

ΠΕ ΣΤΕ 196/2021 [Έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ με την ονομασία “PROJECT BLUE” στη θέση “Φερά Γκρεμνά - Βατούδια” Δήμου Μυκόνου

- Δημοσιεύθηκε από το Ε΄ Τμήμα του ΣΤΕ το Πρακτικό Επεξεργασίας «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την ονομασία “PROJECT BLUE” στη θέση “Φερά Γκρεμνά - Βατούδια” της Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς Δήμου Μυκόνου νήσου Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου».

Περίληψη

Ο επιχειρούμενος υπερδιπλασιασμός του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού των κλινών στο γήπεδο της επένδυσης σε σχέση με τα προβλεπόμενα στη Ζ.Ο.Ε., δεν συνιστά απλή απόκλιση αλλά τελικώς ανατροπή του εν λόγω σχεδιασμού μη δυνάμενη να βρει έρεισμα στις παραδοχές των μελετών και στην αξιολόγηση αυτών από τη Διοίκηση και, κατ' επέκταση, στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011.

Εξάλλου, η μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ, κατά τον καθορισμό του συγκεκριμένου πολεοδομικού μεγέθους, δεν λαμβάνει υπόψη το ΕΣΧΑΣΕ της περιοχής «Καραπέτης» το οποίο τελούσε υπό έγκριση κατά την εποχή σύνταξης των μελετών με δημοσιευμένα στοιχεία και ευρίσκεται σε απόσταση 1500 μ. περίπου από το ακίνητο της επένδυσης, προβλέπει δε τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας 5*, επίσης με υπέρβαση του περιορισμού των 150 κλινών (κατά 42). Το σχέδιο αυτό συνεκτιμάται με περιβαλλοντικά στη ΣΜΠΕ στις αθροιστικές - συνεργιστικές επιπτώσεις όχι όμως και πολεοδομικά στη μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ, δοθέντος ότι η περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ «Καραπέτης», η συγκεκριμένη χρήση, τα στοιχεία και η δυναμική του οικιστικού περιβάλλοντος που σχετίζονται με τη χρήση αυτή δεν λαμβάνονται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της Ζώνης Άμεσης Επιρροής του σχεδίου και, κατ' επέκταση, κατά τη διαμόρφωση και αιτιολόγηση του συγκεκριμένου πολεοδομικού μεγέθους της δυναμικότητας των 340 κλινών. Περαιτέρω, η ρύθμιση αυτή του σχεδίου δεν μπορεί να βρει έρεισμα στην έννοια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας και στην ανάλυση αυτής από τη ΣΜΠΕ.

Η ρύθμιση του σχεδίου επιτρέπει, κατ' ουσίαν, τη δημιουργία, διά της ιδιωτικής βουλήσεως, ιδιωτικής οδού «σεβαστών», διαστάσεων στην εκτός σχεδίου μάλιστα, περιοχή της Μυκόνου για την εξυπηρέτηση της στρατηγικής επένδυσης και κατά τούτο δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι στηρίζεται σε επαρκή σχεδιασμό οδικού δικτύου,

λαμβάνοντας υπόψη τόσο το επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού στο οποίο εντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ όσο και την ιδιαιτερότητα της ρυθμιζόμενης περιοχής.

