

ΣΤΕ 148/2018 [Νόμιμος ο μη καθορισμός με ΓΠΣ περιοχής παραθεριστικού συνεταιρισμού ως ΠΕΡΠΟ]

Περίληψη

-Κατά τη θέσπιση χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων τόσο η Διοίκηση, όσο και ο νομοθέτης οφείλουν, προκειμένου να επιτευχθεί ο ανωτέρω σκοπός της εξυπηρέτησης της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών και της εξασφάλισης των καλύτερων όρων διαβίωσης, να λαμβάνουν υπόψη τα πορίσματα και τις εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που αφορά τη συγκεκριμένη ρύθμιση. Η τήρηση των συνταγματικών επιταγών του άρθρου 24 Συντ. υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας. Λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς.

-Η κατάρτιση του ΓΠΣ πρέπει να διασφαλίζει και την προστασία του περιβάλλοντος, ο θεμελιώδης κανόνας της βελτίωσης του υπάρχοντος φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος πρέπει να τηρείται, κατ'αρχήν, τόσο κατά την έγκριση όσο και κατά την τυχόν τροποποίησή του. Η έγκριση του ΓΠΣ, καθώς και οι τυχόν τροποποιήσεις του πρέπει να συνοδεύονται από ειδική μελέτη, από την οποία να προκύπτει η αξιολόγηση όλων των κατά νόμον στοιχείων, μεταξύ των οποίων και η επίδραση της προτεινόμενης νέας πολεοδομικής οργάνωσης στο περιβάλλον, ενόψει δε της μελέτης αυτής πρέπει να διατυπώνονται και οι κατά νόμον απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις. Η ικανοποίηση οικιστικών αναγκών πρώτης ή δεύτερης κατοικίας με πρωτοβουλία ιδιωτών σε περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), πρέπει 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 οι υπάρχοντες οικισμοί είναι κορεσμένοι και υφίσταται ανάγκη ίδρυσης νέων, 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 την φέρουσα ικανότητα της περιοχής της θέσης του οικισμού από το γεγονός της θέσης της ιδιοκτησίας των ενδιαφερομένων ιδιωτών.

-Κατά την εκπόνηση της μελέτης του ΓΠΣ προέκυψε ότι για την κάλυψη των αναγκών

αναψυχής αρκεί, ενόψει των υφισταμένων πραγματικών δεδομένων, των προοπτικών της πληθυσμιακής ανάπτυξης του 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 της 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.

-Η μελέτη του ΓΠΣ και η Διοίκηση εξέτασαν, σε όλα τα στάδια κατάρτισης του ΓΠΣ και μέχρι την έγκρισή του με την προσβαλλόμενη πράξη, τη δυνατότητα ένταξης της έκτασης του αιτούντος σε ΠΕΡΠΟ. Συνεπώς, ο ισχυρισμός ότι κατά παράβαση της κείμενης νομοθεσίας, με πλημμελή αιτιολογία, άλλως κατά πλάνη περί τα πράγματα η Διοίκηση παρέλειψε να εξετάσει την ένταξη της επίμαχης έκτασης σε ΠΕΡΠΟ είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Τέλος, ο ισχυρισμός του αιτούντος, κατά τον οποίο η προσβαλλόμενη είναι μη νόμιμη και αναιτιολόγητη, διότι στο ΡΣΘ προβλέπονται η ενθάρρυνση της αποκέντρωσης του πληθυσμού της Θεσσαλονίκης προς τους οικισμούς της περιαστικής ζώνης και της λοιπής περιοχής και οι περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας με συσχετίσεις των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων καθώς και με επιδίωξη συνενώσεως των συνεταιρισμών, είναι ομοίως απορριπτέος ως «βάσιμος, δεδομένου ότι βασικός στόχος του ρυθμιστικού σχεδίου είναι η προστασία και ανάδειξη του πρωτογενούς τομέα, η δε κατεύθυνση για τη συσχέτιση των περιοχών επεκτάσεων με τις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών προβλέπεται ως ειδικότερος στόχος και ως μέσο όχι για τη δημιουργία νέων οικισμών, όπως ισχυρίζεται ο αιτών, αλλά για την ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού, έχει, δηλαδή, την έννοια ότι, εφόσον διαπιστωθεί η ανάγκη οικιστικών επεκτάσεων, πρέπει να εξετάζεται αν αυτές μπορούν να περιλάβουν και τις εκτάσεις των συνεταιρισμών.

-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 σχεδιάσμά και με κριτήρια την ορθολογική ανάπτυξη των οικισμών

και τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Δ. Βασιλειάδης

Βασικές σκέψεις

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της απόφασης 9486/8.3.2010 της Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Επανομής (Ν. Θεσσαλονίκης)» (ΑΑΠ 101/26.3.2010), κατά το μέρος που η προσβαλλόμενη δεν καθόρισε, ως Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), έκταση 249 στρεμμάτων του αιτούντος, η οποία βρίσκεται στη θέση «Κριτσάνα» ή «Κριτσιανά» στην περιφέρεια του Δήμου Επανομής (νυν Δήμου Θερμαϊκού) και περιλαμβάνεται στη ζώνη Δ΄ «περιοχή ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα» του ΓΠΣ (εκ παραδρομής αναφερομένης στο από 10.10.2016 υπόμνημα του αιτούντος ως ζώνης ΓΑ΄).

3. Επειδή, ο αιτών συνεταιρισμός, φερόμενος, κατά τα προσκομισθέντα στοιχεία, ως κύριος της προαναφερθείσας έκτασης, με έννομο συμφέρον ασκεί την υπό κρίση αίτηση, καθ' ο μέρος το προσβαλλόμενο ΓΠΣ δεν καθορίζει την έκταση αυτή ως ΠΕΡΠΟ.

4. Επειδή, εξάλλου, η αίτηση εμπροθέσμως ασκήθηκε στις 7.6.2010, ήτοι την 62η ημέρα από την ημερομηνία της πραγματικής κυκλοφορίας του ΦΕΚ δημοσίευσης της προσβαλλόμενης στις 6.4.2010 (βλ. την ιστοσελίδα και την Γ1198/11.1.2016 βεβαίωση του Εθν. Τυπογραφείου), δεδομένου ότι οι δύο προηγούμενες ημέρες 5.6.2010 και 6.6.2010 ήταν εξαιρετέες, Σάββατο και Κυριακή, αντίστοιχα.

5. Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος έχει αναχθεί σε συνταγματικά προστατευόμενη αξία το φυσικό, πολιτιστικό και οικιστικό περιβάλλον, από το οποίο εξαρτάται η ποιότητα ζωής και η υγεία των κατοίκων των πόλεων και των οικισμών. Οι ανωτέρω συνταγματικές διατάξεις απευθύνουν επιταγές στον νομοθέτη (κοινό ή κανονιστικό) να ρυθμίσει τη χωροταξική ανάπτυξη και την πολεοδομική διαμόρφωση της Χώρας με βάση ορθολογικό σχεδιασμό, υπαγορευόμενο από πολεοδομικά κριτήρια, σύμφωνα με τη φυσιογνωμία, τις ιδιαιτερότητες και τις ανάγκες κάθε περιοχής. Κριτήρια για τη χωροταξική αναδιάρθρωση και την πολεοδομική ανάπτυξη των πόλεων και των οικιστικών εν γένει περιοχών είναι η εξυπηρέτηση της λειτουργικότητάς τους και η εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων για τη διαβίωση των κατοίκων τους. Ειδικότερα, κατά τον καθορισμό ή την τροποποίηση χρήσεων γης, που αποτελούν ουσιώδες στοιχείο της κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος επιβαλλομένης ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδομίας και καθορίζουν την πολεοδομική φυσιογνωμία κάθε οικισμού, από την οποία, ενόψει και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, εξαρτάται η λειτουργικότητά του, πρέπει να αναζητείται ο πλέον πρόσφορος τρόπος θεραπείας των πολεοδομικών αναγκών, δυνάμει γενικών και αντικειμενικών κριτηρίων, συναπτομένων προς τον σεβασμό του

περιβάλλοντος, την ασφάλεια, υγιεινή και αισθητική, καθώς και την λειτουργικότητα των πόλεων και οικισμών, την ικανότητά τους, δηλαδή, να επιτελούν την κύρια λειτουργία τους. Εξάλλου, κατά τη θέσπιση χωροταξικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων τόσο η Διοίκηση, όσο και ο νομοθέτης οφείλουν, προκειμένου να επιτευχθεί ο ανωτέρω σκοπός της εξυπηρέτησης της λειτουργικότητας και της ανάπτυξης των οικισμών και της εξασφάλισης των καλύτερων όρων διαβίωσης, να λαμβάνουν υπόψη τα πορίσματα και τις εφαρμογές των επιστημών της χωροταξίας και της πολεοδομίας, αλλά και κάθε άλλης επιστήμης που αφορά τη συγκεκριμένη ρύθμιση. Η τήρηση των συνταγματικών αυτών επιταγών υπόκειται στον οριακό έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας (πρβλ. ΣτΕ 3058/2015, 3500/2009 Ολ., 123/2007 Ολ. κ.ά.). Τέλος, λόγοι αναγόμενοι στην υφιστάμενη πραγματική κατάσταση και στην εξυπηρέτηση ιδιωτικών συμφερόντων λαμβάνονται υπόψη μόνον επιβοηθητικώς (ΣτΕ. 123/2007 Ολ.).

