

ΠΕ 160/2016 [Έγκριση ΕΣΧΑΔΑ στην περιοχή παραλίας Αφάντου των Δημοτικών Ενοτήτων Αφάντου και Καλλιθέας Δήμου Ρόδου]

Περίληψη

-Με το υπό επεξεργασία σχέδιο επιχειρείται η έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Αφάντου Ρόδου», στην περιοχή παραλίας Αφάντου των Δημοτικών Ενοτήτων Αφάντου και Καλλιθέας Δήμου Ρόδου.

Πρόεδρος: Αθ. Ράντος

Εισηγητής: Δ. Βασιλειάδης

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο επιχειρείται η έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του δημοσίου ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Αφάντου Ρόδου», στην περιοχή παραλίας Αφάντου των Δημοτικών Ενοτήτων Αφάντου και Καλλιθέας Δήμου Ρόδου. Ως γενικός χωρικός προορισμός του ΕΣΧΑΔΑ, το οποίο περιλαμβάνει δύο ακίνητα με τις ονομασίες «Βόρειο Αφάντου ή Γκόλφ Αφάντου» επιφανείας 1.327.994 τ.μ. και «Νότιο Αφάντου» εμβαδού 255.763 τ.μ., ορίζεται η μικτή χρήση του άρθρου 11 (παρ. Β΄ περ. 5) του ν. 3986/2011. Όπως προκύπτει από την εισηγητική έκθεση που συνοδεύει το σχέδιο, τα ανωτέρω ακίνητα μεταβιβάσθηκαν στο ΤΑΙΠΕΔ με την απόφαση 202/2012 της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιάρθρωσεων και Αποκρατικοποιήσεων (Β΄ 656), όπως αυτή συμπληρώθηκε με την 231/2013 απόφαση της ίδιας Διυπουργικής Επιτροπής (Β΄ 754). Όμοιο σχέδιο διατάγματος, το οποίο είχε αποσταλεί στο Συμβούλιο της Επικρατείας, δεν έτυχε επεξεργασίας, καθώς με το 26/2015 Πρακτικό το Τμήμα απέσχε από την επεξεργασία του. Ειδικότερα, μετά την αποστολή του αρχικού σχεδίου στο Συμβούλιο Επικρατείας, η Διοίκηση διαπίστωσε ότι έπρεπε να εξαιρεθούν από το ΕΣΧΑΔΑ ορισμένες εκτάσεις κοινόχρηστου χαρακτήρα, έγινε δε δεκτό με το ως άνω πρακτικό ότι, κατόπιν τούτου, το σχέδιο έπρεπε να επανυποβληθεί μετά από νέα εισήγηση του ΚΣΔΑΔΠ προς τους αρμόδιους Υπουργούς και την αντικατάσταση του χάρτη που το συνόδευε. Ήδη, το σχέδιο επανυποβάλλεται προς επεξεργασία μετά από νέες εισηγήσεις του ΚΣΔΑΔΠ και με αναμορφωμένο τον χάρτη που το συνοδεύει (βλ. εισηγητική έκθεση και κατωτ. παρατήρηση 6).

2. Το σχέδιο προτείνεται κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, των άρθρων: α) 10, 11, 12 (παρ. 1, 2 και 3) και 16 του ν. 3986/2011, «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α΄ 152), β) 8 παρ. 11 του ν. 4269/2014, «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α΄ 142), γ) 1 και 5 του ν. 4179/2013, «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Α΄ 175), καθώς και των διατάξεων του

ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και εν γένει της Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Α΄ 153).

3. Με το άρθρο μόνο του ν. 3985/2011 (Α΄ 151) εγκρίθηκε το καταρτισθέν σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6Α του ν. 2362/1995 Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής των ετών 2012 - 2015, το οποίο περιέλαβε στο Κεφάλαιο Β΄ II «Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων 2011-2015» προς ενίσχυση των δημοσίων εσόδων με την αξιοποίηση, μεταξύ άλλων, των ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του και, συναφώς, προς εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους. Περαιτέρω, στην αιτιολογική έκθεση γίνεται παραπομπή στους συνημμένους πίνακες 3.3 και 3.4 στους οποίους καταγράφονται ορισμένα ακίνητα που τελούν υπό τη διαχείριση της ΚΕΔ και της ΕΤΑ, αντίστοιχα, στα οποία περιλαμβάνονται το ακίνητο «Αφάντου» διαχείρισης της ΚΕΔ και το ακίνητο στην ίδια περιοχή διαχείρισης της ΕΤΑ, σημειώνεται δε ότι τα ακίνητα της ΚΕΔ «... αποτελούν το αρχικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων, με δυνατότητα αξιοποίησης σε τομείς όπως είναι ο τουρισμός, η αναψυχή, η οικιστική ανάπτυξη, καθώς και άλλες οικονομικές δραστηριότητες» ενώ για τα ακίνητα διαχείρισης της ΕΤΑ αναφέρεται ότι αποτελούν «ένα δείγμα δέκα (10) επιλεγμένων ακινήτων, μεταξύ άλλων, τα οποία παρουσιάζουν μεγάλη δυνατότητα αξιοποίησης». Στη συνέχεια, με το Πρόγραμμα Αποκρατικοποιήσεων 2013-2016 που περιλαμβάνεται ως Κεφάλαιο Β (II. Αποκρατικοποιήσεις) του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013-2016, το οποίο εγκρίθηκε με την παρ. Α΄ του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012 (Α΄ 222), προβλέφθηκε, μεταξύ άλλων, η αξιοποίηση (αποκρατικοποίηση) του δημοσίου ακινήτου «Αφάντου» Ρόδου.

4. Εξάλλου, με τον ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α΄ 152) τέθηκαν οι κανόνες για την αξιοποίηση των ακινήτων που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Ειδικότερα, με την παρ. 1 του άρθρου 1 του νόμου αυτού συνεστήθη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου Α.Ε.» (ΤΑΙΠΕΔ), το οποίο έχει αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καθώς και περιουσιακών στοιχείων ν.π.δ.δ. ή των δημοσίων επιχειρήσεων των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ.δ. Στο άρθρο 1 παρ. 2 και 3 του ανωτέρω νόμου ορίζεται ότι το προϊόν της αξιοποίησης χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους της Χώρας και ότι το Ταμείο λειτουργεί για την εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος. Περαιτέρω, στο Κεφάλαιο Β΄ του ίδιου νόμου (άρθ. 10 επόμε.), όπως οι διατάξεις του Κεφαλαίου αυτού τροποποιήθηκαν και ισχύουν, μεταξύ άλλων, με το άρθρο τρίτο του ν. 4092/2012 (Α΄ 220) και το άρθρο 28 (παρ. 21-24 και 35) του ν. 4280/2014 (Α΄ 159), περιλαμβάνονται οι ρυθμίσεις που αφορούν τον τρόπο και τη διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης και απόδοσης επενδυτικής ταυτότητας στα ακίνητα της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Ειδικότερα, στο άρθρο 10 ορίζεται ότι «1. Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η

απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημόσιου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα, για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α. 2. Στο πεδίο εφαρμογής των άρθρων 10 έως 17 υπάγονται τα δημόσια ακίνητα, στα οποία το Ταμείο ή εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Ταμείο, αποκτά κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή άλλο δικαίωμα περιουσιακής φύσης ή δικαίωμα διαχείρισης και εκμετάλλευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 9 [...]» και στο άρθρο 11, τιτλοφορούμενο «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης» ορίζονται τα εξής: «Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης. Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής: 1. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. 2. Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολό τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παράγραφοι 1 και 2 και 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρότοπους διεθνούς σημασίας. 3. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν. 4. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά. Β. Γενικές χρήσεις γης. Τα δημόσια ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης: 1.

Τουρισμός-Αναψυχή. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, επιτρέπονται: α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.) β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.) γ) τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών δ) Κατοικία ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών στ) Καζίνο ζ) Κοινωνική πρόνοια η) Αθλητικές εγκαταστάσεις θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις ι) Θρησκευτικοί χώροι ια) Περίθαλψη ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού ιγ) Εστίαση ιδ) Αναψυκτήρια ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα) ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων ιη) Ελικοδρόμιο ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου. 2. Επιχειρηματικά Πάρκα [...] 4Α. Παραθεριστικό - τουριστικό χωριό. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τη δημιουργία παραθεριστικού - τουριστικού χωριού επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις: α) παραθεριστική κατοικία β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών) γ) περίθαλψη δ) ξενοδοχεία ε) εγκαταστάσεις γκολφ στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.) ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa) η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής θ) εμπορικά καταστήματα ι) χώροι συνάθροισης κοινού. Οι υπό στοιχεία γ', η', θ' και ι' χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας. 5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων. Στα ακίνητα αυτά επιτρέπεται κατ' εξαίρεση, λόγω του μεγέθους, της θέσης, των υφιστάμενων δημοσίων υποδομών ή της γειτνίασής τους με αυτές ή της ειδικής φύσης του χωρικού προορισμού τους, η ανάμειξη δύο ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης από αυτές που προβλέπονται στις προηγούμενες περιπτώσεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αναπτύσσονται με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες ζώνες υποδοχής για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσης των ακινήτων και πολεοδομείται μόνο εκείνο το τμήμα του δημοσίου ακινήτου, επί του οποίου αναπτύσσονται κατηγορίες χρήσεων γης για τις οποίες κατά τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 12 προβλέπεται πολεοδόμηση. Γ. Γενικοί όροι δόμησης. 1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για καθεμία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β' ορίζεται ως εξής: α) Τουρισμός - αναψυχή: 0,2 [...] ε) Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων: 0,4 στ) παραθεριστικό - τουριστικό χωριό: 0,2. 2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β' ορίζεται σε 50%. 3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΓΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη, τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο. 4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο. 5. Είναι δυνατόν ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με την

παράγραφο Β´ να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και εγκαταστάσεων. 6 [...] 8. α. Δρόμοι, άλλα τεχνικά έργα ή ρέματα που διατρέχουν δημόσια ακίνητα, δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης, πρέπει να διασφαλίζεται, κατά το στάδιο της πολεοδόμησης ή της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου, η λειτουργική ενοποίηση των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου μέσω κατάλληλων τεχνικών έργων. β. Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται σε δημόσια ακίνητα μπορεί να καταργούνται ή να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την Πολεοδομική Μελέτη της παραγράφου 7 του άρθρου 12 ή την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου του άρθρου 13, εφόσον διασφαλίζεται, μέσω νέων οδικών συνδέσεων, η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου, που εξυπηρετούνταν από τις καταργούμενες ή μετατοπιζόμενες οδούς. 9. Σε δημόσια ακίνητα με γενικό προορισμό τον τουρισμό - αναψυχή, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των υποπαραγράφων 7 και 8 της παραγράφου Ε´ του άρθρου 8 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ´ 538), όπως ισχύει [...]». Περαιτέρω, στο άρθρο 12 του ως άνω ν. 3986/2011, το οποίο φέρει τον τίτλο «Χωρικός προορισμός - Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων» ορίζεται ότι «1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ 87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται: α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο. β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης. γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου. δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών. ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο. 2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το Ταμείο, η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α) Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο

ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν. β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β΄ 1225). Ως αρμόδια αρχή για τις ανάγκες εφαρμογής του παρόντος νόμου νοείται η αρμόδια υπηρεσία περιβάλλοντος του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (ΕΥΠΕ) που ορίζεται στο άρθρο 4 παρ. 1 της πιο πάνω κ.υ.α. Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης, αντί των υπηρεσιών και οργανισμών που ορίζονται στην παράγραφο 4.1. του άρθρου 7 της ανωτέρω κ.υ.α., γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο [...] 3. Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος. 4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους [...] 7. α. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών και Τουρισμού, που εκδίδεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ, εγκρίνεται η πολεοδόμηση δημοσίων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και τα οποία προορίζονται για τη χρήση του παραθεριστικού - τουριστικού χωριού ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας [...] Η πολεοδομική μελέτη περιέχει τις ειδικότερες χρήσεις γης, εντός του πλαισίου των γενικών χρήσεων που καθορίζονται στο άρθρο 11, και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις,

τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής. Στη συνολική κατά τα ανωτέρω έκταση της προς πολεοδόμηση περιοχής δεν περιλαμβάνεται το τμήμα της επιφανείας του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού που προορίζεται για τη δημιουργία γηπέδου ή γηπέδων γκολφ. Το τμήμα αυτό διαμορφώνεται λειτουργικά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές γηπέδων γκολφ, ενώ οι επιφάνειες των πάσης φύσεως κτιριακών εγκαταστάσεων που απαιτούνται κατά τις ανωτέρω προδιαγραφές για τη δημιουργία γηπέδου γκολφ, προσμετρώνται στη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση που ορίζεται από το οικείο ΕΣΧΑΔΑ για το παραθεριστικό - τουριστικό χωριό. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του δημοσίου ακινήτου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4. β. Μετά την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της περίπτωσης α', ο κύριος της επένδυσης υποχρεούται να διαθέσει αμελλητί την απαιτούμενη από την πολεοδομική μελέτη έκταση για τη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και εγκαταστάσεων. Διατάξεις οι οποίες αφορούν στην εισφορά σε γη και χρήμα δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις πολεοδόμησης με βάση την παράγραφο αυτή. γ. Η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης γίνεται με πρωτοβουλία και ευθύνη του κυρίου της επένδυσης [...] ζ. Με τις ίδιες ως άνω αποφάσεις μπορεί επιπροσθέτως να εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στις περιοχές που πολεοδομούνται, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και γνώμη των αρμοδίων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Στις περιπτώσεις αυτές, στην έκδοση των πιο πάνω αποφάσεων συμπράττει και ο Υπουργός Πολιτισμού και Αθλητισμού. η. Ειδικώς, στις περιπτώσεις τουριστικών - παραθεριστικών χωριών, με τις κοινές υπουργικές αποφάσεις της περίπτωσης α' μπορεί να εγκρίνεται επιπλέον και η χωροθέτηση των τουριστικών λιμένων ή τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων που έχουν προβλεφθεί στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ, συμπεριλαμβανομένων και των περιβαλλοντικών όρων αυτών [...] θ. α. Τα προεδρικά διατάγματα του παρόντος μπορεί να περιέχουν ρυθμίσεις και για τις συνεχόμενες προς το δημόσιο ακίνητο ζώνες αιγιαλού και παραλίας με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμένων ή τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων του άρθρου 14Α που στη συνέχεια χωροθετούνται με τη διαδικασία του άρθρου 13 [...]», στο δε άρθρο 13 του ν. 3986/2011, με τίτλο «Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου» ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την