Εισηγητής: Χρ. Παπανικολάου

Βασικές Σκέψεις

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος, προτεινόμενο κατ' επίκληση των άρθρων 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) και 11, 12 (παρ. 1-4 και 9) και 16 του ν. 3986/2011 (Α' 152), επιχειρείται η έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης με την ονομασία «PROJECT BLUE» με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «F. L.T.D.» στη θέση «Φερά Γκρεμνά - Βατούδια» της Δημοτικής Κοινότητας Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου της Π.Ε. Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Οι επιμέρους διατάξεις του σχεδίου διατάγματος περιλαμβάνουν την έγκριση, καθ' εαυτή, του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (εφεξής: «ΕΣΧΑΣΕ») (άρθρο 1), τη ρύθμιση του χωρικού προορισμού της έκτασης και τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων δόμησης στην έκταση του ΕΣΧΑΣΕ (άρθρο 2), την περιβαλλοντική έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ και τη θέσπιση κατευθύνσεων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και συστήματος περιβαλλοντικής παρακολούθησης (άρθρο 3), την επιβολή ειδικών κατευθύνσεων και όρων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 4), καθώς και τον χρόνο έναρξης ισχύος του διατάγματος (άρθρο 5).
2. Από τις διατάξεις των άρθρων 24, 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ανατίθεται στην Πολιτεία, που οφείλει να θεσπίζει τις αναγκαίες ρυθμίσεις, ώστε να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι βέλτιστοι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης) (ΣτΕ 3526/2017 κ.ά.). Ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης ισχύει, κατά μείζονα λόγο, για τα ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως τα μικρά νησιά που χαρακτηρίζονται από την ενότητα και τη λιτή συμμετρία του τοπίου τους, καθώς και τη στενή αλληλεξάρτηση ανθρωπογενών συστημάτων (δημογραφικού, πολιτιστικού, κοινωνικοοικονομικού κ.λπ.) και φυσικού περιβάλλοντος, με συνέπεια να είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε εξωγενείς επεμβάσεις (πρβλ. ΣτΕ 2805/1997), και των οποίων η ανάπτυξη, οικιστική, τουριστική και, γενικώς, οικονομική, πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους, ιδίως δε του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος, και να μην παραβιάζει την φέρουσα ικανότητά τους ως παραδοσιακών ανθρωπογενών συστημάτων και ευαίσθητων οικοσυστημάτων (πρβλ. ΣτΕ 413/2005-414/2005 κ.ά.). Ουσιώδης όρος για την προστασία των μικρών νησιών είναι τα ειδικά χωροταξικά σχέδια, τα οποία, δεδομένου ότι τα νησιά είναι δεκτικά μόνο ήπιας ανάπτυξης, πρέπει να

προβλέπουν και να διατάσσουν στο χώρο του νησιού μόνο εκείνες τις μορφές ανάπτυξης που είναι συμβατές με την αρχή της διατήρησης αμείωτου του πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου του. Οι αρχές αυτές είναι εφαρμοστέες και στις Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), οι οποίες, σύμφωνα με το άρθρο 29 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33) και σε αρμονία με τα άρθρα 24 παρ. 2 και 43 παρ. 2 του Συντάγματος, θεσπίζονται με προεδρικά διατάγματα, περιέχουν δε στοιχεία χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και αποσκοπούν στον άμεσο έλεγχο των χρήσεων γης σε περιαστικές εκτός σχεδίου περιοχές, αφενός προς πρόληψη της περαιτέρω επιδείνωσης των προβλημάτων τους και προς προστασία του περιβάλλοντος στις περιοχές αυτές και αφετέρου προς παρεμπόδιση της δημιουργίας δεδομένων και πραγματικών καταστάσεων που θα είχαν ως συνέπεια να δυσχεραίνεται ο μελλοντικός σχεδιασμός της περιοχής (ΣτΕ 2974/2010 7μ., 3754-3755/2009 7μ. κ.ά.).

3. Με τον ν. 4447/2016 (Α΄ 241), με το άρθρο 14 του οποίου καταργήθηκαν τα άρθρα 1-13α του ν. 4269/2014 (Α΄ 142), καθιερώθηκε σύστημα χωρικού σχεδιασμού με σκοπό, κατά την εκτίμηση της οικείας αιτιολογικής έκθεσης, την ενίσχυση της αναπτυξιακής προοπτικής της Χώρας, την προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος και την προώθηση της κοινωνικής συνοχής και δικαιοσύνης. Στο άρθρο 2 του νόμου αυτού όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του με τα άρθρα 99 παρ. 1 του ν. 4685/2020 (Α΄ 92) και 2 παρ. 2 του ν. 4759/2020 (Α΄ 245) προβλέπεται ότι ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με τον χαρακτήρα του, σε χωροταξικό ή πολεοδομικό. Στην κατηγορία του χωροταξικού σχεδιασμού υπάγονται τα Ειδικά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 5 (πρώτο επίπεδο), τα Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια του άρθρου 6 και τα Θαλάσσια Χωροταξικά Σχέδια του άρθρου 5 του ν. 4546/2018 (Α΄ 101) τα οποία μετονομάζονται σε Θαλάσσια Χωροταξικά Πλαίσια (δεύτερο επίπεδο). Στην κατηγορία του πολεοδομικού σχεδιασμού υπάγονται τα πολεοδομικά σχέδια τα οποία εκπονούνται σε τοπική κλίμακα και τα οποία διακρίνονται σε δύο επίπεδα σχεδιασμού. Στο πρώτο επίπεδο του πολεοδομικού σχεδιασμού περιλαμβάνονται: α) Τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 7, τα οποία ρυθμίζουν τη βιώσιμη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της εδαφικής περιφέρειας μιας ή περισσότερων Δημοτικών Ενοτήτων. β) Τα Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια του άρθρου 8, τα οποία αποτελούν υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων. Εξάλλου, με την 27022/2017 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β΄1976), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 12 του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, όπως ίσχυε πριν από την αντικατάστασή του με το άρθρο 11 του ν. 4759/2020, καθορίστηκαν οι τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του άρθρου 8 του ν. 4447/2016. Στην απόφαση αυτή, κατ' εφαρμογήν της οποίας συντάχθηκε η μελέτη του εξεταζόμενου σχεδίου, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (ήδη