6. Επειδή, στα άρθρα 23 έως 36 του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (π.δ. 14.7.1999-Δ' 580, εφεξής ΚΒΠΝ) περιελήφθησαν οι διατάξεις του ν. 1561/1985 (Α' 148), με τις οποίες εγκρίθηκαν το ρυθμιστικό σχέδιο και το πρόγραμμα προστασίας της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 23 παρ. 1 του ΚΒΠΝ (άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 1561/1985) καθορίζεται το περιεχόμενο του ρυθμιστικού σχεδίου της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης (ΡΣΘΕ) ως το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της στο πλαίσιο των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, στο άρθρο 24 περ. α' (άρθρο 2 περ. α' του ν. 1561/1985) ορίζεται ότι το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος περιλαμβάνει τα μέτρα και τις κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και δομημένου περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, και ιδίως μέτρα για την οικολογική ανασυγκρότηση αυτής, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υδροβιοτόπων και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος και στο άρθρο 25 παρ. 4 (άρθρο 3 παρ. 4 του ν. 1561/1985) καθορίζονται, ως ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και τη νέα πολεοδομική δομή της, α) η μελέτη του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, της περιαστικής της ζώνης και της λοιπής περιοχής, για την εξειδίκευση των στόχων και κατευθύνσεων ανάπτυξης, β) ο προγραμματισμός της λοιπής περιοχής ως ενιαίου και κατά βάση αγροτικού χώρου και η οργάνωση συστήματος οικισμών και κέντρων υπερτοπικής σημασίας, όπως ορίζεται στο σχετικό διάγραμμα του άρθρου 14 του νόμου, που θα αναλάβουν την οικονομική και κοινωνική τόνωση της περιοχής επιρροής τους, με στόχο τη δημιουργία προϋποθέσεων για την υποδοχή νέου πληθυσμού, τη διοχέτευση της αναπτυξιακής προσπάθειας και την εξισορρόπηση των ανισοτήτων μέσα στα όρια της λοιπής περιοχής και γ) ο ενιαίος προγραμματισμός του πολεοδομικού συγκροτήματος και της περιαστικής του ζώνης ως ζώνης δραστηριοτήτων, ώστε να αξιοποιούνται τα υφιστάμενα οικιστικά κέντρα και να προστατεύονται η γεωργική γη και οι περιοχές φυσικού κάλλους. Επίσης, στο άρθρο 36 παρ. Α' περ. 1 του ΚΒΠΝ (άρθρο 14 παρ. Α'

περ. 1 του ν. 1561/1985), τιτλοφορούμενο «Παράρτημα - Διαγράμματα» καθορίζονται οι ειδικότερες κατευθύνσεις και τα μέτρα για τη χωροταξική και πολεοδομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και προβλέπεται, πλην άλλων, ότι ελέγχεται η κατάτμηση γης για να γίνει δυνατός ο έλεγχος και η προστασία των περιοχών γεωργικής απόδοσης, των δασικών εκτάσεων και άλλων ζωνών ειδικών δραστηριοτήτων (υποπερ. 2.2), ότι βασικός στόχος του ΡΣΘΕ είναι η προστασία και ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα (υποπερ. 2.3), ότι στο πλαίσιο της οργάνωσης και ανασυγκρότησης του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα για την ανάσχεση εξάπλωσης του αστικού ιστού και την ανάπτυξη περιαστικών κέντρων (υποπερ. 3.1) καθώς και ότι η ανάσχεση της εξάπλωσης του οικιστικού ιστού επιδιώκεται με διάφορα μέτρα, όπως η απαγόρευση των κατατμήσεων γης, οι περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας και ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, οι συσχετίσεις των εκτάσεων που ανήκουν σε υφιστάμενους οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων, η επιδίωξη συνενώσεως των οικοδομικών συνεταιρισμών ώστε να περιορισθεί η οικιστική εξάπλωση, ο προσανατολισμός της κάλυψης οικιστικών αναγκών στα καθοριζόμενα περιαστικά κέντρα, η οργάνωση υφιστάμενων περιοχών παραθεριστικής κατοικίας με εξασφάλιση χώρων αναψυχής και ελεύθερης διακίνησης στις παραθαλάσσιες περιοχές, η δημιουργία περιοχών παραθερισμού σε μη παραθαλάσσιες περιοχές και η τόνωση νέων μορφών ημερήσιας και ολιγοήμερης αναψυχής με τη δημιουργία κέντρων αναψυχής σε επιλεγμένες περιοχές της ευρύτερης περιοχής Θεσσαλονίκης που παρουσιάζουν πολιτιστική δραστηριότητα ή φυσικό κάλλος κ.ά. (υποπερ. 3.1.2). Εξάλλου, με την 674/2004 απόφαση της Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β' 218) εγκρίθηκε το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, στις διαπιστώσεις του οποίου περιλαμβάνονται, εκτός των άλλων, η οικιστική διασπορά στον εξωαστικό χώρο (νόμιμη και αυθαίρετη) που έχει ως συνέπεια την υπέρμετρη εκμετάλλευση των φυσικών πόρων, οι συγκρούσεις χρήσεων γης (συγκρούσεις γεωργικής χρήσης, εξορμητικής δραστηριότητας, τουριστικής κατοικίας) και οι περιοχές αυθαίρετης δόμησης με αλλαγή χρήσης και με υποβάθμιση σημαντικών πόρων, όπως η γεωργική γη υψηλής γαιοϊκανότητας και τα δάση. Το ανωτέρω χωροταξικό πλαίσιο προτείνει την ενδυνάμωση και βελτίωση όλων των αστικών κέντρων της Περιφέρειας, την υιοθέτηση της αρχής της «συμπαγούς πόλης» και τον περιορισμό της αστικής διάχυσης, την ανάπτυξη ενός βιώσιμου πρότυπου ανάπτυξης της υπαίθρου, την αναπτυξιακή αξιοποίηση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων κ.ά. Επίσης, ως προς τη χωροταξική οργάνωση της Μητροπολιτικής Περιοχής Θεσσαλονίκης, στο ίδιο σχέδιο επισημαίνονται οι κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης για την ευρύτερη περιοχή άμεσης επιρροής της Θεσσαλονίκης που υποδιαιρείται σε τρεις ενότητες [Πολεοδομικό Συγκρότημα της Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ), Περιαστική Ζώνη (ΠΖ) και Λοιπή Περιοχή (ΛΠ)] και προτείνεται η ενίσχυση των παραγόντων που ευνοούν την ανταγωνιστικότητα του αγροτικού τομέα με α) ευέλικτες περιοδικές αναδιαρθρώσεις

στις ζώνες των "μονοκαλλιεργειών", ώστε να ανταποκρίνεται ο αγροτικός τομέας στις μεταβαλλόμενες ανάγκες της βιομηχανίας και των ξένων αγορών κυρίως στην περίμετρο, β) ενίσχυση του ενδογενούς τοπικού δυναμικού για τη διατήρηση των παραγωγικών δομών στην ύπαιθρο παρά τις αναδιαρθρώσεις και αναστατώσεις και γ) εφαρμογή μιας ρυθμιστικής πολιτικής χρήσεων γης, που να συνδέεται με την αναπτυξιακή διαδικασία. Το Περιφερειακό Σχέδιο διακρίνει, ακόμη, τρεις διαβαθμίσεις γεωργικής γης και ειδικότερα τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας (εκτάσεις αρδευόμενες ή με σημαντικά εγγειοβελτιωτικά έργα), τη γεωργική γη κύριας χρήσης και τις λοιπές γεωργικές εκτάσεις. Τέλος, το χωροταξικό σχέδιο προβλέπει ότι οι κυριότερες εκτάσεις υψηλής παραγωγικότητας στην Περιφέρεια βρίσκονται, πλην άλλων, και στις πεδινές περιοχές Θεσσαλονίκης, για τις οποίες προβλέπονται χρήσεις και εγκαταστάσεις συναφείς με τη γεωργία (όπως αγροτικές αποθήκες και μονάδες μεταποίησης και επεξεργασίας αγροτικών προϊόντων), ότι στις περιοχές όπου η γεωργική εκμετάλλευση αποτελεί κύρια χρήση, είναι δυνατόν να χωροθετούνται άλλες χρήσεις ή ΠΟΑΠΔ σε επιλεγμένα τμήματα, εφόσον αιτιολογείται η σκοπιμότητα και απουσιάζουν οι εναλλακτικές διέξοδοι σε περιοχές μικρότερης παραγωγικότητας και ότι στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ως λοιπή γεωργική γη, θα μπορούν να χωροθετούνται οργανωμένες αναπτύξεις (ΠΟΑΠΔ, οικιστικές επεκτάσεις, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας, τουριστικές εγκαταστάσεις ή άλλες ειδικές χρήσεις).

7. Επειδή, ο ν. 2508/1997 (Α' 124), όπως ίσχυε τον κρίσιμο εν προκειμένω χρόνο έκδοσης της προσβαλλόμενης απόφασης (πριν από την κατάργηση των άρθρων 1 έως 7 με το άρθρο 13α παρ.1 περ. β' ν. 4269/2014-Α' 142), ορίζει στο άρθρο 1 τα εξής: «1. Σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας που θα κατατείνει ειδικότερα: α) [...] β) στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων, γ) στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας, δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού, περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου. 2 [...] η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνοι με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. 3. Η οικιστική οργάνωση και

ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) το ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος (ΡΣ), όπου αυτό προβλέπεται [...] και β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (ΓΠΣ) για τον αστικό και περιαστικό χώρο [...]. Περαιτέρω, στο άρθρο 4, όπως η παρ. 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 παρ. 3 του ν. 3212/2003 (Α' 308), ο αυτός νόμος ορίζει τα ακόλουθα: «2. Το Γ.Π.Σ. που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το Γ.Π.Σ. εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την επίτευξη των σκοπών του. 3. 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. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Με το Γ.Π.Σ. μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης, καθώς και Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) κατά το άρθρο 22 του παρόντος [...] 4. 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, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις. Επίσης, με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. 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. Αν κατά την έγκριση Γ.Π.Σ. έχουν καθορισθεί Ζ.Ο.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Γ.Π.Σ. δυνάμενες να τροποποιηθούν για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής [...] 5. Το Γ.Π.Σ. αποτελείται

από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως, προκειμένου για τις 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 ενοτήτων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενοτήτων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες. Η 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, σύμφωνα με τα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον. 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. Ο μέσος συντελεστής δόμησης αφορά και υπολογίζεται μόνο για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματός της. 6. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, το μέγεθος και τα όρια των οποίων καθορίζονται με το Γ.Π.Σ. με κριτήριο την εξασφάλιση της καλύτερης δυνατής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, λοιπών γενικών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, με πρόβλεψη και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων, την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και την εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης ή παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων [...] 10. [...] Κατά τα λοιπά, για τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5 του ν. 1337/1983 ... Ειδικά στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης η έγκριση και αναθεώρηση των Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985 ...[άρθρο 12 ΚΒΠΝ] και του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1561/1985 ... [άρθρο 27 ΚΒΠΝ] αντίστοιχα. 11. Η αναθεώρηση και τροποποίηση εγκεκριμένων κατά τη δημοσίευση του νόμου αυτού Γ.Π.Σ. γίνεται κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου [...]». Ο ίδιος ν. 2508/1997 στο άρθρο 24 [όπως αυτό τροποποιήθηκε, πλην άλλων, με το άρθρο 9 (παρ. 2) του ν. 3044/2002-Α΄ 197 και ίσχυε μέχρι την κατάργησή του με το άρθρο 26 παρ. 1 του ν. 4280/2014-Α΄ 159] ορίζει τα εξής: «1. Εδαφική έκταση, που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών προ του 1923, καθώς και εκτός οικισμών

