

## **ΣΤΕ 1367/2017 [Νόμιμη έγκριση ΣΧΟΟΑΠ]**

### **Περίληψη**

-Το ΣΧΟΟΑΠ, κατ' άρθρο 5 του αυτού ν. 2508/1997, έχουν ως αντικείμενο την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη της "ανοικτής πόλης" και για την εκπόνηση και την έγκριση τους εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις που ρυθμίζονται τα Γ.Π.Σ. Ως "ανοικτή πόλη" νοείται δε σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή.

-Τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία αποτελούν το πρώτο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού μιας περιοχής, επιτρεπώς εγκρίνονται, κατά τον κρίσιμο χρόνο, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας, μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, ενώ δεν καθίσταται αντιφατική η πρόβλεψη αυτή με τον κανόνα της θεσπίσεως των πολεοδομικών ρυθμίσεων του δευτέρου σταδίου (πολεοδομική μελέτη) με προεδρικό διάταγμα, προεχόντως διότι, κατά τις οικείες διατάξεις, όλες οι προβλέψεις του ΣΧΟΟΑΠ, ακόμη και οι βασικές, μπορεί να ανατραπούν κατά τη διαδικασία εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης με την άσκηση ενστάσεων.

-Ο αιτών κατ'ουσίαν αμφισβητεί την ουσιαστική-τεχνική εκτίμηση της Διοικήσεως για τα ιδιαίτερα μορφολογικά και άλλα στοιχεία της περιοχής, προκειμένου αυτή να ενταχθεί σε συγκεκριμένη ζώνη κανονιστικών ρυθμίσεων, η εκτίμηση όμως αυτή δεν αποτελεί αντικείμενο ακυρωτικού ελέγχου, είναι δε απορριπτέος ως απαράδεκτος ο σχετικός λόγος ακυρώσεως, εφόσον κατά το ΣΧΟΠ τα πληθυσμιακά δεδομένα δεν τεκμηριώνουν την αύξηση του συντελεστή δόμησης στην Π.Ε. 3 από 0,3 σε 0,4 και δεδομένου ότι ο αιτών δεν αμφισβητεί ειδικώς την κρίση αυτή, δεν προκύπτει ότι παραβιάζεται η αρχή της ισότητας από την πρόβλεψη συντελεστή δομήσεως 0,3 στην Π.Ε. 3

**Πρόεδρος:** *Αγγ. Θεοφιλοπούλου*

**Εισηγητής:** *Μ.-Ελ. Κωνσταντινίδου*

### **Βασικές Σκέψεις**

2. Επειδή, με την αίτηση αυτή ζητείται η ακύρωση της 640/27-1-2009 αποφάσεως του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, με θέμα «Έγκριση σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) Δήμου Αρμένων Νομού Χανίων» (ΦΕΚ ΤΑΠΘ 39/3-2-2009).

3. Επειδή, ο αιτών, φερόμενος ως κύριος αγροτικού ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια του τέως χωριού Καλυβών Αποκορώνου και νυν Δήμου Αρμένων-

Αποκορώνου-Χανίων Κρήτης, με έννομο συμφέρον και εν γένει παραδεκτώς ζητεί την ακύρωση της προσβαλλόμενης πράξεως.

4. Επειδή, ο ν. 2508/1997 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις (Α΄ 124) ορίζει τα εξής: «Άρθρο 1: Σκοπός - Κατευθυντήριες αρχές 1. Σκοπός του νόμου αυτού είναι ο καθορισμός των κατευθυντήριων αρχών, των όρων, των διαδικασιών και των μορφών πολεοδομικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των ευρύτερων περιοχών των πόλεων και οικισμών της χώρας, που θα κατατείνει ειδικότερα: α) στη σταδιακή ανάδειξη και οργάνωση στο μη αστικό χώρο των «ανοικτών πόλεων», στην ανάδειξη της συνοχής και στην ανασυγκρότηση του αστικού και περιαστικού χώρου, β) στη διασφάλιση της οικιστικής οργάνωσης των πόλεων και οικισμών με τον επιθυμητό συσχετισμό των οικιστικών παραμέτρων, την προστασία του περιβάλλοντος και την ανακοπή της άναρχης δόμησης, με τον καθορισμό κριτηρίων ανάπτυξης που συντείνουν στη μεγαλύτερη δυνατή οικονομία των οικιστικών επεκτάσεων, γ) στην αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, με την εξασφάλιση του αναγκαίου κοινωνικού εξοπλισμού, της τεχνικής υποδομής και τον έλεγχο χρήσεων σύμφωνα με πολεοδομικά σταθερότυπα και κριτήρια καταλληλότητας, δ) στην προστασία, ανάδειξη και περιβαλλοντική αναβάθμιση των κέντρων πόλεων, των πολιτιστικών πόλεων και των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, των χώρων πρασίνου και λοιπών στοιχείων φυσικού, αρχαιολογικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των πόλεων, των οικισμών και του περιαστικού χώρου. 2. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζονται με τις αρχές και κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού, που συγκεκριμενοποιούνται με τα χωροταξικά σχέδια των περιφερειών, των νομών και τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, όπως και με τα αντιστοίχου επιπέδου αναπτυξιακά προγράμματα. Επίσης, η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να είναι σύμφωνοι με τους όρους προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, με τις αρχές της πολεοδομικής επιστήμης και τους γενικότερους αναπτυξιακούς στόχους μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και η διαφύλαξη της γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας. 3. Η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός πραγματοποιούνται σε δύο επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο περιλαμβάνονται: α) ... β) το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (Γ.Π.Σ.) για τον αστικό και περιαστικό χώρο και το σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) για τον μη αστικό χώρο. Το δεύτερο επίπεδο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου και περιλαμβάνει την πολεοδομική μελέτη και την πράξη εφαρμογής της, καθώς και τις πολεοδομικές μελέτες αναπλάσεων, παραγωγικών πάρκων ή άλλες ειδικές πολεοδομικές μελέτες. 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ...». Το άρθρο 4, όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, με τίτλο «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο», ορίζει τα εξής: 1. ... 2. Το Γ.Π.Σ. που περιλαμβάνεται στην περιοχή ρυθμιστικού σχεδίου μπορεί να αφορά ένα μόνο δήμο ή κοινότητα ανεξαρτήτως του πληθυσμού του. Στην περίπτωση αυτή, το Γ.Π.Σ. εναρμονίζεται προς τις κατευθύνσεις και τα προγράμματα του ρυθμιστικού σχεδίου και περιέχει τις αναγκαίες ρυθμίσεις

