



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ &
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛ/ΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
ΤΜΗΜΑ : Οργανωμένης Οικιστικής Ανάπτυξης
Ταχ.Διεύθυνση : Αμαλιάδος 17
Ταχ.Κώδικας : 115 23
FAX : 2131515339
Πληροφορίες : Σ. Παπαδοπούλου
Τηλέφωνο : 2131515342
E-mail: s.papadopoulos@prv.ypeka.gr

Προς : 1.

Κοιν.: 1

Οικοδομικούς Συνεταιρισμούς
«Ο ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ» & «ΝΕΟ
ΠΑΝΟΡΑΜΑ»
Φραγκίνη 3-5, 3ος όροφος
54624 Θεσσαλονίκη.

ΥΠΕΝ

Γεν. Δ/νση Δασών & Δασικού
Περιβάλλοντος
Δ/νση Προστασίας Δασών
Τέρμα Αλκμάνος, 11528, Ιλίσια

2 Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και
Τροφίμων

Δ/νση Διαχείρισης Ακίνητης
Περιουσίας Τμήμα Εμπράγματος
Δικαιωμάτων και Νομικών Υποθέσεων
Δεστούνη 2 & Αχαρνών 381
Τ.Κ. 11143, Αθήνα

3 Υπουργείο Εργασίας & Κοινωνικών
Υποθέσεων

Δ/νση Καταπολέμησης της Φτώχειας,
Τμήμα Κοινωνικών Πολιτικών
Στέγασης
Σολωμού 60 Αθήνα.

4 ΥΠΕΝ

Δ/νση Σχεδιασμού Μητροπολιτικών
Αστικών και Περιφερειακών Περιοχών,
Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.
e-mail: e.fardi@prv.ypeka.gr

5 Δήμος Πυλαίας Χορτιάτη

Δ/νση Δόμησης & Πολεοδομικού
Σχεδιασμού
Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 1,
55535 Πυλαία, Θεσσαλονίκη

6 κ. Παναγιώτη Γατέα πληρεξούσιο
δικηγόρο των Οικοδομικών
Συνεταιρισμών .
e-mail: pangateas@yahoo.gr

ΘΕΜΑ : Στεγαστικό πρόγραμμα του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων με σκοπό τη στεγαστική αποκατάσταση των μελών του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Ο ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ» ΣΥΝ.Π.Ε. και του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «ΝΕΟ ΠΑΝΟΡΑΜΑ» ΣΥΝ.Π.Ε. στην κτηματική περιφέρεια της τέως Κοινότητας Πανοράματος του ν. Θεσσαλονίκης.

ΣΧΕΤ. : 1. Η υπ. αρ. 1525/2020 Απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας.
2. Το υπ. αρ. 2751/193/15-1-2021 έγγραφο της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου και Πρωτοβουλίας με συνημμένη την υπ. αρ. 1525/2020 απόφαση του ΣτΕ.
3. Η υπ. αρ. πρωτ. ΔΠΟΛΣ/8361/28-1-2021 αίτηση του Πληρεξούσιου δικηγόρου αμφοτέρων των Οικοδομικών Συνεταιρισμών .
4. Η υπ. αρ. πρωτ. ΔΠΟΛΣ/38794/1002/21-4-2021 αίτηση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Ο ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ».
5. Το υπ. αρ. ΥΠΕΝ /ΔΣΜΠ/7100/77/6-4-2021 έγγραφο της Δ/νσης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιφερειακών Περιοχών, Τμήμα Μητροπολιτικού Σχεδιασμού.
6. Η υπ. αρ. πρωτ. ΔΠΟΛΣ/62165/1647/28-6-2021 αίτηση του Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Ο ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ».

Με το υπ. αρ.2751/193/15-1-2021 έγγραφο της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου και Πρωτοβουλίας διαβιβάσθηκε στην Δ/νσή μας αντίγραφο της υπ. αρ. 1525/2020 απόφασης του ΣτΕ με την οποία κρίθηκε η αίτηση ακυρώσεως του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «Ο ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ» ΣΥΝ.Π.Ε. και του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού «ΝΕΟ ΠΑΝΟΡΑΜΑ» ΣΥΝ.Π.Ε..

Με την προαναφερόμενη Απόφαση κρίθηκε ότι:

- «Η από 30-11-2012 αίτηση των αιτούντων καθίσταται εκ νέου εκκρεμής ενώπιον της Διοίκησης η οποία πρέπει να την εξετάσει και να αποφανθεί επ' αυτής».
- Πρέπει, ειδικότερα η Διοίκηση να εξετάσει αν η επίμαχη έκταση μπορεί να πολεοδομηθεί κατ' απόκλιση του γενικώς ισχύοντος κανόνα..... «...Αντικείμενο εξέτασης από τη διοίκηση θα πρέπει να είναι, ειδικότερα η τυχόν δυνατότητα πολεοδόμησης τμήματος μόνο της επίμαχης έκτασης, και δη του απολύτως αναγκαίου για τη στεγαστική αποκατάσταση των μελών των αιτούντων συνεταιρισμών, προτιμώμενου του τμήματος με την ελάχιστη δασοπονική σημασία αποκλεισμένων δε των τμημάτων που καλύπτονται από συμπαγές δάσος (61,8 στρ.) ως προς τα οποία άλλωστε η Διοίκηση απέκλεισε εξ αρχής οποιοσδήποτε πολεοδόμησης....» «Εάν τέλος η πολεοδόμηση της έκτασης δεν καταστεί δυνατή εν όλω ή εν μέρει, η Διοίκηση πρέπει να διαθέσει στους αιτούντες συνεταιρισμούς άλλη κατάλληλη έκταση όχι κατ' ανάγκη ίσης επιφάνειας με την επίμαχη, αλλά επαρκή προκειμένου να ικανοποιηθούν οι στεγαστικές ανάγκες των μελών των αιτούντων συνεταιρισμών σε εγγύς στο μέτρο του εφικτού, περιοχή».

Η Υπηρεσία μας μετά την ως άνω Απόφαση και της συνάντησης που έλαβε χώρα στο γραφείο του Δ/ντη της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού με εκπροσώπους του Συνεταιρισμού «ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ» (κατόπιν αιτήματος μελών του Ο.Σ. «ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ»), στο πλαίσιο εξέτασης δυνατότητας πολεοδόμησης της εν θέματι έκτασης, παραθέτει τα εξής:

Με την υπ. αρ. Ε47820/14-12-1957 Απόφαση του Υπουργείου Γεωργίας παραχωρείται στο τότε Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας, υπέρ του Εθνικού Οργανισμού Πολεμιστών του ν. 751/1948 Β. Ελλάδος κοινόχρηστη έκταση 1000 περίπου στρεμμάτων εκ του υπ. αρ. 49 κοινόχρηστου τεμαχίου του Αγροκτήματος Πανοράματος Ν. Θεσσαλονίκης και η οποία μετά το διαχωρισμό από την τότε Τοπογραφική Υπηρεσία του Υπουργείου Γεωργίας φέρει τον αριθμό 49Αα.

Με τη Δ.Ο. 10640/31711/19-12-1957 Απόφαση του Υπουργού Κοινωνικής Πρόνοιας αρχικά ορίσθηκε ότι η έκταση αυτή θα παραχωρηθεί σε οικογένειες δικαιούχων μελών του ως άνω Οργανισμού μετά την ένταξη της στο σχέδιο πόλεως.

Βάσει της εν λόγω αποφάσεως εκδόθηκε το 64/16-7-1959 πρακτικό της ΝΕΛΣ με το οποίο εγκρίθηκε πίνακας σειράς προτεραιότητας μεταξύ 559 μελών του Οργανισμού ως κατ' αρχήν δικαιούχων στεγαστικής συνδρομής.

Στη συνέχεια εγκρίθηκαν μια σειρά από προγραμματικές αποφάσεις του τότε Υπουργού Κοινωνικής Πρόνοιας (ως αναλυτικά περιγράφονται στην υπ. αρ. 1525/2020 Απόφαση του ΣτΕ) κυρίως ως προς του δικαιούχους και ορίστηκε ειδικότερα ότι: «η εν θέματι έκταση θα παραχωρηθεί μετά την ένταξή της στο σχέδιο πόλεως και την οικοπεδοποίησή της. Μετά την κάλυψη των αναγκών των δικαιούχων μελών των συνεταιρισμών «Ο ΠΑΥΛΟΣ ΜΕΛΑΣ» ΣΥΝ. Π.Ε. και «ΝΕΟ ΠΑΝΟΡΑΜΑ» ΣΥΝ.Π.Ε., τυχόν υπόλοιπη αδιάθετη έκταση θα παραχωρηθεί με τις διατάξεις περί Λαϊκής Κατοικίας (Β.Δ. 775/64)».

Κατά το χρόνο που ακολούθησε και καθόσον δεν κατέστη δυνατή η οικιστική αξιοποίηση της έκτασης οι αιτούντες κατέθεσαν την από 30-12-2012 αίτηση τους προς το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής, Εργασίας Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας και Οικονομικών με την οποία «ζήτησαν άμεσα α) Να ολοκληρωθεί ενόψει παρόδου του εύλογου χρόνου προς τούτο, η διαδικασία πολεοδόμησης – ρυμοτόμησης της έκτασης κατά τρόπο ώστε να καταστεί δυνατή η οικιστική αξιοποίησή της, από τους αιτούντες και συνακόλουθα να εκπληρωθεί ο σκοπός της παραχώρησης ... β) άλλως, ήτοι σε περίπτωση που αυτό δεν θεωρηθεί από τη Διοίκηση εφικτό να τους καταβληθεί αποζημίωση ίση με την αξία της υπόψη εκτάσεως ...γ) σε κάθε περίπτωση να αποφανθούν με κατά τρόπο συγκεκριμένο ,και οριστικό για την τύχη του επίμαχου ακινήτου...».

- Μετά τα παραπάνω, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσία μας και λαμβάνοντας υπόψη ότι η εν θέματι έκταση (τμήμα του υπ. αρ. 49 κοινόχρηστου τεμαχίου του Αγροκτήματος Πανοράματος Ν. Θεσσαλονίκης) εμπίπτει σε εκτός σχεδίου περιοχή για την οποία οι χωροταξικές κατευθύνσεις παρέχονται από :

- Το Π.Δ. 10.10.1985(Δ' 689) της ΖΟΕ, περιοχών εκτός σχεδίου και οικισμών Ν. Θεσσαλονίκης (χωρίς τον καθορισμό χρήσεων γης παρά μόνο ορίου κατάτμησης),

- το ΓΠΣ της τέως κοινότητας Πανοράματος που εγκρίθηκε με την υπ. αρ. 54540/2063/31-3-1994 Απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 355) από το οποίο όμως προβλέφθηκε μια μικρή περιοχή επέκτασης με χρήση γης «Πρόγραμμα κατοικίας συνεταιριστικής δόμησης (ΠΣΔ)».

και προκειμένου να διερευνηθεί η οικιστική αξιοποίηση της εν θέματι έκτασης με βάση τα υπάρχοντα πολεοδομικά εργαλεία σας γνωρίζουμε ότι:

Προβλήματα πολεοδομικής οργάνωσης, που εντοπίζονται σε περιοχές, μέσω μεταλλαγών τους από ανάγκες ανάπτυξης, αναβάθμισης ή διαφοροποίησης που δεν είχαν προβλεφθεί κατά τον αρχικό σχεδιασμό, δύναται να αντιμετωπισθούν μέσα από τον πολεοδομικό τους σχεδιασμό, με την εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία [α) ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α'/2016), β) Απόφ. 27016/2017 (ΦΕΚ 1975 Β'/2017), «Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Τοπικών Χωρικών Σχεδίων του Ν.4447/16 (Α'241)» όπως ισχύουν].

Στο σημείο αυτό, επισημαίνουμε και την πρόσφατη πρόσκληση εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Υφυπουργού Περιβάλλοντος & Ενέργειας για την υποβολή αιτήσεων συμμετοχής στο πρόγραμμα «Εκπόνηση Τοπικών Πολεοδομικών Σχεδίων» του ΥΠΕΝ, προς όλους τους πρωτοβάθμιους ΟΤΑ της Χώρας (α.π. ΥΠΕΝ/ΓΡΥΦΧΑΠ/55357/1334/18-6-2020).

Παράλληλα στα πλαίσια επίλυσης του προβλήματος, όπως αυτό έχει προκύψει μετά την υπ. αρ. 1525/2020 απόφαση του ΣτΕ, θα μπορούσε να κινηθεί διαδικασία σύνταξης Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου από το φορέα υλοποίησης του προγράμματος. [άρθρο 8 ν. 4447/2016 (ΦΕΚ 241 Α'/2016), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020 (ΦΕΚ245 Α')], ώστε να καλυφθεί η ανεπάρκεια του υπερκείμενου πολεοδομικού σχεδιασμού.

Επιπλέον κατ. εφαρμογή της υπ. αρ. 1525/2020 του ΣτΕ σύμφωνα με την οποία: *«θα πρέπει να εξεταστεί η τυχόν δυνατότητα πολεοδόμησης τμήματος μόνο της επίμαχης έκτασης, και δη του απολύτως αναγκαίου για τη στεγαστική αποκατάσταση των μελών των αιτούντων συνεταιρισμών, προτιμώμενου του τμήματος με την ελάχιστη δασοπονική σημασία»*, η Υπηρεσία μας εκτιμά ότι στα πλαίσια διερεύνησης των προϋποθέσεων οικιστικής αξιοποίησης της εν θέματι έκτασης πρέπει,

- Να επανεξετασθεί αρμοδίως ο κατάλογος των δικαιούχων που πληρούν τις προϋποθέσεις και οι οποίοι θα στεγαστούν στην έκταση καθώς και η μορφή της στεγαστικής αποκατάστασης.
- Σε συνεργασία με την αρμόδια Δ/νση Δασών που κοινοποιείται το παρόν να προσδιοριστεί όπως αναφέρεται στην υπ. αρ. 1525/2020 απόφαση του ΣτΕ το τυχόν *«ελάχιστης δασοπονικής σημασίας τμήματος της έκτασης»*.

Επίσης η Δ/νση Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας, Τμήμα Εμπράγματος Δικαιωμάτων και Νομικών Υποθέσεων του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων και η Δ/νση Καταπολέμησης της Φτώχειας, Τμήμα Δ', του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και γενικότερα οι φορείς προς τους οποίους κοινοποιείται το παρόν παρακαλούνται, να μας παρέχουν κάθε σχετική πληροφόρηση αναφορικά με την εν λόγω έκταση καθώς και τις απόψεις τους επί του θέματος.

Στη διάθεσή σας για περαιτέρω διευκρινίσεις.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

Θ. ΨΥΧΟΓΙΟΣ