μέχρι 2.000 κατοίκους κατά το άρθρο 19 του παρόντος, η οποία ανήκει κατά κυριότητα σε ένα ή περισσότερα εξ αδιαιρέτου φυσικά ή νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου και περιλαμβάνεται στα όρια Γ.Π.Σ. εγκεκριμένου με βάση το άρθρο 4 του παρόντος νόμου ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ή στα όρια Γ.Π.Σ. και Ζ.Ο.Ε. εγκεκριμένων σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 και 29 του ν. 1337/1983 μπορεί να καθορίζεται ως περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.) προς εξυπηρέτηση μιας ή περισσοτέρων κατηγοριών χρήσεων γης, όπως αυτές καθορίζονται με το π.δ. από 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ΄) με εξαίρεση τις χρήσεις του άρθρου 6 αυτού, όπως ισχύει, ή προς εξυπηρέτηση της δεύτερης κατοικίας του π.δ/τος της 16.8.1985 (ΦΕΚ 416 Δ΄), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το ν. 2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α΄) και να πολεοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. 2 [...] 3. Για τον καθορισμό Π.Ε.Ρ.Π.Ο. μέχρι την έγκριση των κατά την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού σχεδίων απαιτείται η προηγούμενη σύνταξη και έγκριση γενικών κατευθύνσεων ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδομικής δραστηριότητας ιδιοκτητών γης, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 του παρόντος, οι οποίες καλύπτουν τουλάχιστον την περιφέρεια ενός νομού ή νομαρχιακού διαμερίσματος. Οι κατευθύνσεις αυτές εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, που εκδίδεται ύστερα από γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου και του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος [...] Ειδικά για τις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων Αθήνας και Θεσσαλονίκης, αντί για τη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού Αθήνας ή Θεσσαλονίκης, αντίστοιχα. 4. Οι κατά την προηγούμενη παράγραφο γενικές κατευθύνσεις περιέχουν τουλάχιστον σχεδιάγραμμα με την οριοθέτηση των περιοχών που επιτρέπεται καταρχήν να καθοριστούν ως οικιστικά κατάλληλες για Π.Ε.Ρ.Π.Ο., το μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που, μέσα στα όρια των παραπάνω περιοχών, μπορούν να καθοριστούν ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. και να πολεοδομηθούν με βάση το παρόν άρθρο, καθώς και χρονοδιάγραμμα πολεοδόμησης, το οποίο καλύπτει διάστημα δέκα (10) ετών και ορίζει το μέγιστο εμβαδόν εδαφικών εκτάσεων που επιτρέπεται να πολεοδομούνται ως Π.Ε.Ρ.Π.Ο. ανά πενταετία. Τα στοιχεία αυτά προσδιορίζονται, ύστερα από μελέτη, με βάση τον οικιστικό ιστό του νομού, τις προοπτικές δημογραφικής εξέλιξης και γενικότερης ανάπτυξής του, τη διάταξη των λοιπών, παραγωγικών και μη, δραστηριοτήτων στον ευρύτερο χώρο, τις περιβαλλοντικές και εδαφομορφολογικές συνθήκες, τα συστήματα επικοινωνίας, την ισορροπία των χρήσεων γης και ιδίως τα ανώτατα όρια δυνατής ανάπτυξης των περιοχών χωρίς αλλοίωση της φυσιογνωμίας της περιοχής ή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής (όρια κορεσμού). Ειδικά για καθορισμό περιοχών δεύτερης κατοικίας έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 2242/1994 5 [...] 6. Για την πολεοδόμηση των Π.Ε.Ρ.Π.Ο. απαιτείται προηγουμένως η χορήγηση βεβαίωσης από την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων ότι η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός των κατά την παρ. 1 σχεδίων ή του κατά την παρ. 4 σχεδίου γενικών κατευθύνσεων και πληροί τις προϋποθέσεις του

παρόντος άρθρου [...] 18. Για τη χωροθέτηση εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις των παρ. 3 και 4 του παρόντος [...]». Κατ' εξουσιοδότηση, εξάλλου, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 1 του ν. 2508/1997 εκδόθηκε η απόφαση 9572/1845/2000 του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και Σχεδίων Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και αμοιβές μηχανικών για την εκπόνηση μελετών» (Δ' 209), με τις διατάξεις της οποίας εξειδικεύθηκαν οι στόχοι και το περιεχόμενο των γενικών πολεοδομικών σχεδίων, προβλέφθηκε ότι αυτά οφείλουν να εναρμονίζονται προς τις επιλογές και κατευθύνσεις των Περιφερειακών Πλαισίων που εκδίδονται δυνάμει του ν. 2742/1999 (παρ. ΑΙ) και καθορίσθηκε η, ανά στάδια, κατάρτιση της σχετικής μελέτης (παρ. ΑΙΙ). Ειδικότερα, σύμφωνα με την ανωτέρω απόφαση, οι μελέτες του Γ.Π.Σ. εκπονούνται σε δύο στάδια, το πρώτο εκ των οποίων περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, τις προοπτικές του νέου Δήμου και τη διατύπωση της κατ' αρχήν πρότασης ή των εναλλακτικών προτάσεων ρύθμισης της περιοχής, ενώ, κατά το δεύτερο στάδιο, γίνεται λεπτομερής επεξεργασία του ΓΠΣ με βάση την πρόταση, η οποία προκρίνεται σύμφωνα με τις διαδικασίες του ν. 2508/1997.

8. Επειδή, κατά τις ανωτέρω διατάξεις, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί, πλην άλλων, τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης των πολεοδομημένων ή των προς πολεοδόμηση περιοχών, η οποία διατυπώνεται ύστερα από αξιολόγηση των οικιστικών αναγκών και των επιπτώσεων της πολεοδομικής ρύθμισης στο φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και στους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους. Το ΓΠΣ περιέχει, κατ' αρχήν, γενικούς ορισμούς και κατευθύνσεις, που συνιστούν στρατηγικό σχεδιασμό με μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις και ρυθμίσεις. Κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται να θεσπίζονται με το ΓΠΣ και ειδικότερες πολεοδομικές ρυθμίσεις, οι οποίες συνιστούν βασικές επιλογές και αναγκαία στοιχεία της εισαγόμενης με το σχέδιο πρότασης πολεοδομικής οργάνωσης, αναπόσπαστα συνδεδεμένα με αυτήν. Στην περίπτωση αυτή η θέσπιση των εν λόγω ρυθμίσεων πρέπει να τεκμηριώνεται με ειδική αιτιολογία (πρβλ. ΣτΕ 3058/2015, 2258/2014, 3649/2009 7μ.). Εξάλλου, εφόσον, κατά τις ίδιες ως άνω διατάξεις, η κατάρτιση του ΓΠΣ πρέπει να διασφαλίζει και την προστασία του περιβάλλοντος, ο θεμελιώδης κανόνας της βελτίωσης του υπάρχοντος φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος πρέπει να τηρείται, κατ' αρχήν, τόσο κατά την έγκριση όσο και κατά την τυχόν τροποποίησή του (πρβλ. ΣτΕ 2258/2014 κ.ά.), χωρίς, πάντως, να παραβλέπονται οι εν τω μεταξύ δημιουργούμενες νέες συνθήκες και ανάγκες, καθώς και η συνολική κλίμακα κατάρτισης του ΓΠΣ, σε σχέση με επιμέρους ρυθμίσεις. Η έγκριση του ΓΠΣ, καθώς και οι τυχόν τροποποιήσεις του πρέπει να συνοδεύονται από ειδική μελέτη, από την οποία να προκύπτει η αξιολόγηση όλων των κατά νόμον στοιχείων, μεταξύ των οποίων και η επίδραση της προτεινόμενης νέας πολεοδομικής οργάνωσης στο περιβάλλον, ενόψει δε της μελέτης αυτής πρέπει να διατυπώνονται και οι κατά νόμον απαιτούμενες γνωμοδοτήσεις (πρβλ. ΣτΕ

3058/2015, 2258/2014). Περαιτέρω, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 2508/1997, η ικανοποίηση οικιστικών αναγκών πρώτης ή δεύτερης κατοικίας με πρωτοβουλία ιδιωτών σε περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ) πρέπει, κατ' αρχήν, να προγραμματίζεται εντός των υπάρχοντων 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 την φέρουσα ικανότητα της περιοχής, χωρίς να δεσμεύεται, κατά την επιλογή της θέσης του οικισμού, από το γεγονός της θέσης της ιδιοκτησίας των ενδιαφερόμενων ιδιωτών (πρβλ. ΠΕ 30/2001 Ολ., πρβλ. επίσης ΠΕ 231/2011, 104/2006, 157, 158/2003 5μ., 333/2003, 527/2001).

9. Επειδή, εν προκειμένω από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα εξής: Με το 23480/1977 συμβόλαιο ο αιτών συνεταιρισμός, υπό την αρχική του επωνυμία, φέρεται ότι απέκτησε την κυριότητα έκτασης, συνολικής επιφανείας 249 στρεμμάτων περίπου, στην περιοχή «Κριτσάνα» (ή Κριτσιανά») Μετοχίου Αγίας Αναστασίας στην Κοινότητα (και αργότερα Δήμο) Επανομής (ήδη Δήμο Θερμαϊκού) του Ν. Θεσσαλονίκης. Το ρυμοτομικό σχέδιο της Κοινότητας Επανομής εγκρίθηκε με την Δ.Π. 45282π.ε./11.1.1979 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης (Δ' 122) και τροποποιήθηκε στη συνέχεια με την Δ.Π./ΠΜ/16471π.ε./19.1.1984 απόφαση του ίδιου Νομάρχη (Δ' 139). Εξάλλου, το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης (ΡΣΘ) και το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος εγκρίθηκαν με τον ν. 1561/1985 (Α' 148). Ακολούθως, με το από 10.10/11.11.1985 π.δ. (Δ' 689), που εκδόθηκε δυνάμει των διατάξεων του ν.1337/1983, καθορίστηκαν Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 περιοχή του Νομού Θεσσαλονίκης και συγκεκριμένα εκτός των ορίων των δήμων, κοινοτήτων και οικισμών που αναφέρονται στο ανωτέρω π.δ., μεταξύ δε άλλων και της Επανομής, όπως οι ζώνες αυτές αποτυπώνονται στο σχετικό διάγραμμα. Με το ίδιο π.δ. καθορίσθηκε ως κατώτατο όριο κατάτμησης γης, μέσα στη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου, η έκταση των δέκα (10) στρεμμάτων. Κατ' εφαρμογήν του ν. 1337/1983 και των κατευθύνσεων του ΡΣΘ εκδόθηκε στη συνέχεια η 60583/4257/7.9.1989 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 590), με την οποία εγκρίθηκε το ΓΠΣ του οικισμού Επανομής της Κοινότητας Επανομής (Ν. Θεσσαλονίκης), με την πολεοδομική οργάνωση του οικισμού για πληθυσμό 7.600 κατοίκων και τη δημιουργία 2 πολεοδομικών ενοτήτων, τον προσδιορισμό χρήσεων γης στις ενότητες αυτές, τον απαιτούμενο κοινωνικό

εξοπλισμό κ.λπ. Επίσης, στις προτάσεις και λοιπές παρεμβάσεις του ανωτέρω ΓΠΣ περιλαμβανόταν η ανάπλαση της περιοχής που είχε ενταχθεί στο σχέδιο το 1979 κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 13 του ν. 1337/1983, η οικιστική ανάπτυξη σύμφωνα με το π.δ. 93/1987 της περιοχής «Μετόχι Αγ. Αναστασίας» που είναι ιδιοκτησία των οικοδομικών συνεταιρισμών υπαλλήλων Β.Ε. ΟΤΕ και ΕΔΠ Φυσ. Σχολής ΑΠΘ, καθώς και η ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας σε δύο ζώνες του παραλιακού τμήματος. Στη συνέχεια, και επειδή δεν είχαν δημοσιευθεί στο ΦΕΚ οι χάρτες του ΓΠΣ, εκδόθηκε η 67192/3436/23.5.1992 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Έγκριση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Επανωμής της κοινότητας Επανωμής (Ν. Θεσ/νικης)» (Δ' 998), που δημοσιεύθηκε μαζί με τους συνοδευτικούς του σχεδίου χάρτες και όρισε ως ημερομηνία έναρξης της ισχύος της την ημερομηνία δημοσίευσης της ως άνω 60583/4257/7.9.1989 απόφασης. Το ΓΠΣ τροποποιήθηκε με την 65761/3391/1992 απόφαση του αυτού Υπουργού (Δ' 633). Ακολούθως, με το από 28.5/6.8.1998 π.δ.