για την επίτευξη των σκοπών του. 3. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται: α) οι περιοχές ειδικής προστασίας κατά την παρ. 4 του παρόντος άρθρου που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) οι περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης, συμπεριλαμβανόμενων και των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, γ) τα εγκεκριμένα κατά τη δημοσίευση του παρόντος Γ.Π.Σ. και δ) όλες οι πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Ειδικότερα, περιλαμβάνει όλες τις πολεοδομημένες περιοχές του οργανισμού ή των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και τους προϋφιστάμενους του έτους 1923 οικισμούς, τις προς πολεοδόμηση περιοχές συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες, στο μέτρο που η πολεοδόμηση των περιοχών αυτών κρίνεται απολύτως αναγκαία, εν` όψει ιδίως της δημογραφικής εξέλιξης, της ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, των οικιστικών και γενικότερα των πολεοδομικών συνθηκών και στο μέτρο που απαιτείται για κάλυψη των σχετικών αναγκών. Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή την εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως τη δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Με το Γ.Π.Σ. μπορεί να προσδιορίζονται περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης (Π.Ε.Ρ.Π.Ο.), τμήματα του οικισμού που έχουν ανάγκη ανάπλασης ή αναμόρφωσης, καθώς και ζώνες ειδικής ενίσχυσης (Ζ.Ε.Ε.) κατά το άρθρο 22 του παρόντος. ... 4. Με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται επίσης περιοχές ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π.) που δεν προορίζονται για πολεοδόμηση, συνεχόμενες ή μη προς τις πολεοδομημένες ή τις προς πολεοδόμηση περιοχές, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού, ιστορικού ή λαογραφικού ενδιαφέροντος, παραθαλάσσιες ή παραποτάμιες ζώνες, βιότοποι και τόποι ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δάση και δασικές εκτάσεις. Επίσης, με το Γ.Π.Σ. καθορίζονται περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης. Για τις περιοχές της παρούσας παραγράφου μπορεί με το Γ.Π.Σ. να ορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης, το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση των ιδιοκτησιών, και να επιβάλλονται και άλλα μέτρα ειδικής προστασίας. Αν κατά την έγκριση Γ.Π.Σ. έχουν καθορισθεί Ζ.Ο.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, τα όρια και οι ρυθμίσεις που τις διέπουν περιλαμβάνονται στο περιεχόμενο του Γ.Π.Σ. δυνάμενες να τροποποιηθούν για μεγαλύτερη προστασία της περιοχής. 5. Το Γ.Π.Σ. αποτελείται από τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και ιδίως, προκειμένου για τις περιοχές της παρ. 4 τα όρια των ζωνών ανάλογα με το βαθμό προστασίας και επέμβασης, προκειμένου για τις προς πολεοδόμηση περιοχές τα όρια κάθε πολεοδομικής ενότητας, τη γενική εκτίμηση των αναγκών των πολεοδομικών ενότητων σε κοινόχρηστους χώρους, κοινωφελείς εξυπηρετήσεις και δημόσιες παρεμβάσεις ή ενισχύσεις στον τομέα της στέγης και τη γενική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης, ανάπτυξης, ανάπλασης ή αναμόρφωσης των πολεοδομικών ενότητων και των ζωνών αναπτυξιακών δραστηριοτήτων σε συνάρτηση προς τις παραπάνω ανάγκες. Η πρόταση αυτή στηρίζεται σε εκτίμηση των

αναγκών σε χώρο για τις δραστηριότητες των τομέων παραγωγής στον αστικό και στον περιαστικό χώρο, στα πλαίσια των χωροταξικών σχεδίων ή ελλείπει αυτών των κατευθύνσεων χωροταξικής οργάνωσης του νομού, σύμφωνα με τα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και των αναμενόμενων επιπτώσεων στο περιβάλλον. Η παραπάνω πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις χρήσεις γης, στα πολεοδομικά κέντρα, στο κύριο δίκτυο κυκλοφορίας, στην πυκνότητα και στο μέσο συντελεστή δόμησης κατά πολεοδομική ενότητα ή τμήμα της, σε απαγορεύσεις δόμησης και χρήσης, στις γενικές κατευθύνσεις και στο γενικό πλαίσιο προστασίας των περιοχών ειδικής προστασίας. Ο μέσος συντελεστής δόμησης αφορά και υπολογίζεται μόνο για τις οικοδομήσιμες εκτάσεις που καταλαμβάνονται από τα οικοδομικά τετράγωνα της πολεοδομικής ενότητας ή τμήματος της. 6. Η πολεοδόμηση γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες, το μέγεθος και τα όρια των οποίων καθορίζονται με το Γ.Π.Σ. με κριτήριο την εξασφάλιση της καλύτερης δυνατής οργάνωσης των περιοχών κατοικίας, λοιπών χρήσεων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, με πρόβλεψη και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων των κατοίκων, την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών, την απόκτηση γης για κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και την εκτέλεση προγραμμάτων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης ή παραγωγικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων. 7. Αναθεώρηση ή τροποποίηση Γ.Π.Σ. δεν επιτρέπεται πριν παρέλθει πενταετία από την έγκριση του. Στο χρονικό αυτό διάστημα είναι κατ' εξαίρεση δυνατή η τροποποίηση του σχεδίου μόνον προκειμένου: α) να καθορισθούν περιοχές ειδικής προστασίας σύμφωνα με την παρ. 4, β) να καθορισθούν ζώνες ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου αυτού και γ) ... 8. ... 9. ... 10. Η έγκριση και αναθεώρηση Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Στις περιπτώσεις λειτουργίας των Ν.Π.Δ.Δ. και των αντίστοιχων επιτροπών των άρθρων 3 και 6 του παρόντος νόμου, γνωμοδοτεί, αντί του Σ.Χ.Ο.Π. περιφέρειας, το οικείο όργανο των ως άνω Ν.Π.Δ.Δ. ή οι επιτροπές, που μπορούν να κινήσουν τη διαδικασία έγκρισης και αναθεώρησης του Γ.Π.Σ.. Κατά τα λοιπά, για τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνέπειες του Γ.Π.Σ. εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των άρθρων 3, 4, 5 του ν. 1337/1983. Όπου στις διατάξεις αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας. Ειδικά στις περιοχές των ρυθμιστικών σχεδίων της ευρύτερης περιοχής Αθήνας και Θεσσαλονίκης η έγκριση και αναθεώρηση των Γ.Π.Σ. γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εφαρμοζόμενων κατά λοιπά των διατάξεων του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1515/1985 (ΦΕΚ 18 Α') και του άρθρου 5 παρ. 4 του ν. 1561/1985 (ΦΕΚ 148 Α'), αντίστοιχα. 11. ... 12. Οι διατάξεις των άρθρων 21 και 23 του ν. 1650/1986 και 91 του ν. 1892/1990 δεν θίγονται. Ο χαρακτηρισμός περιοχών, στοιχείων ή συνόλων της φύσης και του τοπίου, καθώς και ο καθορισμός ζωνών ειδικών περιβαλλοντικών ενισχύσεων με βάση τα ως άνω άρθρα

21 και 23 πρέπει να εναρμονίζεται προς τις τυχόν υφιστάμενες κατευθύνσεις ή προτάσεις των χωροταξικών σχεδίων, καθώς και προς την πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης και τις γενικές κατευθύνσεις, που περιέχονται στα Γ.Π.Σ. και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία εγκρίνονται κατ' εφαρμογή του παρόντος νόμου. Σε περίπτωση που η ειδική μελέτη του άρθρου 23 του ν. 1650/1986 απαιτεί μέτρα ή ρυθμίσεις που μεταβάλλουν τις προτεινόμενες από τα παραπάνω σχέδια χρήσεις γης και ειδικότερους όρους και περιορισμούς, επιβάλλεται η τροποποίηση των σχεδίων αυτών σύμφωνα με τις απαιτήσεις της σχετικής ειδικής μελέτης». Το άρθρο 5 με τίτλο «Οικιστική οργάνωση ανοικτής πόλης», όπως το άρθρο αυτό ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο, ορίζει τα εξής: «1. Ως ανοικτή πόλη νοείται σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. 2. Για την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη κάθε ανοικτής πόλης εκπονείται και εγκρίνεται σχέδιο χωρικής και οικιστικής οργάνωσης της ανοικτής πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.). Τα όρια της ανοικτής πόλης ταυτίζονται κατ' αρχήν με τα όρια του αντίστοιχου συμβουλίου περιοχής στο οποίο δεν περιλαμβάνεται οικισμός πάνω από 2000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή. Κατ' εξαίρεση, στα διοικητικά όρια του συμβουλίου περιοχής μπορεί να οριοθετούνται μέχρι και τρεις ανοικτές πόλεις και να καταρτίζονται αντίστοιχα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 4. Το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εκπονείται με βάση τις προβλέψεις πληθυσμιακής και οικονομικής εξέλιξης της περιοχής και περιλαμβάνει τους απαραίτητους χάρτες, σχέδια, διαγράμματα και κείμενα, ώστε να περιέχει σύνολο μέτρων κατευθύνσεων και προγραμμάτων. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 3, 4, 5, 6, 7 και 8 του προηγούμενου άρθρου. 3. Η έγκριση και αναθεώρηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Κατά τα λοιπά και ειδικότερα ως προς τη διαδικασία εκπόνησης, έγκρισης και συνεπειών του σχεδίου αυτού εφαρμόζονται ανάλογα τα άρθρα 3, 4 και 5 του ν. 1337/1983. Όπου στα άρθρα αυτά αναφέρεται Υπουργός Χωροταξίας, και Περιβάλλοντος ή Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, νοείται ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας ή η αρμόδια υπηρεσία της περιφέρειας. 4. Κατ' εξαίρεση της προηγούμενης παραγράφου, ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί με πρωτοβουλία του να κινήσει τη διαδικασία εκπόνησης ορισμένων Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., τα οποία θα χρησιμοποιηθούν ως πρότυπα για τη συναγωγή συμπερασμάτων και απόκτησης εμπειρίας για την περαιτέρω προώθηση του θεσμού των σχεδίων αυτών. Στην περίπτωση αυτή η κίνηση της διαδικασίας γνωστοποιείται στο νομάρχη και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού ύστερα από τη γνώμη των οικείων πρωτοβάθμιων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης και του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του παρόντος άρθρου. 5. Οι διατάξεις του ν. 1337/1983, που αναφέρονται στα Γ.Π.Σ., εφαρμόζονται και στα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.». Κατά το άρθρο 7 παρ. 1 και 2 με τίτλο «Πολεοδομική μελέτη»: 1. Για την πολεοδόμηση συγκεκριμένης περιοχής