Ειδικών Πολεοδομικών Σχεδίων) συντάσσεται με τρία επίπεδα αναφοράς: α) το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, η οποία αφορά στη Δημοτική ενότητα/ες του οικείου Καλλικρατικού Δήμου/ων, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης, όταν δε είναι σε νησιωτική περιοχή πρέπει να περιλαμβάνει αναφορές σε συγκεκριμένα θέματα όπως περιβαλλοντικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά, κοινωνικές υποδομές, μεταφορικά, ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής, β) το επίπεδο της ζώνης άμεσης επιρροής, η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν, γ) την περιοχή επέμβασης. Σύμφωνα με την ίδια υπουργική απόφαση, στο κεφάλαιο 3 της μελέτης γίνεται παρουσίαση των υφιστάμενων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης στη ζώνη άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης. Αναλύεται ολόκληρο το πλέγμα των θεσμοθετημένων και υφιστάμενων χρήσεων γης στην ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα οι χρήσεις γης, η υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της (όπως οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας), η διάρθρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων (διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς, ΒΙΠΕ κ.λπ.), η ύπαρξη τυχόν άλλων θεσμοθετημένων χρήσεων ή ρυθμίσεων (π.χ. ΖΟΕ κλπ). Καταγράφονται υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης (μεταφορικό δίκτυο ενέργεια τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κ.λπ.). Εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης. Επίσης παρουσιάζονται οι χωρικές επιπτώσεις της μέχρι σήμερα ανάπτυξης και των σημαντικών έργων και προγραμμάτων στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης. Γίνεται αδρομερής αναφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της ζώνης άμεσης επιρροής, αναλύεται η κατάσταση του οικιστικού αποθέματος, η ποιότητα και φυσιογνωμία του χώρου (βασικοί αντιληπτικοί άξονες - ενότητες, ποιότητα χώρου κ.λπ.).

4. Το άρθρο 24 (παρ. 1 και 2) του ν. 3894/2010 ορίζει ότι για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων δύναται, μετά από απόφαση της ΔΕΣΕ, να καταρτίζονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παρ. 2, 14 και 14Α του ν. 3986/2011, όπως ισχύουν. Επομένως, ο μηχανισμός «πολεοδομικής ωρίμανσης» και καθορισμού της «επενδυτικής ταυτότητας» δημοσίων ακινήτων που διέπονται από τον ν. 3986/2011 (άρθρα 10 και επόμε.) εφαρμόζεται κατ' αναλογία και ως προς τα -μη δημόσια- ακίνητα, που προορίζονται να αποτελέσουν τον υποδοχέα στρατηγικών επενδύσεων κατά τον ν. 3894/2010. Εξάλλου, κατά τα κριθέντα από το Δικαστήριο, το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων, ως εργαλείο σχεδιασμού, εξαντλείται στη ρύθμιση της σχέσης ορισμένης στρατηγικής επένδυσης με τον χώρο, επί του οποίου αυτή θα υλοποιηθεί, ο σχεδιασμός δε αυτός κατατείνει στην πραγματοποίηση