(Δ' 578, διόρθωση σφάλματος Δ' 864), εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη αναθεώρησης του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Επανομής στις δύο πολεοδομικές ενότητες και η υπαγωγή των τμημάτων αυτών στις διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 1337/1983. Εν τω μεταξύ, μετά την κατά τα ανωτέρω έγκριση του ΓΠΣ του οικισμού Επανομής, με την απόφαση 62970/3197/23.5.1994 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, εγκρίθηκε η χωροθέτηση και η οικιστική καταλληλότητα έκτασης εμβαδού 247 περίπου στρεμμάτων στη ανωτέρω θέση «Κριτσανά», για την εξυπηρέτηση στεγαστικών αναγκών παραθεριστικής κατοικίας 79 μελών του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Αγία Αναστασία Συν. ΠΕ» καθώς και συνεχόμενης έκτασης εμβαδού 250 περίπου στρεμμάτων για την εξυπηρέτηση ομοίων αναγκών 125 μελών του Παραθεριστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Στεγαστικής Αποκατάστασης υπαλλήλων ΟΤΕ Βορείου Ελλάδος Συν. ΠΕ». Η ανωτέρω, όμως, απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ ακυρώθηκε με την 3698/2000 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία, καθ' ερμηνεία των διατάξεων του άρθρου του 24 Συντάγματος και του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης (ν. 1561/1985), έγιναν δεκτά, πλην άλλων, τα εξής: α) φυσικό περιβάλλον, εμπίπτουν στην προστασία του άρθρ. 24 παρ. 1 του Συντάγματος, αποτελούν όχι μόνον τα φυσικά οικοσυστήματα αλλά και τα τεχνητά, ιδίως δε η γεωργική γη της οποίας η διατήρηση και ορθή διαχείριση είναι ουσιώδης όρος της βιώσιμης ανάπτυξης, ως αποτελούσα την αναντικατάστατη βάση του ανθρωπογενούς παραγωγικού συστήματος, β) τα αυτά ισχύουν κατά μείζονα λόγο για τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, της οποίας η κατ' αρχήν διατήρηση και προστασία είναι συνταγματικώς επιβεβλημένη, γ) κατά την υπό του Κράτους άσκηση της χωροταξικής πολιτικής και της οικιστικής ανάπτυξης, σύμφωνα με τους κανόνες της βιώσιμης ανάπτυξης, πρέπει να προστατεύεται και να διατηρείται η γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας, η διαφύλαξη της οποίας εξυπηρετεί επί πλέον και αναπτυξιακούς στόχους, αποκλεισμένης, κατ' αρχήν, της οικιστικής εκμετάλλευσης αυτής, δ) ο νομοθέτης, προκειμένου να καταρτίσει το ΡΣΘ στάθμισε την ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης και στο

πλαίσιο της προστασίας αυτής, που περιλαμβάνει και την προστασία και διατήρηση της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας ως φυσικού κεφαλαίου, προέβλεψε κατ' αρχήν την εν λόγω οικιστική ενότητα χωροθετώντας την σε αδρές γραμμές, κρίνοντας ότι από το σύνολο της γεωργικής γης μπορεί να θυσιασθεί ένα τμήμα αυτής χάριν οικιστικής ανάπτυξης, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, με τις οποίες η ειδική αυτή επιλογή εναρμονίζεται με τους γενικούς αλλά και τους ειδικότερους στόχους και κατευθύνσεις για τη χωροταξική οργάνωση της ευρύτερης περιοχής του ρυθμιστικού σχεδίου, στο οποίο ενσωματώνεται η προστασία του περιβάλλοντος, ε) το ΡΣΘ ανέχεται όλως περιορισμένη οικιστική ανάπτυξη, μη αναιρούσα την αρχή της ανάσχεσης του αστικού ιστού, η ανάπτυξη δε αυτή πρέπει να υπόκειται εξ αρχής σε συνολικό σχεδιασμό, ώστε να έχει εκ των προτέρων αποφασισθεί πόση οικιστική ανάπτυξη θα λάβει χώραν και που και πρέπει να περιορίζεται κατ' αρχήν εντός της περιαστικής ζώνης και να γίνεται σε ειδικώς επιλεγμένες και εξειδικευμένες τοποθεσίες της ζώνης αυτής, στ) με την κατά τα ανωτέρω σχεδιαζόμενη οικιστική ανάπτυξη δεν δύναται να αναιρείται κατ' ουσίαν η βασική επιδίωξη της ανάσχεσης του αστικού ιστού, ζ) οι ανωτέρω προϋποθέσεις δύναται να πληρούνται καθ' οιονδήποτε νόμιμο τρόπο και δη, είτε με τον καθορισμό Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) που προβλέπουν επακριβώς και κατά τρόπο συνολικό τα συγκεκριμένα σημεία νέων οικισμών, είτε με τα ΓΠΣ, εφόσον πρόκειται κατ' ουσίαν περί επεκτάσεως υφισταμένων οικισμών, η) οι επιλογές του κατά τα ανωτέρω συνολικού σχεδιασμού της οικιστικής ανάπτυξης προς απορρόφηση των υφισταμένων οικιστικών πιέσεων σε περιοχές εκτός πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης, πρέπει πάντως να εναρμονίζονται προς τους γενικούς και ειδικούς στόχους και κατευθύνσεις του ρυθμιστικού σχεδίου, όπως είναι η επιδίωξη διοχέτευσης των οικιστικών πιέσεων σε διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας, ή συσχέτισης των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων, ή συνένωσης των οικοδομικών συνεταιρισμών ώστε να περιορισθεί η οικιστική εξάπλωση, θ) για την εναρμόνιση των επιλογών αυτών προς τον βασικό στόχο της προστασίας του πρωτογενούς τομέα και τον ειδικότερο της προστασίας της γεωργικής γης, οι οποίοι είναι πρωτίστως ληπτέοι υπόψιν, επιβάλλεται κατ' αρχήν η εξαίρεση της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας από τον προγραμματισμό για ίδρυση νέων οικισμών εντός αυτής, ι) μόνον κατόπιν της εξάντλησης όλων των λοιπών κατά τα ανωτέρω δυνατοτήτων προς κάλυψη των οικιστικών αναγκών στις κατάλληλες προς τούτο περιοχές, είναι δυνατόν να προβλεφθεί οικισμός εντός γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, για να καλυφθεί επιτακτική οικιστική ανάγκη μη δυναμένη να καλυφθεί κατ' άλλον τρόπο ενταγμένο στον ενιαίο προγραμματισμό που διαγράφεται από τις διατάξεις του ρυθμιστικού σχεδίου και ια) η φύση, η έκταση και η συγκεκριμένη θέση του οικισμού εντός της γεωργικής γης πρέπει να προσδιορίζονται σύμφωνα με τα πορίσματα εξειδικευμένης μελέτης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν απειλείται υποβάθμιση ή άλλες δυσμενείς συνέπειες στην υπόλοιπη γεωργική γη από τη διάσπαση του ενιαίου χαρακτήρα της ή την απώλεια τμήματός της. Περαιτέρω, με την ίδια απόφαση κρίθηκε ότι στην

περιοχή, στην οποία εγκρίθηκε η χωροθέτηση και οικιστική καταλληλότητα των συνεχόμενων εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών [αιτούντος και «Αγία Αναστασία Συν. Π.Ε.»] για οικιστική εξυπηρέτηση των μελών τους, ισχύει το από 10.10.1985 π.δ. (Δ' 689), με το οποίο καθορίσθηκε ΖΟΕ με κατώτατο όριο κατάτμησης τα 10 στρέμματα, και ότι με τα δεδομένα αυτά, η χωροθέτηση και η οικιστική καταλληλότητα των εν λόγω εκτάσεων δεν προβλέπεται από εγκεκριμένο συνολικό σχεδιασμό της περιοχής, όπως η ΖΟΕ, αλλά ούτε και από Γ.Π.Σ. ως επέκταση εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και, συνεπώς, δεν πληροί τις προαναφερθείσες προϋποθέσεις ως προς την ανάγκη του ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού στο πλαίσιο του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, για τους εκτιθέμενους στην απόφαση λόγους (βλ. ΣτΕ 3698/2000 7μ.).