απόφαση αυτή καθορίζονται: α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο. β) Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας [όπως η περίπτωση β' τροποποιήθηκε με την παρ. 26α του άρθρου 28 του ν. 4280/2014] γ) Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής [...] 2. α. Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου, γνωμοδοτούν, όπου απαιτείται, οι υπηρεσίες και φορείς που ορίζεται ότι γνωμοδοτούν στις παραγράφους 4, 5 και 11 του άρθρου 2 του ν. 4014/2011, καθώς και το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος νόμου. β. Με την απόφαση της προηγούμενης παραγράφου εγκρίνονται και οι τυχόν απαιτούμενοι ειδικότεροι όροι και μέτρα για την προστασία και ανάδειξη των μνημείων, αρχαιολογικών χώρων, ιστορικών τόπων και λοιπών πολιτιστικών στοιχείων και συνόλων που ενδέχεται να υπάρχουν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ, ύστερα από υποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων μελετών και σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων υπηρεσιών και οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού [...]». Τέλος, στο άρθρο 16 του αυτού ν. 3986/2011 ορίζεται ότι «1. Συνιστάται, στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, το οποίο έχει ως έργο την παρακολούθηση της εφαρμογής της νομοθεσίας για την αξιοποίηση της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και την παροχή εισηγήσεων και γνωμοδοτήσεων κατά την έκδοση των επί μέρους πράξεων που προβλέπονται στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου [...] 2. Έργο του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας είναι ιδίως: α) Η παροχή υποστήριξης στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας για θέματα εφαρμογής των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου και των κανονιστικών και ατομικών διοικητικών πράξεων που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτών, β) Η παροχή γνώμης ή εισήγησης προς τον Υπουργό Οικονομικών κατά την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 12 και 13 του παρόντος νόμου [...]».

5. Από τα στοιχεία του φακέλου που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο π.δ., στα οποία περιλαμβάνεται και η μελέτη του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ), και ιδίως από τη Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονήθηκε το 2012 και επικαιροποιήθηκε το 2013 προκύπτουν (βλ. σελ. 67 επόμε. της ΣΜΠΕ), τα εξής: Στο βορειοανατολικό τμήμα της νήσου Ρόδου και στην ευρύτερη περιοχή των δημοτικών ενοτήτων Αφάντου και Καλλιθέας του Δήμου Ρόδου ευρίσκεται, κατά μήκος της παραλίας, δημόσια έκταση συνολικής επιφάνειας 1.796.414 τ.μ., η οποία διακρίνεται στο «Γκολφ Αφάντου» ή «Βόρειο Αφάντου» (εμβαδού 1.539.648 τ.μ.) και στο «Νότιο Αφάντου» (256.766 τ.μ.).

Το πρώτο από τα ανωτέρω ακίνητα («Βόρειο Αφάντου») εκτείνεται κατά μήκος του βορειότερου τμήματος της παραλίας Αφάντου, από τον λόφο του Ερημοκάστρου μέχρι τον χείμαρρο Πελέμονη, εντός δε αυτού λειτουργεί από το έτος 1973 γήπεδο γκολφ, το οποίο καταλαμβάνει έκταση 450 περίπου, στρεμμάτων (βλ. σελ. 191 μελέτης). Η δομήσιμη, κατά το ΕΣΧΑΔΑ και τη ΣΜΠΕ, επιφάνεια του «Γκολφ Αφάντου» διαιρείται σε επτά (7) επιμέρους γήπεδα (Γ1 έως Γ7) με κριτήριο τα διερχόμενα από την περιοχή ρέματα. Το γήπεδο Γ1, εμβαδού 217.054 τ.μ., καταλαμβάνει την ευρύτερη περιοχή του Ερημοκάστρου. Το μεγαλύτερο τμήμα του γηπέδου αυτού έχει χαρακτηριστεί ως δασική έκταση και παράλληλα έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος με ζώνη προστασίας Α, αδόμητη, εμβαδού 209.400 τ.μ., η οποία καλύπτει όλο τον λόφο και το έμπροσθεν αυτού τμήμα της παραλίας και ζώνη Β, εμβαδού 7.654 τ.μ., στην οποία επιτρέπεται η δόμηση υπό τους όρους της αρχαιολογικής νομοθεσίας. Το γήπεδο Γ2, εμβαδού 21.105 τ.μ., εμπίπτει στη ζώνη Β του ως άνω αρχαιολογικού χώρου, ενώ η βόρεια και νότια πλευρά του οριοθετούνται από κοίτες ρεμάτων. Το γήπεδο Γ3, εμβαδού 26.881 τ.μ., είναι όμορο του γηπέδου Γ2, περικλείεται από τις δύο κοίτες του ρέματος «Ποτός Ποταμός» που χαρακτηρίζονται ως παραλία και παρουσιάζει όμοια χαρακτηριστικά με το γήπεδο Γ2. Το γήπεδο Γ4 καταλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου του «Γκολφ Αφάντου», με εμβαδόν 903.950 τ.μ. και έχει πρόσωπο σε παραλία μήκους 3,2 χιλιομέτρων, ενώ στο βορειοδυτικό του τμήμα υφίστανται δύο «λοφίσκοι», που έχουν χαρακτηριστεί δάσος (23.249 τ.μ.) και δασική έκταση (41.802 τ.μ.). Στην κορυφή του λοφίσκου, που καλύπτεται από δασική βλάστηση υφίσταται δεξαμενή για τις ανάγκες του γκολφ, ενώ στη νότια πλαγιά του εντοπίστηκαν, κατόπιν ανασκαφών, αρχαιολογικά ευρήματα. Στο ίδιο γήπεδο Γ4 ευρίσκονται οι εγκαταστάσεις του γηπέδου γκολφ, καθώς και οι εξυπηρετικές αυτού εγκαταστάσεις (club house συνολικής επιφάνειας 3.600 τ.μ. και προσωρινό 300 τ.μ., διώροφο ξενοδοχείο 1.500 τ.μ., εγκαταλελειμμένες πισίνες και εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, κτίριο φύλαξης και συντήρησης μηχανημάτων). Στα ανατολικά του λοφώδους τμήματος του γηπέδου Γ4 αποκαλύφθηκαν αρχαιότητες, τις οποίες η αρχαιολογική υπηρεσία χαρακτηρίζει ως “μέρος νεκρόπολης ελληνιστικών χρόνων”, για τον λόγο δε αυτό έχει περιφραχθεί ζώνη επιφάνειας 1.600 τ.μ. περίξ του ταφικού μνημείου. Σύμφωνα με το 2240/16.5.2007 έγγραφο της ΚΒ Έφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, η πλήρης έκταση του αρχαιολογικού χώρου και η ακριβής θέση των αρχαιοτήτων, καθώς και η αποκάλυψη τυχόν νέων, είναι δυνατόν να διαπιστωθεί μόνο κατόπιν περαιτέρω ανασκαφικών ερευνών, για τον λόγο δε αυτό θα πρέπει η εν λόγω υπηρεσία να ενημερωθεί εγκαίρως, πριν από την αξιοποίηση του γηπέδου, ώστε να προγραμματισθούν δοκιμαστικές τομές και ενδεχομένως ανασκαφική έρευνα, από τα αποτελέσματα των οποίων θα κριθεί και η δυνατότητα υλοποίησης των σχεδιαζόμενων επεμβάσεων. Το γήπεδο Γ5, εμβαδού 53.317 τ.μ., είναι επίπεδο και αδόμητο με βλάστηση, ενώ η κοίτη του διερχόμενου από αυτό ρέματος «Πλατύρεμα» (το οποίο το χωρίζει από το γήπεδο Γ4) είναι εν μέρει διευθετημένη με πρανή από σκυρόδεμα μήκους 100 μ. από την εθνική οδό Ρόδου - Λίνδου. Το γήπεδο Γ6 έχει εμβαδόν 90.308 τ.μ. και όμοια με το Γ5 εδαφολογικά χαρακτηριστικά, ενώ το

γήπεδο Γ7, εμβαδού 47.039 τ.μ., έχει αξιοποιηθεί εν μέρει (σε τμήμα εμβαδού 23.349 τ.μ.), δυνάμει σύμβασης χρησηδανείου, από τον Δήμο Αφάντου, ο οποίος έχει κατασκευάσει σ' αυτό αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα 5Χ5, τένις και παιδική χαρά). Επιπλέον, έκταση 10,5 στρεμμάτων, περίπου, στο νότιο τμήμα του γηπέδου και σε επαφή με το ρέμα «Πελέμονη» έχει οριοθετηθεί ως υγρότοπος δυνάμει του από 12.6.2012 π.δ. (τ. ΑΑΠ/229). Το δεύτερο ακίνητο («Νότιο Αφάντου») αποτελείται από τρία επί μέρους γήπεδα (Γ8, Γ9 και Γ10). Το γήπεδο Γ8, εμβαδού 25.510 τ.μ., ευρίσκεται σε απόσταση 500, περίπου, μέτρων από το νοτιότερο σημείο του Γηπέδου Γ7 και είναι επίπεδο, με πρόσωπο 450 μέτρων σε ασφαλτοστρωμένο δρόμο. Το γήπεδο Γ9, εμβαδού 195.512 τ.μ., αποτελεί τον «βασικό κορμό» του ακινήτου και είναι επίσης επίπεδο και το έδαφός του αμμώδες και χέρσο, με πολύ ελαφρά κλίση προς τη θάλασσα. Εντός του γηπέδου ευρίσκονται οι εγκαταλελειμμένες κτιριακές εγκαταστάσεις του ραδιοφωνικού σταθμού «Η φωνή της Αμερικής». Τέλος, το γήπεδο Γ10 έχει εμβαδόν 35.744 τ.μ., ευρίσκεται σε απόσταση 230, περίπου, μέτρων από το νότιο άκρο του γηπέδου Γ9 και μεταξύ τους παρεμβάλλονται ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις. Μικρό τμήμα της επιφάνειας του εν λόγω γηπέδου, εμβαδού 1.527 τ.μ., αποκόπτεται λόγω ένταξης του στον αιγιαλό με την 15421/3128/9.4.2012 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου (Δ' 4/2013) και δεν περιλαμβάνεται στην αξιοποιήσιμη έκταση. Εξάλλου, στην ίδια ευρύτερη περιοχή και προς το «Βόρειο Αφάντου» βρίσκεται και Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα (ΤΔΚ), εμβαδού 179.994 τ.μ., μεταξύ των οριογραμμών του αιγιαλού και των πλησιέστερων προς τη θάλασσα ιδιοκτησιών, που αποτελεί κοινόχρηστο χώρο (παραλία). Το προαναφερθέν ακίνητο εξυπηρετείται κυκλοφοριακά από την εθνική οδό Ρόδου - Λίνδου, στην οποία έχει κατασκευασθεί ισόπεδος κόμβος για τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε αυτό. Η περίξ του ακινήτου περιοχή είναι αραιοδομημένη με βάση τις διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης και με κύριες χρήσεις αυτές της κατοικίας (νότια) και των τουριστικών εγκαταστάσεων (βόρεια). Ειδικά στα νότια του ακινήτου «Νότιο Αφάντου» και, συγκεκριμένα, στο νότιο άκρο της παραλίας έχουν ανεγερθεί μεγάλες τουριστικές μονάδες 4 και 5 αστέρων, ενώ γενικά παρατηρείται συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων. Σε σχέση με τον αιγιαλό, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται (σελ. 78 επόμε.) ότι έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές του αιγιαλού, ότι ο αιγιαλός έχει υποστεί διάβρωση, χωρίς πάντως να υφίσταται σχετικός κίνδυνος για την πέραν του παραλιακού δρόμου έκταση και ότι «μεγάλης κλίμακας τοπικές επεμβάσεις που αφορούν την ενδεχόμενη μελλοντική αξιοποίηση του θαλασσιού μετώπου της ακτής (π.χ. μαρίνα και λοιπά παράκτια έργα) θα διαταράξουν το υφιστάμενο καθεστώς δυναμικής ισορροπίας της ακτής. Στην περίπτωση αυτή αναμένονται οι επιπτώσεις στην τοπική μορφολογία της ακτής να είναι σημαντικές και θα πρέπει να μελετηθούν ιδιαιτέρως κατά τον σχεδιασμό των όποιων μελλοντικών παρεμβάσεων». Περαιτέρω, στη ΣΜΠΕ εκτίθεται (σελ. 81 και σελ. 228 και 230) ότι στο ακίνητο δεν υπάρχουν καθορισμένες ζώνες προστασίας φυσικών οικοτόπων και πτηνών του δικτύου NATURA 2000, πλην του προαναφερθέντος υγροτόπου 10,5 στρεμμάτων στο γήπεδο Γ7 και ότι πλησίον του ακινήτου, εκτός όμως των ορίων του

