

## **ΣΤΕ 3947/2014 [Χαρακτηρισμός και καθορισμός κληροτεμαχίων ως γης αρχαιολογικού ενδιαφέροντος]**

### **Περίληψη**

-Η περιοχή στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα των αιτούντων έχει χαρακτηριστεί ως ΠΕΠ με την ένδειξη ΑΧ5, αποτελεί περιοχή εκτός σχεδίου με αγροτικό χαρακτήρα και βρίσκεται εκτός των ζωνών Α και Β, όμως εμπίπτει στην περιοχή, η οποία κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού. Επομένως, νομίμως χαρακτηρίστηκε ως περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, είναι δε αβάσιμος ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως.

-Η περιοχή των ακινήτων των αιτούντων δεν είχε πριν από την έγκριση του προσβαλλόμενου ΓΠΣ εγκεκριμένες χρήσεις γης ενώ η επιλογή με την προσβαλλόμενη πράξη ήπιων χρήσεων είναι συμβατή με το χαρακτήρα της περιοχής ως αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, αλλά και περιοχής που περιλαμβάνει τμήματα απλής γεωργικής γης και γης υψηλής παραγωγικότητας. Είναι συνεπώς αβάσιμος ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως, ο δε ειδικότερος ισχυρισμός περί του καθοριζόμενου ορίου αρτιότητας ερείδεται επί εσφαλμένης εκδοχής.

-Απορριπτέος είναι και ο ισχυρισμός περί στερήσεως της ιδιοκτησίας των αιτούντων χωρίς αποζημίωση και της παραβίασης των ατομικών τους δικαιωμάτων, αφού με την προσβαλλόμενη πράξη δεν εμποδίζεται η χρήση της ιδιοκτησίας τους σε περιοχή εκτός σχεδίου, πολλώ δε μάλλον δεν απαλλοτριώνεται η ιδιοκτησία τους, προκειμένου να απαιτείται η καταβολή αποζημίωσης.

**Πρόεδρος:** Χρ. Ράμμος

**Εισηγητής:** Μ.-Ελ. Κωνσταντινίδου

**Δικηγόροι:** Θ. Χουλιάρας, Π. Αθανασούλης

### **Βασικές σκέψεις**

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της υπ' αριθ. 10545/3.3.2008 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας (τ. Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων και Πολεοδομικών Θεμάτων 118/3.4.2008), με την οποία εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του Δήμου Μουδανίων Ν. Χαλκιδικής, κατά το μέρος που με αυτό χαρακτηρίζονται τα υπ' αριθ. 1230Β, 1231, 1228, 1227β κληροτεμάχια ιδιοκτησίας των αιτούντων ως γη αρχαιολογικού ενδιαφέροντος και καθορίζονται με αυτό χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης.

3. Επειδή, οι αιτούντες φερόμενοι ως συνιδιοκτήτες των 1230B, 1231, 1228 και 1227β κληροτεμαχίων συνολικού εμβαδού 33.400 τ.μ., που βρίσκονται στην κτηματική περιοχή Ν. Ποτίδαιας Χαλκιδικής και περιελήφθησαν στο Γ.Π.Σ. με την ένδειξη αρχαιολογικός χώρος με έννομο συμφέρον ασκούν την κρινόμενη αίτηση, ομοδικούν δε παραδεκτώς, προβάλλοντας κοινούς λόγους ακυρώσεως.
4. Επειδή, στο άρθρο 24 παρ. 1 και 6 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας ... 6. Τα μνημεία, οι παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία προστατεύονται από το Κράτος. Νόμος θα ορίσει τα αναγκαία για την πραγματοποίηση της προστασίας αυτής περιοριστικά μέτρα της ιδιοκτησίας, καθώς και τον τρόπο και το είδος της αποζημίωσης των ιδιοκτητών». Με τις διατάξεις αυτές καθιερώνεται σε συνταγματικό επίπεδο η προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, δηλαδή των μνημείων και λοιπών στοιχείων που προέρχονται από την ανθρώπινη δραστηριότητα και συνθέτουν την ιστορική, καλλιτεχνική, τεχνολογική και εν γένει πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας. Η προστασία περιλαμβάνει, αφενός, τη διατήρηση στο διηνεκές των εν λόγω πολιτιστικών στοιχείων και, αφετέρου, τη δυνατότητα επιβολής γενικών περιορισμών ή ιδιαίτερων μέτρων για την αποφυγή οποιασδήποτε βλάβης, αλλοιώσεως ή υποβαθμίσεως του περιβάλλοντος τα μνημεία χώρου. οι περιορισμοί αυτοί, που ερείδονται αποκλειστικά στο άρθρο 24 του Συντάγματος και είναι δυνατόν να έχουν ευρύτερο περιεχόμενο από τους γενικούς περιορισμούς της ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 17 αυτού, δημιουργούν υποχρέωση αποζημίωσης του θιγόμενου ιδιοκτήτη, κατά την παράγραφο 6 του άρθρου 24, όταν δεσμεύουν ουσιαδώς την ιδιοκτησία κατά τον προορισμό της χάριν της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος. Η ως άνω αποζημίωση δεν μπορεί να υπερβαίνει την πλήρη αξία του ακινήτου· τούτο, διότι η δυνατότητα έστω και περιορισμένης χρήσεως και καρώσεως αυτού, παραμένει, κατ' αρχήν, στον θιγόμενο ιδιοκτήτη (κύριο ή άλλο δικαιούχο, όπως επικαρπωτή). Για τον προσδιορισμό του ύψους της αποζημίωσης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη, ιδίως, ο προορισμός του ακινήτου, η δυνατότητα εκμεταλλεύσεως και οι νόμιμοι περιορισμοί δομήσεως κατά τον χρόνο κτήσεώς του και κατά τον χρόνο επιβολής των περιορισμών, η τυχόν προηγουμένως ρητώς εκφρασθείσα ή προκύπτουσα βούληση του ιδιοκτήτη για εκμετάλλευση του ακινήτου καθ' ορισμένο τρόπο, δυναμένη να συναχθεί και από τη χρήση αυτού κατά το ανωτέρω χρονικό διάστημα, καθώς και η συμπεριφορά της Διοικήσεως, ειδικότερα δε η, κατόπιν ενεργειών της, δημιουργία εύλογης προσδοκίας στον ιδιοκτήτη ότι μπορεί να εκμεταλλευθεί το ακίνητό του καθ' ορισμένο τρόπο. Πρέπει, ειδικότερα, να συνεκτιμάται η περιλαμβανόμενη στον τίτλο κτήσεως περιγραφή της μορφής και της φύσεως του ακινήτου, δεδομένου ότι η τυχόν περιγραφή του ως αγροτεμαχίου ή

- δασικού χαρακτήρα εκτάσεως έχει ως αναγκαία συνέπεια την παραδοχή ότι ο ιδιοκτήτης γνώριζε από τον χρόνο κτήσεως τους περιορισμούς που το συνοδεύουν, οι οποίοι άλλωστε, προφανώς, είχαν επίπτωση στο κόστος αγοράς. Ομοίως, πρέπει να συνεκτιμάται ως μειωτικός παράγοντας της αξίας, η τυχόν προκύπτουσα από την ιδιαίτερη μορφή και θέση του ακινήτου δυνατότητα προβλέψεως της επιβολής ειδικών περιορισμών σε αυτό λόγω, μεταξύ άλλων, της μορφής του ή της άμεσης γειτνιάσεώς του με αρχαιολογικές περιοχές, που επίσης έχει προφανώς επίπτωση στο κόστος αγοράς, αλλά και στις, εξ ορισμού, μειωμένες προσδοκίες εκμεταλλεύσεώς του κατά τρόπο διαφορετικό από εκείνον που προκύπτει από τον κατά νόμο προορισμό του (ΣτΕ 2128/2014). Εξάλλου, όταν τα μέτρα που λαμβάνονται προς το σκοπό της προστασίας μιας περιοχής έχουν ως αποτέλεσμα την ουσιώδη στέρηση της χρήσης της ιδιοκτησίας σε σχέση με τον προορισμό της, η αξίωση των ιδιοκτητών προς αποζημίωση είναι αυτοτελής και δεν επηρεάζει την κρίση σχετικά με το χαρακτηρισμό εκτάσεως ως περιοχής προστασίας και με την επιβολή περιοριστικών μέτρων (πρβλ. ΣτΕ 216/2011, 3633/2009).
5. Επειδή, περαιτέρω, από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 24 προς τις διατάξεις του άρθρου 17 του Συντάγματος, με τις οποίες προστατεύεται η ιδιοκτησία, προκύπτει ότι τα εμπράγματα δικαιώματα, όπως είναι η κυριότητα, προστατεύονται στο πλαίσιο του προορισμού του ακινήτου. Ο προορισμός αυτός περιλαμβάνει το φάσμα των επιτρεπτών χρήσεών του, οι οποίες καθορίζονται είτε απ' ευθείας από συνταγματικές διατάξεις, είτε από τον νομοθέτη ή και, κατ' εξουσιοδότησή του, από την κανονιστικώς δρώσα Διοίκηση. Τα ακίνητα διαχωρίζονται, ανάλογα με τον προορισμό τους, σε ευρισκόμενα εντός και εκτός οικιστικών περιοχών. Οι οικιστικές περιοχές καθορίζονται βάσει της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας, τα δε εντός αυτών ακίνητα προορίζονται να δομηθούν σύμφωνα με τους ισχύοντες σε κάθε περιοχή κανόνες. Τα εκτός οικιστικών περιοχών ακίνητα, εφόσον δεν προστατεύονται πληρέστερα, όπως τα δάση ή οι αρχαιολογικοί χώροι, προορίζονται, κατ' αρχήν, για γεωργική ή άλλη σχετική εκμετάλλευση, είναι δε δυνατόν να δομηθούν, εφόσον τούτο επιτρέπεται από τον νόμο, υπό αυστηρότερες προϋποθέσεις σε σχέση με τις προϋποθέσεις δομήσεως εντός των οικιστικών περιοχών. Το τελευταίο στοιχείο επηρεάζει μειωτικά την αξία τους (ΣτΕ 2034-2036/2011 Ολομ., 2165/2013 επτ., 2128/2014).
6. Επειδή, εξάλλου, ο ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α' 124) ορίζει ότι η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζεται με τις αρχές και τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 1 παρ. 2). Ως μέσο πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ο ανωτέρω ν. 2508/1997 προβλέπει τα ρυθμιστικά σχέδια, τα γενικά πολεοδομικά σχέδια (ΓΠΣ), για τον αστικό και τον περιαστικό χώρο και τα

σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» (ΣΧΟΟΑΠ) για τον μη αστικό χώρο (άρθρο 1 παρ. 3). Ειδικότερα, ο ως άνω νόμος ορίζει, στο άρθρο 4 παρ. 3 ότι: «Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος άρθρου που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανομένων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν.1337/1983, γ) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές ...», στην παρ. 4. ότι: «Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π.) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ... ενδιαφέροντος. ... Για τις περιοχές της παρούσας παραγράφου μπορεί με το Γ.Π.Σ. να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας. ...», στην παρ. 5 ότι: «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 περιοχές της παρ. 4 τα όρια των ζωνών ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενότητων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ... και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενότητων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες. Η πρόταση αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση των αναγκών σε χώρο για τις δραστηριότητες των τομέων παραγωγής στον αστικό και στον περιαστικό χώρο, στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων ή ελλείπει αυτών των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του νομού ... Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, στα πολεοδομικά κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, στην πυκνότητα και στο μέσο συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της, σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, στις γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προστασίας των περιοχών ειδικής προστασίας ...» και στην παρ. 10 ότι: «Η έγκριση και αναθεώρηση Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. ... Κατά τα λοιπά, για την διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5 του ν. 1337/1983».

7. Επειδή, κατά τις ανωτέρω διατάξεις, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί

τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης είτε των ήδη πολεοδομημένων είτε των προς πολεοδόμηση περιοχών, η οποία διατυπώνεται ύστερα από αξιολόγηση των οικιστικών αναγκών και των προβλεπομένων επιπτώσεων των πολεοδομικών ρυθμίσεων στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και στους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους. Το Γ.Π.Σ. περιέχει κατ' αρχήν, γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις, που συνιστούν στρατηγικό σχεδιασμό με μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις και ρυθμίσεις (ΣτΕ 2258/2014, 2877/2012 κ.ά.) και, κατ' εξαίρεση, ειδικές ρυθμίσεις συνδεδεμένες αρρήκτως με τα παραπάνω θέματα, όπως είναι λ.χ. η οικιστική πολιτική περίξ αρχαιολογικών χώρων (πρβλ. ΣτΕ 291/2003, 4005/1992).

8. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με την Φ.31/36676/2920/4.10.1973 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β'1194) χαρακτηρίσθηκε ως αρχαιολογικός χώρος, τόπος ιστορικός και ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους και χρήζων ειδικής προστασίας η θέση του χωριού της Ποτειδαιας και ζώνη πλάτους τριών χιλιομέτρων βορείως αυτού, όπου το αρχαίο νεκροταφείο. Ακολουθώντας, με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/31874/1544 π.ε/3.5.1991 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Β'338) συμπληρώθηκε η κήρυξη του αρχαιολογικού χώρου της Ποτίδαιας και επεκτάθηκε η ζώνη προστασίας και προς τα νότια σε ζώνη πλάτους τριών χιλιομέτρων νότια του οικισμού διότι μετά από ανασκαφική έρευνα αποδείχθηκε ότι στο χώρο αυτό επεκτεινόταν η αρχαία Κασσάνδρεια. Με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/48488/2873/7.10.1998 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (Β'1125) συμπληρώθηκαν οι ως άνω κηρύξεις και επανοριοθετήθηκε στο σύνολό του ο αρχαιολογικός χώρος Νέας Ποτίδαιας Χαλκιδικής για την προστασία της αρχαϊκής και κλασσικής Ποτίδαιας και μετέπειτα Κασσάνδρειας η οποία εντοπίζεται στο χώρο του σύγχρονου οικισμού αλλά και βόρεια και νότια αυτού (τμήμα του πολεοδομικού ιστού καθώς και το νότιο σκέλος του οχυρωματικού τείχους σε απόσταση 2 χιλιομέτρων από τον σύγχρονο οικισμό). Όπως προκύπτει από την ως άνω απόφαση κήρυξης του αρχαιολογικού χώρου, τα κληροτεμάχια των αιτούντων περιλαμβάνονται στον κηρυγμένο αρχαιολογικό χώρο και βρίσκονται συγκεκριμένα στο νότιο-ανατολικό τμήμα αυτού. Με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ 16/15769/788/31.3.1999 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού (Β'425) καθορίσθηκαν Α' και Β' ζώνες προστασίας και ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου της Νέας Ποτίδαιας Χαλκιδικής, στις οποίες δεν εμπίπτουν τα κληροτεμάχια των αιτούντων, η δε ζώνη Α' χαρακτηρίσθηκε ως αδόμητη, διαιρούμενη σε δύο θύλακες (Α1 και Α2) και καθορίσθηκαν χρήσεις γης σε αυτή ενώ η ζώνη Β' χαρακτηρίσθηκε ως δομήσιμη υπό ειδικούς όρους και περιορισμούς, οι οποίοι επρόκειτο να διατυπωθούν σε υπό έκδοση απόφαση του αρμόδιου οργάνου του Υπουργείου Πολιτισμού και του ΥΠΕΧΩΔΕ και διαιρέθηκε και αυτή σε δύο θύλακες, τον θύλακα Β1, στο βόρειο τμήμα και τον θύλακα Β2, στο νότιο τμήμα β. Περαιτέρω, με την 1188/26.2.2004 απόφαση του Γενικού Γραμματέα

Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας κινήθηκε η διαδικασία σύνταξης ΓΠΣ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 4 παρ. 10 του ν. 2508/1997 (Α'124) και κατ' αναλογική εφαρμογή του άρθρου 3 παρ. 1 του ν. 1337/1983 (Α'33), στην περιοχή εντός των ορίων του Δήμου Νέων Μουδανιών του Νομού Χαλκιδικής, για το σύνολο της εδαφικής περιφέρειας του ανωτέρω Δήμου. Με το 32/11.8.2005 πρακτικό, η Νομαρχιακή Επιτροπή Χωροταξίας - Περιβάλλοντος (ΝΕΧΩΠ) Χαλκιδικής συμφώνησε υπό προϋποθέσεις με την Α' φάση της μελέτης ΓΠΣ ενώ με το 15/12.9.2005 πρακτικό, το Δημοτικό Συμβούλιο Μουδανιών αποφάσισε την παραλαβή με παρατηρήσεις του Α' σταδίου της μελέτης του ΓΠΣ του Δήμου Μουδανιών, οι οποίες δεν αφορούσαν την περιοχή, όπου βρίσκονται τα κληροτεμάχια των αιτούντων. Με την 7/8.6.2006 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Μουδανιών εγκρίθηκε και παραλήφθηκε η Β1 φάση της μελέτης του ΓΠΣ του Δήμου Μουδανιών. Ακολούθως, το ΠΕ.ΣΥ.Χ.Ο.Π Κεντρικής Μακεδονίας με 249/18.12.2007 πρακτικό του υιοθέτησε την από 11.12.2007 εισήγηση του Προϊσταμένου του Τμήματος Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Με την 184/14.5.2008 απόφασή του, το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Μουδανιών παρέλαβε την οριστική πρόταση σταδίου μελέτης ΓΠΣ και ακολούθως, εκδόθηκε η προσβαλλόμενη πράξη κατ' εξουσιοδότηση του ν. 2508/1997, με την οποία ορίσθηκε στο άρθρο 2 παρ. 3 ότι: «Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) είναι οι περιοχές (οικολογικού, αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος) που υπάγονται σε ειδικό καθεστώς προστασίας 2.3.1. ΠΕΠ Προστασίας Αρχαιολογικών Χώρων (ΑΧ-ν) - Χαρακτηριστικά. Καθορίζονται ειδικές ζώνες προστασίας (ΑΧ-ν) για τις εντοπισμένες αρχαιολογικές περιοχές. Τα όρια των ζωνών συμπίπτουν με τα όρια των αρχαιολογικών χώρων, όπως έχουν ορισθεί με ΦΕΚ. Στην περιοχή του ΟΤΑ ορίζονται οι παρακάτω ζώνες ΑΧ-ν: ... ΑΧ4/ΑΧ5: Ο Αρχαιολογικός χώρος βόρεια και νότια των ορίων του οικισμού της Ν. Ποτίδαιας (ΦΕΚ 1194/Β/73), με συμπληρωματικά τα ΦΕΚ 388/Β/91 και 1125/Β/98, το ΦΕΚ 425/Β/99 των Ζωνών Α1, Α2, Β1, Β2 και το Διατείχισμα Κασσανδρίας. ... Β. ... Γ.- Χρήσεις: Γ1 - Χρήσεις στις περιοχές ΑΧ με θεσμοθετημένη Κ.Υ.Α. - ... Γ2 - Χρήσεις στις περιοχές ΑΧ με κηρυγμένες ζώνες Α και Β αλλά χωρίς καθορισμένες, με Κ.Υ.Α. χρήσεις και περιορισμούς δόμησης ... Γ3 - Χρήσεις στις λοιπές περιοχές ΑΧ -Εφ' όσον για οποιονδήποτε λόγο δεν έχουν καθορισθεί στις περιοχές ΑΧ. ή σε τμήματά τους ειδικότεροι όροι, οι οποίοι υπερισχύουν του παρόντος, με την επιφύλαξη τυχόν δεσμεύσεων που προκύπτουν από το ν. 3028/02/ΦΕΚ/153/28.6.2002 και της λοιπής νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και της πολιτιστικής κληρονομιάς, όπως εκάστοτε ισχύει, οι κάτωθι χρήσεις: - Επιτρεπόμενες χρήσεις: 1. Υφιστάμενες αγροτικές δραστηριότητες, χωρίς ανόρυξη φρεατίων και βαθιά άρροση. Δεν επιτρέπονται άλλα κτίσματα εκτός από αγροτικές αποθήκες οριζόντιου τύπου και υδατοδεξαμενές. 2. Κατοικία, σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου

- δόμησης. 3. Αρχαιολογικές εργασίες, εργασίες προστασίας, αναστήλωσης, συντήρησης και αποκατάστασης μνημείων, διατηρητέων κτισμάτων. 4 Πολιτιστικές δραστηριότητες και εγκαταστάσεις, δημόσιοι χώροι συνάθροισης κοινού και κτίσματα - υποδομές ανάδειξης του αρχαιολογικού χώρου και εξυπηρέτησης του κοινού. 5 Απαγορεύονται οι υπαίθριες εγκαταστάσεις αποθήκευσης - εμπορίας οικοδομικών υλικών. - Περιορισμοί δόμησης - Το κατώτατο όριο εμβαδού κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση στην περιοχή ορίζεται σε δέκα (10,0) στρ., εφόσον δεν ορίζονται μεγαλύτερα όρια από άλλες διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας. - Το κατώτατο όριο αρτιότητας στην περιοχή ορίζεται: σύμφωνα με τις διατάξεις της εκάστοτε ισχύουσας νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμησης και την κάθε επιτρεπόμενη χρήση. - Όροι και περιορισμοί δόμησης των επιτρεπόμενων χρήσεων σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας για την εκτός σχεδίου δόμησης και την κάθε χρήση όπως εκάστοτε ισχύει, τις τοπικές διατάξεις, τις γενικές διατάξεις του παρόντος και τους παρακάτω περιορισμούς: - Για την επιτρεπόμενη χρήση κατοικία, - Επιτρέπεται ένα κτίσμα κατοικίας ανά γήπεδο - Απαγορεύεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτιρίων εντός του γηπέδου. - Για τις αγροτικές αποθήκες: - Μέγιστη συνολική δόμηση γηπέδου 70,00 τ.μ. - Σε περίπτωση ανέγερσης αγροτικής αποθήκης και κατοικίας στο ίδιο γήπεδο, η συνολική δομήσιμη επιφάνεια δεν θα πρέπει να υπερβαίνει τα 200,00 τ.μ. - Για την ανέγερση οιαδήποτε κτηρίου απαιτείται έγκριση της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας».
9. Επειδή, η ανάθεση της αρμοδιότητας έγκρισης του Γ.Π.Σ. όχι στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, αλλά σε άλλο όργανο της διοίκησης, δεν γεννά κανένα πρόβλημα αντισυνταγματικότητας και συγκεκριμένα αντίθεσης προς το άρθρο 43 παρ. 2 του Συντάγματος (Ολ. ΣτΕ [3661/2005](#), ΣτΕ 2711/2013 σκ. 4, 2878/2012 σκ. 11) τούτο δε ανεξαρτήτως εάν η υπαγόμενη στο Γ.Π.Σ. περιοχή ή τμήμα αυτής αφορούν προστατευόμενες περιοχές του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (ΣτΕ 4528-4530/2013 7μ. σκ. 7). Συνεπώς, ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο το επίδικο Γ.Π.Σ. το οποίο εγκρίθηκε με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, κατά το μέρος που αφορά στις προαναφερθείσες ρυθμίσεις στην περιοχή ειδικής προστασίας ΑΧ5, όπου βρίσκονται τα ακίνητα των αιτούντων, αντίκειται στο άρθρο 43 παρ. 2 του Συντάγματος, ως εκδοθείσα από όργανο διαφορετικό από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, πρέπει να απορριφθεί ως αβάσιμος.
10. Επειδή, προβάλλεται ότι εσφαλμένα με την προσβαλλόμενη πράξη χαρακτηρίστηκε η περιοχή όπου βρίσκονται τα ακίνητα των αιτούντων ως περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος διότι δεν εμπίπτουν στον θύλακα Β2 της ζώνης Β, όπως έχει καθορισθεί από την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ 16/15769/788/31.3.1999 απόφαση της Υπουργού Πολιτισμού. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου και ειδικότερα από το 3128/3.4.2009 έγγραφο

του Διευθυντή της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, η περιοχή στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα των αιτούντων έχει χαρακτηρισθεί ως ΠΕΠ με την ένδειξη ΑΧ5, αποτελεί περιοχή εκτός σχεδίου με αγροτικό χαρακτήρα και βρίσκεται εκτός των ζωνών Α και Β, όμως εμπίπτει στην περιοχή η οποία κηρύχθηκε ως αρχαιολογικός χώρος με την ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Α1/Φ43/48488/2873/7.10.1998 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού. Νομίμως, συνεπώς χαρακτηρίστηκε, ως ευρισκόμενη εντός του κηρυχθέντος αρχαιολογικού χώρου, ως περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, είναι δε αβάσιμος ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως.

11. Επειδή, προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη πράξη μεταβάλλει τον χαρακτήρα της υφιστάμενης χρήσης γης και από γη προς ίδρυση τουριστικών εγκαταστάσεων μετατρέπεται σε γη ανέγερσης κατοικιών, ενώ απαιτείται ελάχιστο εμβαδό 10.000 τμ. για μία κατοικία, το οποίο υποβοηθά την αυθαίρετη δόμηση. Όπως προκύπτει από το προμνημονευθέν 3128/3.4.2009 έγγραφο του Διευθυντή της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, η περιοχή των ακινήτων των αιτούντων δεν είχε πριν από την έγκριση του προσβαλλόμενου ΓΠΣ εγκεκριμένες χρήσεις γης ενώ η επιλογή με την προσβαλλόμενη πράξη ήπιων χρήσεων είναι συμβατή με το χαρακτήρα της περιοχής ως αρχαιολογικού ενδιαφέροντος αλλά και περιοχής που περιλαμβάνει τμήματα απλής γεωργικής γης και γης υψηλής παραγωγικότητας. Είναι συνεπώς αβάσιμος ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως, ο δε ειδικότερος ισχυρισμός περί του καθοριζόμενου ορίου αρτιότητας ερείδεται επί της εσφαλμένης εκδοχής ότι με την προσβαλλόμενη ορίσθηκε όριο αρτιότητας το εμβαδό 10.000 τμ. ενώ με την προσβαλλόμενη απόφαση τέθηκε όριο κατάτμησης το εμβαδό των 10.000 τμ. και ως όριο αρτιότητας τέθηκε το οριζόμενο σύμφωνα με τις διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση.
12. Επειδή, ο λόγος ακυρώσεως κατά τον οποίο, για την έκδοση της προσβαλλόμενης πράξεως δεν τηρήθηκαν οι διαδικασίες δημοσιότητας που προβλέπονται από το άρθρο 3 του ν.δ/τος της 17.7.1923 για τις αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου Μουδανιών, είναι απορριπτέος, διότι οι επικαλούμενες διατάξεις δεν έχουν εφαρμογή στη διαδικασία εγκρίσεως ΓΠΣ.
13. Επειδή, απορριπτέος είναι τέλος, ο ισχυρισμός περί στέρησεως της ιδιοκτησίας των αιτούντων χωρίς αποζημίωση και της εντεύθεν παραβίασης των ατομικών τους δικαιωμάτων, καθόσον με την προσβαλλόμενη πράξη δεν εμποδίζεται η χρήση της ιδιοκτησίας τους ως περιοχή εκτός σχεδίου, πολλώ δε μάλλον δεν απαλλοτριώνεται η ιδιοκτησία τους προκειμένου να απαιτείται η καταβολή αποζημίωσης.
14. Επειδή, συνεπώς, πρέπει να απορριφθεί η κρινόμενη αίτηση.