

## **ΣΤΕ 293/2018 [Νόμιμος μη καθορισμός σε ΓΠΣ περιοχής ιδιοκτησίας παραθεριστικού οικοδομικού συνεταιρισμού ως ΠΕΡΠΟ]**

### **Περίληψη**

- Η ικανοποίηση οικιστικών αναγκών πρώτης ή δεύτερης κατοικίας με πρωτοβουλία ιδιωτών σε περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) πρέπει, κατ' αρχήν, να προγραμματίζεται εντός των υπαρχόντων οικισμών και να εξετάζεται πρωτίστως αν οι οικισμοί αυτοί είναι ικανοί να απορροφήσουν τη ζήτηση κατοικίας, είτε ως έχουν, είτε μετά λελογισμένη επέκταση αυτών, εντός βεβαίως των ορίων της φέρουσας ικανότητας της ευρύτερης περιοχής. Συνεπώς, η δημιουργία νέων και αυτοτελών οικισμών από συνεταιρισμούς ή ιδιώτες μπορεί να θεωρηθεί συνάδουσα προς την αρχή της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης αν, κατ' αρχήν, οι υπάρχοντες οικισμοί είναι κορεσμένοι και υφίσταται ανάγκη ίδρυσης νέων, χωρίς βεβαίως να αποκλείεται, στο πλαίσιο ευρύτερου σχεδιασμού και κατόπιν εκπόνησης στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, και η δημιουργία νέων αυτοτελών οικισμών. Η προϋπόθεση δε αυτή διαπιστώνεται κατόπιν ειδικής και τεκμηριωμένης έρευνας, η οποία πρέπει να πραγματοποιείται στο επίπεδο και στο πλαίσιο του προσήκοντος χωροταξικού σχεδιασμού, ο οποίος λαμβάνει υπόψη τις συνθήκες του περιβάλλοντος και τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, χωρίς να δεσμεύεται, κατά την επιλογή της θέσης του οικισμού, από το γεγονός της θέσης της ιδιοκτησίας των ενδιαφερομένων ιδιωτών.

Από τα προαναφερθέντα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι κατά τη διαδικασία κατάρτισης της μελέτης του ΓΠΣ εκτιμήθηκαν, από τους μελετητές που είχαν αναλάβει την εκπόνηση της σχετικής μελέτης και στη συνέχεια από τα όργανα του Δήμου Επανομής και του ΟΡΘΕ, η υφιστάμενη πραγματική κατάσταση, οι υποδομές, οι ανάγκες και οι προοπτικές ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και η δυνατότητα ένταξης σε ΠΕΡΠΟ των ακινήτων των συνεταιρισμών που βρίσκονται στη θέση «Μετόχι». Στη συνέχεια εξετάσθηκε, σε συνδυασμό με τις προτάσεις, τις μελέτες και τα υπομνήματα που είχε υποβάλει ο αιτών συνεταιρισμός στον Οργανισμό, αν η προτεινόμενη από τον αιτούντα οικιστική χρήση, δηλαδή η δημιουργία νέου οικισμού, ανταποκρίνεται προς τις κατευθύνσεις των και πολεοδομικών σχεδίων που διέπουν την ευρύτερη περιοχή της Θεσσαλονίκης και ειδικώς την περιοχή του Δήμου Επανομής. Από την εκτίμηση των στοιχείων αυτών προέκυψε ότι η κατάλληλη χρήση για την περιοχή «Μετόχι», στην οποία περιλαμβάνεται και η έκταση του αιτούντος, με βάση τη γεωμορφολογία της περιοχής, τις προτάσεις του Δήμου Επανομής και τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού είναι οι δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα όχι η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής αυτής, με δεδομένο μάλιστα ότι ανάγκη για τη δημιουργία και άλλων, πέραν των υφιστάμενων, οικισμών

στην περιοχή.