της επένδυσης, μεγάλης, κατά τα προαναφερόμενα, οικονομικής και αναπτυξιακής σημασίας, κατά τρόπο ώστε αυτή να εναρμονίζεται με τη συνταγματική επιταγή της αρχής της αειφορίας. Η ιδιότητα, εξάλλου, του ΕΣΧΑΣΕ ως σχεδίου έλκει σε εφαρμογή τη νομοθεσία περί Στρατηγικής Περιβαλλοντικής Εκτίμησης, στην οποία υπόκεινται, κατ' αρχήν, τα σχέδια ή προγράμματα, τα οποία αποτελούν το πλαίσιο για την εκτέλεση έργων και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων υποκειμένων, ως τέτοιων, στη νόμιμη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Η διαδικασία της ΣΠΕ αποσκοπεί να διαφωτίσει τη Διοίκηση, ήδη κατά το στάδιο του σχεδιασμού, ως προς τις επιπτώσεις που συνεπάγεται η υλοποίηση του σχεδίου για το φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και τους τρόπους αντιμετώπισής τους, η δε περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου διενεργείται με το ίδιο το εγκριτικό του ΕΣΧΑΣΕ προεδρικό διάταγμα (πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολομ.). Η νομοθεσία περί στρατηγικών επενδύσεων προέβλεψε μεν τα ΕΣΧΑΣΕ, πλην δεν ενέταξε ρητώς τα σχέδια αυτά στο τότε ισχύον σύστημα χωρικού σχεδιασμού (πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολομ., 219/2019, 87/2020). Η σχέση αυτή ρυθμίσθηκε αρχικώς με τον ν. 4269/2014 (βλ. άρθρο 8 παρ. 11) και στη συνέχεια καθορίσθηκε με τις διατάξεις περί χωρικού σχεδιασμού του ν. 4447/2016, που αντικατέστησε τα άρθρα 1-13α του ν. 4269/2014. Οι ισχύουσες πλέον διατάξεις του ν. 4447/2016 κατατάσσουν τα ΕΣΧΑΣΕ και ΕΣΧΑΔΑ στη γενική κατηγορία των ειδικών πολεοδομικών σχεδίων (ΕΠΣ - άρθρο 8 παρ. 7 του ν. 4447/2016) και τα αντιδιαστέλλουν έτσι από τα Τοπικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΤΠΣ), αυτά δηλαδή που αποτελούν, κατά βάση, τη μετεξέλιξη των γνωστών από την παλαιότερη νομοθεσία Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (βλ. άρθρο 7 παρ. 13 του ν. 4447/2016, όπως ισχύει). Κατά τις ειδικότερες ρυθμίσεις του νόμου, τα ΤΠΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων (άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 4447/2016), τα δε ΕΠΣ, στα οποία ανήκουν, κατά τα προαναφερόμενα, και τα ΕΣΧΑΣΕ, πρέπει να εναρμονίζονται με τα ειδικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο με τα ΤΠΣ μπορούν δε, υπό προϋποθέσεις, να τροποποιούν τα προγενέστερα ΤΠΣ (άρθρο 8 παρ. 1 γ' και δ'). Αντίστοιχη, τέλος, διάταξη περιέχει το άρθρο 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011, το οποίο παρέχει την εξουσιοδότηση να τροποποιούνται με τα ΕΣΧΑΔΑ, άρα και με τα ΕΣΧΑΣΕ, ακόμη και τα Ρυθμιστικά Σχέδια και, πάντως, τα ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ, αλλά και οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, υπό τις ουσιαστικές προϋποθέσεις που θέτει η εν λόγω διάταξη, ιδίως δε εφόσον οι υφιστάμενες ρυθμίσεις είναι είτε ασαφείς είτε ανεπίκαιρες. Κατά γενικό, πάντως, κανόνα, ο οποίος απορρέει από τον κατά το Σύνταγμα επιβαλλόμενο χωροταξικό σχεδιασμό, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια, επομένως και τα ΕΣΧΑΣΕ, οφείλουν να εναρμονίζονται και, πάντως, να λαμβάνουν υπόψη και να συνεκτιμούν, τυχόν, ήδη ισχύοντα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, καθώς και όσα αντίστοιχα είχαν ήδη

