίση αίτηση πρέπει να γίνει εν μέρει δεκτή και να ακυρωθεί η παρ. 3 του άρθρου 3 του προσβαλλόμενου διατάγματος, κατά το μέρος που με τη διάταξη αυτή (άρθρο 3 παρ. 3) επιβλήθηκε εισφορά σε γη στην ιδιοκτησία των τριών πρώτων αιτούντων που βρίσκεται στο ΟΤ 16, η δε παρέμβαση κατά το μέρος αυτό πρέπει να απορριφθεί. Κατά τα λοιπά, όμως, η κρινομένη αίτηση πρέπει να απορριφθεί και να γίνει αντιστοίχως δεκτή η παρέμβαση.

Διατακτικό: Δέχεται εν μέρει την αίτηση.

Παρατηρήσεις: Στην απόφαση υπ' αριθ. 1661/2018 το Συμβούλιο της Επικρατείας απασχόλησε το ζήτημα της διοικητικής πράξης τροποποίησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης, μετά από άρση απαλλοτρίωσης σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου. Παράλληλα κρίθηκαν ζητήματα χρήσεων γης και τους όρων δόμησης, που επιβάλλονται με τη σχετική διοικητική πράξη και επικεντρώνεται στην επιβολή εισφοράς σε γη, στο ακίνητο που από κοινόχρηστος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο.

Ως άρση απαλλοτρίωσης νοείται η διαδικασία που απαιτείται, προκειμένου να αποδεσμευτεί ιδιοκτησία που έχει δεσμευτεί με διοικητική πράξη, η οποία έχει καταστήσει τον χώρο κοινόχρηστο, κοινωφελή ή προς διάθεσή του για άλλον σκοπό. Η άρση απαλλοτρίωσης γίνεται μετά από παρέλευση εύλογου χρόνου από τη δέσμευση της ιδιοκτησίας χωρίς τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης (πλήρης αποζημίωση). Μέχρι τον ν. 4315/2014 διαπιστωνόταν μόνο από τα Διοικητικά Δικαστήρια, ενώ μετά διαπιστώνεται από τη Διοίκηση, βάσει των κριτηρίων του άρθρου 3, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης. Σε κάθε περίπτωση, εφ' όσον

υπάρχει δικαστική απόφαση, η Διοίκηση οφείλει να συμμορφωθεί με αυτή. Η άρση της απαλλοτρίωσης, ολοκληρώνεται με την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου για τη μετατροπή του κοινοχρήστου - κοινωφελούς χώρου σε οικοδομήσιμο.

Ειδικότερα, διακρίνονται οι περιπτώσεις κατά τις οποίες οι ιδιοκτησίες έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως είτε με το νδ/γμα της 17.7-16.8.1923 είτε με τον ν. 1337/1983 και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση επιβλήθηκε είτε με την ένταξη στο σχέδιο πόλεως είτε μεταγενέστερα με τροποποίηση ή αναθεώρηση του οικείου σχεδίου.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, επρόκειτο για ιδιοκτησία, η οποία είχε ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του νδ/τος 17.07/16.08.1923, ως οικοδομήσιμος χώρος και μεταγενέστερα, με τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, τμήμα της χαρακτηρίστηκε ως χώρος πρασίνου (δηλαδή κηρύχθηκε η σχετική ρυμοτομική απαλλοτρίωση). Κατόπιν, συνετάγη και κυρώθηκε πράξη αναλογισμού αποζημίωσης λόγω ρυμοτομίας, χωρίς ποτέ όμως να συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, δεδομένου ότι δεν καταβλήθη εντός 18 μηνών η αποζημίωση που είχε καθορισθεί προσωρινώς, αλλά και με απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκε η Διοικητική πράξη, που είχε κυρώσει την πράξη αναλογισμού αποζημίωσης. Συνεπώς, δικαίως οι ιδιοκτήτες προσέφυγαν στα αρμόδια δικαστήρια, όπου με σχετική απόφαση διαπιστώθηκε η άρση της απαλλοτριώσεως.