απαιτείται εγκεκριμένο κατά τις διατάξεις του παρόντος Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.. Μέχρι την έγκριση των ανωτέρω Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., είναι επιτρεπτή η πολεοδόμηση σε περιοχές που προβλέπονται για το σκοπό αυτόν από εγκεκριμένο ρυθμιστικό σχέδιο ή Ζ.Ο.Ε. ή ειδικό χωροταξικό σχέδιο ή Γ.Π.Σ., σύμφωνα με τις διατάξεις που τις διέπουν.

2. Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γ.Π.Σ. ή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π..

Πολεοδομική μελέτη επίσης απαιτείται για την ανάπλαση, σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β` του παρόντος, η οποία εμπεριέχεται στις σχετικές ειδικές μελέτες».

Περαιτέρω, το άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 1337/1983 (Α` 33) ορίζει ότι: «1. Η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με Π.Δ./γμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ύστερα από γνωμοδότηση του Νομαρχιακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος και του οικείου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του Ν.Δ. της 17/7/1923 "περί σχεδίων πόλεων κ.λπ.". Το Συμβούλιο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του Νομού γνωμοδοτεί αντί του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων που προβλέπει το άρθρο 3 του Ν.Δ. της 17.7.1923, ο Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος μπορεί όμως να ζητήσει και τη γνώμη του Περιφερειακού ή Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος. Το π.δ./γμα περιλαμβάνει τα στοιχ. α' και β' της παρ. 5 του άρθρου 6 αυτού του νόμου. Ενστάσεις, που τυχόν ανατρέπουν βασικά σημεία του γενικού πολεοδομικού σχεδίου και γίνονται αποδεκτές, συνεπάγονται την αναμόρφωση και νέα έγκριση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου κατά τη διαδικασία του άρθρου 3 του παρόντος νόμου».

5. Επειδή, όπως έχει κριθεί, ο ν. 2508/1997 (Α` 124) που έχει ως σκοπό τη «βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της Χώρας μέσω του πολεοδομικού σχεδιασμού» ορίζει ότι η οικιστική οργάνωση και ο πολεοδομικός σχεδιασμός εναρμονίζονται με τις αρχές και τις κατευθύνσεις του αναπτυξιακού προγραμματισμού και του χωροταξικού σχεδιασμού (άρθρο 1 παρ. 2). Ως μέσα πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου ο ανωτέρω ν. 2508/1997 προβλέπει τα ρυθμιστικά σχέδια, τα γενικά πολεοδομικά σχέδια (Γ.Π.Σ.), για τον αστικό και τον περιαστικό χώρο και τα σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης «ανοικτής πόλης» (ΣΧΟΟΑΠ) για τον μη αστικό χώρο (άρθρο 1 παρ. 3). Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 3 του ως άνω ν. 2508/1997, τα Γ.Π.Σ. καθορίζουν α) τις περιοχές ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, β) τις περιοχές γύρω από πόλεις ή οικισμούς, για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξαπλώσεως, συμπεριλαμβανομένων των περιοχών που καθορίστηκαν ως ζώνες οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.), σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 1337/1983, γ) τα ήδη εγκεκριμένα Γ.Π.Σ., δ) τις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές. Οι προς πολεοδόμηση περιοχές μπορούν να αφορούν κύρια ή δεύτερη κατοικία ή εγκατάσταση αναπτυξιακών δραστηριοτήτων, όπως η δημιουργία παραγωγικών πάρκων ή τουριστικών ζωνών. Τα ΣΧΟΟΑΠ, κατ' άρθρο 5 του αυτού ν. 2508/1997, έχουν ως αντικείμενο την οικιστική οργάνωση και ανάπτυξη της «ανοικτής πόλης» και για την εκπόνηση και την έγκριση τους εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις που ρυθμίζουν

τα Γ.Π.Σ. Ως «ανοικτή πόλη» νοείται δε σύνολο γειτονικών οικισμών του μη αστικού χώρου, καθένας από τους οποίους έχει πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, σύμφωνα με την εκάστοτε τελευταία απογραφή (ΣτΕ 387/2014).

6. Επειδή, εξάλλου, όπως έχει κριθεί (ΣτΕ Ολομ. 3661/2005), κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 24 του Συντάγματος, ο πολεοδομικός σχεδιασμός, δηλαδή η πολεοδομική οργάνωση των πόλεων και των οικισμών της χώρας οποιουδήποτε μεγέθους, κατά τρόπο που να εξυπηρετεί τη λειτουργικότητα και την ανάπτυξή τους και να επιτυγχάνει την εξασφάλιση των καλύτερων δυνατών όρων διαβίωσης σε αυτούς, έχει ευρύτερες συνέπειες που δεν περιορίζονται στα όρια του συγκεκριμένου οικισμού, αλλά εκτείνονται σε ολόκληρη την επικράτεια ενόψει της αλληλεπιδράσεως του τρόπου οργανώσεως κάθε οικισμού με τους υπολοίπους και των επεμβάσεων στο φυσικό και το πολιτιστικό περιβάλλον, τις οποίες αναπόφευκτα συνεπάγεται η πολεοδομική οργάνωση μιας περιοχής. Επομένως, η έγκριση και τροποποίηση των πολεοδομικών σχεδίων οποιασδήποτε κλίμακας και η θέσπιση με ρυθμίσεις κανονιστικού χαρακτήρα πάσης φύσεως όρων δομήσεως δεν μπορεί να θεωρηθεί ούτε ειδικότερο θέμα, κατά την έννοια του άρθρου 43 παρ. 2 του Συντάγματος, αλλά ούτε και θέμα τοπικού ενδιαφέροντος ή τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα. Συνεπώς, οι ρυθμίσεις αυτές μπορεί να γίνονται μόνο με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Ο κανόνας, εξάλλου, αυτός αφορά τόσο στις αμιγώς κανονιστικές πράξεις (λ.χ. όροι δομήσεως και χρήσεων) και τις πράξεις μικτού χαρακτήρα (λ.χ. τροποποίηση σχεδίου πόλεως με ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), όσο και στις ατομικές πράξεις (λ.χ. απλή τροποποίηση σχεδίου χωρίς ταυτόχρονο καθορισμό όρων δομήσεως), διότι, κατά το Σύνταγμα, ο πολεοδομικός σχεδιασμός συνδέει, λόγω του μεγάλου βαθμού της εσωτερικής συνοχής του, αρρήκτως τις κατηγορίες αυτές πράξεων, κατά τρόπο ώστε η τροποποίηση από άλλο όργανο ατομικής πολεοδομικής ρυθμίσεως να επιδρά αφεύκτως και στο υπόλοιπο, κανονιστικό μέρος αυτής, με αποτέλεσμα τον κίνδυνο ανατροπής της συνοχής της. Τα ανωτέρω, ωστόσο, δεν αφορούν τη νομοθετική πρόβλεψη εγκρίσεως του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (πρώτου σταδίου του πολεοδομικού σχεδιασμού μιας περιοχής) με υπουργική απόφαση ούτε καθιστά αντιφατική την πρόβλεψη αυτήν με τον κανόνα της θεσπίσεως των πολεοδομικών ρυθμίσεων του δεύτερου σταδίου (πολεοδομική μελέτη) με προεδρικό διάταγμα, προεχόντως διότι, κατά τις οικείες διατάξεις (άρθρα 7 παρ. 1 του ν. 1337/1983, 7 παρ. 3 του ν. 2508/1997), όλες οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, ακόμη και οι βασικές, μπορεί να ανατραπούν κατά τη διαδικασία εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης με την άσκηση ενστάσεων (βλ. ΣτΕ 2711/2013, 4526/2013, 2482/2014).