βρίσκεται η περιοχή GR4210029, η οποία αποτελεί Ζώνη Ειδικής Προστασίας (ΖΕΠ) των πτηνών «αετογερακίνα, χρυσογέρακας και σκουρόβλαχος». Όπως εκτίθεται περαιτέρω στη ΣΜΠΕ (βλ. σελ. 86 επομ.), ως ενδεδειγμένη επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου εξετάζεται από το ΕΣΧΑΔΑ η χρήση «τουρισμού - αναψυχής» ή «τουριστικού - παραθεριστικού χωριού» ή και η «μικτή χρήση», για τους εξής λόγους: α) όμοιες χρήσεις είναι ήδη εγκατεστημένες στην περιοχή, β) οι παραπάνω χρήσεις είναι σύμφωνες με το ειδικό χωροταξικό πλαίσιο για τον τουρισμό και το περιφερειακό χωροταξικό πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου, γ) οι χρήσεις είναι ήδη νομοθετημένες με τον ν. 2160/1993, ενώ με το ΕΣΧΑΔΑ βελτιώνονται οι παράμετροι για την υλοποίησή τους, δ) οι εν λόγω χρήσεις είναι συμβατές με τις χρήσεις που προτείνουν οι μελέτες που έχουν εκπονηθεί προκειμένου να εγκριθούν το ΓΠΣ του (πρώην) Δήμου Αφάντου και το ΣΧΟΟΑΠ (πρώην) Δήμου Καλλιθέας [τα οποία, πάντως, δεν έχουν εγκριθεί], ε) το ίδιο το ακίνητο έχει αποδοθεί στον ΕΟΤ με σκοπό την τουριστική του αξιοποίηση, στ) βασικό χαρακτηριστικό του ακινήτου που προσδιορίζει σε μεγάλο βαθμό την επενδυτική του ταυτότητα, είναι το υφιστάμενο γήπεδο γκολφ, το οποίο είναι το μοναδικό στη Ρόδο και είναι δεκτικό αναβάθμισης και επέκτασης, η δε έκταση που καταλαμβάνει αντιστοιχεί στο 1/3, σχεδόν, της επιφάνειας του ακινήτου και η αξιοποίησή του συμβάλλει στη μείωση της δόμησης του ακινήτου και, κατ' επέκταση, στην ηπιότερη αξιοποίησή του, ζ) βασικό χαρακτηριστικό του ακινήτου αποτελεί και η δυνατότητα κατασκευής μικρής κλίμακας λιμενικής εγκατάστασης σε κατάλληλη θέση του παραλιακού μετώπου και η) οι λοιπές κατηγορίες χρήσεων του ν. 3986/2011 δεν ανταποκρίνονται ούτε προσαρμόζονται στα συγκεκριμένα τοπικά, χωρικά, κοινωνικά και αναπτυξιακά δεδομένα. Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ (σελ. 90 επ.) εξετάζονται τα 4 σενάρια ανάπτυξης του ακινήτου, σε κάθε ένα από τα οποία η κατηγορία «τουρισμός-αναψυχή» καταλαμβάνει, σε σχέση με την αντίστοιχη «τουριστικό-παραθεριστικό χωριό», έκταση φθίνουσα (75%, 50%, 25% και 0%, όπου μόνη αξιοποιήσιμη με βάση την κατηγορία αυτή έκταση είναι το γήπεδο γκολφ), με συνέπεια να διαμορφώνονται αντίστοιχα «σενάρια» ποσοτικής κατανομής της διαθέσιμης δομήσιμης γης. Στο πρώτο από τα «σενάρια» αυτά, στην κατηγορία «τουρισμός- αναψυχή» αντιστοιχούν 597.060 τ.μ. και στην κατηγορία «παραθεριστικό- τουριστικό χωριό» 199.020 τ.μ., στο δεύτερο στις δύο κατηγορίες αντιστοιχούν από 398.040 τ.μ., στο τρίτο στην κατηγορία «τουρισμός- αναψυχή» αντιστοιχούν 199.020 τ.μ. και στην κατηγορία «παραθεριστικό- τουριστικό χωριό» 597.060 τ.μ. και στο τέταρτο στην κατηγορία «παραθεριστικό-τουριστικό χωριό» αντιστοιχούν 796.080 τ.μ. Ως κοινές για κάθε ένα από τα ανωτέρω «σενάρια» παραδοχές τίθενται οι ακόλουθες: α) οι εκτάσεις που διατίθενται για χρήση «τουριστικό- παραθεριστικό χωριό» πρόκειται να πολεοδομηθούν βάσει εγκεκριμένης μελέτης με καθαρό σ.δ. 0,4 και αναλογία 40 τ.μ. ανά χρήστη, το δε 50% της έκτασης θα διατεθεί για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων, β) οι διατιθέμενες για χρήσεις «τουρισμού-αναψυχής» εκτάσεις πρόκειται να δομηθούν με σ.δ. 0,2, οι δε κατασκευές αφορούν σε ξενοδοχειακά καταλύματα 4 και 5 αστέρων με διαθέσιμο χώρο 30 τ.μ. ανά κλίνη και γ) η επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται χωριστά για κάθε χρήση με βάση

τον μέγιστο επιτρεπόμενο σ.δ. και κατόπιν αφαίρεσης των κοινόχρηστων χώρων της έκτασης που προορίζεται για χρήσεις «τουριστικού- παραθεριστικού χωριού». Βάσει των ανωτέρω παραδοχών (βλ. σελ. 92 επόμε.), στο πρώτο «σενάριο» η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται σε 159.216 τ.μ. (119.412 τ.μ. για χρήσεις «τουρισμού- αναψυχής» και 39.804 τ.μ. για χρήσεις «παραθεριστικού-τουριστικού χωριού») και οι χρήστες σε 4.975 (3.980 χρήστες τουριστικών καταλυμάτων και 995 χρήστες κατοικιών), στο δεύτερο σενάριο η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται και πάλι σε 159.216 τ.μ. (από 79.608 τ.μ. για χρήσεις «τουρισμού- αναψυχής» και «παραθεριστικού-τουριστικού χωριού») και οι χρήστες σε 4.644 (2.654 χρήστες των τουριστικών καταλυμάτων και 1.990 χρήστες κατοικιών), στο τρίτο σενάριο η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση υπολογίζεται σε 159.216 τ.μ. (119.412 τ.μ. για χρήσεις «παραθεριστικού-τουριστικού χωριού» και 39.804 τ.μ. για χρήσεις «τουρισμού-αναψυχής») και οι χρήστες σε 4.312 (1.327 χρήστες τουριστικών καταλυμάτων και 2.985 χρήστες κατοικιών) και στο τέταρτο σενάριο το σύνολο της επιτρεπόμενης δόμησης (159.216 τ.μ.) διατίθεται για χρήσεις «τουριστικού-παραθεριστικού χωριού», οι δε χρήστες υπολογίζονται σε 3.980. Από τα ανωτέρω σενάρια προκύπτει ότι ο μικτός σ.δ. στο ακίνητο περιορίζεται, σε κάθε περίπτωση, σε 0,09 έναντι του 0,2 (μείωση κατά 55%), από το γεγονός δε αυτό συνάγεται το συμπέρασμα ότι πρόκειται, σε κάθε περίπτωση, για ανάπτυξη - αξιοποίηση του ακινήτου με περιβαλλοντικά ήπιο χαρακτήρα, ειδικά σε σχέση με την αξιοποίησή του κατ' εφαρμογή των υφιστάμενων εργαλείων χωροταξίας (ΓΠΣ Αφάντου αλλά και του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό, το οποίο προτείνει μέγιστη χωρητικότητα 8-9 κλινών, ενώ σε όλα τα ανωτέρω σενάρια η πραγματική πυκνότητα κλινών/στρέμμα στο ακίνητο είναι μικρότερη των 3). Κατά τη ΣΜΠΕ, η οικιστική πυκνότητα του ακινήτου αυξάνεται όσο αυξάνεται η διατιθέμενη για χρήσεις «τουρισμού- αναψυχής» έκταση, πλην η επιβάρυνση που προκύπτει αντισταθμίζεται από τη διάρκεια της διαμονής στην περίπτωση των χρηστών του «τουριστικού-παραθεριστικού» χωριού (η αναφορά στο δεδομένο αυτό γίνεται για να τεκμηριωθεί η διαφοροποίηση από το αρχικά προκριθέν σενάριο της ισότιμης διάθεσης της έκτασης για τις δύο κατηγορίες). Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, η νέα επικαιροποιημένη ΣΜΠΕ αφίσταται της αρχικής πρότασης (η αρχική ΣΜΠΕ είχε προτείνει το δεύτερο «σενάριο») και, υιοθετώντας σε μεγάλο βαθμό τις απόψεις της Περιφέρειας και του Δήμου, που διατυπώθηκαν στο πλαίσιο της διαβούλευσης επί της αρχικής πρότασης για τη διάθεση μεγαλύτερης έκτασης στην κατηγορία «τουρισμός-αναψυχής», προκρίνει το πρώτο από τα ανωτέρω «σενάρια», δηλαδή τη διάθεση του 75% της έκτασης στην κατηγορία «τουρισμός- αναψυχής» και του 25% στην κατηγορία «τουριστικό-παραθεριστικό χωριό». Πέραν των ανωτέρω, η ΣΜΠΕ περιέχει εκτίμηση και ως προς την περιβαλλοντική επιβάρυνση που αναμένεται να προκληθεί από την επένδυση. Σε σχέση, ειδικότερα, με την επιβάρυνση της ακτής από τους χρήστες των εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στο ακίνητο, αυτή κρίνεται (σελ. 96) αμελητέα σε σχέση με τη δυνητική (7.800 λουόμενοι) αλλά και την πραγματική (20.000-30.000 λουόμενοι) δυναμικότητα του αιγιαλού και της παραλίας, αλλά και σε

σχέση με τη φέρουσα ικανότητα της περιοχής, η οποία δεν θίγεται από την τουριστική εκμετάλλευση του ακινήτου. Ειδικά ως προς την ύδρευση του ακινήτου (σελ. 103), διαπιστώνεται ότι αρκεί η αύξηση της διατομής του κεντρικού αγωγού ύδρευσης για να υπερκαλυφθούν οι ανάγκες ύδρευσης όλης της δημοτικής ενότητας Αφάντου, ως προς την άρδευση γίνεται αναφορά στις ιδιωτικές γεωτρήσεις που εξυπηρετούν τις ανάγκες του γηπέδου γκολφ, οι οποίες επαρκούν ακόμη και σε περίπτωση αναβάθμισής του, καθώς και στο ενδεχόμενο κατασκευής μονάδων αφαλάτωσης, ενώ ως προς την αποχέτευση γίνεται αναφορά στην επάρκεια των υποδομών επεξεργασίας αστικών λυμάτων της περιοχής, οι οποίες πρόκειται να αναβαθμιστούν και να εξυπηρετούν τις ανάγκες 220.000 κατοίκων. Επιπλέον, γίνεται αναφορά (σελ. 105) στην «ήπια και φιλική προς το περιβάλλον» ανάπτυξη του ακινήτου, η οποία δεν προκαλεί κορεσμό των υφιστάμενων πόρων, στο μέτρο που ο μικτός σ.δ. ανέρχεται σε 0,09, η πυκνότητα κλινών-οικιστών διαμορφώνεται σε 2,8-3,4 ανά στρέμμα και η χρήση της αμμώδους παραλίας δεν αναμένεται να υπερβεί το 25%. Στο ίδιο πλαίσιο, επαναλαμβάνεται και η συμφωνία της πρότασης με τον υπερκείμενο σχεδιασμό (γενικό, ειδικό για τον τουρισμό και περιφερειακό χωροταξικό πλαίσιο). Κατόπιν όλων των ανωτέρω (σελ. 107 επόμ.) η ΣΜΠΕ καταλήγει στην πρόταση του ΕΣΧΑΔΑ για την αξιοποίηση του μείζονος ακινήτου, έχοντας λάβει υπόψη τα πορίσματα της διαβούλευσης, πλην άλλων, με την πρόβλεψη της «μικτής χρήσης» στα γήπεδα Γ1-Γ7 και Γ9 και τη χρήση «τουρισμού-αναψυχής» για τα γήπεδα Γ8 και Γ10, τη διάθεση του 75% της έκτασης των γηπέδων Γ1-Γ7 και Γ9 για την κατηγορία «τουρισμός- αναψυχή» (Ζώνη Α) και του 25% για την κατηγορία «τουριστικό- παραθεριστικό χωριό» (Ζώνη Β), τη διατήρηση της χρήσης «γκολφ» στο γήπεδο Γ4 με δυνατότητα επέκτασης και τη δημιουργία αγκυροβολίου- καταφυγίου τουριστικών σκαφών στο παράλιο μέτωπο του ακινήτου «Γκολφ Αφάντου», τη δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, και γηπέδων στάθμευσης, τη δημιουργία ελικοδρομίου, τη διέλευση δικτύων εγκαταστάσεων τεχνικής υποδομής, δρόμων, πεζοδρόμων και χώρων πρασίνου και την ανάπτυξη αθλητικών δραστηριοτήτων χωρίς κτιριακές εγκαταστάσεις και, τέλος, τη θέσπιση ζωνών προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Ειδικότερα, προτείνεται (σελ. 112 επόμ.) η ζώνη Π1 για την προστασία των περιοχών που αποτελούν δάσος ή έχουν δασικό χαρακτήρα, η ζώνη Π2 για την προστασία του αρχαιολογικού χώρου με διατήρηση των ζωνών Α' και Β', στην πρώτη από τις οποίες απαγορεύεται οποιαδήποτε δόμηση, ενώ στη δεύτερη (όπου ευρίσκονται τα γήπεδα Γ1 και Γ2) η δόμηση επιτρέπεται υπό τους όρους και περιορισμούς της αρχαιολογικής υπηρεσίας κατά τη φάση έγκρισης της χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου και η ζώνη Π3 για την προστασία του υγροτόπου στην εκβολή του ρέματος «Πελέμονη», εντός της οποίας ισχύουν οι όροι και περιορισμοί του από 12.6.2012 π.δ. Ακολουθώντας, στη μελέτη (σελ. 114 επόμ.) συγκρίνεται η ανωτέρω πρόταση με τις εναλλακτικές δυνατότητες, δηλαδή με τη μηδενική λύση και με την εκμετάλλευση του ακινήτου με βάση το υφιστάμενο νομοθετικό (κυρίως με τον ν. 2160/1993) και κανονιστικό καθεστώς. Στο πλαίσιο αυτό η πρόταση βαθμολογείται με 4,1, η μηδενική λύση με 2,2 και η εναλλακτική της εκμετάλλευσης του ακινήτου με βάση το υφιστάμενο