Κατόπιν αυτών, η Διοίκηση, προχώρησε σε τροποποίηση του σχεδίου πόλεως, για τη μετατροπή του κοινοχρήστου χώρου σε οικοδομήσιμο, η οποία κυρώθηκε με προεδρικό διάταγμα, την προσβολή του οποίου έκρινε η σχολιαζόμενη απόφαση του ΣτΕ. Τα βασικά σημεία πρ/τος, που προσεβλήθησαν, ήταν: α) η επιβολή εισφοράς σε γη, μετά την επανένταξη της ιδιοκτησίας σε οικοδομήσιμο χώρο, β) η επιβολή χρήσεων γης, και γ) η επιβολή όρων δόμησης και ορίων αρτιότητας.

α) Η χρονική αλληλουχία της νομολογίας, ως προς την επιβολή εισφοράς σε γη, μετά από άρση απαλλοτρίωσης, είναι ως εξής:

1. Με την περ. ε' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997, η οποία προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3212/2003 [όπως η περ. ε' ίσχυε έως 8.4.2012], ορίστηκε, ότι σε εισφορά σε γη υπόκεινται, εκτός από τις ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται σε πολεοδομούμενες για πρώτη φορά περιοχές και οι ιδιοκτησίες, οι οποίες είχαν αρχικώς ενταχθεί ως κοινόχρηστοι χώροι στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του νδ/τος της 17.07.1923 και στις οποίες αίρεται, στο πλαίσιο συμμόρφωσης της Διοίκησης με δικαστική απόφαση, η ρυμοτομική απαλλοτρίωση που είχε επιβληθεί με την πράξη ένταξης στο σχέδιο. Συνεπώς, με τη διάταξη αυτή δεν προβλέφθηκε επιβολή εισφοράς σε γη για τις ιδιοκτησίες που είχαν καθοριστεί αρχικώς ως οικοδομήσιμοι χώροι και μεταγενέστερα κατέστησαν κοινόχρηστοι με τροποποίηση ή αναθεώρηση του σχεδίου και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική απαλλοτρίωση.

2. Με την παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 [όπως ίσχυσε από 9.4.2012 μέχρι 7.8.2014] η υποχρέωση εισφοράς σε γη επεκτάθηκε, μεταξύ άλλων, και στις ιδιοκτησίες που καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι χώροι, όχι αρχικώς με την ένταξή τους

στο σχέδιο, αλλά μεταγενεστέρως καθώς επίσης και στις ιδιοκτησίες που καθορίστηκαν ως κοινωφελείς χώροι με την ένταξή τους στο σχέδιο ή μεταγενεστέρως.

3. Με το άρθρο 62 του ν. 4280/2014 [όπως ίσχυσε από 8.8.2014 έως 23.12.2014] αντικαταστάθηκε στο σύνολό της η ανωτέρω παρ. 2 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 και προβλέφθηκε ότι εκτός από τους κοινόχρηστους χώρους που καθορίστηκαν με την ένταξη στο σχέδιο, όπως όριζε η αρχική διάταξη, σε εισφορά σε γη υπόκεινται και οι ιδιοκτησίες που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως κοινωφελείς χώροι με τις διατάξεις του νδ/τος της 17.7.1923 και στις οποίες αίρεται η ρυμοτομική απαλλοτρίωση. Δηλαδή, επανέφερε η διάταξη αυτή τον αρχικό κανόνα, κατά τον οποίο δεν επιβαρύνονται με εισφορά σε γη οι ιδιοκτησίες εκείνες οι οποίες αρχικώς είχαν ενταχθεί στο σχέδιο πόλεως ως οικοδομήσιμοι χώροι, αλλά στη συνέχεια καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι με τροποποίηση του σχεδίου και καθίστανται εκ νέου οικοδομήσιμοι χώροι σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση.

4. Τελικώς, με το άρθρο 1 παρ. 7 του ν. 4315/2014, που ισχύει από 24.12.2014, αντικαταστάθηκε το άρθρο 20 του ν. 2508/1997, στο σύνολό του. Το εν λόγω άρθρο 20, μετά την εν λόγω αντικατάστασή του ορίζει στην παρ. 2 (περ. β') ότι υπόκεινται σε εισφορά σε γη μόνον οι ιδιοκτησίες που έχουν ενταχθεί ως κοινόχρηστοι χώροι στο σχέδιο πόλεως με τις διατάξεις του νδ/τος της 17.07.1923 και καθίστανται οικοδομήσιμοι χώροι με άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, προβλέπει δε, μάλιστα, ρητώς πλέον, ότι σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είτε σε κοινόχρηστους χώρους που δεν καθορίστηκαν με την αρχική έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά προέκυψαν από μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου και τον καθορισμό των ακινήτων ως κοινόχρηστων, είτε γενικά σε κοινωφελείς χώρους, οι ιδιοκτησίες δεν υποχρεούνται σε εισφορά σε γη. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση άρσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε συμμόρφωση με δικαστική απόφαση που εκδόθηκε πριν από την ισχύ του ν. 3212/2003 δεν επιβάλλεται εισφορά.

Κατόπιν αυτών, το Συμβούλιο της Επικρατείας, με τη σχολιαζόμενη απόφασή του έκανε δεκτή την προσφυγή κατά του τμήματος του πδ/τος που επέβαλε εισφορά σε γη στην ιδιοκτησία, μετά από άρση απαλλοτρίωσης, επειδή ο κοινόχρηστος χώρος προέκυψε από μεταγενέστερη τροποποίηση του σχεδίου και όχι από την αρχική έγκριση του (με το νδ/γμα της 17.07.1923) και, στην ουσία, απάλλαξε την ιδιοκτησία από εισφορά σε γη.

β) Ζητήθηκε περαιτέρω η ακύρωση Ως προς το τμήμα του πδ/τος που επέβαλε χρήσεις γης στο ακίνητο και συγκεκριμένα χρήση «αμιγούς κατοικίας», αυτού του τμήματος, επειδή αυτή η χρήση δεν ίσχυε κατά την επιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο ακίνητο. Το μεταγενέστερο όμως και ισχύον Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) προβλέπει στην περιοχή του ακινήτου τη χρήση της «αμιγούς κατοικίας». Για τον λόγο αυτό απορρίφθηκε η προσφυγή, ως προς τη χρήση της «αμιγούς κατοικίας», αφού κάποια άλλη χρήση δεν θα ήταν σύννομη με το ισχύον ΓΠΣ.

γ) Ως προς την επιβολή ειδικών και αυστηρότερων όρων δόμησης, από το προσβαλλόμενο πδ/γμα, το Δικαστήριο, βασιζόμενο στις διατάξεις των άρθρων 17 και 24 του Συντάγματος, θεωρεί ότι για να επιτευχθεί ο συνταγματικός στόχος της διαφύλαξης του περιβάλλοντος, επιτρέπεται η λήψη μέτρων τα οποία είναι δυνατόν να συνίστανται, εκτός άλλων, και στον περιορισμό της έντασης της εκμετάλλευσης του ακινήτου. Βέβαια, με την προϋπόθεση ότι τα μέτρα αυτά, που προβλέπονται από την πολεοδομική νομοθεσία, αφ' ενός μεν θεσπίζονται με αντικειμενικά κριτήρια χάριν της προστασίας του δημοσίου συμφέροντος και τεκμηριώνονται από τα στοιχεία του φακέλου, χωρίς να συντρέχει περίπτωση πλάνης περί τα πράγματα, αφ' ετέρου δε δεν καθιστούν την ιδιοκτησία αδρανή σε σχέση με τον προορισμό της. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, επιβλήθηκε μείωση του ισχύοντος στην περιοχή συντελεστή δόμησης ΣΔ κατά 20%, αυξημένη κατά κανόνα αρτιότητα και κατάτμηση (τηρώντας όμως προσαρμοσμένη την κατά παρέκλιση αρτιότητα) και ποσοστό κάλυψης μειωμένο (από 40% σε 30%). Το Δικαστήριο, δέχθηκε ότι οι παραπάνω όροι και περιορισμοί δόμησης καθορίστηκαν μετά από συνεκτίμηση των πολεοδομικών αναγκών της περιοχής και είναι πρόσφοροι και αναγκαίοι για τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό και καθορίστηκαν κατ' εκτίμηση και της μακρόχρονης δέσμευσης του ακινήτου. Κατόπιν των παραπάνω, απορρίφθηκε η προσφυγή ως προς τους επιβαλλόμενους όρους δόμησης.

Γιάννης Πολυμενίδης

Αγρονόμος - Τοπογράφος Μηχανικός

ΜΔΕ Πολεοδομίας - Χωροταξίας Πανεπιστημίου Θεσσαλίας

υπ. Δρ. Πολεοδομίας, Χωροταξίας Πανεπιστημίου Θεσσαλίας