7. Επειδή, περαιτέρω, εν όψει των αναφερθέντων στις προηγούμενες σκέψεις, τα ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία αποτελούν το πρώτο στάδιο του πολεοδομικού σχεδιασμού μιας περιοχής, επιτρεπώς εγκρίνονταν, κατά τον κρίσιμο χρόνο, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας μετά από γνώμη του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος ενώ δεν καθίσταται αντιφατική η πρόβλεψη αυτή με τον κανόνα της θεσπίσεως των πολεοδομικών ρυθμίσεων του δεύτερου

σταδίου (πολεοδομική μελέτη) με προεδρικό διάταγμα, προεχόντως διότι, κατά τις οικείες διατάξεις (άρθρα 7 παρ. 1 του ν. 1337/1983, 5 και 7 παρ. 3 του ν. 2508/1997), όλες οι προβλέψεις του ΣΧΟΟΑΠ, ακόμη και οι βασικές, μπορεί να ανατραπούν κατά τη διαδικασία εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης με την άσκηση ενστάσεων. Ενόψει των ανωτέρω, ο προβαλλόμενος λόγος ακυρώσεως, κατά τον οποίο η προσβαλλόμενη πράξη αντίκειται στο άρθρο 43 παρ. 2 του Συντάγματος, ως εκδοθείσα από όργανο διαφορετικό από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, είναι απορριπτέος ως αβάσιμος.

8. Επειδή, προβάλλεται ότι η έκταση στην οποία περιλαμβάνεται η επίδικη ιδιοκτησία του αιτούντος είναι γεωργική, ότι δεν υπάρχει δάσος πλατύφυλλων δένδρων και ότι, συνεπώς, κατά πλάνη περί τα πράγματα εξαιρείται της ρυμοτομήσεως και περιλαμβάνεται στις Π.Ε.Π. 3 και 5. Επικαλείται δε ο αιτών την 889/4.9.2008 πράξη χαρακτηρισμού έκτασης της Διευθύνσεως Δασών Χανίων σύμφωνα με την οποία έκταση 333.742,00 τ.μ., στην οποία περιλαμβάνεται και η έκταση ιδιοκτησίας χαρακτηρίζεται γεωργική. Προβάλλεται περαιτέρω ότι μη νομίμως και κατά πλάνη περί τα πράγματα η προσβαλλόμενη απόφαση ορίζει ότι τα γήπεδα/οικόπεδα, που τμήμα της έκτασης τους βρίσκεται εντός της προαναφερόμενης ζώνης και το υπόλοιπο τμήμα τους βρίσκεται είτε στις περιοχές όπου ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση, είτε εντός των επεκτάσεων των οικισμών, διατηρούν την αρτιότητα και το συντελεστή δόμησης επί του συνολικού γηπέδου και ότι το όριο ζώνης προς την πλευρά των γηπέδων, αποτελεί γραμμή δόμησης, διότι η Π.Ε.Π. 5 που ορίζεται κατά μήκος του ποταμού Κοιλιάρη συμπίπτει με την Π.Ε.Π. 3. Κατ' αυτόν τον τρόπο, τα γήπεδα-οικόπεδα που εκτείνονται κατά μήκος του ποταμού Κοιλιάρη, όπως δηλαδή και το επίδικο, δεν μπορούν να διατηρήσουν την αρτιότητα και το συντελεστή δόμησης επί του συνολικού γηπέδου και δεν μπορεί το όριο ζώνης προς την πλευρά των γηπέδων να αποτελέσει γραμμή δόμησης καθώς η Π.Ε.Π. 3 έχει μη νομίμως ορισθεί ως δάσος πλατύφυλλων και συνεπώς επ' αυτής δεν μπορεί να τύχουν εφαρμογής τα ανωτέρω.

9. Επειδή, από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτουν τα ακόλουθα: Το άρθρο 3 της προσβαλλόμενης πράξης με τίτλο «Οργάνωση Χρήσεων και Προστασία Περιβάλλοντος» έχει το εξής περιεχόμενο: «Για την εφαρμογή της χωρικής οργάνωσης και λειτουργίας καθορίζονται οι περιοχές οικιστικής οργάνωσης, οι περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων, οι περιοχές για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης και οι περιοχές ειδικής προστασίας με στόχο την διαφύλαξη τους και την βιώσιμη ανάπτυξή τους. Στον χάρτη Π 2 αποτυπώνονται οι Χρήσεις Γης/Προστασία του Δήμου και κυρίως: 1. ... 2. ... 3. Οι περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ): Περιοχή Natura 2000, δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, παραποτάμιες περιοχές και φαράγγι Δικτάμου, περιοχή αρχαιολογικού χώρου Άπτερας, περιοχές διαδρομών περιήγησης. 4. ... 3. Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) Καθορίζονται περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ) που αφορούν: • την προστασία της περιοχής Natura στο νοτιοδυτικό τμήμα του δήμου στα σύνορα με τους Δήμους Σφακίων, Φρε και Κεραμιών (ΠΕΠ 1). • την προστασία των



δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων όπως αυτές προκύπτουν από τα στοιχεία της Δασικής Υπηρεσίας μετά τη σχετική απόφαση του Νομάρχη Χανίων (ΠΕΠ 2). • την προστασία παραποτάμιων δασοσκεπών περιοχών με παρουσία πλατύφυλλων (πλατάνια κλπ.) και το φαράγγι του Δίκταμου, (ΠΕΠ 3). • την προστασία τμήματος του αρχαιολογικού χώρου της Απτέρας που καλύπτει έκταση εντός των ΒΔ ορίων του Δήμου Αρμένων (ΠΕΠ 4). • την δημιουργία ζωνών προστασίας κατά μήκος τριών ειδικών διαδρομών περιήγησης (ΠΕΠ 5). ... 3.3 Περιοχές Ειδικής Προστασίας - Παραποτάμιες περιοχές και φαράγγι Δίκταμου (Π.Ε.Π. 3) Η Π.Ε.Π. 3 αφορά τις παραποτάμιες περιοχές κατά μήκος των ποταμών Κοιλιάρης και Ξυδιάς και εντός των Δ.Δ. Καλυβών, Αρμένων, Νέου Χωριού και Στύλου - όπου καταγράφονται δασοσκεπείς εκτάσεις πλατύφυλλων (πλατάνια κλπ.) - και την έκταση που καταλαμβάνει το φαράγγι του Δίκταμου. Τμήματα της Π.Ε.Π 3 είτε γειτνιάζουν είτε βρίσκονται εντός της Π.Ε.Π. 5 «Διαδρομές περιήγησης», που αφορά στην προστασία διαδρομών περιήγησης. Τα δύο καθεστώτα προστασίας συνυπάρχουν χωρίς να δημιουργούνται ασάφειες ως προς την πρόβλεψη χρήσεων και λειτουργούν συμπληρωματικά. Εντός των εν λόγω περιοχών απαγορεύεται η πολεοδόμηση και η δόμηση και επιτρέπονται μόνο κατασκευές που είναι απαραίτητες για την προστασία των δασών σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Για τις περιοχές αυτές και την ακριβή οριοθέτησή τους προτείνεται η εκπόνηση μελετών χαρτογράφησης με φορέα ανάθεσης τη Διεύθυνση Δασών της Ν.Α. Χανίων. ... 3.5 Περιοχές Ειδικής Προστασίας - Διαδρομές Περιήγησης (Π.Ε.Π. 5) Η ΠΕΠ 5 ορίζεται κατά μήκος διαδρομών περιβαλλοντικής και πολιτιστικής αξίας. Πρόκειται για μία διαδρομή με αυτοκίνητο διερχόμενη από σημαντικούς οικισμούς του Δήμου και δύο διαδρομές πεζή κατά μήκος των ποταμών Κοιλιάρη και Ξυδιά. Η Π.Ε.Π. 5 αποτελεί το σύνολο των περιοχών με πλάτος ίσο με αυτό των προβλεπόμενων αποστάσεων δόμησης από το π.δ. 209/1998 ανάλογα με την κατηγορία του δρόμου (στο τριτεύον εθνικό 30 μ., στο πρωτεύον επαρχιακό 20 μ. στο δευτερεύον επαρχιακό και δημοτικό 15 μ. από τον άξονα του δρόμου) εκατέρωθεν της διαδρομής με αυτοκίνητο και 20 μ. εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης των ποταμών που ορίζουν τις διαδρομές πεζοπορίας. Επισημαίνεται ότι τα γήπεδα/οικόπεδα, που τμήμα της έκτασής τους βρίσκεται εντός της προαναφερόμενης ζώνης και το υπόλοιπο τμήμα τους βρίσκεται είτε στις περιοχές όπου ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση, είτε εντός των επεκτάσεων των οικισμών, διατηρούν την αρτιότητα και το συντελεστή δόμησης επί του συνολικού γηπέδου και ότι το όριο της ζώνης προς την πλευρά των γηπέδων, αποτελεί γραμμή δόμησης. Επισημαίνεται επίσης ότι οι μελέτες πολεοδόμησης αναλαμβάνουν την υποχρέωση να καθορίσουν τα τμήματα των γηπέδων που περιλαμβάνονται στη ζώνη αυτή ως εισφορά σε γη των αντίστοιχων ιδιοκτησιών. Εντός της ζώνης Π.Ε.Π. 5 επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση πινακίδων σήμανσης ή και η δημιουργία σταθμών ενημέρωσης καθώς και η λειτουργία επιμέρους δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου/αναψυχής σε επιλεγμένες θέσεις, οι οποίες ορίζονται με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Αρμένων. Επίσης εντός της ΠΕΠ 5 και επί του πρωτεύοντος επαρχιακού δικτύου επιτρέπεται η ίδρυση και λειτουργία πρατηρίων βενζίνης, έως ένα πρατήριο ανά