10. Επειδή, τα επόμενα έτη κινήθηκε η διαδικασία έγκρισης του ΓΠΣ του Δήμου Επανομής σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του ν. 2508/1997. Από τα στοιχεία του φακέλου και ιδίως την από 18.11.2008 εισήγηση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης προς την Εκτελεστική Επιτροπή του Οργανισμού προκύπτουν τα ακόλουθα: Η μελέτη του ΓΠΣ εκπονήθηκε σε δύο στάδια. Στο Α' στάδιο έγινε καταγραφή και ανάλυση των δεδομένων και σύνταξη προκαταρκτικής πρότασης, ενώ στο Β' στάδιο περιελήφθη αρχικώς η πρόταση της μελέτης, όπως διαμορφώθηκε από τον ανάδοχο (στάδιο Β1) και ακολούθως, μετά την τήρηση της διαδικασίας ενημέρωσης και συμμετοχής των ενδιαφερομένων, η οριστική πρόταση της μελέτης (στάδιο Β2). Κατά το Α' στάδιο της μελέτης, περίληψη της οποίας αποτυπώνεται στην ανωτέρω από 18.11.2008 εισήγηση, η μελέτη διαπιστώνει ότι ο Δήμος Επανομής έχει συνολική έκταση εντός των διοικητικών του ορίων 92.500 στρ. περίπου, πληθυσμό 8.671 κατοίκους με βάση την απογραφή του 2001, αποτελείται από τα Δημοτικά Διαμερίσματα Επανομής (7.333 κατ.) και Μεσημερίου (1.338 κατ.) και παρουσιάζει δυναμικότητα με συνεχείς αυξητικές τάσεις του πληθυσμού την τελευταία 30ετία. Σύμφωνα με τη μελέτη, παρά τις αυξητικές τάσεις του πληθυσμού η ύδρευση των οικισμών γίνεται από υδρογεωτρήσεις, η δε αποχέτευση με βόθρους και επιπλέον υφίστανται ανεξέλεγκτοι χώροι διάθεσης απορριμμάτων κυρίως κατά μήκος των ρεμάτων. Ως προς τις οικονομικές δραστηριότητες του πρωτογενούς τομέα η μελέτη αναφέρει ότι οι κάτοικοι του Δήμου, σε ποσοστό μεγαλύτερο του 1/3 (42,3% του Μεσημερίου και 32,8% της Επανομής) ασχολούνται στον αγροτικό τομέα, κυρίως με τη γεωργία, ότι οι καλλιέργειες ανέρχονται σε 82.000 στρ. περίπου, από τα οποία 27.000 στρ. είναι αρδευόμενα και ότι το σημαντικότερο πρόβλημα στη γεωργία εντοπίζεται στην έλλειψη οργανωμένου δικτύου μεταποίησης και εμπορίας των προϊόντων, ενώ είναι έκδηλη η ανάγκη αναδιάρθρωσης αυτών, προκειμένου να αξιοποιηθούν τα πλεονεκτήματα του τοπικού μικροκλίματος. Επίσης, ως προς τη χωροταξική διάρθρωση και τις χρήσεις γης στον εξωαστικό χώρο, η μελέτη σημειώνει ότι το μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασης του Δήμου καταλαμβάνει με βάση τα στοιχεία του 1997 η γεωργική γη (82.000 στρ., δηλαδή ποσοστό 88,5% της συνολικής έκτασης, από τα οποία αρδεύονται τα 27.036 στρ., ποσοστό 35%), ότι η γεωργία έχει μεγάλη οικονομική σημασία για τον Δήμο, ότι παράγονται σιτηρά,

βαμβάκι, αλλά και λαχανοκομικά με τα οποία τροφοδοτείται όχι μόνο η τοπική αγορά αλλά και το Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης, ότι οι ελαιοκαλλιέργειες και οι αμπελοκαλλιέργειες είναι ιδιαίτερα ανταγωνιστικές λόγω της καλής ποιότητάς τους και ότι δεν έχουν δημιουργηθεί αρκετές μονάδες μεταποίησης για την αξιοποίηση των αγροτικών προϊόντων. Περαιτέρω, ως προς την υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη, την οικοδομική δραστηριότητα και την εξέταση του οικιστικού αποθέματος του Δήμου το έτος 2001, η μελέτη μνημονεύει τους οικισμούς Επανομής, Μεσημερίου, Όρμου Επανομής, Παραλιακής Ζώνης, Κτήματος Καραγκιόζη και εκθέτει περαιτέρω ότι στην περιοχή «Κριτσιανά» (Μετόχι Αγ. Αναστασίας) βρίσκονται οι εκτάσεις δύο οικοδομικών συνεταιρισμών που δεν πολεοδομήθηκαν, καθώς και ότι το 58,5% των κατοικιών είναι κενές και το 41,5% κατοικούμενες, γεγονός που υποδεικνύει την έντονη ύπαρξη δεύτερης κατοικίας εντός των ορίων του Δήμου και ειδικότερα στον οικισμό της Επανομής. Εξάλλου, με βάση την πλέον αισιόδοξη εκδοχή ως προς την εξέλιξη του πληθυσμού το έτος 2021 (17.931 μόνιμοι κάτοικοι και 17.486 παραθεριστές) και με δεδομένο ότι υπάρχει απόθεμα πολεοδομημένης γης τόσο στην Επανομή όσο και στο Μεσημέρι που μπορεί να καλύψει τη σχετική ζήτηση για το άμεσο μέλλον, η προκαταρκτική πρόταση της μελέτης περιγράφει δύο σενάρια για τις αναπτυξιακές δυνατότητες και προοπτικές με βάση και τις κατευθύνσεις των χωροταξικών σχεδίων, για τη διατύπωση των οποίων λαμβάνει υπόψη ότι δεν έχουν υλοποιηθεί οι προτάσεις του ΓΠΣ (1992) ως προς την πολεοδόμηση περιοχών παραθεριστικής κατοικίας των συνεταιριστικών εκτάσεων στο «Μετόχι Αγίας Αναστασίας». Ειδικότερα, η μελέτη επισημαίνει ότι ο Δήμος Επανομής καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος της γεωργικής γης του Ν.Α. Τμήματος της ευρύτερης περιοχής της Θεσσαλονίκης, που έχει προγραμματισθεί από το Ρυθμιστικό Σχέδιο ως αγροτικός χώρος, ότι κατά μήκος της ακτής του και εις βάρος της γεωργικής γης έχει αναπτυχθεί ζώνη παραθεριστικής κατοικίας, ενώ στα ενδότερα πυκνώνουν οι διάσπαρτες εκτός σχεδίου οικοδομές πρώτης και δεύτερης κατοικίας, διασπώντας και περιορίζοντας τη γεωργική γη, ότι η βασική κατεύθυνση από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης είναι η προστασία και ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα και ότι ανάλογες είναι και οι κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας. Σχετικά με τις ανάγκες επεκτάσεων ή τη δημιουργία νέων οικιστικών υποδοχέων και τις εναλλακτικές επιλογές, η μελέτη αναφέρει ότι η αλλαγή χρήσης σημαντικής έκτασης της γεωργικής γης και παράλληλα η απροθυμία του ενεργού πληθυσμού να απασχοληθεί στον πρωτογενή τομέα, επιβάλλουν να αναγνωρισθεί ότι ο τομέας αυτός δεν μπορεί να αποτελεί το μοναδικό μοχλό ανάπτυξης της περιοχής και ότι ο τριτογενής τομέας με κατεύθυνση τον τουρισμό και την αναψυχή αποτελεί έναν ακόμη εν δυνάμει ίσης αξίας μοχλό ανάπτυξης, διότι υπάρχουν οι κατάλληλοι γι' αυτό φυσικοί πόροι καθώς και αρχαιολογικού ενδιαφέροντος τόποι. Εν τέλει, κατά το προκαταρκτικό αυτό στάδιο η μελέτη προτείνει επεκτάσεις των ρυμοτομικών σχεδίων στην Επανομή και το Μεσημέρι και τον χαρακτηρισμό της έκτασης των οικοδομικών συνεταιρισμών στη θέση «Κριτσιανά» - Μετόχι Αγίας Αναστασίας ως περιοχής οικιστικής ανάπτυξης, με

δύο επιμέρους εναλλακτικά σενάρια, α) την Επανομή και το Μεσημέρι για τον μόνιμο πληθυσμό που προβλέπεται για το 2021 με την επέκταση των δύο αυτών οικισμών και την πολεοδόμηση των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών για την κάλυψη αναγκών δεύτερης κατοικίας των μελών ή β) τη δημιουργία μιας νέας οικιστικής μονάδας πρώτης κατοικίας, που θα συμπεριλάβει και τις εκτάσεις των συνεταιρισμών. Η προκαταρκτική πρόταση υιοθετεί το β' σενάριο και προτείνει τη μεταφορά του πολεοδομικού κέντρου του Δήμου με λειτουργίες τοπικής και υπερτοπικής εμβέλειας στον νέο οικιστικό υποδοχέα στη θέση «Μετόχι». Ως προς την προκαταρκτική αυτή πρόταση, ο ΟΡΘΕ απέστειλε στους μελετητές το 720/20.12.2006 έγγραφο, στο οποίο, μεταξύ άλλων, περιγράφεται η προηγηθείσα διαδικασία πολεοδόμησης των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών και οι λόγοι που οδήγησαν στη ματαίωση της διαδικασίας. Στο ίδιο έγγραφο του ΟΡΘΕ επισημαίνεται ότι το σενάριο της πληθυσμιακής εξέλιξης του Δήμου σε 35.417 κατ. είναι υπερβολικό καθώς και ότι η προώθηση μοντέλου οικιστικής ανάπτυξης, που προβλέπει τη δημιουργία τρίτου οικιστικού πόλου πρώτης κατοικίας και συνεταιριστικής δόμησης μεταξύ των οικισμών της Επανομής και του Μεσημερίου δεν τεκμηριώνεται με χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια. Επίσης, με το 29/15.1.2007 έγγραφο ο ΟΡΘΕ απέστειλε στους μελετητές, προκειμένου να ληφθούν υπόψη, τα έγγραφα που κατέθεσε ο αιτών συνεταιρισμός στον Οργανισμό για την ένταξη της προαναφερθείσας έκτασης των 249 στρ. σε ΠΕΡΠΟ, ήτοι το από 19.12.2006 έγγραφο του πληρεξουσίου δικηγόρου του προς την Πρόεδρο του ΟΡΘΕ, στο οποίο διατυπώνεται το αίτημα για ένταξη σε ΠΕΡΠΟ των εκτάσεων των οικοδομικών συνεταιρισμών της περιοχής, την από 7.4.1998 «γνωμάτευση» του καθηγητή του ΑΠΘ Αντ. Ψιλοβίκου «Για την ποιότητα των εδαφών της περιοχής του Οικοδομικού Συνεταιρισμού Αγ. Αναστασία Θεσσαλονίκης», στην οποία διατυπώνεται η άποψη ότι «εφόσον τα δύο βασικά στοιχεία παραγωγικότητας, δηλαδή το έδαφος και η αρδευτική κατάσταση της περιοχής δεν ανήκουν στις κατηγορίες των ευφόρων και αρδευόμενων εδαφών, δεν είναι δυνατό να χαρακτηρίζουν την περιοχή αυτή ως περιοχή υψηλής παραγωγικότητας», το ΔΠ/ΠΜ/17754/602/17.4.1995 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομίας της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης, με το οποίο κοινοποιήθηκε στον αιτούντα συνεταιρισμό και στον οικοδομικό συνεταιρισμό «Αγία Αναστασία» απόσπασμα της 45/1995 απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου Επανομής, με την οποία δεν γίνονται δεκτές οι πολεοδομικές μελέτες των ως άνω συνεταιρισμών, το 17213/13.5.2004 έγγραφο της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ, με το οποίο επεστράφη στον αιτούντα συνεταιρισμό η πολεοδομική μελέτη για την έκταση της ιδιοκτησίας του, το 12/10840/9.6.1998 έγγραφο της Δ/σης Αγροτικής Ανάπτυξης της Ν.Α. Θεσσαλονίκης προς τον συνεταιρισμό «Αγία Αναστασία», σύμφωνα με το οποίο τα 646 και 655 αγροτεμάχια του αγροκτήματος Επανομής βρίσκονται σε ευρύτερη περιοχή γης υψηλής παραγωγικότητας και, τέλος, την «έκθεση πραγματογνωμοσύνης» (Ιουνίου 2004) του καθηγητή του ΑΠΘ Μ. Βασιλακάκη, στην οποία εκτίθεται ότι η έκταση του ακινήτου του αιτούντος είναι περιορισμένης γεωργικής αξίας. Ακολούθως, στις 23.4.2007 οι

