



**ΣΥΝΗΓΟΡΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ**  
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ

10 Ιουλίου 2013  
Αριθμ. Πρωτ.: 131746/27669/2013

Πληροφορίες:  
Ανδριανή Παπαδοπούλου  
Τηλ.: 2131306630  
Ελευθερία Μαυρομάτη  
Τηλ.: 2131306820

Υ.Π.Ε.Κ.Α.  
Γενική Διευθύντρια Πολεοδομίας  
Κυρία Αθηνά Μουρμούρη  
ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17  
Τ.Κ. 11523 ΑΘΗΝΑ

**Θέμα:** Οικισμός Δροσερού Ξάνθης – Ολοκλήρωση της Διαδικασίας Ένταξης του οικισμού στο σχέδιο πόλης



Αξιότιμη κυρία,

Ο Συνήγορος του Πολίτη στο πλαίσιο των εκ των νόμων 3094/2003<sup>1</sup> και 3304/2005<sup>2</sup> αρμοδιοτήτων του, εξετάζει την με αρ. Φ 131746/20.8.2010 αναφορά, σχετικά με τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι του οικισμού του Δροσερού (συνθήκες διαβίωσης, πρόσβαση και παρακολούθηση της σχολικής διαδικασίας, υγεία, απασχόληση, κτλ) πολλά εκ των οποίων σχετίζονται με την απουσία **βασικών υποδομών** (όπως δίκτυο ύδρευσης, ηλεκτροδότηση, αποχέτευση, έλλειψη σχολικών κτηρίων, κτλ.) Η επίλυση δε έστω και των πιο απλών εξ αυτών των προβλημάτων (π.χ. ίδρυση σχολείου ή νηπιαγωγείου για τα 800 περίπου παιδιά που δεν παρακολουθούν τη σχολική διαδικασία) παραπέμπεται από τις αρμόδιες αρχές της τοπικής αυτοδιοίκησης στη διευθέτηση του ζητήματος ένταξης του οικισμού στο σχέδιο πόλης.

Το πρώτο ουσιαστικό βήμα για την ένταξη αυτή επετεύχθη με την ένταξη της περιοχής του οικισμού στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Ξάνθης (εγκρίθηκε στις 7.12.2010 –ΦΕΚ 529/9.12.2010) και με την ολοκλήρωση της προβλεπόμενης μελέτης κτηματογράφησης και κατάρτισης του σχετικού κτηματολογικού πίνακα. Ωστόσο, μέσω του επισυναπτόμενου με

<sup>1</sup> Ο Συνήγορος του Πολίτη " έχει ως αποστολή τη διαμεσολάβηση μεταξύ των πολιτών και των δημοσίων υπηρεσιών, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης, των Ν.Π.Δ.Δ. και των Ν.Π.Ι.Δ. [...], για την προστασία των δικαιωμάτων του πολίτη, την καταπολέμηση της κακοδιοίκησης και την τήρηση της νομιμότητας».

<sup>2</sup> Ο Συνήγορος του Πολίτη είναι φορέας προώθησης της αρχής της ίσης μεταχείρισης ανεξαρτήτως φυλετικής ή εθνοτικής καταγωγής, θρησκευτικών ή άλλων πεποιθήσεων, αναπηρίας, ηλικίας ή γενετήσιου προσανατολισμού στις περιπτώσεις που αυτή παραβιάζεται από δημόσιες υπηρεσίες.



αρ. πρωτ. 58347/27.1.2012 εγγράφου της Δ/σης Τεχνικών Υπηρεσιών /Τμήματος Πολεοδομίας και Πολεοδομικών εφαρμογών του Δήμου Ξάνθης, το οποίο είχε αποσταλεί στη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του υπουργείου σας και κοινοποιήθηκε στην Αρχή μας, η ως άνω υπηρεσία δηλώνει ότι:

*«Για τη συνέχιση της διαδικασίας που αφορά στην εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης και προκειμένου να εφαρμοστεί η ισχύουσα νομοθεσία (Ν.1337/83 όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει) όσο αφορά την εισφορά σε γη και σε χρήμα για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, θα πρέπει να προσκομισθούν τίτλοι ιδιοκτησίας οι οποίοι δεν υπάρχουν καθότι όπως αναφέρθηκε έχουμε αυθαίρετη κατάληψη γης. Κατόπιν των παραπάνω θεωρούμε ότι η διαδικασία ένταξης σε σχέδιο της περιοχής με το ισχύον νομικό καθεστώς καθίσταται πρακτικά αδύνατη».*

Επισημαίνει δε ότι *«Πρότασή μας είναι να γίνουν οι αναγκαίες εκείνες νομοθετικές ρυθμίσεις που είναι απαραίτητες ώστε να επιτευχθεί η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως για να ξεκινήσει η ανάπτυξη του οικισμού και η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων του οικισμού».*


Η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου σας, όπως μας γνωστοποιήθηκε από την προαναφερόμενη υπηρεσία του Δήμου, δεν έχει ανταποκριθεί και δεν τους έχει γνωρίσει ή ζητήσει οτιδήποτε. Αποτέλεσμα αυτού βεβαίως είναι να μη γίνεται καμία ενέργεια προς την κατεύθυνση επίτευξης του σκοπού της ένταξης του οικισμού στο σχέδιο πόλης της Ξάνθης.

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να σας επισημάνουμε, σε γενικές γραμμές, το γεγονός ότι ο πυρήνας του οικισμού του Δροσερού προϋπήρχε του έτους 1923. Ο πληθυσμός του δε, μουσουλμάνοι τσιγγάνοι, δεν είχε συμπεριληφθεί στην ανταλλαγή πληθυσμών βάσει της Συνθήκης της Λωζάννης. Επιπλέον η, ισχύουσα μέχρι την τελευταία εικοσαετία, γενικότερη απαγόρευση αγοράς γης από τους Μουσουλμάνους της Θράκης<sup>3</sup> ενδεχομένως δικαιολογεί τη μη ύπαρξη τίτλων ιδιοκτησίας ή την κατοχή, εκ μέρους ορισμένου αριθμού εκ των κατοίκων του Δροσερού, προσύμφωνων αντί συμβολαίων ιδιοκτησίας.

Παρά ταύτα ο οικισμός υφίσταται. Οι δρόμοι (αν και στενοί όπως διαπιστώνει ο Δήμος) έχουν διαμορφωθεί, ο χώρος για την κατασκευή σχολείου διακρίνεται από τους κατοίκους, ενώ οι πλατείες και οι άλλοι κοινόχρηστοι χώροι λειτουργούν ήδη, de facto, ως τέτοιοι.

Επομένως, με δεδομένη την (σε μεγάλη κλίμακα) μη αναστρέψιμη κατάσταση του οικισμού, θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς αφενός για να

<sup>3</sup> Βλπ.. Α. Ν. 376/1936 (άρθρο 5) , τον Α .Ν. 1237/1938 (άρθρο 3, παρ.6), τον Ν 1892/90 και τον ισχύοντα σήμερα 3978/2011. Στο άρθρο 3 παρ. του Α.Ν 1237/1938 ορίζεται ότι « 6. Ως εγκατάσταση εν τη επιτηρουμένη ζώνη κατά τας διατάξεις του εδαφ. 3 του παρόντος άρθρου, θεωρείται η πέραν του μηνός διαμονή εν τη Ε. Ζώνη, ως και η απόκτησις οιουδήποτε εμπραγμάτου δικαιώματος ή δικαιώματος εκμεταλλεύσεως παρά των εν τω αυτών εδαφ. 3 αναφερομένων προσώπων εντός της Ε. Ζώνης δια δικαιοπραξίας εν ζωή, απαγορευομένη επί ποινή ακυρότητας.»



σταματήσει η, με την ανοχή και ενδεχομένως υπαιτιότητα της Ελληνικής Πολιτείας, «ανομία» που επικρατεί στην περιοχή και, αφετέρου, να ολοκληρωθεί η διαδικασία ένταξης του οικισμού.

Ως προς το πρώτο, καταλυτική και άμεση κρίνουμε ότι πρέπει να είναι πλέον η παρέμβαση της Διοίκησης. Η παρέμβαση αυτή κατ' αρχήν θα πρέπει να αφορά τον καθορισμό του καθεστώτος του χώρου<sup>4</sup> στον οποίο υπάρχει και θα συνεχίσει να υπάρχει ο οικισμός. Εν συνεχεία θα πρέπει να ληφθεί πρωτοβουλία για τη νομιμοποίηση των κατοικιών του οικισμού, είτε αυτό σχετίζεται με την κτήση τίτλων (ή νόμιμη χρήση) της γης/ οικοπέδου, στην περίπτωση που ο χρήστης δεν είναι ο νόμιμος ιδιοκτήτης, είτε της οικίας αυτής καθ' αυτής, εάν αυτή έχει κατασκευαστεί χωρίς άδεια, ή εάν δεν πληροί τις απολύτως απαραίτητες νόμιμες προδιαγραφές αστικής οικοδόμησης. Ο Συνήγορος του Πολίτη προτίθεται να συνδράμει σε όποιο στάδιο ή με όποιο τρόπο του ζητηθεί, ώστε να προχωρήσει γρήγορα και αποτελεσματικά η διαδικασία που θα υποδειχθεί ως η πιο κατάλληλη. Σε κάθε περίπτωση, σε **συνεργασία με τους κατοίκους** (και τους συλλόγους αυτών) τους οποίους οι όποιες πρωτοβουλίες της Πολιτείας θα επηρεάσουν, θα πρέπει να ληφθούν μέτρα ώστε, με το λιγότερο δυνατό κόστος (οικονομικά και κοινωνικά), να δρομολογηθεί η πραγματική ένταξη των κατοίκων στην κοινωνία της Ξάνθης. Στην αντίθετη περίπτωση, η όποια αδράνεια της Πολιτείας ή η αδυναμία εξάλειψης εκ μέρους της, της επί δεκαετίες υφιστάμενης χωρικής και κοινωνικής περιθωριοποίησης των τσιγγάνων κατοίκων του οικισμού, θα μπορούσε να θεωρηθεί ως θεσμική διάκριση εις βάρος τους (ν.3304/2005).

Κατόπιν των ανωτέρω, σας παρακαλούμε να μας ενημερώσετε το συντομότερο δυνατόν **εάν εντός του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου, με την ανάληψη συγκεκριμένων πρωτοβουλιών, υπάρχουν δυνατότητες υλοποίησης των προαναφερομένων παρεμβάσεων.** Στην αντίθετη περίπτωση παρακαλούμε να μας γνωστοποιήσετε τους τομείς ή τις συγκεκριμένες πράξεις που πρέπει να υιοθετηθούν νομοθετικά προκειμένου να καταστεί δυνατή η υλοποίηση της πολεοδομικής μελέτης και η συναφής πράξη εφαρμογής της για την ένταξη του οικισμού του Δροσερού στο σχέδιο πόλης της Ξάνθης. Εάν υπάρχουν δε επί μέρους ενέργειες στις οποίες οι υπηρεσίες του Δήμου Ξάνθης (στον οποίο κοινοποιείται το παρόν), πρέπει άμεσα να προβούν (π.χ. λεπτομερής καταγραφή των στοιχείων/τίτλων που

<sup>4</sup> Εάν αυτό αμφισβητείται. Να υπάρξει δηλαδή πλήρης καταγραφή των ιδιωτικών ή δημοσίων εκτάσεων, εάν υπάρχουν δικαστικές αμφισβητήσεις ή οποιοδήποτε πρόσκομμα που ενδεχομένως θα επηρεάσει τη διαδικασία υλοποίησης της πράξης εφαρμογής/ένταξης της περιοχής στο σχέδιο πόλης.

κατέχουν οι κάτοικοι του οικισμού<sup>5</sup>) παρακαλούμε να τους το γνωστοποιήσετε καινοποιώντας τις ενέργειές σας στην Αρχή μας.

Γνωρίζοντας ότι οι προσπάθειες μας από κοινού αποσκοπούν στην επίτευξη της διασφάλισης της ίσης μεταχείρισης όλων των πολιτών, της αξιοπρεπούς για τον άνθρωπο διαβίωσης τους, καθώς και την τήρηση της νομιμότητας, αναμένουμε το συντομότερο δυνατό τις προτάσεις σας και την ενημέρωση μας ως προς τις ενέργειές σας. Οι συνεργάτες μας όσο και εμείς προσωπικά βρισκόμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση και συνεργασία.



Ακριβές Αντίγραφο

Κούγια Χριστίνα

Με τιμή

Βασίλης Καρύδης      Ιωάννης Π. Σαγιάς  
Βοηθοί Συνήγοροι του Πολίτη

**Κοινοποίηση:**

1. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΣ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΓΥΝΑΙΚΩΝ ΔΡΟΣΕΡΟΥ ΞΑΝΘΗΣ Η ΕΛΠΙΔΑ  
ΔΡΟΣΕΡΟ ΞΑΝΘΗΣ  
67100 ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ -
2. Υ.Π.Ε. Κ. Α.  
Γενικό Γραμματέα Χωροταξίας & Αστικού Περιβάλλοντος  
Κύριο Σωκράτη Αλεξιάδη  
ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17  
Τ.Κ. 11523 ΑΘΗΝΑ
3. Υ.Π.Ε.Κ.Α.  
Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ  
ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 17, 11523 ΑΘΗΝΑ
4. ΔΗΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΕΡΜΑ 4<sup>ΗΣ</sup> ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ  
Τ.Κ. 67100 ΞΑΝΘΗ

<sup>5</sup> Ο Δήμος Ξάνθης στο επισυναπτόμενο έγγραφο αναφέρει ότι στο σύνολό τους υπάρχουν 845 ιδιοκτησίες. Εξ αυτών «...οι παραληφθείσες δηλώσεις είναι 167...» ενώ «...ελάχιστοι ιδιοκτήτες προσκόμισαν τίτλους ιδιοκτησίας και το μεγαλύτερο ποσοστό συμπλήρωνε μόνο το έντυπο της δήλωσης ιδιοκτησίας, ή προσκόμιζε ένορκες βεβαιώσεις ή ιδιωτικά συμφωνητικά (περίπου 124 δηλώσεις με ποσοστό 75% στις συνολικές)». Με δεδομένη τη δυσκολία που έχει ο τσιγγάνικος αυτός πληθυσμός να συνεργάζεται με τη Διοίκηση, θα πρέπει να υπάρξει πλήρης, λεπτομερής καταγραφή για το καθεστώς των οικοπέδων και των κατοικιών τους με παράλληλη, ορθή, σαφή, χωρίς τη δημιουργία εντάσεων και ανησυχιών, ενημέρωση των κατοίκων για τις ενέργειες της Πολιτείας όσον αφορά την καταγραφή των στοιχείων των κατοικιών τους.