Δημοτικό Διαμέρισμα. Σημειώνεται εδώ ότι στο τμήμα της ΠΕΠ 5 που διέρχεται εντός των ήδη θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων, οι παρεμβάσεις αφορούν την ανάπλαση των όψεων των υφιστάμενων κτιρίων και τη σήμανση-πληροφόρηση των επισκεπτών. ... Οι διαδρομές περιήγησης είναι: • 1α: (Απτέρα) - Καλύβες - Αρμένιοι - Νέο Χωριό - Μαχαιροί - Στύλος - (Μεγάλα Χωράφια) ή και παράκαμψη (διαδρομή με ΙΧ). • 1β: Μαχαιροί - Ραμνή - Κυριακοσέλλια - Χιλιομοδού - Σαμωνάς - Πρόβαρμα - Στύλος - (Μεγάλα Χωράφια) (διαδρομή με ΙΧ). • 2: Ποταμός Ξυδιάς (Καλύβες - Αρμένιοι) (διαδρομή πεζοπορίας). 3: Ποταμός Κοιλιάρης (Καλύβες - Στύλος) (διαδρομή πεζοπορίας)...». Εξάλλου, κατά την 7902/24.11.2008 εισήγηση της Διεύθυνσης ΠΕ.ΧΩ της Περιφέρειας Κρήτης προς το ΣΧΟΠ Περιφέρειας Κρήτης «εκ των πραγμάτων τίθενται από την ισχύουσα νομοθεσία όρια υποχρεωτικών αποστάσεων των οικοδομών, τόσο στο οδικό δίκτυο, όσο και στις παραποτάμιες ζώνες. Η πρόταση της μελέτης απλώς επιτρέπει την ενιαία αντιμετώπιση των προστατευόμενων ζωνών στο μέλλον και θα ληφθεί υπόψη από τις πολεοδομικές μελέτες έτσι ώστε οι ζώνες αυτές να συνυπολογιστούν στην εισφορά σε γη των ιδιοκτητών τους. Η ζώνη προστασίας, εν τέλει θα αξιοποιήσει τις ιδιοκτησίες». Περαιτέρω, η Περιφέρεια Κρήτης με το 1393/14.9.2010 έγγραφο απόψεων της αναφέρει τα εξής: «... η αναφερόμενη στην παρ. 2.1 της αίτησης ακυρώσεως Πράξη Χαρακτηρισμού Έκτασης της Δ/σης Δασών Χανίων με αρ. 889/4-9-2008 είχε τεθεί υπόψη του Σ.Χ.Ο.Π. Περιφέρειας Κρήτης και έχει συμπεριληφθεί στην εγκριτική απόφαση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμου Αρμένων. ([στοιχείο] 68 [του προοιμίου της προσβαλλόμενης πράξης]). Η Πράξη Χαρακτηρισμού Έκτασης αυτή, όπως και οι άλλες Πράξεις που αναφέρονται στο ίδιο εδάφιο της απόφασης αφορούν σε όλες τις περιοχές επέκτασης οικισμών του Δήμου Αρμένων οι οποίες πρόκειται να πολεοδομηθούν. Η Πράξη Χαρακτηρισμού Έκτασης με αρ. 889/4-9-2008 αφορά στην περιοχή επέκτασης βορειοδυτικά του οικισμού Καλύβες, αντιστοιχεί στις Πολεοδομικές Ενώτητες (Π.Ε.) 2 και 3 και εμφανίζεται στο χάρτη Π.3.1 που έχει δημοσιευθεί στο ΦΕΚ 39 ΑΑΠ/03-02-2009, σελ. 506. Η δημιουργία Περιοχών Ειδικής Προστασίας (Π.Ε.Π) αποτελεί ένα από τα αντικείμενα των μελετών Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5 του Ν. 2508/97. Ειδικά η δημιουργία Περιοχής Ειδικής Προστασίας - Παραποτάμιες περιοχές και φαράγγι Δίκταμου Π.Ε.Π. 3, κυμαινόμενου πλάτους, υποδείχθηκε και από τη Δ/ση Δασών Χανίων που στο έγγραφο της με αρ. 7885/5-12-2007 με θέμα «Απόψεις πάνω στη Β1 φάση του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του Δήμου Αρμένων Νομού Χανίων» (συνημ. 3) αναφέρει επί λέξει: «2. Όπως αναφέραμε στο 1ο σχετικό, θα πρέπει να αποτυπωθεί στον χάρτη του φυσικού - πολιτιστικού περιβάλλοντος της 1ης φάσης της μελέτης και τα όρια του φαράγγιού του Δίκταμου, κατά μήκος της διαδρομής αυτού εντός των ορίων του Δήμου Αρμένων προς το Στύλο. Το εν λόγω φαράγγι αποτελεί από τα πλέον σημαντικά φυσικά - περιβαλλοντικά στοιχεία του Δήμου και του γειτονικού Δήμου Κεραμειών και κατά συνέπεια θα πρέπει να προτείνεται η αντίστοιχη διαδρομή στη Β1 φάση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.». Η γνωμοδότηση αυτή της Δ/σης Δασών Χανίων έχει επίσης ληφθεί υπόψη στη εγκριτική απόφαση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμου Αρμένων ([στοιχείο] 52 [του προοιμίου της