μελετητές υπέβαλαν την πρόταση του Β1 σταδίου της μελέτης, στην οποία, μετά τις αντιρρήσεις του Δήμου Επανομής και τις επισημάνσεις του ΟΡΘΕ, δεν περιελήφθη η δημιουργία νέου (τρίτου) οικιστικού πόλου στην περιοχή «Μετόχι» και, κατ' ακολουθίαν, και η ένταξη σε οικιστική περιοχή των εκτάσεων των δύο οικοδομικών συνεταιρισμών. Μετά την υποβολή της πρότασης αυτής εστάλησαν στους μελετητές και τον ΟΡΘΕ διάφορα έγγραφα του Δημάρχου Επανομής, δεδομένου δε ότι η μελέτη ανέφερε, ως λόγο για τη μη προώθηση της δημιουργίας νέου οικιστικού πόλου στη θέση «Μετόχι», τη διαφωνία του ΟΡΘΕ λόγω του χαρακτήρα της περιοχής ως γης υψηλής παραγωγικότητας, απεστάλη στους μελετητές και το 1339/18.6.2007 έγγραφο του ΟΡΘΕ, με το οποίο διευκρινίσθηκε η άποψη της Υπηρεσίας επί της αρχικής πρότασης των μελετητών για τη δημιουργία νέου οικιστικού πόλου. Ειδικότερα, στο εν λόγω έγγραφο επισημαίνεται, πλην άλλων, ότι από τον Δήμο Επανομής απορρίφθηκε η πρόταση των μελετητών για τη δημιουργία τρίτου οικιστικού πόλου Α΄ ή Β΄ κατοικίας, ότι κατά τη νομολογία του ΣΤΕ η ανάγκη για τη δημιουργία νέου οικιστικού πόλου πρέπει να διαπιστωθεί επιστημονικά και να τεκμηριωθεί ότι οι ανάγκες για Α΄ και Β΄ κατοικία δεν μπορούν να καλυφθούν από τους υπάρχοντες οικισμούς και τις επεκτάσεις τους ή από τις προταθείσες προς πολεοδόμηση ζώνες παραθεριστικής κατοικίας (περιοχές «Ντουράκι» και «Πάλιουρα») και ότι, διαφορετικά, αν δηλαδή δεν συντρέχουν οι παραπάνω προϋποθέσεις, η δημιουργία νέου οικισμού είναι αντίθετη στις αρχές της βιώσιμης οικιστικής ανάπτυξης. Ακολούθησε, στις 24.10.2007, η υποβολή του τεύχους της οριστικής πρότασης του Β1 σταδίου της μελέτης, με βάση τις γενικές αρχές του υπερκείμενου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμό, η οποία πρότεινε την οργάνωση των οικιστικών χρήσεων γύρω από τους υφιστάμενους οικισμούς της Επανομής και του Μεσημερίου, τον χαρακτηρισμό της παράκτιας ζώνης ως περιοχής Β΄ κατοικίας, την πρόβλεψη περιοχών για την ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων και τη διατήρηση του αγροτικού χαρακτήρα του εξωαστικού χώρου με τον χαρακτηρισμό των λοιπών εκτάσεων κυρίως ως περιοχών ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα (περιοχές Δ) και, δευτερευόντως, των εκτάσεων σε επαφή με τους υφιστάμενους οικισμούς Επανομής και Μεσημερίου, ως κατοικίας (περιοχές ΓΑ), με σκοπό τον έλεγχο και περιορισμό της δόμησης (σελ. 24-28 της από 18.11.2008 εισήγησης). Εντούτοις, ως προς τα δίκτυα υποδομής, ακόμη και για τους υφιστάμενους οικισμούς, η μελέτη διαπιστώνει σοβαρές ελλείψεις, αφού, όπως εκτίθεται στην εισήγηση (σελ. 32), «...Η ύδρευση των οικισμών γίνεται από υδρογεωτρήσεις που αναμένεται να αποτελέσουν και στο μέλλον τη μόνη δυνατότητα υδροδότησης των οικισμών, καθώς δεν προβλέπεται η ένταξη της περιοχής σε ευρύτερο φάσμα διαχείρισης και διανομής νερού. Το ισοζύγιο νερού είναι ελλειμματικό και προκύπτει η αναγκαιότητα εφαρμογής ενός ολοκληρωμένου προγράμματος διαχείρισης και προστασίας των υπογείων υδάτων [...] Η αποχέτευση των λυμάτων και στους δύο οικισμούς γίνεται με βόθρους...». Η ως άνω οριστική πρόταση του Β1 σταδίου της μελέτης του ΓΠΣ διαβιβάστηκε στη συνέχεια, με το 3740/4.12.2007 έγγραφο του ΟΡΘΕ σε φορείς και υπηρεσίες, οι απόψεις των οποίων

παρατίθενται στην από 18.11.2008 εισήγηση μαζί με τις αναλυτικές επισημάνσεις και απαντήσεις της Υπηρεσίας (σελ. 37-58). Εξάλλου, ειδικό κεφάλαιο της εισήγησης (σελ. 58-61) αναφέρεται στις εκτάσεις των δύο οικοδομικών συνεταιρισμών στη θέση «Μετόχι» και στις προτάσεις τους για τη δημιουργία νέων οικισμών στις εκτάσεις των ακινήτων τους, για τις οποίες η εισήγηση επισημαίνει ότι η δημιουργία μικρών οικισμών δεν είναι συμβατή με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου σχεδιασμού και τα πρότυπα της βιώσιμης ανάπτυξης και ότι η κατεύθυνση αυτή δίδεται και με το άρθρο 10 παρ. 3 του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής 6876/4871/2008, Α΄ 128], κατά το οποίο η προώθηση της αρχής της συμπαγούς πόλης αφορά όλα τα επίπεδα σχεδιασμού και οι προτάσεις νέων επεκτάσεων πρέπει να αιτιολογούνται τεκμηριωμένα επί τη βάσει αντικειμενικών αναγκών (δημογραφικών, οικιστικών και παραγωγικών). Μετά ταύτα, η Εκτελεστική Επιτροπή (Ε.Ε.) του ΟΡΘΕ με την 3(συν.24)/8.12.2008 απόφασή της τροποποίησε ορισμένα σημεία της μελέτης, κατ' αποδοχήν παρατηρήσεων των φορέων που είχαν διατυπώσει τις απόψεις τους και με την 7/8/8.4.2009 (συν. 8η) απόφασή της τάχθηκε υπέρ της έγκρισης του ΓΠΣ του Δήμου Επανομής. Κατά της τελευταίας αυτής απόφασης ο αιτών συνεταιρισμός κατέθεσε την από 10.6.2009 «ένσταση», στην οποία απάντησε η Πρόεδρος της Ε.Ε. με το 1441/20.7.2009 έγγραφο, στο οποίο, πλην άλλων, εκτίθεται ότι κατά τις σχετικές συνεδριάσεις, στις οποίες παρέστη και εξέθεσε τις απόψεις του και ο αιτών συνεταιρισμός, η Ε.Ε. εξέτασε διεξοδικά την πρόταση του αιτούντος, η οποία δεν έγινε δεκτή για τους αναφερόμενους στην προαναφερθείσα εισήγηση λόγους. Επίσης, ο αιτών κατέθεσε και το από 4.8.2009 υπόμνημα στο οποίο απάντησε η Πρόεδρος της Ε.Ε. με το 1899/19.8.2009 έγγραφό της. Στη συνέχεια, εκδόθηκε η προσβαλλόμενη 9486/8.3.2010 απόφαση της Υπουργού ΠΕΚΑ, με την οποία εγκρίθηκε το ανωτέρω ΓΠΣ, το οποίο, πλην άλλων, περιλαμβάνει: α) την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 30.700 κατοίκων περίπου, στις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές με τη δημιουργία 16 Πολεοδομικών Ενοτήτων (10 στην Επανομή, 4 στο Μεσημέρι και 2 δεύτερης κατοικίας) και με τη δημιουργία 7 Ζωνών Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, β) τον προσδιορισμό των χρήσεων γης όπως φαίνονται στους σχετικούς χάρτες (παρ. Α΄ περ. 1 και 2), γ) τον καθορισμό Περιοχών Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ), δηλαδή των αρχαιολογικών χώρων, των ρεμάτων, των δασών και δασικών εκτάσεων, και των περιοχών αιγιαλού και παραλίας (παρ. Α΄ περ. 7) και τον καθορισμό της περιοχής του αλιευτικού καταφυγίου Επανομής και της χερσαίας ζώνης αυτού ως Περιοχής Ειδικής Μελέτης (ΠΕΜ)- (παρ. Α΄ περ. 8). Επίσης, το ΓΠΣ όρισε ότι στις λοιπές περιοχές, δηλαδή εκτός των πολεοδομημένων και προς πολεοδόμηση, των ΠΕΠ και ΠΕΜ, καθορίζονται ζώνες ΓΑ και Δ, όπως φαίνονται στον χάρτη, από τις οποίες η μεν Ζώνη ΓΑ, καθορίσθηκε ως περιοχή κατοικίας (παρ. Α΄ περ. 9.1), η δε Ζώνη Δ΄ ως περιοχή ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα (παρ. Α΄ περ. 9.2), με τις αναφερόμενες στις ανωτέρω περιπτώσεις χρήσεις γης και λοιπούς όρους.

11. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση προβάλλεται ότι μη νομίμως με την

προσβαλλόμενη απόφαση δεν προβλέπεται η οικιστική αξιοποίηση της έκτασης του αιτούντος συνεταιρισμού 249 στρ. περίπου στη θέση «Μετόχι» ως περιοχής ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ). Ειδικότερα, ο αιτών συνεταιρισμός ισχυρίζεται ότι το σχετικό αίτημα για τον καθορισμό της έκτασης ως ΠΕΡΠΟ ήταν πλήρως και επαρκώς τεκμηριωμένο, επιστημονικά και νομικά, ότι στο Α΄ στάδιο της μελέτης του ΓΠΣ προβλέφθηκε, μη νόμιμα, η δημιουργία τρίτου οικιστικού πόλου, μεταξύ των δύο υφισταμένων οικισμών (Επανομής και Μεσημερίου), ότι η απόρριψη της πρότασης αυτής παρέσυρε τους μελετητές οι οποίοι θεώρησαν ότι με την 3698/2000 απόφαση του ΣτΕ απαγορεύεται γενικά η αξιοποίηση της γεωργικής γης, ότι τόσο οι μελετητές όσο και ο ΟΡΘΕ παρέλειψαν να διερευνήσουν τη συνδρομή των προϋποθέσεων για τον καθορισμό ΠΕΡΠΟ στην έκταση του αιτούντος συνεταιρισμού, μολονότι τούτο προβλέπεται στις προδιαγραφές των μελετών ΓΠΣ, ότι το εγκριθέν ΓΠΣ ερείδεται σε ατελή μελέτη και στερείται νόμιμης και επαρκούς αιτιολογίας κατά το μέρος αυτό ενόψει και των σχετικών εγγράφων και μελετών που υπέβαλε ο συνεταιρισμός στον ΟΡΘΕ, από τα οποία προκύπτει ότι η έκταση είναι μέσης έως χαμηλής παραγωγικότητας. Προς επίρρωση των ανωτέρω ισχυρισμών, ο αιτών συνεταιρισμός προσκόμισε, πλην άλλων, τα ακόλουθα στοιχεία: α) το καταστατικό του, κατά το άρθρο 3 του οποίου ο συνεταιρισμός έχει ως κύριο σκοπό «...την παρ' εκάστου των μελών αυτού απόκτησιν ετοίμου οικίας ή κατοικίας πληρούσης τους όρους δομήσεως των καθοριζομένων υπό των οικείων διατάξεων και την βελτίωσιν του περιβάλλοντος των κατοικιών χώρων ή την απόκτησιν οικοπέδου αρτίου αστικής ή εξοχικής εκτάσεως δια την ανέγερσιν οικοδομής...», β) το ίδιο καταστατικό, όπως τροποποιήθηκε μεταγενεστέρως δυνάμει του π.δ. 93/1987, στο οποίο αναφέρεται (άρθρο 2) ότι αποκλειστικός σκοπός του συνεταιρισμού είναι η εξασφάλιση για τα μέλη του παραθεριστικής κατοικίας στα διοικητικά όρια του Δήμου Επανομής, γ) μέρος του 23480/1977 πωλητηρίου συμβολαίου δυνάμει του οποίου ο αιτών συνεταιρισμός, υπό την αρχική επωνυμία, φέρεται να απέκτησε δύο αγροκτήματα 245,60 στρ. και 3,8 στρεμμάτων στη θέση «Κριτσανά» της Κοινότητας Επανομής, δ) το από 3.10.1989 πρακτικό της Ευκαιριακής Νομαρχιακής Επιτροπής, στο οποίο εκτίθεται για τα ανωτέρω ακίνητα ότι παρόλο που τα αγροτεμάχια αυτά είναι γη υψηλής παραγωγικότητας, η Επιτροπή συμφωνεί με την οικιστική αξιοποίηση της έκτασης, λόγω των προβλέψεων του ΓΠΣ Επανομής του έτους 1992, ε) την 62970/3197/23.4.1994 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ [η οποία ακυρώθηκε κατά τα προαναφερθέντα με την απόφαση 3698/2000 του ΣτΕ], περί οικιστικής καταλληλότητας των εκτάσεων του αιτούντος καθώς και του οικοδομικού συνεταιρισμού Ε.Δ.Π.-Φ.Μ.Σχολής ΑΠΘ «Αγία Αναστασία Συν.Π.Ε.», στ) σχέδιο πολεοδομικής μελέτης Νοεμβρίου 1994, ζ) την 45/3.3.1995 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Επανομής, με την οποία το Δ.Σ. γνωμοδότησε ομόφωνα για τη μη αποδοχή των πολ.μελετών των οικοδομικών συνεταιρισμών, πλην άλλων, διότι η έκταση είναι υψηλής παραγωγικότητας σε όλα τα είδη των αγροτικών προϊόντων και δεν υπάρχει δυνατότητα ύδρευσης από το δίκτυο του Δήμου, η) την από 7.4.1998 «γνωμάτευση» του Αντ. Ψιλοβίκου Καθηγητή του ΑΠΘ, στην οποία αναφέρεται ότι τα εδάφη του

συν/σμού Αγ. Αναστασία είναι μέσης και τοπικά χαμηλής παραγωγικότητας και δεν αρδεύονται, για τους λόγους δε αυτούς η περιοχή δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως υψηλής παραγωγικότητας, θ) το 12/10896/9.6.1998 έγγραφο του Δ/ντη Αγροτικής Ανάπτυξης της Ν.Α.Θεσσαλονίκης προς τον αιτούντα συνεταιρισμό, στο οποίο εκτίθεται ότι κατά τη γνώμη της αρμόδιας ΝΕΧΩΠ (πρακτικό 28.5.1998) το αγροτεμάχιο 646 του αγροκτήματος Επανομής βρίσκεται σε ευρύτερη περιοχή υψηλής παραγωγικότητας και είναι έδαφος μέσης γονιμότητας με δυνατότητα άρδευσης και εφαρμογή σύγχρονης γεωργικής τεχνολογίας, ι) την χωρίς ημερομηνία «έκθεση πραγματογνωμοσύνης» του Μιλτ.Βασιλακάκη καθηγητή γεωπονίας ΑΠΘ, κατά την οποία το αγροτεμάχιο του αιτούντος ανήκει στην κατηγορία περιορισμένης γεωργικής αξίας, διότι δεν υπάρχει δυνατότητα εγκατάστασης δυναμικών καλλιεργειών, ια) το προαναφερθέν 1339/18.6.2007 έγγραφο του ΟΡΘΕ προς τους μελετητές του ΓΠΣ, στο οποίο διατυπώνονται οι παρατηρήσεις του Οργανισμού επί της μελέτης του Β1 σταδίου, μεταξύ άλλων, ως προς το προγραμματικό μέγεθος του πληθυσμού, το μοντέλο χωρικής οργάνωσης, την οργάνωση των χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος, ιβ) το από 11.3.2008 έγγραφο του αιτούντος προς την Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΘΕ και τη συνημμένη σ' αυτό έκθεση του Γ. Δράγκου χωροτάκτη-πολεοδόμου ομ. καθηγητή ΑΠΘ, ιγ) το από 28.3.2008 πρακτικό της ΝΕΧΩΠ της Ν.Α.Θεσσαλονίκης, με το οποίο η Επιτροπή συμφωνεί με την τελική πρόταση του ΓΠΣ και προτείνει επιπλέον για τις περιοχές ανάπτυξης δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα την προσθήκη και άλλων, συναφών με τον χαρακτήρα των περιοχών αυτών, χρήσεων, ιδ) τα από 2.12 και 3.12.2008 υπομνήματα του αιτούντος προς τον ΟΡΘΕ, με τα οποία ζήτησε την ένταξη της προαναφερθείσας έκτασης σε περιοχή ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), ιε) την από 10.6.2009 «ένσταση» του αιτούντος κατά της 7/8/8.4.2009 απόφασης της Ε.Ε. του Οργανισμού, με την οποία η τελευταία γνωμοδότησε υπέρ της έγκρισης του ΓΠΣ, ιστ) το 1891/19.8.2009 απαντητικό έγγραφο της Προέδρου της Ε.Ε. σε μεταγενέστερο υπόμνημα του αιτούντος, ιζ) την, μεταγενέστερη του ΓΠΣ, 168040/2010 κ.υ.α. (Β' 1528), με την οποία καθορίστηκαν τα κριτήρια διαβάθμισης της αγροτικής γης σε ποιότητες και κατάταξης σε κατηγορίες παραγωγικότητας, ιη) το 72342/12.4.2011 έγγραφο του Υπουργείου Αγρ. Ανάπτυξης και Τροφίμων, στο οποίο εκτίθεται ότι δεν υπάρχει δυνατότητα χαρακτηρισμού της έκτασης του αιτούντος ως έκτασης υψηλής παραγωγικότητας ή μη, διότι η έκταση βρίσκεται εντός του ΓΠΣ και ότι οι χρήσεις της ζώνης Δ' δεν είναι συμβατές με τη γεωργική γη υψηλής παραγωγικότητας και, τέλος, ιθ) υπομνήματα του αιτούντος συνεταιρισμού προς τον Υπουργό ΠΕΚΑ, με τα οποία ο αιτών ζητεί την επίλυση του προβλήματος, συνοδευόμενα από την απόφαση του ΕΔΔΑ της 3.5.2011 «Παραθεριστικός οικοδομικός συνεταιρισμός στεγάσεως υπαλλήλων Τραπεζής της Ελλάδος» κατά Ελλάδος. Η Διοίκηση με τα έγγραφα των απόψεων εκθέτει ότι τα αρμόδια όργανα εξέτασαν διεξοδικά όλα τα αιτήματα και ότι από την αναλυτική εισήγηση προς την Εκτελεστική Επιτροπή του ΟΡΘΕ διαπιστώθηκε ότι οι προτάσεις του αιτούντος συνεταιρισμού ήταν εν μέρει αντίθετες με το υπερκείμενο χωροταξικό πλαίσιο, το οποίο επιτάσσει τη δημιουργία και διατήρηση

της συμπαγούς πόλης και τη διαφύλαξη της γεωργικής γης και ότι, επιπροσθέτως, διαπιστώθηκε ότι δεν υπήρχε πολεοδομική ανάγκη για τη δημιουργία και άλλων περιοχών δεύτερης κατοικίας, πέραν των δύο οι οποίες και θεσμοθετήθηκαν.

12. Επειδή, 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 χωροταξικών 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 και όχι η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής αυτής, με δεδομένο μάλιστα ότι δεν διαπιστώθηκε ανάγκη για τη δημιουργία και άλλων, πέραν των υφισταμένων, οικισμών στην περιοχή. Στη συνέχεια, 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 επεκτάσεις, πλην άλλων, στις εκτάσεις που βρίσκονται στη θέση «Μετόχι» και 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 και 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 των οικοσυστημάτων (δασών, ακτών) και τη διαφύλαξη των φυσικών πόρων, ιδίως της γεωργικής γης, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν. Εξάλλου, κατά την εκπόνηση της μελέτης του ΓΠΣ προέκυψε ότι για την κάλυψη των αναγκών αναψυχής αρκεί, ενόψει των υφισταμένων πραγματικών δεδομένων, των προοπτικών της πληθυσμιακής ανάπτυξης του 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 της 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.