νομοθετικό και κανονιστικό καθεστώς με 3,3. Συγκεκριμένα, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι κατά το ΕΣΧΑΔΑ η προτεινόμενη λύση υπερτερεί έναντι των εναλλακτικών σε όλες τις αξιολογούμενες περιβαλλοντικές παραμέτρους (βιοποικιλότητα - χλωρίδα - πανίδα, πληθυσμός, ανθρώπινη υγεία, έδαφος, ύδατα, ατμόσφαιρα, κλιματικοί παράγοντες, υλικά περιουσιακά στοιχεία, πολιτιστική κληρονομιά, τοπίο), αλλά και ως προς την ηπιότερη εκμετάλλευση του ακινήτου μέσω του ΕΣΧΑΔΑ, σε σύγκριση με την αξιοποίησή του κατ' εφαρμογή του ν. 2160/1993 (βλ. σελ. 145). Ακολουθώντας, στη ΣΜΠΕ παρατίθενται οι παρατηρήσεις και επιφυλάξεις των φορέων (Περιφερειακό Συμβουλίου, ΤΕΕ-Τμήμα Δωδεκανήσου, Δήμου Ρόδου) που υποβλήθηκαν στο πλαίσιο της διαβούλευσης καθώς και οι διευκρινίσεις που παρέθεσε το ΤΑΙΠΕΔ σε σχέση με τις επιλογές και την τεκμηρίωση του ΕΣΧΑΔΑ ως της βέλτιστης περιβαλλοντικά και αναπτυξιακά βιώσιμης λύσης (σελ. 236 επόμενες). Οι διευκρινίσεις που δόθηκαν από το ΤΑΙΠΕΔ στις επιφυλάξεις και αντιρρήσεις των φορέων είναι, κυρίως, οι ακόλουθες: α) όλες οι προσεγγίσεις χωροταξικού σχεδιασμού και κατευθύνσεων ανάπτυξης των τελευταίων τριάντα ετών (περιλαμβανομένων του Γενικού Πλαισίου και του Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό) έχουν ως προσανατολισμό την αξιοποίηση του γηπέδου γκολφ και την ανάδειξη της περιοχής ως διεθνούς προορισμού γκολφ, με θετική συνέπεια τη μη εφαρμογή σ.δ. (με την εξαίρεση των υποστηρικτικών του γηπέδου υποδομών) στην έκταση αυτή, η οποία αντιστοιχεί στο 1/3 της συνολικής, β) το προκρινόμενο «βέλτιστο σενάριο ανάπτυξης» δεν δημιουργεί «ζώνη παραθεριστικής κατοικίας», όπως προβλέπεται στο (υπό εκπόνηση) ΓΠΣ (πρώην) Δήμου Αφάντου αλλά εξυπηρετεί το γήπεδο γκολφ, συμβάλλοντας στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, γ) η κατηγορία «τουριστικό-παραθεριστικό χωριό» χωροθετείται στο βόρειο άκρο του μείζονος ακινήτου (γήπεδα Γ2, Γ3 και Γ4) και σε τμήμα του γηπέδου Γ9 στο ακίνητο «Νότιο Αφάντου» και ο κύριος πυρήνας του ακινήτου περίξ του γηπέδου γκολφ (γήπεδα Γ4, Γ5, Γ6 και Γ7), προορίζεται μόνο για χρήση τουρισμού-αναψυχής, δ) οι θετικές συνέπειες στην τοπική οικονομία είναι προφανείς, ε) ο αιγιαλός και η παραλία διατηρούν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους και η πρόσβαση του κοινού σε αυτές παραμένει ελεύθερη, η δε πρόταση του ΕΣΧΑΔΑ είναι σαφώς ηπιότερη σε σχέση με την πρόταση του ΓΠΣ, το οποίο προβλέπει επέκταση σχεδίου πόλης, δημιουργία περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης και παραθεριστικής κατοικίας, στ) η ακριβής θέση της λιμενικής εγκατάστασης θα προσδιορισθεί στην επόμενη φάση της χωροθέτησης, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011, κατόπιν συστηματικής ακτομηχανολογικής και ιζηματολογικής αναγνώρισης της παράκτιας ζώνης, ζ) ο αρχαιολογικός χώρος παραμένει ανεπηρέαστος, στο μέτρο που ισχύουν οι απαγορεύσεις και οι περιορισμοί της απόφασης του Υπουργού Πολιτισμού για τον καθορισμό ζωνών Α' και Β', η) οι υφιστάμενες αθλητικές εγκαταστάσεις (πισίνες) δεν είναι εφικτό, κατ' αρχήν, να αξιοποιηθούν, διότι εμπίπτουν στην έκταση που προορίζεται για την επέκταση του γηπέδου γκολφ, θ) η μεταφορά του μη χρησιμοποιηθέντος σ.δ. ισχύει μόνο στα γήπεδα όπου ισχύει η κατηγορία «τουρισμός-αναψυχή» και δεν συνεπάγεται καμία ουσιαστική διαφοροποίηση στο ακίνητο από περιβαλλοντική άποψη, καθόσον δεν επέρχεται

μεταβολή στη μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, ι) η βέλτιστη λύση προέκυψε κατόπιν επιστημονικής τεκμηρίωσης και διαβούλευσης με βάση 10 περιβαλλοντικές παραμέτρους που περιέλαβαν 96 περιβαλλοντικούς στόχους, ια) αν και προβλέπεται από τη νομοθεσία (ν. 3986/2011 και 2160/1993) υπολογισμός του σ.δ. στο σύνολο του ενιαίου ακινήτου, η ΣΜΠΕ προτείνει τον υπολογισμό του στο 44% της συνολικής έκτασης (796 στρ.), ιβ) η κατηγορία της χρήσης «τουριστικό- παραθεριστικό χωριό» προβλέπεται στον νόμο και δεν αφορά επένδυση τύπου «real estate», ιγ) λαμβάνεται μέριμνα για τη διαχείριση των λυμάτων, ιδ) σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν. 3986/2011 ο σ.δ. 0,4 εφαρμόζεται στο 50% του ακινήτου, αφού δηλαδή αφαιρεθεί το υπόλοιπο 50% για τη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, με συνέπεια ο σ.δ. να είναι και πάλι 0,2, ο τρόπος δε αυτός υπολογισμού του διευκολύνει την αρχιτεκτονική σύνθεση του σχεδίου γενικής διάταξης (master plan) και δεν επηρεάζει την πυκνότητα οίκησης και ιε) κρίνεται σκόπιμο οι κατηγορίες χρήσεων να προσδιορισθούν αναλυτικά στον χώρο όχι από το ίδιο το ΕΣΧΑΔΑ, το οποίο «καθορίζει αρχές χωροθέτησης χρήσεων και ζώνες υποδοχής τους», αλλά στο επόμενο στάδιο. Υπό τα ανωτέρω δεδομένα, η ΣΜΠΕ προβαίνει εκ νέου (σελ. 261 επόμε.) σε αξιολόγηση (στη βάση των 10 περιβαλλοντικών παραμέτρων και των 96 περιβαλλοντικών στόχων) της προτεινόμενης, βέλτιστης εναλλακτικής για την αξιοποίηση του μείζονος ακινήτου και καταλήγει (σελ. 272 επόμε.) στα ακόλουθα συμπεράσματα: α) από την υλοποίηση της πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ δεν αναμένονται αξιολογικές επιπτώσεις στη βιοποικιλότητα, στο σύνολο των ειδών χλωρίδας και πανίδας, στο ποσοστό των απειλούμενων ειδών, στην κατάσταση των οικοτόπων, σε κάθε δε περίπτωση οι περιορισμένες επιπτώσεις θα αντισταθμισθούν από τις θετικές για την οικονομία και την κοινωνία συνέπειες, β) αναμένεται η διαφύλαξη της φυσιογνωμίας της «κρίσιμης παράκτιας ζώνης», γ) αναμένεται να περιορισθεί η διάσπαρτη χωροθέτηση δραστηριοτήτων στην περιοχή και να διασφαλισθεί χαμηλότερο ενεργειακό αποτύπωμα, δ) αναμένεται να δημιουργηθούν αυξημένες απαιτήσεις σε νερό και ενέργεια και να αυξηθεί η παραγωγή υγρών και στερεών αποβλήτων, καταστάσεις που θα αντιμετωπισθούν με τη λήψη κατάλληλων μέτρων, ε) αναμένεται πολύ μικρή αύξηση των αερίων ρύπων, στ) αναμένεται άμεση ενίσχυση της απασχόλησης, στήριξη της οικονομίας και προαγωγή, εν γένει, της οικονομικής ανάπτυξης, ζ) αναμένεται βελτίωση της υγείας εξαιτίας της διεύρυνσης και της βελτίωσης των υποδομών και υπηρεσιών υγείας, η) αναμένονται θετικές συνέπειες στο τοπίο, με τον σεβασμό κι ανάδειξη της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, τη μορφολογική ένταξη των κατασκευών και τη χρήση παραδοσιακών τοπικών υλικών, θ) αναμένονται, ενδεχομένως, αρνητικές επιπτώσεις από την αναβάθμιση και λειτουργία του γηπέδου γκολφ, κυρίως σε σχέση με τη διαχείριση των υδατικών πόρων, οι οποίες μπορούν να αντιμετωπισθούν με κατάλληλες υποδομές κι εγκαταστάσεις, ι) αναμένονται θετικές συνέπειες συνιστάμενες στην προστασία των αρχαιοτήτων, στη δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, στη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλού επιπέδου, στην κατασκευή δικτύων ήπιων μέσων μεταφοράς, στη δημιουργία μικρής κλίμακας τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης. Τέλος, στη ΣΜΠΕ παρατίθεται το νομοθετικό

και κανονιστικό καθεστώς που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη κατά την εκπόνηση της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων της επενδυτικής πρότασης και το περιεχόμενο της μελέτης αυτής, καθώς και οι λοιπές μελέτες που θα πρέπει να εκπονηθούν την επόμενη φάση. Κατόπιν όλων των ανωτέρω, διαμορφώνεται στη ΣΜΠΕ η τελική πρόταση της επικαιροποιημένης μελέτης του ΕΣΧΑΔΑ με τον καθορισμό του γενικού χωρικού προορισμού του όλου ακινήτου κατά ζώνες, γήπεδα και προστατευόμενες περιοχές, καθώς και οι προτάσεις, οι κατευθύνσεις και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, όπως παρατίθενται αναλυτικά στη ΣΜΠΕ (σελ. 278 επόμ.).

6. Παράλληλα με τη διαδικασία εκπόνησης της ΣΜΠΕ και της μελέτης ΕΣΧΑΔΑ, το ΤΑΙΠΕΔ προέβη στη δημοσίευση της από 20.3.2012 «Πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση ακινήτου στην περιοχή Αφάντου της νήσου Ρόδου», σύμφωνα δε με το από 29.7.2014 Δελτίο Τύπου του ΤΑΙΠΕΔ, η αξιοποίηση των ακινήτων στην περιοχή Αφάντου αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα αναπτυξιακά έργα στη Χώρα, με απόλυτη προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και με έμφαση σε σύγχρονες τουριστικές υποδομές που θα ενισχύσουν περαιτέρω το τουριστικό προϊόν της Ρόδου και θα οδηγήσουν στη δημιουργία σημαντικού αριθμού νέων θέσεων εργασίας. Στη συνέχεια, οι μελέτες ΣΜΠΕ και ΕΣΧΑΔΑ, όπως επικαιροποιήθηκαν, εγκρίθηκαν, υπό ορισμένους πρόσθετους όρους, κατόπιν ομόφωνης γνώμης του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου (ΚΑΣ), με τις αποφάσεις ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ22/160431/84960/5141/12.2.2014 και ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ22/66812/41104/4124/1621/16.4.2014 του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Ακολούθως, με το οικ.173202/12.6.2014 έγγραφο της Γενικής Διευθύντριας Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ η Ειδική Υπηρεσία Περιβάλλοντος (ΕΥΠΕ) εισηγήθηκε προς το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (ΚΣΔΑΔΠ) την έγκριση των ως άνω μελετών για το ΕΣΧΑΔΑ. Στο έγγραφο αυτό γίνεται αναφορά στα 15069 και 15071/21.5.2014 έγγραφα του ΤΑΙΠΕΔ, με τα οποία προτάθηκε μερική αναδιάρθρωση των ζωνών χρήσεων γης σε τμήματα των γηπέδων Γ1-Γ4, καθώς και στο 172932/29.5.2014 έγγραφο της ΕΥΠΕ, σύμφωνα με το οποίο δεν απαιτείται η επανεκκίνηση της διαδικασίας διαβούλευσης, καθόσον δεν επέρχεται ουσιαστική διαφοροποίηση των επιπτώσεων του σχεδίου σε σχέση με την αρχική πρόταση. Σύμφωνα με την αναδιάρθρωση των ζωνών, η μικτή χρήση καθιερώνεται σε όλα τα γήπεδα και των δύο επιμέρους ακινήτων (βορείου και νοτίου Αφάντου), δηλαδή τα γήπεδα Γ8 και Γ10 παύουν να έχουν ως χωρικό προορισμό τη γενική χρήση «τουρισμό-αναψυχή», οι δε ζώνες Ι και ΙΙ ισχύουν επίσης σε όλα τα γήπεδα, χωρίς πάντως να επέρχεται διαφοροποίηση ως προς τα ποσοστά των χρήσεων «τουρισμός- αναψυχή» και «τουριστικό-παραθεριστικό χωριό» (75% και 25%, αντίστοιχα). Μετά ταύτα, το σχέδιο π.δ. διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας προς επεξεργασία, όπως όμως αναφέρθηκε (βλ. παρατ. 1) με το 26/2015 πρακτικό επεξεργασίας, το Τμήμα απέσχε από την επεξεργασία του σχεδίου, καθώς έγινε δεκτό ότι, λόγω της εξαίρεσης εκτάσεων που ενέπιπταν σε κοινόχρηστο χώρο, ζήτημα που ανέκυψε εκ των υστέρων, έπρεπε το σχέδιο να επανυποβληθεί μετά από νέα εισήγηση του ΚΣΔΑΔΠ προς τους αρμόδιους Υπουργούς και την αντικατάσταση

του χάρτη που το συνόδευε. Κατόπιν των ανωτέρω, το ΚΣΔΑΔΠ συνεδρίασε στις 11.12.2015, πλην ανέβαλε τη διατύπωση εισήγησης και ζήτησε συμπληρωματικά στοιχεία για ορισμένα ζητήματα που ανέκυψαν, ιδίως σχετικά με την πρόσβαση στην παραλία, την επεξεργασία των λυμάτων που θα προκύπτουν από τη λειτουργία της επένδυσης, τη χωροθέτηση λιμενικής εγκατάστασης, την ένταξη στο ΕΣΧΑΔΑ της ζώνης Α΄ του αρχαιολογικού χώρου και τις δυνατότητες δόμησης στη ζώνη Β΄ αυτού. Το ΚΣΔΑΔΠ συνεδρίασε εκ νέου στις 31.3.2016, κατά τη διάρκεια δε της συνεδρίασης αυτής διατυπώθηκαν προβληματισμοί από μέλη του, καθώς και από τον παραστάντα εκπρόσωπο του ΤΕΕ Δωδεκανήσου, ως προς τη σκοπιμότητα ένταξης στο ΕΣΧΑΔΑ της ζώνης Α΄ του αρχαιολογικού χώρου καθώς και του υγροτόπου, τις επιτρεπόμενες επιμέρους χρήσεις, τη δυνατότητα της επένδυσης να εξυπηρετηθεί από τον υφιστάμενο αγωγό μεταφοράς λυμάτων και την οικεία μονάδα επεξεργασίας και, γενικότερα, τις δυνατότητες ύδρευσης και άρδευσης της εγκατάστασης. Επί των προβληματισμών αυτών απάντησαν οι εκπρόσωποι του ΤΑΙΠΕΔ, πλην το ΚΣΔΑΔΠ αποφάσισε και πάλι να αναβάλει τη διατύπωση εισήγησης, προκειμένου να διευκρινισθούν περαιτέρω μέσω διμερών και τριμερών συναντήσεων, τα ως άνω ζητήματα, διατυπώνοντας, πάντως, τη «βασική κατεύθυνση» του Συμβουλίου για την εξαίρεση από τα όρια του ΕΣΧΑΔΑ της ως άνω ζώνης Α΄ του αρχαιολογικού χώρου και του υγροτόπου. Υπό τα δεδομένα αυτά, η ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ υπέβαλε, κατόπιν αιτήματος της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών (ΓΓΔΠ 006261ΕΞ2016/13.4.2016 έγγραφο) επικαιροποιημένη, θετική εισήγηση για την έγκριση του ΕΣΧΑΔΑ του μείζονος ακινήτου Αφάντου Ρόδου (20482/20.4.2016 έγγραφο της Γενικής Διευθύντριας Περιβαλλοντικής Πολιτικής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας). Η εισήγηση αυτή επαναλαμβάνει, κατ' ουσίαν, το περιεχόμενο της προηγούμενης, διακρίνοντας το ακίνητο σε δύο περιοχές («Βόρειο Αφάντου», γήπεδα Γ1-Γ7, και «Νότιο Αφάντου», γήπεδα Γ8-Γ10), στις οποίες η εφαρμογή της κατηγορίας «μικτή χρήση» εξειδικεύεται κατά ζώνες (ζώνη Ι, περιοχή «τουρισμού-αναψυχής» και ζώνη ΙΙ, περιοχή «παραθεριστικού- τουριστικού χωριού»). Στην εισήγηση επαναλαμβάνεται η πρόβλεψη ότι στη ζώνη Ι της περιοχής «Βόρειο Αφάντου» και, ενδεικτικώς, έμπροσθεν του γηπέδου Γ6 επιτρέπεται η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, ενώ στη ζώνη ΙΙ απαγορεύονται οι χρήσεις τουριστικού λιμένα και εγκατάστασης γκολφ. Ακολούθως, το ΚΣΔΑΔΠ συνεδρίασε εκ νέου στις 21.4.2016, από το οικείο δε πρακτικό προκύπτει ότι το ΤΑΙΠΕΔ αποδέχθηκε την τροποποίηση του σχεδίου π.δ. και την προσθήκη σε αυτό της διευκρίνισης ότι η ζώνη V (ζώνη Α΄ αρχαιολογικού χώρου) «παραμένει στην πλήρη κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου», παρέμεινε όμως η αμφισβήτηση για τον υγρότοπο. Εξάλλου, υπήρξε ομοφωνία και ως προς τη διαγραφή της ενδεικτικής πρότασης για τη χωροθέτηση τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης μπροστά από τον υγρότοπο. Τέλος, προτάθηκε ομόφωνα η προσθήκη στο σχέδιο π.δ. πρόβλεψης για τη δημιουργία κοινοχρήστων οδών που θα διασφαλίζουν την πρόσβαση του κοινού στον αιγιαλό και στην παραλία. Παράλληλα, όπως προκύπτει από το ίδιο πρακτικό, κατά την ημέρα της ανωτέρω συνεδρίασης του ΚΣΔΑΔΠ, δημοσιεύθηκε η ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/

ΔΙΠΚΑ/ΤΠΚΑΧΜΑΕ/Φ57/68153/38450/3273/788/2016 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΑΠ 70/21.4.2016) με την οποία αναοριοθετήθηκε ο αρχαιολογικός χώρος Ερημοκάστρου - Τραουνού - Αφάντου, ο οποίος εκτάθηκε στο σύνολο, σχεδόν, του ακινήτου «Βόρειο Αφάντου», γεγονός που οδήγησε σε νέα αναβολή τη διατύπωση της οριστικής εισήγησης του ΚΣΔΑΔΠ, προκειμένου να διατυπώσουν τη γνώμη τους οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού επί του ζητήματος της επίδρασης των νέων ορίων του αρχαιολογικού χώρου στο υπό εκπόνηση ΕΣΧΑΔΑ, αλλά και για να ενημερωθούν η ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ και το Ταμείο Εθνικής Άμυνας για θέματα της αρμοδιότητάς τους που σχετίζονται με ρυθμίσεις του ΕΣΧΑΔΑ. Εν συνεχεία, το ΚΣΔΑΔΠ στην επόμενη συνεδρίαση της 25.4.2016 αποφάσισε το σχέδιο π.δ. να τύχει της υπογραφής και του Υπουργού Εθνικής Άμυνας και να υποβληθεί ερώτημα στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Επίσης, στην ίδια συνεδρίαση αποφασίσθηκε να προστεθεί στο σχέδιο π.δ. ρήτρα, με την οποία να εξαιρείται από την αναπτυξιακή αξιοποίηση ο θαλάσσιος χώρος έμπροσθεν των γηπέδων Γ1, Γ2 και Γ3. Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Γενική Γραμματέας του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού απέστειλε στον Γενικό Γραμματέα Δημόσιας Περιουσίας το ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/140079/85130/5839/26.4.2016 έγγραφο, στο οποίο εκτίθεται, μεταξύ άλλων, ότι «...η πρόσφατη αναοριοθέτηση του αρχαιολογικού χώρου Αφάντου σύμφωνα με το άρθρο 12 του νόμου 3028/2002, δεν διαφοροποιεί τους όρους και τις προϋποθέσεις που έχουν τεθεί με τις προαναφερόμενες Υπουργικές Αποφάσεις, ούτε επιβάλλει επιπλέον δεσμεύσεις». Εξάλλου, κατόπιν σχετικών εγγράφων του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας, διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν αντιρρήσεις από το ανωτέρω Υπουργείο για την υλοποίηση των προβλέψεων του ΕΣΧΑΔΑ στην περιοχή Αφάντου και ότι οι υπηρεσίες του Υπουργείου συμφωνούν, κατ' αρχήν, με το περιεχόμενο της επικαιροποιημένης μελέτης ΕΣΧΑΔΑ και με τη ΣΜΠΕ, με ορισμένες προσθήκες που αφορούν τη διασφάλιση της άμυνας της Χώρας. Τέλος, η ΔΙΠΑ/ΥΠΕΝ διατύπωσε και νέα επικαιροποιημένη θετική εισήγηση για την έγκριση της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου (οικ.25769/20.5.2016 έγγραφο της Γενικής Διευθύντριας Περιβαλλοντικής Πολιτικής του ΥΠΕΝ), έχοντας λάβει υπόψη της όλα τα νεότερα έγγραφα και δεδομένα. Μετά ταύτα, το ΚΣΔΑΔΠ συνήλθε σε νέα συνεδρίαση στις 21.5.2016, κατά την οποία ο εκπρόσωπος του Δήμου Ρόδου, αφού αναφέρθηκε στην προσπάθεια επί 42 έτη για την τουριστική αξιοποίηση του ακινήτου, τάχθηκε υπέρ της επένδυσης, το δε Κεντρικό Συμβούλιο αποφάσισε, μετά από προτάσεις των μελών του, τη μείωση του συντελεστή κάλυψης σε 20% στη ζώνη Ι, την εξειδίκευση των ρυθμίσεων για την πρόσβαση του κοινού στην ακτή μέσω πέντε κάθετων δρόμων που θα διατρέχουν το ακίνητο, τη διατήρηση του υγροτόπου εντός των ορίων του ΕΣΧΑΔΑ με την προσθήκη στο σχέδιο π.δ. ρήτρας περί εφαρμογής του άρθρου 12 παρ. 6 του ν. 3986/2011 ως προς τη δυνατότητα μείωσης του ΕΣΧΑΔΑ για την έκταση του υγροτόπου και, τέλος, τις αναγκαίες προσθήκες στο σχέδιο σύμφωνα με τις προτάσεις του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας. Μετά τις ανωτέρω τροποποιήσεις στο σχέδιο διατάγματος, το Κεντρικό Συμβούλιο εισηγήθηκε ομόφωνα την προώθηση του σχεδίου

στους αρμόδιους Υπουργούς.

7. Το υπό επεξεργασία σχέδιο διαρθρώνεται σε πέντε (5) άρθρα: Με το άρθρο 1 εγκρίνεται το ΕΣΧΑΔΑ του δημοσίου ακινήτου «Αφάντου Ρόδου», έκτασης 1.583.757 τ.μ. και με το άρθρο 2 καθορίζεται ο γενικός χωρικός προορισμός του, ο οποίος συνίσταται στην επιλογή της γενικής κατηγορίας «μικτή χρήση» του άρθρου 11 παρ. Β΄ περ. 5 του ν. 3986/2011 (άρθρο 2 παρ. 1 του σχεδίου). Περαιτέρω, από τα άρθρα 1 και 2 του σχεδίου σε συνδυασμό με τον χάρτη που συνοδεύει το σχέδιο προκύπτει ότι το ακίνητο «Βόρειο Αφάντου» (άρθρο 2 παρ. 2 του σχεδίου), συνολικής επιφάνειας 1.327.994 τ.μ., περιλαμβάνει τα γήπεδα με τις ενδείξεις Γ1 έως Γ7. Στο εν λόγω ακίνητο καθορίζονται χρήσεις γης και όροι δόμησης κατά ζώνες I, II, III, IV και V. Στη ζώνη I επιφάνειας 899.717 τ.μ. επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 11 παρ. Β΄ περ. 1 του ν. 3986/2011, καθώς και οι αναγκαίες εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση των χρήσεων αυτών (όπως μονάδα αφαλάτωσης, φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις και μονάδα βιολογικού καθαρισμού). Επίσης επιτρέπεται η ανακαίνιση και ο εκσυγχρονισμός του ήδη λειτουργούντος γκολφ, καθώς και η επέκταση ή η αναδιάταξή του προκειμένου να προσαρμοστεί στις οικείες προδιαγραφές του ΕΟΤ. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος σ.δ. ορίζεται 0,2 και εφαρμόζεται στο σύνολο της ζώνης I, με την εξαίρεση, όμως, της έκτασης που καταλαμβάνει το γκολφ, η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανέρχεται σε 20% στο σύνολο της ζώνης I και πάλι με την εξαίρεση της έκτασης του γκολφ, το δε μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων υπολογίζεται κατά τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ). Επιπλέον, για τις αποστάσεις των κτιρίων από τη γραμμή του αιγιαλού εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 3 του ν. 4179/2013, ενώ απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων, εγκαταστάσεων, περιτοιχισμάτων και γενικά η δόμηση εντός των οριογραμμών των ρεμάτων και σε απόσταση 20 μέτρων από τις γραμμές πλημμύρας τους. Περαιτέρω, στην ίδια ζώνη επιτρέπεται, σύμφωνα και με τα άρθρα 12 παρ. 9Α και 14Α του ν. 3986/2011, η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης κατόπιν εκπόνησης σχετικής ακτομηχανικής μελέτης, εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων της εγκατάστασης και σύμφωνης γνώμης των αρμοδίων υπηρεσιών του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Η χωροθέτηση της εγκατάστασης αυτής δεν επιτρέπεται στον θαλάσσιο χώρο εμπροσθεν των γηπέδων Γ1, Γ2 και Γ3, συγχρόνως δε πρέπει να διασφαλίζονται η ενιαία φυσική συνέχεια του αιγιαλού και η διακίνηση κατά μήκος του αιγιαλού. Τέλος, σε τμήμα του γηπέδου Γ1, εμβαδού 7.654 τ.μ., καθώς και σε όλο το γήπεδο Γ2, τα οποία εμπίπτουν στη ζώνη Β΄ του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου Ερημοκάστρου, οι εργασίες επιτρέπονται υπό τους όρους και περιορισμούς δόμησης που θα θέσουν οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού κατά τη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011. Εξάλλου, στη ζώνη II, επιφάνειας 142.286 τ.μ., του ακινήτου «Βόρειο Αφάντου» επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 11 παρ. Β΄ περ. 4Α του ν. 3986/2011, πλην των χρήσεων «τουριστικοί λιμένες» και «γκολφ». Περαιτέρω, ορίζεται ότι στη ζώνη αυτή ο μέγιστος σ.δ. ορίζεται 0,2 στο σύνολο της έκτασης που καταλαμβάνει, ότι η ελάχιστη επιφάνεια των οικοπέδων που θα δημιουργηθούν μετά

την πολεοδόμηση είναι 1.000 τ.μ., ότι το μέγιστο ύψος των κτιρίων ανέρχεται σε 7,5 μ., ότι δεν επιτρέπεται η κατασκευή πιλοτής, ότι για τις αποστάσεις από τη γραμμή του αιγιαλού εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 3 του ν. 4179/2013 και ότι οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδόμηση θα πρέπει να ανέρχονται στο 50% τουλάχιστον της προς πολεοδόμηση έκτασης και το 25% τουλάχιστον των χώρων αυτών πρέπει να διατεθεί για χώρους πρασίνου. Πέραν των ανωτέρω δύο ζωνών, στις οποίες επιτρέπεται η δόμηση κατά τα προεκτεθέντα, καθορίζονται τρεις ακόμη ζώνες, στις οποίες απαγορεύεται η δόμηση. Συγκεκριμένα, στις τελευταίες αυτές ζώνες εντάσσονται α) η ζώνη III εμβαδού 66.051 τ.μ., η οποία αποτελεί δασικού χαρακτήρα έκταση και ορίζεται ως περιοχή προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου, εντός της οποίας επιτρέπονται, κατά τους ορισμούς της δασικής νομοθεσίας, μόνο οι επιφανειακές διαμορφώσεις, η διατήρηση της υφιστάμενης δεξαμενής νερού και η δυνατότητα ένταξης της υφιστάμενης οδού στο κυκλοφοριακό δίκτυο του ακινήτου, β) η ζώνη IV εμβαδού 10.540 τ.μ., η οποία αποτελεί την περιοχή προστασίας του υγροτόπου στην εκβολή του ρέματος «Πελέμονη» και διέπεται από τις διατάξεις του από 12.6.2012 π.δ., για την περιοχή δε αυτή τίθεται και επιφύλαξη για την έκδοση της κ.υ.α. που προβλέπεται στο άρθρο 12 παρ. 6 του ν. 3986/2011 και γ) η ζώνη V εμβαδού 209.400 τ.μ., η οποία εμπίπτει στη ζώνη Α' του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου Ερημοκάστρου, η οποία ορίζεται ως περιοχή προστασίας αρχαιολογικού χώρου που παραμένει στην πλήρη κυριότητα του Δημοσίου. Εξάλλου, το ακίνητο “Νότιο Αφάντου” (άρθρο 2 παρ. 3 του σχεδίου), συνολικής έκτασης 255.763 τ.μ., περιλαμβάνει τρία γήπεδα, το Γ8, το Γ9 και το Γ10, επιφάνειας 25.510 τ.μ., 195.512 τ.μ. και 34.741 τ.μ., αντίστοιχα. Στο ακίνητο αυτό καθορίζονται ζώνες I και II, με τις ίδιες χρήσεις και τους ίδιους όρους και περιορισμούς δόμησης με εκείνους που ισχύουν για τις αντίστοιχες ζώνες της περιοχής «Βόρειο Αφάντου». Η ζώνη I εκτείνεται σε έκταση 196.099 τ.μ. και περιλαμβάνει τα γήπεδα Γ8, Γ10 και τμήμα του γηπέδου Γ9, ενώ η ζώνη II περιλαμβάνει μόνο τμήμα του γηπέδου Γ9 εμβαδού 59.664 τ.μ. Περαιτέρω, στο άρθρο 2 παρ. 4 του σχεδίου προβλέπονται πέντε, τουλάχιστον, κάθετες οδικές προσβάσεις για τη διασφάλιση της πρόσβασης του κοινού στον αιγιαλό και την παραλία. Με το άρθρο 3 του σχεδίου εγκρίνεται η ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΔΑ και τίθενται όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που επιβάλλεται να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του σχεδίου με μέριμνα της αρχής σχεδιασμού. Σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 3 του σχεδίου οι πολεοδομικές μελέτες που θα καταρτισθούν κατά την παρ. 7α του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 για τις ζώνες II, καθώς και ο περαιτέρω σχεδιασμός των ζωνών τουρισμού- αναψυχής, πρέπει να λάβουν μέριμνα, πλην άλλων, για τα ακόλουθα θέματα: α) την ισόρροπη και λειτουργικά αποδοτικότερη κατανομή των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, ώστε να διατηρούνται οι φυσικές λειτουργίες και οι υπηρεσίες του οικοσυστήματος της έκτασης και να συνδυάζονται με τον καλύτερο δυνατό τρόπο οι ελεύθεροι χώροι που θα δημιουργηθούν στις υπό πολεοδόμηση περιοχές και οι ελεύθερες ζώνες που προβλέπονται γύρω από τα σημαντικά στοιχεία

του περιβάλλοντος, β) τη χωροθέτηση των ειδικών χρήσεων και εγκαταστάσεων του άρθρου 2 με τρόπο που να διασφαλίζει την ένταξη των σχετικών έργων στο περιβάλλον, τον περιορισμό μορφολογικών αλλοιώσεων, τη λειτουργική διασύνδεση υποδομών, δικτύων, κτιριακών συνόλων και ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, καθώς και την ελεύθερη πρόσβαση του κοινού στην παραλία και τον αιγιαλό, γ) τη λήψη μέτρων κατά την ανακαίνιση και τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου γκολφ και την τυχόν επέκτασή ή και αναδιάταξή του, με σκοπό την ελαχιστοποίηση των αναγκών άρδευσης και ενέργειάς του, δ) την προστασία των δασικών εκτάσεων στο Βόρειο Αφάντου, τη δημιουργία πράσινων κτιρίων, την ορθολογική χρήση νερού, την τήρηση του αρχαιολογικού νόμου κατά την εκτέλεση των εργασιών κατασκευής, την ορθολογική διαχείριση των στερεών και υγρών αποβλήτων από τη λειτουργία των χρήσεων, τη διερεύνηση των συνθηκών ελλειμνισμού σε περίπτωση χωροθέτησης τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, τον σχεδιασμό του αγωγού της μονάδας αφαλάτωσης, εφόσον απαιτηθεί, και την οργάνωση των εργασιών κατασκευής εντός της έκτασης του ΕΣΧΑΔΑ, κατά τρόπο ώστε να ελαχιστοποιούνται οι επιπτώσεις σε ευαίσθητα στοιχεία του θαλάσσιου περιβάλλοντος. Στην παρ. 2 του άρθρου 3 ρυθμίζονται τα ζητήματα σχετικά με την παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ. Τέλος, στο άρθρο 4 τίθενται ορισμένες ρυθμίσεις οι οποίες είναι αναγκαίες, διότι συνδέονται με θέματα που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και στο άρθρο 5 καθορίζεται η έναρξη ισχύος του διατάγματος.

8. Με το προεκτεθέν περιεχόμενο το υπό επεξεργασία σχέδιο, προτεινόμενο από τους Υπουργούς Εθνικής Άμυνας, Πολιτισμού και Αθλητισμού και Περιβάλλοντος και Ενέργειας, τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών Τρύφωνα Αλεξιάδη και τον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Ιωάννη Τσιρώνη, ευρίσκει, κατ' αρχήν, νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα στις διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 του ν. 3986/2011, μνεία των οποίων γίνεται στο στοιχείο 1 του προοιμίου του σχεδίου (ΠΕ 250/2014, πρβλ. ΣτΕ 3874/2014 Ολ., ΠΕ 309/2013 5μ., 363/2013), προκαλεί δε τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

9. Το σχέδιο αρμοδίως προτείνεται από τον Υπουργό Εθνικής Άμυνας, διότι περιλαμβάνει ρύθμιση που αφορά θέματα υπαγόμενα και στην αρμοδιότητα του ανωτέρω Υπουργείου. Επίσης, το σχέδιο προτείνεται αρμοδίως από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας και τον Αναπληρωτή Υπουργό του αυτού Υπουργείου Ιωάννη Τσιρώνη, δυνάμει των άρθρων 1 (περ. β' και ε') και 2 (περ. ε') της απόφασης Υ31/9.10.2015 του Πρωθυπουργού (Β' 2183) και από τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών Τρύφωνα Αλεξιάδη δυνάμει των άρθρων 1 (περ. 2) και 2 (περ. ε') της απόφασης Υ14/3.10.2015 του Πρωθυπουργού (Β' 2144). Τέλος, το σχέδιο αρμοδίως προτείνεται και από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, διότι οι προβλεπόμενες στο σχέδιο κανονιστικές ρυθμίσεις αφορούν περιοχή η οποία έχει χαρακτηριστεί αρχαιολογικός χώρος (πρβλ. ΠΕ 152/2016 Ολ., 62/2014 5μ. κ.ά.).

10. Στο προοίμιο του σχεδίου γίνεται επίκληση μεγάλου αριθμού νομοθετημάτων, ορισμένα εκ των οποίων δεν περιέχουν διατάξεις εξουσιοδοτικού χαρακτήρα. Η

αναφορά στο προοίμιο των νομοθετημάτων αυτών μπορεί να παραμείνει προς τον σκοπό της διευκόλυνσης της εφαρμογής του διατάγματος, δεδομένου ότι τα νομοθετήματα αυτά είναι, κατά γενικό κανόνα, πρόσφατα και περιέχουν κρίσιμες διατάξεις για την κατανόηση των ρυθμίσεων του σχεδίου (ΠΕ 29/2015 Ολ. παρ. 16).

11. Στο προοίμιο πρέπει να γίνει μνεία και της γνώμης του Περιφερειακού Συμβουλίου Νοτίου Αιγαίου, γεγονός που καθιστά απαραίτητη την αναρίθμηση των στοιχείων του προοιμίου (ΠΕ 309/2013 5μ.).

12. Στο στοιχείο 10 του προοιμίου πρέπει να διορθωθεί και να τεθεί ορθά ο αριθμός της απόφασης Δ6Α1104503ΕΞ2011/21.7.2011 και ο αριθμός του ΦΕΚ να τεθεί στο τέλος του στοιχείου αυτού.

13. Η μνημονευόμενη στο στοιχείο 18 απόφαση πρέπει να τεθεί ορθώς (“οικ.401...”). Ομοίως, και η αναφερόμενη στο στοιχείο 33 απόφαση (“οικ.25769/20.5.2016”).

14. Το στοιχείο 36 του προοιμίου πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: «Τις 26/2015 και .../2016 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, μετά από πρόταση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, αποφασίζουμε:».

15. Οι αριθμημένες υποπεριπτώσεις των περιπτώσεων κάθε παραγράφου των άρθρων 2 και 3 πρέπει να τεθούν με διπλά ελληνικά γράμματα (π.χ. αα, ββ, γγ, δδ).

16. Στο άρθρο 1 παρ. 1 του σχεδίου πρέπει να τεθεί πλήρως ο τίτλος της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών και Γεωχωρικών Πληροφοριών και να τεθεί ορθά ο τίτλος του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

17. Όπως εκτέθηκε, με το άρθρο 2 παρ. 1 του σχεδίου καθορίζεται ως γενικός χωρικός προορισμός του όλου ακινήτου η μικτή χρήση του άρθρου 11 παρ. Β΄ περ. 5 του ν. 3986/2011 και συγκεκριμένα η Ζώνη Ι ορίζεται ως περιοχή «Τουρισμού - αναψυχής» και η Ζώνη ΙΙ ως περιοχή «Παραθεριστικού - τουριστικού χωριού», εντός δε των ζωνών αυτών καθορίζονται ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Επί των προαναφερθεισών ρυθμίσεων του σχεδίου (ανωτ. παρ. 7) οι οποίες αφορούν ιδίως, τον γενικό χωρικό προορισμό του ακινήτου, τις επιτρεπόμενες επιμέρους χρήσεις και τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, παρατηρούνται τα εξής:

18. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (6876/4871/2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής, Α΄ 128/3.7.2008) σχετικά με την τουριστική ανάπτυξη της Χώρας γενικά, αλλά και ειδικότερα της Ρόδου, προβλέπονται ως στόχοι, μεταξύ άλλων, η αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου και η προώθηση της ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών ιδιαίτερα σε αστικοποιημένες ζώνες και σε ζώνες έντονης τουριστικής ανάπτυξης (άρθρο 2 περ. γ΄), η χωρική οργάνωση των κύριων εθνικών πόλων και αξόνων ανάπτυξης καθώς και των διεθνών και διαπεριφερειακών εισόδων- πυλών και συνδέσεων της χώρας, κατά την οποία προβλέπεται το πολυπολικό αναπτυξιακό σύμπλεγμα νήσων Βορείου και Νοτίου Αιγαίου, με τη δημιουργία ενός πλέγματος οικονομικής και πολιτιστικής δραστηριότητας μεταξύ τους με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον (άρθρο 5 περ. Α2), η συγκρότηση του

ενιαίου συμπλέγματος από επί μέρους υποενότητες του Β. Αιγαίου, των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων οι οποίες αρθρώνονται γύρω από τις κύριες αναπτυξιακές ενότητες, πλην άλλων, Ρόδου - Κω - Καλύμνου, η οποία περιλαμβάνει τον δευτερεύοντα εθνικό πόλο της Ρόδου (άρθρο 5 περ. Δ΄) και η χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών, ενέργειας και επικοινωνιών, για την οποία σημειώνεται ότι ιδιαίτερο ρόλο στις ακτοπλοϊκές μεταφορές, ως σημεία κόμβοι (hub) μπορούν να επιτελέσουν οι λιμενικές υποδομές (υφιστάμενες ή νέες) για την εξυπηρέτηση της πολυνησιωτικής περιοχής του Αιγαίου με κατασκευή νέων ή αναβάθμιση υφιστάμενων, εξειδικευμένων και μη, λιμενικών υποδομών που ενισχύουν (σε συνδυασμό με εξειδικευμένες υπηρεσίες) την τουριστική ανάπτυξη της χώρας μέσω του κλάδου της κρουαζιέρας (άρθρο 6 περ. Α.2.2.). Επίσης, προβλέπεται η χωρική διάρθρωση, εξειδίκευση και συμπληρωματικότητα των παραγωγικών τομέων με βασικούς στόχους α) την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας (γεωγραφική θέση, κλίμα, πολυνησιακός χαρακτήρας, μήκος και ποιότητα ακτών, ποικιλία και έντονη εναλλαγή της μορφής και του είδους των πόρων, πυκνότητα και ποικιλία περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και πλούσιο πολιτιστικό κεφάλαιο), β) τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα με την προσαρμογή και τον εμπλουτισμό του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς, γ) την προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, δ) τη διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας και των αποτελεσμάτων της σε νέες περιοχές και την προώθηση της ισόρροπης και αειφόρου ανάπτυξης σύμφωνα με τις φυσικές, πολιτιστικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής, ε) την περιβαλλοντική αναβάθμιση των περιοχών τουριστικού ενδιαφέροντος και στ) την εξασφάλιση της προστασίας και της βιωσιμότητας των πόρων (άρθρο 7 περ. Γ΄). Βάσει των ανωτέρω στόχων- επιδιώξεων, δίδονται οι γενικές κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου οι οποίες εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, για τους μηχανισμούς δε υλοποίησης των στόχων και κατευθύνσεων προβλέπεται ο περιορισμός της εκτός σχεδίου δόμησης, μεταξύ άλλων, με την επιβολή περιορισμών στη δόμηση, τη χρήση και την κατάτμηση ακινήτων, όπως οι περιορισμοί εξειδικεύονται στα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια για τη Βιομηχανία, τον Τουρισμό, τον Ορεινό και τον Παράκτιο χώρο και την άμεση πολεοδόμηση περιοχών που παρουσιάζουν ιδιαίτερα υψηλή ζήτηση (περιοχές περιαστικών, παραθεριστικών ή τουριστικών δραστηριοτήτων (άρθρο 12 περ. 6). Περαιτέρω, στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου (25290/2003 απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Β΄ 1487/10.10.2003) διαπιστώνεται, ειδικώς για τον τριτογενή τομέα στη Ρόδο και σε μερικά ακόμη νησιά της Περιφέρειας (άρθρο 3 περ. Β.3.3.3), ότι τα τουριστικά έσοδα εξακολουθούν να βασίζονται σε μεγάλους αριθμούς τουριστικών αφίξεων, των οποίων ο σύντομος χρόνος παραμονής συνδυάζεται με χαμηλή ημερήσια δαπάνη, ότι η

εποχικότητα δεν μετριάσθηκε, ότι οι μήνες Ιούλιος και Αύγουστος συνεχίζουν να έχουν την υψηλότερη ζήτηση με σημαντική διαφορά από τους υπολοίπους και ακολουθούν ο Ιούνιος και ο Σεπτέμβριος, ότι η αύξηση των ξενοδοχειακών κλινών και η μείωση του χρόνου παραμονής επέφερε μείωση της πληρότητας των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, ότι η χαμηλή κατά κεφαλήν ημερήσια δαπάνη δείχνει ότι δεν σημειώθηκε σημαντική πρόοδος προς τον “επιλεκτικό” τουρισμό, ενώ ταυτόχρονα λειτουργεί αποτρεπτικά στην ανάληψη επενδύσεων ποιοτικής αναβάθμισης των προσφερομένων υπηρεσιών, ότι η ανταγωνιστικότητα του τουριστικού προϊόντος στη διεθνή αγορά συνεχίζει να στηρίζεται στις χαμηλές τιμές και στον μαζικό τουρισμό παραθεριστικού χαρακτήρα, διευκολύνοντας έτσι μονοπωλιακές πρακτικές ξένων τουριστικών πρακτόρων, ότι η εθνική και η περιφερειακή στρατηγική στον τομέα του τουρισμού μέχρι σήμερα δεν έχει περιλάβει προσπάθειες διείσδυσης σε κέντρα λήψεως αποφάσεων που ελέγχουν τη ζήτηση τουριστικού προϊόντος και ότι οι αδυναμίες του χωροταξικού σχεδιασμού σχετικά με την οριοθέτηση χρήσεων γης και ο χαμηλός βαθμός εκπαίδευσης του ανθρώπινου δυναμικού του κλάδου, συνιστούν ισχυρά εμπόδια στην απεμπλοκή του τουρισμού από τις προαναφερθείσες καταστάσεις. Στο αυτό Περιφερειακό Πλαίσιο και ως προς την πρόταση για το πρότυπο χωρικής οργάνωσης σημειώνεται ότι η βασική καθοριστική δραστηριότητα για την ανάπτυξη του χώρου του Ν. Αιγαίου θα συνεχίσει μεσοπρόθεσμα να είναι ο τουρισμός, ως προς το πρότυπο δε χωρικής ανάπτυξης δίνονται οι ακόλουθες κατευθύνσεις: «Γ.1 [...] Ο χώρος του Ν. Αιγαίου θα λειτουργήσει ως σημαντικότερος εθνικός πόλος έλξης τουριστικής δραστηριότητας υψηλής έντασης και απόδοσης. Ο έλεγχος της δραστηριότητας αυτής και η σταδιακή επιδίωξη καλύτερης διάχυσής της στο χώρο και στη διάρκεια του έτους, καθώς και η παράλληλη επιδίωξη πολυτομεακής μορφής ανάπτυξης είναι αναγκαία ώστε να ελαχιστοποιηθούν τα προβλήματα της μονόπλευρης εξάρτησης της ανάπτυξης του χώρου του Ν. Αιγαίου αποκλειστικά από τον Τουρισμό [...] Γ.2 Αναπτυξιακό πλαίσιο [...] Γ.2.2.3 Τριτογενής τομέας [...] Έλεγχος, διύλιση της τουριστικής δραστηριότητας μαζικού χαρακτήρα, μέσω των αρχών της βιώσιμης ανάπτυξης με συνεπαγόμενη στροφή προς εναλλακτικές, ήπιες μορφές, εναρμονισμένες με το χαρακτήρα της κάθε περιοχής και με κατεύθυνση άρσης της εποχικότητας της απασχόλησης. Η υιοθέτηση της εξειδίκευσης της Περιφέρειας ως τουριστικού προορισμού σε διεθνές επίπεδο, δεν πρέπει να ταυτισθεί σε επίπεδο απασχόλησης με τη μονοκαλλιέργεια ή μονοανάπτυξη του τουρισμού, καθώς εγκυμονεί κινδύνους συνολικής ανατροπής των δυνατοτήτων απασχόλησης του τοπικού πληθυσμού [...] Γ.7.3 Τριτογενής Τομέας: Τουρισμός: Με κριτήριο την απασχόληση, το “δυναμισμό” και την προεξάρχουσα δραστηριότητα (υφιστάμενη και προβλεπόμενη για την επόμενη δεκαετία), η Περιφέρεια Ν. Αιγαίου μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενιαία “τουριστική ζώνη” σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο. Η οριοθέτηση ζωνών αμιγούς τουριστικής ανάπτυξης δεν συνιστάται και δεν συμβαδίζει με τους στόχους ανάπτυξης του ΣΠΑ 2000-2006. Αντίθετα, ο στόχος μιας περισσότερο ελεγχόμενης τουριστικής ανάπτυξης, με καλύτερη διάχυση στο χώρο του Ν. Αιγαίου και με αειφορική προσέγγιση όσον αφορά τους πόρους οδηγεί

στην επιδίωξη ενσωμάτωσης της χρήσης “τουρισμός” στον υφιστάμενο οικιστικό ιστό των νησιών κατά κανόνα. Με τον τρόπο αυτό αποφεύγεται το φαινόμενο ερήμωσης κατά τη χειμερινή περίοδο ολοκλήρων τμημάτων οικισμών και χώρων με αρνητικές οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις [...] Με βάση τα παραπάνω, σαν γενική κατεύθυνση της οργάνωσης του τουριστικού τομέα στην Περιφέρεια Ν. Αιγαίου ορίζονται τρεις “ζώνες” διαφορετικής άσκησης και ανάπτυξης της τουριστικής δραστηριότητας, ως εξής: Ζώνη Α: Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων. Στη Ζώνη αυτή ανήκουν ή εντάσσονται περιοχές (τμήματα νησιών ή νησιά), όπου αναπτύσσεται και λειτουργεί τουριστική δραστηριότητα με βάση τον μαζικό τουρισμό διακοπών, και προβλέπεται να συνεχιστεί στον ορίζοντα της παρούσας μελέτης [...] Στη Ζώνη Α εντάσσονται επίσης οι χαρακτηριζόμενες ως Κορεσμένες Τουριστικές Περιοχές (ΚΤΠ) [...]. Ζώνη Β: Περιοχές Ειδικής Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ). Στη Ζώνη αυτή εντάσσεται όλος ο λοιπός νησιωτικός χώρος (εκτός της Ζώνης Α), με γενικό στόχο την ανάπτυξη δραστηριότητας συμβατής και αναμειγμένης με άλλες χρήσεις όπως κατοικίας (μόνιμης και παραθεριστικής), αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων κ.ά., ώστε να αποφευχθούν οι αρνητικές μακροπρόθεσμες επιπτώσεις στο περιβάλλον, τους φυσικούς πόρους και την τοπική οικονομία από την γιγάντωση και τη μονοκαλλιέργεια του τουρισμού. Στη Ζώνη Β είναι δυνατή η οριοθέτηση τουριστικών ζωνών εφόσον τεκμηριώνονται από αντίστοιχες μελέτες κατώτερου επιπέδου σχεδιασμού [...]».

Εξάλλου, παρεμφερείς με το Περιφερειακό Πλαίσιο κατευθύνσεις περιέχονται και στο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων αυτού (24208/2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, Β΄ 1138/11.6.2009) ανά ομάδες νησιών (άρθρο 5 περ. Ε΄). Στη δεύτερη ομάδα (II) περιλαμβάνονται 47 νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα ή νησιά που αναπτύσσονται τουριστικά, με ή χωρίς άλλη ιδιαίτερα δυναμική παραγωγική δραστηριότητα και εκμεταλλεύσιμους πόρους και στα οποία έμφαση πρέπει να δοθεί σε δράσεις που σκοπό έχουν α) την αντιμετώπιση συγκρούσεων μεταξύ των δραστηριοτήτων, β) τον έλεγχο των περιβαλλοντικών πιέσεων και του είδους της ανάπτυξης και γ) την αποτροπή της μονόπλευρης εξάρτησής τους από τον τουρισμό. Για τη χωρική οργάνωση των νησιών της ομάδας αυτής, στην οποία περιλαμβάνεται και η Ρόδος, είναι αναγκαίος ο σχεδιασμός των χρήσεων γης με βάση α) τη σκοπιμότητα καθορισμού ζωνών τουριστικής ανάπτυξης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές και β) τον προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης με σεβασμό της φέρουσας ικανότητας κάθε περιοχής. Ειδικώς για τις εγκαταστάσεις γκολφ (άρθρο 6 περ. Ε.1.1), αναφέρεται ότι είναι μια μορφή τουρισμού που η ζήτησή της αυξάνει διεθνώς και επιπλέον δεν έχει εποχικό χαρακτήρα και για την ανάπτυξή της δίνεται η κατεύθυνση της δημιουργίας εγκαταστάσεων γκολφ στα μεγάλα αστικά κέντρα και σε ορισμένα νησιά (Κρήτη,

Κέρκυρα, Ρόδο και Ζάκυνθο) καθώς και ως τμήμα σύνθετων ολοκληρωμένων τουριστικών επενδύσεων με την προϋπόθεση εξασφάλισης των απαιτούμενων υδατικών πόρων της εγκατάστασης ύστερα από την ικανοποίηση υδρευτικών, αρδευτικών και οικολογικών αναγκών της περιοχής που επηρεάζεται ή με τη χρήση ανακυκλωμένου νερού από αξιοποίηση των λυμάτων μετά από τριτοβάθμια επεξεργασία ή από αφαλάτωση. Στο άρθρο 9 του ανωτέρω Ειδικού Πλαισίου προβλέπεται η «σύνθετη και ολοκληρωμένη τουριστική υποδομή μικτής χρήσης», η οποία νοείται ως συνδυασμένη ανάπτυξη ξενοδοχείων διαφόρων λειτουργικών μορφών/τύπων υψηλών προδιαγραφών (4 ή 5 αστέρων), υπηρεσιών αναψυχής και άθλησης, εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (συνεδριακών κέντρων, γκολφ, κέντρων θαλασσοθεραπείας, κ.ά.) ως διακεκριμένων τμημάτων των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων και προαιρετικά κατοικιών προς πώληση στις οποίες θα προβλέπεται η δυνατότητα παροχής ξενοδοχειακών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου.

19. Περαιτέρω, ρυθμίσεις σχετικές με την ανάπτυξη του δημοσίου ακινήτου που περιλαμβάνεται στο εγκρινόμενο με το υπό επεξεργασία σχέδιο ΕΣΧΑΔΑ περιελήφθησαν κατά καιρούς σε διάφορα νομοθετήματα που αφορούσαν την τουριστική ανάπτυξη ορισμένων ακινήτων του ΕΟΤ. Μεταξύ άλλων, με την 2647ΥΠΕΘΟ538866/ΕΙΔ.135/ΕΟΤ/1986 απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας (Β΄ 797), ορίσθηκε ότι απαγορεύεται η δημιουργία νέων κλινών σε τουριστικά κορεσμένες περιοχές, σε σχέση δε με το νησί της Ρόδου, ως τουριστικά κορεσμένες χαρακτηρίζονται ο Δήμος Ρόδου (στα όρια του ΓΠΣ) και η Λίνδος (στα όρια του οικισμού). Στη συνέχεια, με την απόφαση Τ/3874/2003 του Υφυπουργού Ανάπτυξης (Β΄ 467), τροποποιήθηκε η ως άνω απόφαση και χαρακτηρίστηκε ως περιοχή ελέγχου τουριστικής ανάπτυξης μόνο η περιοχή “Κολύμπια” του Δήμου Αφάντου, ενώ με την απόφαση 28937/2013 του Υπουργού Τουρισμού (Β΄ 3265), καταργήθηκε ο περιορισμός, που προβλέπεται στην ανωτέρω απόφαση, στην ελάχιστη δυναμικότητα των τουριστικών καταλυμάτων στις Περιοχές Ελέγχου Τουριστικής Ανάπτυξης. Εξάλλου, στο άρθρο 6 παρ. 18 περ. β΄ του ν. 2160/1993 (Α΄ 118) ορίζεται ότι «εγκρίνονται από της ισχύος του παρόντος νόμου στις ακόλουθες θέσεις και περιοχές οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης, όπως εμφανίζονται στο συνημμένο παράρτημα Ι του άρθρου 41 του παρόντος νόμου για τη δημιουργία ζωνών τουρισμού και αναψυχής», μεταξύ δε των θέσεων αυτών περιελήφθη και η περιοχή «Αφάντου» Ρόδου. Περαιτέρω, στο παράρτημα Ι του άρθρου 41 του ίδιου ν. 2160/1993 καθορίσθηκαν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης για την ανάπτυξη ζώνης τουρισμού και αναψυχής, πλην άλλων, στο ακίνητο «Αφάντου» Ρόδου, στις οποίες περιελήφθησαν ξενοδοχεία, κατοικία, εμπορικές δραστηριότητες, εγκαταστάσεις τουριστικού λιμένα, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις κ.λπ. Μεταγενεστέρως, με τον ν. 4179/2013 (Α΄ 175) ελήφθησαν μέτρα για την ενίσχυση της τουριστικής επιχειρηματικότητας, ορίσθηκε δε, πλην άλλων, ότι ως «οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων» νοούνται ιδίως «α) ... δδ) Τα Δημόσια Ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός, σύμφωνα με τα οικεία εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) είναι ο

τουρισμός-αναψυχή ή η δημιουργία παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ή ο συνδυασμός των παραπάνω χρήσεων» (άρθρο 1 παρ. 1 περ. β'), ότι οι προϋποθέσεις, η διαδικασία και η ελάχιστη απαιτούμενη επιφάνεια για την οριοθέτηση, το χαρακτηρισμό, τον καθορισμό ή τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων της παραγράφου 1β ορίζονται από τις οικείες για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων διατάξεις (παρ. 2) και ότι στα νησιά Κρήτη, Ρόδο, Κέρκυρα και Εύβοια ισχύει ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης που προβλέπεται από την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία για κάθε κατηγορία οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων (παρ. 4 περ. α' υποπερ. ββ). Περαιτέρω, στο άρθρο 5 του ανωτέρω ν. 4179/2013 περιλαμβάνονται ειδικές διατάξεις για οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, μεταξύ δε άλλων, ορίζεται ότι για τη δόμηση των πάσης φύσεως επιτρεπόμενων κτισμάτων εντός εκτάσεων οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, οι οποίες περιλαμβάνουν και γήπεδα γκολφ, ο ισχύων συντελεστής δόμησης εφαρμόζεται επί της συνολικής έκτασης, στην οποία περιλαμβάνεται και η έκταση του γκολφ, η επιτρεπόμενη όμως δυναμικότητα σε κλίνες των τυχόν κατασκευαζόμενων εντός της έκτασης ξενοδοχειακών μονάδων υπολογίζεται βάσει των οικείων προδιαγραφών του Ε.Ο.Τ. επί της απομένουσας έκτασης, αν από τη συνολική έκταση αφαιρεθεί η απαιτούμενη ελάχιστη σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, για την εγκατάσταση του γηπέδου γκολφ (παρ. 2) ότι τα κτίρια των τουριστικών καταλυμάτων σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, καθώς και σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα τοποθετούνται σε απόσταση πενήντα (50) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ενώ οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, οι μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις εντός ΠΟΤΑ και οι κατοικίες εντός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, ύψους μέχρι και 7,50 μέτρα, τοποθετούνται σε απόσταση τριάντα (30) μέτρων τουλάχιστον από τη γραμμή αιγιαλού, όπως αυτή ορίζεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (παρ. 3). Τέλος, στο άρθρο 1 του ν. 4269/2014, «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α' 142), καθορίζεται σύστημα χωρικού σχεδιασμού, αποτελούμενο από το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων (παρ. 1 περ. α'). Στο ίδιο άρθρο 1 προβλέπεται ότι ο στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός θέτει τους μεσοπρόθεσμους ή και μακροπρόθεσμους στόχους ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου, καθώς και τις γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας, σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα (παρ. 1 περ. β'), ότι ο ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός περιλαμβάνει τους κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές (παρ. 1 περ. γ'), ότι ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ενιαίου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και

επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και ότι στους οργανωμένους υποδοχείς περιλαμβάνονται, πλην άλλων και τα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (παρ. 1 περ. δ´). Κατά το άρθρο 2 του ίδιου νόμου στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Εθνικά Χωροταξικά Πλαίσια και τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, ενώ στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής, με τα δε Ειδικά Χωρικά Σχέδια, στα οποία περιλαμβάνονται και τα ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, μπορεί να τροποποιούνται προγενέστερα Τοπικά Χωρικά Σχέδια και τυχόν ισχύουσες για την περιοχή του σχεδίου γενικές και ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, ιδίως όσον αφορά τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία εν όψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης (άρθρο 8 παρ. 4 και 11 ν. 4269/2014). Στο άρθρο 3 του αυτού ν. 4269/2014 ρυθμίζονται τα θέματα της Εθνικής Χωροταξικής Στρατηγικής, την οποία χαράσσει και διαμορφώνει η Κυβέρνηση, με βάση την Εθνική Αναπτυξιακή Στρατηγική της Χώρας για εκάστη προγραμματική περίοδο, το εκάστοτε ισχύον Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής και το εθνικό πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων, τις διεθνείς, ευρωπαϊκές και εθνικές πολιτικές για την προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και τα άλλα γενικά ή ειδικά προγράμματα εθνικής ή διαπεριφερειακής κλίμακας που επηρεάζουν σημαντικά τη διάρθρωση και ανάπτυξη του εθνικού χώρου. Τέλος, στο άρθρο 9 του ως άνω νόμου, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 28 παρ. 28 περ. γ´ του ν. 4280/2014, καθορίζεται ανώτατος συντελεστής δόμησης κατά κατηγορία οικιστικών περιοχών που προτείνονται για πολεοδόμηση και ορίζεται ότι «1α [...] γγ. Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση τουρισμού-αναψυχής ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,6. δδ) Για τις περιοχές που προορίζονται για χρήση παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας ο συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4 [...] 3. Ειδικές διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί συντελεστές δόμησης μεγαλύτεροι από τους προβλεπόμενους στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου ή και διαφορετικός τρόπος υπολογισμού αυτών, διατηρούνται σε ισχύ».

20. Όπως προκύπτει από τα προαναφερθέντα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο και ιδίως από τις αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και από τις βελτιώσεις που επέφερε στο υπό επεξεργασία σχέδιο το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης και Αξιοποίησης της Δημόσιας Περιουσίας, το εγκρινόμενο με το σχέδιο ΕΣΧΑΔΑ αποσκοπεί στην ήπια τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, προς την κατεύθυνση κυρίως της διατήρησης της ανάπτυξης σε όλη τη διάρκεια του έτους, και συγχρόνως διασφαλίζει την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής, με τη διατήρηση των αισθητικών χαρακτηριστικών της έκτασης και των οικοσυστημάτων, αλλά και τα δικαιώματα των πολιτών για την απόλαυση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Πέραν τούτων, πρέπει ακόμη να ληφθούν υπόψη α) ότι για τα δημόσια ακίνητα της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, μεταξύ των οποίων είναι και το επίμαχο,

επιφυλάχθηκε από τον νομοθέτη ιδιαίτερη μεταχείριση μέσω της κατάρτισης και της έγκρισης Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης, με τα οποία, για πρώτη φορά, καθορίζεται, κατά τον νόμο, ο βασικός τους χωρικός προσδιορισμός, β) ότι ο καθορισθείς βάσει του προτεινόμενου με το παρόν σχέδιο Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης χωρικός προσδιορισμός για το επίμαχο ακίνητο είναι η «μικτή χρήση» (η οποία αναλύεται στις χρήσεις «τουρισμός-αναψυχή» και «τουριστικό-παραθεριστικό χωριό»), γ) ότι η ως άνω χρήση εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις όλων των πλαισίων χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης (Γενικού, Περιφερειακού, Ειδικού για τον Τουρισμό), αλλά και προς τους σκοπούς και τις κατευθύνσεις που τίθενται ειδικώς για την τουριστική ανάπτυξη της συγκεκριμένης περιοχής από τον ν. 2160/1993, και, τέλος, δ) ότι η κατάρτιση του ΕΣΧΑΔΑ έχει αποτελέσει προϊόν επιστημονικής τεκμηρίωσης και έχει τύχει ευρείας δημοσιότητας και διαβούλευσης με το κοινό, στο πλαίσιο της σύνταξης της μελέτης του ΕΣΧΑΔΑ αλλά και κατά τη διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης αυτού, με την οποία εκτιμήθηκαν οι χωροταξικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις της επιδιωκόμενης παρέμβασης. Με τα δεδομένα αυτά η προβλεπόμενη από το άρθρο 2 του σχεδίου ρύθμιση, με την οποία καθορίζεται ως γενικός χωρικός προσδιορισμός του όλου ακινήτου η χρήση του άρθρου 11 παρ. Β' περ. 5 του ν. 3986/2011, είναι νόμιμη και σύμφωνη με τις χωροταξικές κατευθύνσεις που ισχύουν για την περιοχή «Αφάντου» Ρόδου και επιπροσθέτως ικανοποιεί τον νομοθετικό σκοπό αποδοτικότερης εκμετάλλευσης του ακινήτου αυτού του Δημοσίου (πρβλ. ΠΕ 250/2014).

21. Εξάλλου, η ως άνω προτεινόμενη χρήση, καθώς και τα προβλεπόμενα τόσο στις εξουσιοδοτικές διατάξεις όσο και στο υπό επεξεργασία σχέδιο ποσοστά δόμησης και κάλυψης, τα οποία ήδη προβλέπονται και στον ν. 4179/2013, με τον οποίο συμπληρώθηκε το υφιστάμενο Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό, τίθενται σε συμφωνία με τις κείμενες διατάξεις, δεδομένου μάλιστα ότι πρόκειται για ειδικούς όρους δόμησης που αφορούν αποκλειστικά την ειδική κατηγορία των προς αξιοποίηση συγκεκριμένων ακινήτων της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου (πρβλ. ΠΕ 363/2013 παρ. 9).

22. Η διάταξη της παρ. 2 (περ. α' υποπερ. αζ') του άρθρου 2 του σχεδίου, σύμφωνα με την οποία στην ζώνη Ι επιτρέπεται, σύμφωνα με τους ορισμούς της παραγράφου 9α του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, όπως αυτή προστέθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 39 του ν. 4179/2013, και του άρθρου 14Α του ν. 3986/2011, όπως αυτό προστέθηκε με την παράγραφο 8 του άρθρου τρίτου του ν. 4092/2012, η δημιουργία τουριστικής λιμενικής εγκατάστασης, τίθεται νομίμως, διότι, η εν λόγω εγκατάσταση, η χωροθέτηση της οποίας, αποτελεί αντικείμενο του δευτέρου σταδίου της διαδικασίας, όπως αυτό προβλέπεται στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων, αλλά και όπως προκύπτει από τη μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ, θα είναι μικρής δυναμικότητας, περιοριζόμενη στην εξυπηρέτηση της πελατείας των ξενοδοχειακών μονάδων της περιοχής του ΕΣΧΑΔΑ και, πάντως, εναρμονίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 18 περ. β' του ν. 2160/1993 και του Παραρτήματος Ι αυτού (πρβλ. ΠΕ 363/2013 παρ. 14).

23. Στον χάρτη που συνοδεύει το υπό επεξεργασία σχέδιο φαίνεται να αποτυπώνεται ελλιπώς η γραμμή της Ζώνης Β΄ προστασίας του αρχαιολογικού χώρου, όπως η ζώνη αυτή έχει καθορισθεί με τις σχετικές αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Η ανωτέρω Ζώνη Β΄ πρέπει να αποτυπωθεί πλήρως στον χάρτη που συνοδεύει το σχέδιο, με τον αντίστοιχο υπομνηματισμό. Η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 2 περ. αη΄ του σχεδίου κατά το μέρος που ορίζει ότι στο τμήμα του γηπέδου Γ1, επιφανείας 7.654 τ.μ., καθώς και στο γήπεδο Γ2, τα οποία εμπίπτουν στη Ζώνη Β΄ του αρχαιολογικού χώρου Ερημοκάστρου, οι εργασίες επιτρέπονται υπό τους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού κατά τη φάση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου, σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν. 3986/2011 είναι νόμιμη, έχει δε την έννοια, σύμφωνα άλλωστε και με τις διατάξεις του άρθρου 11 παρ. Α΄ περ. 3 του ν. 3986/2011 σε συνδυασμό με το άρθρο 13 του ν. 3028/2002, ότι η σχετική κ.υ.α. θα υπογραφεί και από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού μετά από γνώμη του ΚΑΣ (πρβλ. ΠΕ 363/2013 παρ. 12, 250/2014 παρ. 16, 74/2016 5μ. παρ. 6). Από νομοτεχνική άποψη, στην ανωτέρω περίπτωση αη΄ της παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου αντί της φράσης «που θα θέσουν» πρέπει να τεθεί «που θέτουν».

24. Το τελευταίο εδάφιο της περ. δ΄ της παρ. 2 του άρθρου 2 του υπό επεξεργασία σχεδίου, πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: “Για την περιοχή αυτή το ελληνικό δημόσιο επιφυλάσσεται να προβεί, αν συντρέχει σχετική περίπτωση, στην έκδοση της προβλεπόμενης στο άρθρο 12 παρ. 6 του ν. 3986/2011 κοινής υπουργικής απόφασης”.

25. Ενόψει των προαναφερθεισών εξουσιοδοτικών διατάξεων του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, με τις οποίες ορίζεται ρητώς ότι με το προεδρικό διάταγμα έγκρισης του ΕΣΧΑΔΑ εγκρίνονται, μεταξύ άλλων, οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η δε αίτηση του κυρίου του προς αξιοποίηση δημοσίου ακινήτου που υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας πρέπει να συνοδεύεται από στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης 107017/2006, νομίμως με το άρθρο 3 του υπό επεξεργασία σχεδίου εγκρίνεται η ΣΜΠΕ, η οποία έχει εκπονηθεί, πλην άλλων, με σκοπό τη λήψη μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του ΕΣΧΑΔΑ.

26. Το άρθρο 4 πρέπει να αναδιατυπωθεί χωρίς παραγράφους ως εξής: «Η προσαρμογή των ενδεχομένως επηρεαζόμενων αμυντικών έργων, ο προσδιορισμός-υπόδειξη στο έδαφος των επηρεαζόμενων αμυντικών έργων, ο καθορισμός τυχόν νέων κατασκευαστικών αναγκών κ.λπ., εφόσον απαιτηθεί στο πλαίσιο της εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, αποφασίζεται από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και υλοποιείται με μέριμνα και δαπάνες του μελλοντικού επενδυτή σε συνεργασία με τον τοπικό σχηματισμό (95 ΑΔΤΕ)».