Η Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΘΕ εκτίμησε τις προτάσεις της μελέτης καθώς και τις γνωμοδοτήσεις του Δήμου Επανομής και των λοιπών φορέων και πρότεινε τον καθορισμό περιοχών και τις προσήκουσες, ανά περιοχή, χρήσεις γης με βάση τα χαρακτηριστικά των περιοχών και ιδίως τις ανάγκες, για οικιστικές εκτάσεις, πλην άλλων, στις εκτάσεις που βρίσκονται στη θέση «Μετόχι» αποτελούσαν ανέκαθεν γεωργική γη. Περαιτέρω, το προσβαλλόμενο ΓΠΣ, κατά το μέρος που αφορά τα όρια και τις επιτρεπόμενες στη ζώνη Δ΄ χρήσεις γης στηρίζεται, επιπροσθέτως, και στις κατευθύνσεις και προτάσεις του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού για τον Ν. Θεσσαλονίκης, όπως αυτές προβλέπονται στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού Αειφόρου Ανάπτυξης Κεντρικής Μακεδονίας και περιγράφονται στη σχετική μελέτη του ΓΠΣ και την εισήγηση του ΟΡΘΕ. Επίσης, οι ως άνω ρυθμίσεις του ΓΠΣ ανταποκρίνονται και στους ειδικούς στόχους και κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης. Όλα τα ανωτέρω σχέδια επιτάσσουν την οργάνωση της συμπαγούς πόλης, την προστασία οικοσυστημάτων (δασών, ακτών) και τη διαφύλαξη των φυσικών πόρων, ιδίως της γεωργικής γης.

Κατά την εκπόνηση της μελέτης του ΓΠΣ προέκυψε ότι για την κάλυψη των αναγκών αναψυχής αρκεί, ενόψει των υφιστάμενων πραγματικών δεδομένων, των προοπτικών της πληθυσμιακής ανάπτυξης Δήμου Επανομής και των κατευθύνσεων του υπερκείμενου χωροταξικού σχεδιασμού, ο καθορισμός δύο περιοχών για τις ανάγκες δεύτερης κατοικίας και ότι δεν υφίσταται ανάγκη δημιουργίας και άλλων οικιστικών περιοχών με τη χρήση αυτή, όπως είχε ζητήσει ο αιτών οικοδομικός συνεταιρισμός, και μάλιστα εις βάρος γεωργικής γης, η διαφύλαξη της οποίας αποτελεί κατεύθυνση του Περιφερειακού σχεδιασμού και στόχο του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης. Επομένως υπό τα δεδομένα αυτά, οι προαναφερθέντες λόγοι ακυρώσεως, με τους οποίους προβάλλεται ότι μη νομίμως, με ανεπαρκείς μελέτες και αναιτιολόγητα με το προσβαλλόμενο ΓΠΣ δεν καθορίσθηκε η έκταση του αιτούντος συνεταιρισμού ως ΠΕΡΠΟ, είναι αβάσιμοι και πρέπει να απορριφθούν.

Οι διατάξεις του Συντάγματος δεν επιβάλλουν στο νομοθέτη ή τη Διοίκηση την υποχρέωση να προβεί στην πολεοδόμηση εκτάσεων με μόνο κριτήριο την ιδιότητα του κυρίου της έκτασης δηλαδή εκτάσεων που ανήκουν σε συνεταιρισμούς ή σε άλλα νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου ή σε φυσικά πρόσωπα, χωρίς μάλιστα να εξετάζονται ο χαρακτήρας και η φύση της συγκεκριμένης έκτασης και οι εν γένει πολεοδομικές ανάγκες για την επέκταση ή τη δημιουργία νέων οικισμών. Αντιθέτως, από το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβάλλεται η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και η βιώσιμη ανάπτυξη της Χώρας με βάση χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και κριτήρια την ορθολογική ανάπτυξη των οικισμών και τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων.

## **Νόμος και Φύση**

Αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία για το περιβάλλον και την αειφόρο ανάπτυξη  
<https://nomosphysics.org.gr>

---

**Πρόεδρος:** *Αθ. Ράντος*

**Εισηγητής:** *Μ. Γκορτζολίδου*

*Το πλήρες κείμενο της απόφασης θα αναρτηθεί αμέσως μετά την καθαρογραφή της από το Δικαστήριο.*