προσβαλλόμενης πράξης]). Για τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας - Διαδρομές περιήγησης Π.Ε.Π. 5, προβλέπεται, από την εγκριτική απόφαση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δήμου Αρμένων, πλάτος για μεν τους δρόμους ίσο με αυτό των προβλεπόμενων αποστάσεων δόμησης από το Π.Δ. 209/1998 ανάλογα με την κατηγορία του δρόμου, για δε τα ρέματα 20 μ. εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης των ποταμών. Το πλάτος αυτό των 20 μ. είναι μικρότερο από την ελάχιστη απόσταση δόμησης που προβλέπεται από το άρθρο 6 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (349 ΚΒΠΝ) που ορίζει ότι όταν οι οριογραμμές δεν έχουν καθοριστεί η δόμηση επιτρέπεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 20 μ. από την οριογραμμή που ορίζεται προσωρινά από την πολεοδομική υπηρεσία. Προκύπτει συνεπώς ότι η ζώνη αυτή των 20 μ. εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης των ποταμών, αποτελεί υποσύνολο της ευρύτερης ζώνης μέσα στην οποία ούτως ή άλλως δεν επιτρέπεται η δόμηση. Το ίδιο ισχύει και για τις αποστάσεις που καθορίζονται από το Π.Δ. 209/1998 για το οδικό δίκτυο. Οι Π.Ε.Π. 5 αφορούν σε ζώνες που βρίσκονται σε περιοχές εκτός των οικισμών και κάποια τμήματά τους διέρχονται από οικισμούς. Για τις περιοχές εκτός οικισμών, σύμφωνα με την εγκριτική απόφαση ισχύουν, μέχρι την πολεοδόμηση τους, οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης, όπως ρητά αναφέρεται στην παρ. 5.4.3. «Μεταβατικές Διατάξεις» της εγκριτικής απόφασης. Για το λόγο αυτό, η εγκριτική απόφαση: α) υποδεικνύει ότι κατά την διαδικασία εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης θα πρέπει να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες του μηχανισμού της εισφοράς σε γη, που μόνο η πολεοδομική μελέτη και όχι το Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) μπορεί να αξιοποιήσει, έτσι ώστε να δημιουργηθούν οι ελεύθεροι χώροι εκατέρωθεν των ρεμάτων και των δρόμων που υποδεικνύει ως διαδρομές περιήγησης, β) τονίζει, ότι μέχρι την πολεοδόμηση θα πρέπει να τηρηθούν αυστηρά οι ισχύουσες διατάξεις για τις υποχρεωτικές αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται κατά τη δόμηση γηπέδων με πρόσωπο σε οδικό δίκτυο ή σε ρέμα, έτσι ώστε να διασφαλιστούν οι ελεύθεροι αυτοί χώροι και παράλληλα διαβεβαιώνει ότι το μέτρο αυτό δεν απομειώνει ούτε κατ' ελάχιστον την αρτιότητα των γηπέδων μέχρι την πολεοδόμηση, (παρ. 3.5 της απόφασης). Σε κάθε περίπτωση, στις περιοχές επέκτασης οικισμού ΠΕ 2 και 3 υπάρχει ζώνη που δεν μπορεί να δομηθεί επειδή εμπίπτει στη ζώνη του ρέματος, τόσο εάν βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή όσο και αν βρίσκεται σε περιοχή επέκτασης σχεδίου πόλης, το εύρος της οποίας θα καθοριστεί τελικά από τη νόμιμη διαδικασία οριοθέτησης του ρέματος ανεξάρτητα από το εάν και σε ποια τμήματα των παραποτάμιων περιοχών υπάρχει δάσος πλατύφυλλων δένδρων ή καλλιεργήσιμη γη. Αυτό προβλέπεται και από την εγκριτική απόφαση στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 5.2.14. και στο εδάφιο 6.10.4. Στο μεν εδάφιο 5.2.14 «Περιοχές εκτός σχεδίου» της απόφασης υπάρχει η σαφής διατύπωση ότι «Η δόμηση κοντά σε ρέματα καθορίζεται με τις διατάξεις του ν. 3010/2002 και τους ισχύοντες κτιριοδομικούς κανονισμούς», στη δε παράγραφο 6.10. «Απαιτούμενες μελέτες για θεσμικές παρεμβάσεις» αναφέρεται ρητά ότι απαιτείται να γίνουν μελέτες οριοθέτησης των ρεμάτων εντός των οικιστικών υποδοχέων και υποδεικνύεται η διαδικασία του ν. 3010/2002. (εδάφιο 6.10.4).

10. Επειδή, από τα προεκτεθέντα στοιχεία του φακέλου και τους χάρτες προκύπτει ότι η Π.Ε.Π. 3 βρίσκεται εντός της Π.Ε.Π. 5 στο επίμαχο σημείο. Η δε θέσπιση της Π.Ε.Π. 5 ως μέτρου που σκοπεί στη δημιουργία ζωνών περιήγησης και εμμέσως στην ανάδειξη του ποταμού Κοιλιάρη και της παραποτάμιας περιοχής του νομίμως αιτιολογείται. Περαιτέρω, από την πρόβλεψη στην παράγραφο 3.3. του άρθρου 3 της προσβαλλόμενης ότι «τα δύο καθεστώτα προστασίας συνυπάρχουν χωρίς να δημιουργούνται ασάφειες ως προς την πρόβλεψη χρήσεων και λειτουργούν συμπληρωματικά» συνάγεται ότι και για το ακίνητο του αιτούντος ισχύει η προβλεπόμενη στην παράγραφο 3.5. του ίδιου άρθρου ρύθμιση ότι «τα γήπεδα/οικόπεδα, που τμήμα της έκτασής τους βρίσκεται εντός της προαναφερόμενης ζώνης και το υπόλοιπο τμήμα τους βρίσκεται είτε στις περιοχές όπου ισχύει η εκτός σχεδίου δόμηση, είτε εντός των επεκτάσεων των οικισμών, διατηρούν την αρτιότητα και το συντελεστή δόμησης επί του συνολικού γηπέδου και ότι το όριο της ζώνης προς την πλευρά των γηπέδων, αποτελεί γραμμή δόμησης. Επισημαίνεται επίσης ότι οι μελέτες πολεοδόμησης αναλαμβάνουν την υποχρέωση να καθορίσουν τα τμήματα των γηπέδων που περιλαμβάνονται στη ζώνη αυτή ως εισφορά σε γη των αντίστοιχων ιδιοκτησιών». Κατά συνέπεια, εν όψει των ανωτέρω, ο προβαλλόμενος λόγος σχετικά με την πλάνη περί τα πράγματα της Διοικήσεως ως προς τη θέσπιση της Π.Ε.Π. 3 λόγω της ύπαρξης δάσους πλατύφυλλων δένδρων πρέπει να απορριφθεί ως αλυσιτελής, αφού σε κάθε περίπτωση η επίμαχη έκταση καταλαμβάνεται από την Π.Ε.Π. 5. Αλλά και γενικότερα, ο προβαλλόμενος λόγος πρέπει να απορριφθεί ως αλυσιτελής, αφού σε κάθε περίπτωση, στις περιοχές επέκτασης οικισμού ΠΕ 2 και 3 υπάρχει ζώνη που δεν μπορεί να δομηθεί επειδή εμπίπτει στη ζώνη του ρέματος (βλ. άρθρο 349 ΚΒΠΝ), τόσο εάν βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή όσο και αν βρίσκεται σε περιοχή επέκτασης σχεδίου πόλης, το εύρος της οποίας θα καθοριστεί τελικά από τη νόμιμη διαδικασία οριοθέτησης του ρέματος ανεξάρτητα από το εάν και σε ποια τμήματα των παραποτάμιων περιοχών υπάρχει δάσος πλατύφυλλων δένδρων ή καλλιεργήσιμη γη και ανεξάρτητα από τη δημιουργία ζωνών περιήγησης στην παραποτάμια περιοχή.

11. Επειδή, προβάλλεται ότι, κατά παράβαση του άρθρου 4 του Συντάγματος, η προσβαλλόμενη πράξη ορίζει συντελεστή δόμησης 0,4 για τις Π.Ε. 2, 4 και 5 ενώ για την Π.Ε. 3 συντελεστή δόμησης 0,3 με αποτέλεσμα να μειώνεται αδικαιολόγητα η αξία της περιουσίας του αιτούντος. Επίσης, αδικαιολόγητα για τη ζώνη Π.Ε. 2 προβλέπεται χρήση τουρισμού και αναψυχής και μάλιστα χωρίς περιορισμό κλινών στις τουριστικές μονάδες, ενώ για τη ζώνη Π.Ε. 3, στην οποία περιλαμβάνεται το ακίνητο του αιτούντος, προβλέπεται χρήση γενικώς κατοικίας και περιορισμός στις κλίνες (μέχρι 100).

12. Επειδή, η αρχή της ισότητας, την οποία καθιερώνει το άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος αποτελεί συνταγματικό κανόνα που επιβάλλει την ομοιόμορφη μεταχείριση των προσώπων που τελούν υπό τις αυτές ή παρόμοιες συνθήκες. Ο κανόνας αυτός δεσμεύει τα συντεταγμένα όργανα της Πολιτείας και ειδικότερα τόσο τον κοινό νομοθέτη κατά την ενάσκηση της νομοθετικής λειτουργίας όσο και τη

διοίκηση, όταν θεσπίζει κατά νομοθετική εξουσιοδότηση κανονιστική ρύθμιση. Η παραβίαση της συνταγματικής αυτής αρχής ελέγχεται από τα δικαστήρια, ώστε να διασφαλίζεται η πραγμάτωση του κράτους δικαίου και η ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας εκάστου με ίσους όρους, ο δικαστικός αυτός έλεγχος, όμως, είναι έλεγχος ορίων και δεν εκτείνεται στις κατ' αρχήν επιλογές του νομοθέτη ή στην ουσιαστική ορθότητα των τιθεμένων νομικών κανόνων. Εξάλλου, αναγνωρίζεται μεν στον κοινό νομοθέτη ή την κατ' εξουσιοδότηση θεσμοθετούσα διοίκηση η ευχέρεια να ρυθμίσει με ενιαίο ή με διαφορετικό τρόπο τις ποικίλες προσωπικές ή πραγματικές καταστάσεις και σχέσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες κοινωνικές, οικονομικές, επαγγελματικές ή άλλες συνθήκες που συνδέονται με κάθε μια από τις καταστάσεις ή σχέσεις αυτές, με βάση γενικά και αντικειμενικά κριτήρια, που βρίσκονται σε συνάφεια προς το αντικείμενο της ρύθμισης, δεν επιτρέπεται όμως η επιλεγόμενη ρύθμιση να υπερβαίνει τα επιτρεπτά από την αρχή της ισότητας όρια, κατά τα οποία απαγορεύεται τόσο η εκδήλως άνιση μεταχείριση, είτε με τη μορφή της εισαγωγής χαριστικού μέτρου ή προνομίου μη συνδεδεμένου προς αξιολογικά κριτήρια είτε με τη μορφή της επιβολής αδικαιολόγητης επιβάρυνσης, όσο και η αυθαίρετη εξομοίωση διαφορετικών καταστάσεων ή η ενιαία μεταχείριση προσώπων που τελούν υπό διαφορετικές συνθήκες, με βάση όλως τυπικά ή συμπτωματικά ή άσχετα μεταξύ τους κριτήρια (ΣτΕ 3744/2008 7μ., σκ. 9).

13. Επειδή, εν προκειμένω, στο άρθρο 5 με τίτλο «Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και ρύθμιση οικιστικών υποδοχέων» της προσβαλλόμενης πράξης ορίζονται τα εξής: «Στους χάρτες Π 3.1. έως Π 3.3. αποτυπώνεται η πολεοδομική οργάνωση των οικιστικών υποδοχέων του Δήμου Αρμένων, ομαδοποιημένων σε 3 ενότητες. Στον πίνακα Π.3.2.β αποτυπώνονται οι χρήσεις γης και οι μέσοι Σ.Δ. των οικιστικών υποδοχέων. 5.1 Γενικές χρήσεις γης. 5.1.1 Καλύβες. ... 5.1.1.3 Για την επέκταση στα δυτικά παράλια Π.Ε. 2 ισχύουν χρήσεις Τουρισμού-Αναψυχής όπως αναφέρονται στο άρθρο 8 του π.δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ) και στο άρθρο 6 παρ. 18α του ν. 2160/1993, από τις οποίες εξαιρούνται πρατήρια βενζίνης, ελικοδρόμια, καζίνα, γήπεδα γκολφ, εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς και τουριστικοί λιμένες (μαρίνες). Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: 1. Κατοικία. 2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις. 3. Εμπορικά καταστήματα. 4. Εστιατόρια. 5. Αναψυκτήρια. 6. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής. 7. Χώροι συνάθροισης κοινού. 8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10. Θρησκευτικοί χώροι. 11. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης. 12. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 13. Συνεδριακά κέντρα. 5.1.1.4 Για τις επεκτάσεις στα δυτικά με όριο την παλαιά εθνική οδό Π.Ε. 3, νότια Π.Ε. 4, καθώς και την επέκταση στα ανατολικά Π.Ε. 5 ισχύουν χρήσεις Γενικής Κατοικίας (άρθρο 3 του π.δ. 23.2.1987 (ΦΕΚ 166/Δ) με εξαίρεση τα κτίρια στάθμευσης και τα πρατήρια βενζίνης. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι: 1. Κατοικία. 2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες. 3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα). 4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί. 5. Κτίρια εκπαίδευσης. 6. Εστιατόρια. 7. Αναψυκτήρια. 8. Θρησκευτικοί χώροι. 9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. 10.

Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης με εξειδίκευση μέσα από τις πολεοδομικές μελέτες. 11. Αθλητικές εγκαταστάσεις. 12. Γήπεδα στάθμευσης. 13. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις). Εξαίρεση αποτελεί τμήμα στα βόρεια της νέας πολεοδομικής ενότητας Π.Ε. 5 σε επαφή με τη γραμμή αιγιαλού-παραλίας και σε γειτνίαση με το θεσμοθετημένο μνημείο Ενετικό φρούριο Castello Aricorno, για το οποίο προτείνονται χρήσεις τουρισμού-αναψυχής όπως στην νέα Π.Ε. 2. ... 5.2. Όροι δόμησης 5.2.1 Καλύβες Ο οικισμός των Καλυβών διαθέτει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 257/944/22.3.1999 (ΦΕΚ 296Δ/29.4.1999) απόφαση Γ.Γ. Περιφέρειας Κρήτης. Οι εγκεκριμένοι όροι δόμησης διατηρούνται σε ισχύ. Επίσης έχουν θεσπιστεί ειδικοί όροι δόμησης, με την υπ' αριθμ. 4000/24.7.1986 απόφαση του Νομάρχη Χανίων, που αναφέρονται στα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά των κτισμάτων: ... Για τη νέα Π.Ε. 2 (δυτική στα παράλια επέκταση Ρ.Σ. Καλυβών) ισχύουν: • Μέση πυκνότητα οίκησης: 62 κάτοικοι/Ha • Μέσος Σ.Δ.: 0,4 Για τη νέα Π.Ε. 3 (δυτική με όριο την παλαιά εθνική οδό επέκταση Ρ.Σ. Καλυβών), ισχύουν: • Μέση πυκνότητα οίκησης: 66 κάτοικοι/Ha • Μέσος Σ.Δ.: 0,3. Για τις νέες Π.Ε. 4 και Π.Ε. 5 (νότια και ανατολική επέκταση Ρ.Σ. Καλυβών) ισχύουν: • Μέση πυκνότητα οίκησης: 66 κάτοικοι/Ha • Μέσος Σ.Δ.: 0,4. Ως ειδικοί όροι δόμησης για τις νέες επεκτάσεις (νέες Π.Ε.) προτείνονται αυτοί που θεσμοθετήθηκαν με την υπ' αρ. 4000/24.7.1986 απόφαση Νομάρχη Χανίων (ως ανωτέρω)...». Στο δε άρθρο 3 της προσβαλλόμενης πράξης ορίζονται τα εξής: «... Όλες οι περιοχές επεκτάσεων πολεοδομούνται υποχρεωτικά σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία (ν. 2508/1997). Οι περιοχές επέκτασης, έως ότου πολεοδομηθούν οικοδομούνται με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και τους περιορισμούς που καθορίζονται ανά χρήση από την παρούσα. Ο καθοριζόμενος μέσος Συντελεστής Δόμησης ισχύει ως μέγιστος επιτρεπόμενος μέχρι την θεσμοθέτηση της πολεοδομικής μελέτης για όσες χρήσεις τον υπερβαίνουν με βάση τις ισχύουσες διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης μέχρι την πολεοδόμηση είναι οι αναφερόμενοι στο π.δ. 24.5.1985 (ΦΕΚ 270 Δ) όπως ισχύει». Ο Δήμος Αρμένων με το υπ' αριθμ. 4657/15-9-2008 έγγραφο του προς την Περιφέρεια Κρήτης, Διεύθυνση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Εφαρμογών ζήτησε να αποκατασταθεί αυτή η διάκριση ως προς την Π.Ε. 3 και να ορισθεί ο συντελεστής δόμησης για την Π.Ε. 3 σε 0,4 και γενικά οι πολεοδομικές ενότητες Π.Ε. 2 και Π.Ε. 3 να αποτελέσουν ένα ενιαίο τομέα με τα χαρακτηριστικά της πολεοδομικής ενότητας Π.Ε. 2. Επίσης στο Πρακτικό 13/21.11.2008 του Δ.Σ. του Δήμου Αρμένων (απόφαση 154/2008) αναφέρεται ότι ο Δήμαρχος πρότεινε «να καθορισθεί ενιαίος συντελεστής δόμησης για όλες τις πολεοδομικές ενότητες του Δ.Δ. Καλυβών». Η πρόταση αυτή έγινε δεκτή από το Δημοτικό Συμβούλιο. Στην από 24.11.2008 εισήγηση της Διεύθυνσης ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Κρήτης προς το ΣΧΟΠ αναφέρεται επί ενστάσεως, μεταξύ άλλων και του αιτούντος, ότι δεν είναι δυνατό να αλλάξει ο σ.δ. στην ΠΕ 3 από 0,3 σε 0,4 και η περιοχή ΠΕ3 από χρήση Αμιγούς Κατοικίας να γίνει Τουρισμού Αναψυχής, διότι η ΠΕ3 αντιμετωπίζεται από τη μελέτη ως μελέτη παραθεριστικής κατοικίας. Εξάλλου, στο πρακτικό του ΣΧΟΠ της Περιφέρειας Κρήτης (Συνεδρίαση

16/25.11.2008) αναφέρονται τα εξής: «1. Για την τροποποίηση των χρήσεων και του μέσου Σ.Δ. στην Π.Ε. 3 που προτείνεται από το Δήμο Αρμένων (Αποφ. Δ.Σ. 154/21.11.08) και Δημότες του Δ. Αρμένων. Από την τελική απόφαση του Δήμου Αρμένων, 154/21.11.08 προτείνεται να καθιερωθεί ενιαίος συντελεστής δόμησης για όλες τις Π.Ε. επέκτασης του Δ.Δ. Καλυβών. Επίσης, από τις ενστάσεις δημοτών, καταγράφηκαν σοβαρές αντιδράσεις σε σχέση με την χρήση αμιγούς κατοικίας στην Π.Ε. 3 και ζητείται να προβλεφθεί η χρήση τουρισμού αναψυχής, όπως στην όμορη ΠΕ2. Το ΣΧΟΠ θεωρεί ότι αν και στο βαθμό που η αύξηση του συντελεστή δόμησης στην Π.Ε. 3 από 0,3 σε 0,4 δεν τεκμηριώνεται από τα πληθυσμιακά δεδομένα και στο βαθμό που από τη μελέτη προβλέπεται στην περιοχή παραθεριστική κατοικία, είναι δυνατόν να ισχύσει για την Π.Ε. 3 η χρήση γενικής κατοικίας που έχει προταθεί από τη μελέτη και για τις περιοχές Π4 και Π5 της μελέτης».

14. Επειδή, εν όψει των προεκτεθέντων, ο αιτών, κατ' ουσίαν αμφισβητεί την ουσιαστική - τεχνική εκτίμηση της Διοικήσεως για τα ιδιαίτερα μορφολογικά και άλλα χαρακτηριστικά της περιοχής, προκειμένου αυτή να ενταχθεί σε συγκεκριμένη ζώνη κανονιστικών ρυθμίσεων, η εκτίμηση όμως αυτή δεν αποτελεί αντικείμενο ακυρωτικού ελέγχου, είναι δε απορριπτός ως απαράδεκτος ο σχετικός λόγος ακυρώσεως (ΣτΕ 2923/2011, 3508-11/2010 7μ., 4036/2005 7/μελους). Εξάλλου, εφ' όσον κατά το ΣΧΟΠ τα πληθυσμιακά δεδομένα δεν τεκμηριώνουν την αύξηση του συντελεστή δόμησης στην Π.Ε. 3 από 0,3 σε 0,4 και δεδομένου ότι ο αιτών δεν αμφισβητεί ειδικώς την κρίση αυτή, δεν προκύπτει ότι παραβιάζεται η αρχή της ισότητας από την πρόβλεψη συντελεστή δομήσεως 0,3 στην Π.Ε. 3. Περαιτέρω, εφόσον, κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής προβλέπεται από τη μελέτη στην περιοχή της Π.Ε. 3 παραθεριστική κατοικία, δικαιολογείται για την Π.Ε. 3 η χρήση γενικής κατοικίας. Εξάλλου, όπως προκύπτει από το συνδημοσιευθέν στο ΦΕΚ σχέδιο Π.3.1. η Π.Ε. 2 αποτελεί παράλληλη με τον αιγιαλό ζώνη 200 μ. και η Π.Ε. 3 βρίσκεται όπισθεν αυτής. Υπό τα δεδομένα αυτά, η διαφοροποίηση με την Π.Ε. 2 βρίσκει έρεισμα στα στοιχεία του φακέλου, είναι δε απορριπτέοι οι περί του αντιθέτου προβαλλόμενοι ισχυρισμοί (πρβλ. ΣτΕ 3627/2004, 3744/2008 7μ., 3748/2008 7μ., 3176/2008, 2974/2010 7μ.).

15. Επειδή, προβάλλεται ότι στο χάρτη που συνοδεύει την προσβαλλόμενη απόφαση απεικονίζεται η οριοθέτηση ρέματος (ποταμός Κοιλιάρης), κατά παράβαση του ν. 3010/2002 (Α' 91).

16. Επειδή, με την προσβαλλόμενη πράξη δεν επιχειρείται οριοθέτηση ρεμάτων στην επίδικη περιοχή. Όπως ρητώς αναφέρεται στη μεν περίπτωση 5.2.14 του άρθρου 5 της προσβαλλόμενης ρίζεται ότι «Η δόμηση κοντά σε ρέματα καθορίζεται με τις διατάξεις του ν. 3010/2002 και τους ισχύοντες κτιριοδομικούς κανονισμούς», στη δε περίπτωση 6.10. του άρθρου 6 ορίζεται ότι «Για την υλοποίηση και ενεργοποίηση του ΣΧΟΟΑΠ θα απαιτηθούν συμπληρωματικές μελέτες ή και ειδικές θεσμικές παρεμβάσεις για επιμέρους ζώνες ή περιοχές όπως αυτές αναφέρονται στη συνέχεια.

1. ... 4. Μελέτες οριοθέτησης των ρεμάτων εντός των οικιστικών υποδοχέων. Σε ό,τι αφορά στη διαδικασία οριοθέτησης των ρεμάτων ακολουθείται όπως προβλέπεται από

τις διατάξεις του ν. 3010/2002. Οριοθέτηση των υδρορεμάτων πρέπει να γίνει στους οικισμούς: Καλυβών...». Εξ' άλλου, η Διοίκηση με το 1393/14.9.2010 έγγραφο απόψεών της βεβαιώνει ότι στο χάρτη Π.3.1 της προσβαλλόμενης πράξης «δεν αποτυπώνεται πολυγωνική γραμμή οριοθέτησης ρέματος αλλά ένδειξη με διακεκομμένη γραμμή που υπενθυμίζει την προτεραιότητα οριοθέτησης του ρέματος». Εν όψει των δεδομένων αυτών, ο προβαλλόμενος λόγος πρέπει να απορριφθεί ως ερειδόμενος επί εσφαλμένης προϋποθέσεως.

17. Επειδή, τέλος οι λόγοι που προβάλλονται με το από 3-11-2014 υπόμνημα του αιτούντος πρέπει να απορριφθούν ως απαράδεκτοι, διότι κατ' άρθρο 25 παρ. 2 του Π.Δ. 18/1089 (ΦΕΚ Α' 8), δεν είναι επιτρεπτή η προβολή νέων λόγων με υπόμνημα.

18. Επειδή, ύστερα από τα προεκτεθέντα πρέπει η κρινόμενη αίτηση να απορριφθεί στο σύνολό της.