13. Επειδή, προβάλλεται, ακόμη, ότι με την απόφαση 3698/2000 του Συμβουλίου της Επικρατείας κρίθηκε μόνον ότι η οικιστική ανάπτυξη σε βάρος της γεωργικής γης πρέπει να υπόκειται σε συνολικό σχεδιασμό, ότι κατά παράβαση των όσων κρίθηκαν με την ανωτέρω απόφαση καθορίσθηκε με το ΓΠΣ «Ζώνη ΓΑ» επιφανείας άνω των 4.500 στρεμμάτων στην οποία επιτρέπονται χύδην διάφορες χρήσεις, ότι κατά παράβαση της κείμενης νομοθεσίας, με πλημμελή αιτιολογία, άλλως κατά πλάνη περί τα πράγματα η Διοίκηση παρέλειψε να εξετάσει την ένταξη της επίμαχης έκτασης σε ΠΕΡΠΟ, εν αντιθέσει με την αντιεπισημονική θεσμοθέτηση της ζώνης ΓΑ, παραβιάζοντας την υποχρέωση συμμόρφωσης προς τα κριθέντα με την ανωτέρω απόφαση του ΣτΕ ως προς την υποχρέωση συνολικού σχεδιασμού της γεωργικής γης και, τέλος, ότι η προσβαλλόμενη είναι μη νόμιμη καθόσον συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις που προβλέπονται στο ΡΣΘ (ν. 1561/1985) και εν γένει στο νόμο για την ένταξη του ακινήτου του αιτούντος σε ΠΕΡΠΟ και την οικιστική του αξιοποίηση. Όπως, όμως, εκτέθηκε σε προηγούμενες σκέψεις, κατά τον χρόνο έκδοσης της προσβαλλομένης πράξης, με την οποία εγκρίθηκε το ΓΠΣ του Δήμου Επανομής, είχε ολοκληρωθεί ο χωρικός σχεδιασμός στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, δεδομένου ότι με την 674/2004 απόφαση της Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εγκρίθηκε το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και με την 6876/4871/2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής εγκρίθηκε το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης. Νομίμως, επομένως, και αιτιολογημένα το ΓΠΣ στηρίχθηκε τόσο στο σύνολό του όσο και κατά το μέρος που αφορά τον καθορισμό των χρήσεων στη ζώνη Δ΄ στις κατευθύνσεις των ανωτέρω χωροταξικών σχεδίων καθώς και στις προτάσεις και τους στόχους του Ρυθμιστικού Σχεδίου Θεσσαλονίκης, το πλέγμα δε των εν λόγω χωροταξικών και ρυθμιστικών σχεδίων συγκροτεί συνολικό χωρικό σχεδιασμό της περιοχής του Ν. Θεσσαλονίκης και του Δήμου Επανομής, κατ' εφαρμογήν του οποίου νομίμως προβλέπονται ζώνες διατήρησης της γεωργικής γης. Εξάλλου, ειδικώς ως προς το ζήτημα της ίδρυσης νέων οικιστικών περιοχών, αλλά και της προστασίας της γεωργικής γης την οποία αποτελεί η ζώνη Δ΄, το προσβαλλόμενο ΓΠΣ στηρίχθηκε και στις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και του Γενικού Πλαισίου, τα οποία θέτουν ως στόχους τον περιορισμό των οικιστικών επεκτάσεων, την ενίσχυση της «συμπαγούς» πόλης και την προστασία της γεωργικής γης εν γένει, ανεξάρτητα αν αυτή αποτελεί γη υψηλής παραγωγικότητας ή όχι. Επομένως, ο ισχυρισμός με τον οποίο προβάλλεται ότι το προσβαλλόμενο ΓΠΣ δεν στηρίζεται σε συνολικό σχεδιασμό και ιδίως για την

προστασία της γεωργικής γης είναι αβάσιμος και πρέπει να απορριφθεί. Περαιτέρω, ο ειδικότερος ισχυρισμός με τον οποίο πλήττεται η νομιμότητα και η επάρκεια της αιτιολογίας της προσβαλλομένης ως προς τις χρήσεις της ζώνης Δ', με βάση την, κατά τον αιτούντα συνεταιρισμό, αντιεπιστημονική θεσμοθέτηση με το ΓΠΣ της «ζώνης ΓΑ» στην οποία επιτρέπονται χύδην διάφορες χρήσεις, είναι επίσης απορριπτέος ως αβάσιμος, δεδομένου ότι, όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη σκέψη, οι ζώνες ΓΑ προβλέφθηκαν σε επαφή με τους υφιστάμενους οικισμούς Επανομής και Μεσημερίου με συγκεκριμένες χρήσεις και με σκοπό τον περιορισμό της δόμησης, εν πάση δε περιπτώσει ούτε στις ζώνες αυτές καθορίσθηκε ΠΕΡΠΟ, ώστε να τίθεται ζήτημα ανεπαρκούς αιτιολογίας της προσβαλλομένης κατά το μέρος που δεν καθόρισε ως ΠΕΡΠΟ το ακίνητο του αιτούντος συνεταιρισμού. Εξάλλου, η μελέτη του ΓΠΣ και η Διοίκηση εξέτασαν, σε όλα τα στάδια κατάρτισης του ΓΠΣ και μέχρι την έγκρισή του με την προσβαλλόμενη πράξη, τη δυνατότητα ένταξης της έκτασης του αιτούντος σε ΠΕΡΠΟ. Συνεπώς, ο ισχυρισμός ότι κατά παράβαση της κείμενης νομοθεσίας, με πλημμελή αιτιολογία, άλλως κατά πλάνη περί τα πράγματα η Διοίκηση παρέλειψε να εξετάσει την ένταξη της επίμαχης έκτασης σε ΠΕΡΠΟ είναι απορριπτέος ως αβάσιμος. Τέλος, ο ισχυρισμός του αιτούντος, κατά τον οποίο η προσβαλλόμενη είναι μη νόμιμη και αναιτιολόγητη, διότι στο ΡΣΘ (άρθρο 14 του ν. 1561/1985) προβλέπονται η ενθάρρυνση της αποκέντρωσης του πληθυσμού της Θεσσαλονίκης προς τους οικισμούς της περιφερειακής ζώνης και της λοιπής περιοχής και οι περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας με συσχετίσεις των εκτάσεων που ανήκουν σε υπάρχοντες οικοδομικούς συνεταιρισμούς με τις περιοχές επεκτάσεων καθώς και με επιδίωξη συνενώσεως των συνεταιρισμών, είναι ομοίως απορριπτέος ως αβάσιμος, δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 14 (παρ. 2 περ. 2.3) του ν.1561/1985 βασικός στόχος του ρυθμιστικού σχεδίου είναι η προστασία και ανάδειξη του πρωτογενούς τομέα, η δε κατεύθυνση για τη συσχέτιση των περιοχών επεκτάσεων με τις εκτάσεις των οικοδομικών συνεταιρισμών προβλέπεται ως ειδικότερος στόχος και ως μέσο όχι για τη δημιουργία νέων οικισμών, όπως ισχυρίζεται ο αιτών, αλλά για την ανάσχεση της εξάπλωσης του αστικού ιστού, έχει, δηλαδή, την έννοια ότι, εφόσον διαπιστωθεί η ανάγκη οικιστικών επεκτάσεων, πρέπει να εξετάζεται αν αυτές μπορούν να περιλάβουν και τις εκτάσεις των συνεταιρισμών (βλ. άρθ. 14 παρ. 3 περ. 3.1.2 του ν.1561/1985). Κατά συνέπεια, όλοι οι ανωτέρω λόγοι ακυρώσεως και οι συναφείς με αυτούς ισχυρισμοί είναι αβάσιμοι και πρέπει να απορριφθούν.

14. Επειδή, προβάλλεται ότι η προσβαλλόμενη είναι ακυρωτέα, διότι η Πολιτεία έχει συνταγματική υποχρέωση να μεριμνά για την εξασφάλιση στέγης στους πολίτες, προέβλεψε δε το θεσμικό πλαίσιο των οικοδομικών συνεταιρισμών ώστε ο σκοπός αυτός να επιδιώκεται συντεταγμένα, οργανωμένα και υπό κρατική εποπτεία και ως εκ τούτου η Διοίκηση οφείλει να εξετάζει αιτιολογημένα τα σχετικά αιτήματα των οικοδομικών συνεταιρισμών. Όπως αναφέρθηκε, και σύμφωνα με τον τίτλο κτήσεως (23480/1977 συμβόλαιο), το ακίνητο του αιτούντος συνεταιρισμού 249 στρεμμάτων βρίσκεται στη θέση «Κριτσιανά» Μετοχίου, αποκτήθηκε δε το έτος 1977 ως τμήμα

«αγροκτήματος» σε περιοχή η οποία δεν είχε οικιστικό χαρακτήρα. Περαιτέρω, η ως άνω περιοχή «Μετόχι» δεν κατέστη οικιστική σε επίπεδο χωρικού σχεδιασμού ούτε μεταγενεστέρως, δεδομένου ότι οι υπερκείμενες κατευθύνσεις χωροταξικού και πολεοδομικού χαρακτήρα, που τέθηκαν μετά το έτος 1985 με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Θεσσαλονίκης, τη Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου του Ν.Θεσσαλονίκης και στη συνέχεια με το περιφερειακό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού Κεντρικής Μακεδονίας, προέβλεψαν τον περιορισμό των οικιστικών επεκτάσεων με σκοπό την προστασία και διαφύλαξη του χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής του Ν. Θεσσαλονίκης (δασών, ρεμάτων, περιαστικής και γεωργικής γης κ.λπ). Εξάλλου, κατά την εκπόνηση της μελέτης του προσβαλλόμενου ΓΠΣ Επανομής εξετάσθηκαν πλήρως από τη Διοίκηση οι προτάσεις του αιτούντος, διαπιστώθηκε, όμως, αιτιολογημένα κατά τα προεκτεθέντα, ότι η δημιουργία ΠΕΡΠΟ στη θέση «Μετόχι», και μάλιστα σε περιοχή στην οποία δεν υφίσταται δίκτυο ύδρευσης ή δυνατότητα ύδρευσης από τους παρακείμενους οικισμούς που υδροδοτούνται από γεωτρήσεις, δεν προσιδιάζει στον χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής γεωργικής γης στην οποία εντάσσεται το συγκεκριμένο ακίνητο, ότι η δημιουργία νέου οικισμού δεν ανταποκρίνεται στις προοπτικές ανάπτυξης των οικισμών Επανομής και Μεσημερίου και τις εν γένει οικιστικές ανάγκες και, κυρίως, ότι αντιστρατεύεται τις κατευθύνσεις και τους στόχους του υπερκείμενου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Εξάλλου, 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 (πρβλ. ΣτΕ 3901/2006, ΠΕ 30/2001 Ολ., 231/2011). 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 με κριτήρια την ορθολογική ανάπτυξη των οικισμών και τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων. Επομένως, ο ανωτέρω λόγος ακυρώσεως δεν είναι βάσιμος και πρέπει να απορριφθεί. 15. Επειδή, κατόπιν των ανωτέρω η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί.