

ΣτΕ ΠΕ 41/2018 (Τμ. Ε')

Μέλη: Α. Ράντος, Αντιπρόεδρος ΣτΕ, Εισηγητής: Θ. Ζιάμου, Πάρεδρος ΣτΕ

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης επέκτασης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 14 «Πανόραμα» της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς του Δήμου Κηφισιάς (ν. Αττικής).

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος επιχειρείται η έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 14, με την ονομασία «Πανόραμα», της δημοτικής ενότητας Κηφισιάς του Δήμου Κηφισιάς Αττικής. Η προς πολεοδόμηση περιοχή «Πανόραμα», αρχικής εκτάσεως 194,915 στρ., καταλαμβάνει το νοτιοδυτικό άκρο της περιοχής του Δήμου Κηφισιάς κατά μήκος του Κηφισού, που αποτελεί το όριο του Δήμου με τον Δήμο Αχαρνών, περιβάλλεται δε στα βόρεια, τα ανατολικά και τα νότια από το ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ Κηφισιάς (τμήμα του οποίου έχει ενταχθεί σε σχέδιο - Δ' 589/2005) και στα δυτικά από την οριοθετημένη περιοχή Κηφισού (Δ' 632/1994). Σημαντικές λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής αποτελούν προς τα νότια το Ογκολογικό Νοσοκομείο «Άγιοι Ανάργυροι» (Δ' 201/1999, Δ' 502/2003), ο βιολογικός καθαρισμός λυμάτων της ΕΥΔΑΠ και ο σταθμός μεταφόρτωσης απορριμμάτων του Δήμου Κηφισιάς, ενώ την περιοχή διασχίζει το Αδριάνειο Υδραγωγείο κατά μήκος της διαμορφωμένης οδού Αλεξάνδρας.

2. Το σχέδιο, με το εν λόγω περιεχόμενο, ευρίσκει κατ' αρχήν νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 43 παρ. 1, 4, 5 και 6, 44 παρ. 1, 2 και 4, 45 παρ. 3, 4, 46, 154, 160 και 161 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ) - άρθρο μόνο του από 14.7.1999 πδ/τος (Δ' 580) και των διατάξεων των άρθρων 7, 11, 12, 14, 15 και 19 και 31 παρ. 1 του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 79), οι οποίες μνημονεύονται στο προοίμιο και οι οποίες νομίμως εφαρμόζονται εν προκειμένω δυνάμει των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 238 του ν. 4389/2016 (Α' 94/27.5.2016) και του άρθρου 13 παρ. 1 του ν. 4447/2016 (Α' 241/23.12.2016). Συνεπώς, στο στοιχ. 1 του προοιμίου πρέπει να μνημονευθούν και οι προαναφερόμενες μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 238 του ν. 4389/2016 και του άρθρου 13 παρ. 1 του ν. 4447/2016 (ΠΕ 207/2017).

3. Νομίμως επιχειρείται κατ' αρχήν έγκριση πολεοδομικής μελέτης τμήματος της πολεοδομικής ενότητας 14, εφ' όσον με την υπ' αριθ. οικ. 47436/2017 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία νομίμως μνημονεύεται στο στοιχείο 7 του προοιμίου, εγκρίθηκε η πολεοδομική προμελέτη της πολεοδομικής ενότητας 14 «Πανόραμα» της Δημοτικής Ενότητας Κηφισιάς του Δήμου Κηφισιάς ν. Αττικής (βλ. άρθρο 44 παρ. 4 ΚΒΠΝ) (βλ. ΠΕ 159/2012 παρ. 6, 51/2012, 130/2011 παρ. 5, 131/2007 κ.ά.).

4. Η πολεοδομική ενότητα 14 «Πανόραμα - Καλυφτάκι» του Δήμου Κηφισιάς δημιουργήθηκε το πρώτον με την υπ' αριθ. 2476/5701/11.10.1999 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δήμου Κηφισιάς (Ν. Αττικής)» (Δ' 800/10.11.1999), με την οποία επεκτάθηκαν τα όρια του ΓΠΣ Κηφισιάς, καθορίστηκε η χρήση αμιγούς κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 2 του από 23.2.1987 πδ/τος (Δ' 166), προσδιορίστηκαν οι ανάγκες κοινωνικού εξοπλισμού με αναφορά στα ποσοστά των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων,

τροποποιήθηκε η μέση πυκνότητα και ο μέσος συντελεστής δόμησης ανά πολεοδομική ενότητα και καθορίστηκαν τα μεγέθη αυτά στην ως άνω νέα πολεοδομική ενότητα 14 ως εξής: «Μέσος σ.δ.: 0,5, Μέση Πυκνότητα: 54 [κάτοικοι ανά εκτάριο]». Με την εν λόγω τροποποίηση του ΓΠΣ Κηφισιάς προβλέφθηκε και η ένταξη στο σχέδιο μικρής έκτασης (16 στρ.) του Οικοδομικού Συνεταιρισμού (ΟΣ) «Τίμιος Σταυρός» με χρήση ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ (άρθρο 5 του από 23.2.1987 πδ/τος), η έκταση όμως αυτή εξαιρέθηκε στη συνέχεια από την πολεοδόμηση με την πολεοδομική μελέτη του ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ, προκειμένου να προσαρτηθεί στην πολεοδομική ενότητα 14. Η εξαίρεση αυτή, που, όπως εκτίθεται στην οικεία εισήγηση, είναι ευνοϊκότερη για το περιβάλλον από άποψη χρήσεων γης και όρων δόμησης, αιτιολογήθηκε με βάση πολεοδομικά κριτήρια, ειδικότερα δε: α) προκειμένου να επιτευχθεί σταδιακή αποκλιμάκωση της ένταξης των χρήσεων γης μεταξύ ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ και ζώνης προστασίας του Κηφισού και β) για λόγους ασφαλείας της κυκλοφορίας στο οδικό δίκτυο πρόσβασης στο Γενικό Ογκολογικό Νοσοκομείο «Άγιοι Ανάργυροι». Με την υπό έγκριση πολεοδομική μελέτη η ως άνω έκταση του ΟΣ «Τίμιος Σταυρός» (η οποία καταλαμβάνει τον χώρο κατά μήκος της οδού Τιμίου Σταυρού μεταξύ Πανοράματος και Γενικού Ογκολογικού Νοσοκομείου «Άγιοι Ανάργυροι», περικλείεται από τις οδούς Νουφάρων, Τιμίου Σταυρού, Ερατούς και Πασχαλιάς και αντιστοιχεί σε τρία οικοδομικά τετράγωνα) προσαρτάται τελικώς στην πολεοδομική ενότητα 14 «Πανόραμα», με αποτέλεσμα την ένταξή της σε περιοχή χρήσης αμιγούς κατοικίας. Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, όσον αφορά την προβλεπόμενη χρήση γης (αμιγούς κατοικίας) και τους τιθέμενους όρους και περιορισμούς δόμησης, η υπό έγκριση πολεοδομική μελέτη ευρίσκεται εντός των πλαισίων και κατευθύνσεων του ΓΠΣ, οι ειδικότερες δε προβλέψεις της μελέτης όσον αφορά την εξασφάλιση επαρκών κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων τίθενται νομίμως, καθόσον υπερεκαλύπτουν τις προτάσεις του ΓΠΣ ως προς την προτεινόμενη κοινωνική υποδομή και αποβλέπουν στη γενικότερη βελτίωση των όρων και συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων της περιοχής (πρβλ. ΠΕ 101/2014 5μ. και ΠΕ 243/2009, 160/2009, 307/1999 παρ. 7).

5. Όπως γίνεται δεκτό (ΠΕ 31/2014, 19/2014, 108/2012, 17/2012, 283/2009 κ.ά.), οι καθοριζόμενοι στις υπό πολεοδόμηση περιοχές όροι δόμησης αποτελούν νόμιμους περιορισμούς όλων ανεξαιρέτως των ιδιοκτησιών και πρέπει να τίθενται βάσει γενικών και αντικειμενικών κανόνων συναπτόμενων προς καθαρά πολεοδομικά κριτήρια, αναφερόμενα στη λειτουργικότητα και ανάπτυξη των οικισμών, το σεβασμό του περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή και αισθητική. Εξ άλλου, κριτήρια συναπτόμενα προς το υφιστάμενο ιδιοκτησιακό καθεστώς λαμβάνονται υπόψη μόνο στο πλαίσιο των ως άνω πολεοδομικών κριτηρίων, μόνα δε αυτά δεν δύνανται να στηρίξουν παρεκκλίσεις από τους επιβεβλημένους γενικούς και αντικειμενικούς όρους δόμησης, οι οποίες είναι ανεκτές μόνον εφόσον πρόκειται για γνήσιες εξαιρέσεις, αφορούν δηλαδή ελάχιστο αριθμό οικοπέδων σε σχέση προς τον κανόνα και δικαιολογούνται από λόγους δημοσίου συμφέροντος που συνδέονται προς τα ανωτέρω πολεοδομικά κριτήρια. Η συνδρομή των ως άνω προϋποθέσεων πρέπει να τεκμηριώνεται πλήρως στα στοιχεία που συνοδεύουν το οικείο υπό έκδοση προεδρικό διάταγμα. Περαιτέρω, τα ανωτέρω ισχύουν και επί παρεκκλίσεων, οι οποίες αφορούν οικόπεδα προκύπτοντα από την πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης, οι οποίες δεν είναι ανεκτές εάν δεν

συντρέχει λόγος δημοσίου συμφέροντος συνυφασμένος προς πολεοδομικά κριτήρια. Εν όψει των ανωτέρω, η παρ. 1β του άρθρου 5 του παρόντος σχεδίου, με την οποία προβλέπεται ότι, κατά παρέκκλιση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου (με την οποία τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου των οικοπέδων ορίζονται στα 250 τ.μ. και στα 12 μ. αντιστοίχως), θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα οικόπεδα που προκύπτουν από την οριστική πράξη εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης εφόσον έχουν ελάχιστο πρόσωπο 8 μ. και ελάχιστο εμβαδόν 150 τ.μ., προτείνεται νομίμως, δεδομένου ότι η παρέκκλιση αυτή τεκμηριώνεται, ως γνήσια αριθμητικώς παρέκκλιση, από τη «Μελέτη Κτηματογράφησης - Πολεοδόμησης - Πράξης Εφαρμογής της Περιοχής “Πανόραμα” Δήμου Κηφισιάς».

Με τα παραπάνω δεδομένα το παρόν σχέδιο προτείνεται νομίμως.