- εγκριθεί υπό το προ του ν. 4447/2016 νομοθετικό καθεστώς (βλ. και άρθρο 11 παρ. Α΄ περ. 1 του ν. 3986/2011, πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολ., 219/2019, 87/2020).
5. Με τον ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις» (Α΄ 175) θεσπίσθηκαν διατάξεις με σκοπό, κατά την αιτιολογική έκθεση του νόμου, την αναβάθμιση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και τη μετάβασή του σε έναν ποιοτικό και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις. Με το νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης δίνεται προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς τη λειτουργία τους όσο και ως προς τον σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή, κατά την εκτίμηση της αιτιολογικής έκθεσης, με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και τη δημιουργία χιλιάδων, αυθαίρετων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 ορίζεται ότι «1.α. Ως “οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων” ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων. β. Ως “οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων” νοούνται ιδίως: αα) ... εε) Περιοχές, για τις οποίες εκδίδονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α΄ 204) για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού ...». Περαιτέρω, στην παρ. 9 του άρθρου 28 του ν. 4280/2014 (Α΄ 159) ορίζεται ότι «Σε στρατηγικές επενδύσεις επί ιδιωτικών ακινήτων, για τις οποίες καταρτίζονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), κατά τις διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, με γενικό προορισμό τον τουρισμό, αναψυχή και ειδική χρήση κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα των υποπεριπτώσεων α΄, β΄, γ΄ και δ΄ της περίπτωσης Α΄ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, εφαρμόζονται οι κατευθύνσεις της σημειακής χωροθέτησης τουριστικών καταλυμάτων ανάλογα με την κατηγορία περιοχών της ... 67659/9.12.2013 κοινής απόφασης ... (Β΄ 3155), στην οποία εμπίπτει το ακίνητο και δεν εφαρμόζονται αποκλειστικά οι κατευθύνσεις για τους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων της ως άνω κοινής υπουργικής απόφασης». Εξάλλου, με την 67659/2013 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Β΄ 3155) εγκρίθηκε το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό και αντικαταστάθηκε στο σύνολό της η 24208/2009 προγενέστερη απόφαση της ίδιας Επιτροπής (Β΄ 1138). Η ως άνω

απόφαση (67659/2013) ακυρώθηκε μεν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ 3632/2015 Ολ.), όπως όμως έχει γίνει δεκτό, η ακύρωση της απόφασης αυτής δεν κωλύει τη δυνατότητα πρότασης σχεδίου διατάγματος για την έγκριση του οικείου σχεδίου ανάπτυξης τουριστικής δραστηριότητας (πρβλ. ΣτΕ 519/2017 7μ., ΠΕ 53/2018 Ολομ., ΠΕ 93/2018, 87/2020).

6. Το ισχύον, κατά τον χρόνο σύνταξης των μελετών του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ, Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, το οποίο εγκρίθηκε με την 25290/2003 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β` 1487), περιλαμβάνει τις εξής προβλέψεις για τον ρόλο της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, σε εθνικό επίπεδο για την περίοδο 2000 - 2015: Ο χώρος του νοτίου Αιγαίου θα λειτουργήσει ως σημαντικότετος εθνικός πόλος έλξης τουριστικής δραστηριότητας υψηλής έντασης και απόδοσης. Ο έλεγχος της δραστηριότητας αυτής και η σταδιακή επιδίωξη καλύτερης διάχυσης 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 νοτίου Αιγαίου αποκλειστικά από τον Τουρισμό. Η πολιτιστική και περιβαλλοντική αξία της Περιφέρειας θα διατηρήσει και θα ενισχύσει την ακτινοβολία της και θα οδηγήσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικό προϊόν και αντίστοιχη προσέλκυση υψηλότερης στάθμης επισκεπτών καθώς και σε ανάπτυξη δραστηριοτήτων εκπαίδευσης και έρευνας στους τομείς του περιβάλλοντος και του πολιτισμού. Τα νησιά θα αποτελέσουν ελκυστικό χώρο ιδιωτικών επενδύσεων στον τουριστικό τομέα κυρίως σε υποδομές ειδικών μορφών τουρισμού (θαλάσσιου, πολιτιστικού, συνεδριακού, αγροτουρισμού και σε παράλληλες επιχειρήσεις παροχής σχετικών υπηρεσιών διαμονής, αναψυχής και εξυπηρετήσεων) (άρθρο 3, παρ. Γ1). Ακόμη, το εν λόγω πλαίσιο περιλαμβάνει τη διαπίστωση ότι: Η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου θα εξακολουθήσει να αποτελεί πόλο διεθνούς εμβέλειας για διάφορες μορφές τουρισμού και να ασκεί ισχυρή έλξη ως τόπος παραθερισμού και αναψυχής, σε εθνικό επίπεδο, λόγω των κλιματολογικών γεωμορφολογικών χαρακτηριστικών και της αξίας του τοπίου (φυσικού ανθρωπογενούς) (άρθρο 3, παρ. Γ.8). Περαιτέρω, στις στρατηγικές επιλογές για την Περιφέρεια περιλαμβάνεται, μεταξύ άλλων, η διατήρηση χαμηλής ανεργίας με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας από την προσέλκυση επενδύσεων στον τουρισμό και τη μεταποίηση και με την στήριξη του πρωτογενή τομέα καθώς και επιχειρήσεων “ουδέτερου προσανατολισμού”, (αρ. 3, παρ. Γ1) ενώ, ως προς την Οικιστική Οργάνωση και λειτουργία αναφέρεται ότι θα πρέπει να περιοριστεί δραστικά η εκτός σχεδίου δόμηση (άρθρο 3, παρ. Γ.3.2.). Για τον κλάδο του τουρισμού, στην πρόταση του Περιφερειακού ΠΧΣΑΑ του Νοτίου Αιγαίου αναφέρεται ότι με κριτήριο την απασχόληση, το “δυναμισμό” και την προεξάρχουσα δραστηριότητα (υφιστάμενη και προβλεπόμενη για την επόμενη

δεκαετία), η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενιαία “τουριστική ζώνη” σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο» (αρ. 3, παρ. Γ.7.3.). Ειδικότερα, η νήσος Μύκονος εντάσσεται στα νησιά της Ομάδας ΙΙΙ με σημαντική τουριστική δραστηριότητα σε Περιφερειακό, Εθνικό και Ευρωπαϊκό επίπεδο με αυξανόμενες περιβαλλοντικές πιέσεις, πληθυσμιακή αύξηση και συγκέντρωση και άμεση ανάγκη ελέγχου του είδους της ανάπτυξής τους (άρθρο 3 παρ. Β1.γ.), και στη Ζώνη Α - Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης - Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων (Χάρτης Δ.1.1. Περιφερειακό ΠΧΣΑΑ) στην οποία η τουριστική δραστηριότητα λειτουργεί με βάση τον μαζικό τουρισμό διακοπών. Ως στόχος για τις Περιοχές Ποιοτικής Αναβάθμισης - Εντατικών Τουριστικών Δραστηριοτήτων καθορίζεται: Ο εκσυγχρονισμός των ήδη υφιστάμενων υποδομών (καταλυμάτων αναψυχής, εξυπηρετήσεων) και η βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών. Ο περιορισμός ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών υποδομών και αύξησης των κλινών, με εφαρμογή αυστηρών κριτηρίων βιωσιμότητας των νέων επιχειρήσεων και έλεγχο του τρόπου της δόμησης και του βαθμού ανάπτυξής τους (μέγεθος, κλίμακα, κατηγορία, ποιότητα). Η ενθάρρυνση/προσέλκυση επενδύσεων ανάπτυξης υποδομών εναλλακτικών και ειδικών μορφών τουρισμού (συνεδριακός, ιαματικός, θαλάσσιος) για τη σταδιακή αλλαγή του μοντέλου ανάπτυξης του μαζικού τουρισμού. Με ειδικότερες μελέτες (ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, κλπ.) θα μπορούν να καθορίζονται εντός της Ζώνης Α τμήματα χώρου με αμιγή τουριστική χρήση ή και Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) (άρθρο 3, παρ. Γ.7.3.).

7. Με το π.δ. της 7.3.2005 (Δ΄ 243) με τίτλο «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή του Δήμου Μυκονίων Νήσου Μυκόνου (Ν. Κυκλάδων) ...», όπως αυτό τροποποιήθηκε με το π.δ. της 8.2.2012 (Α.Α.Π. 65), στην εκτός σχεδίου περιοχή του Δήμου Μυκόνου ορίσθηκαν επιμέρους ζώνες («περιοχές»), ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά καθεμίας από αυτές και καθορίσθηκαν για κάθε ζώνη ιδιαίτερες χρήσεις γης ή απαγορεύσεις, κατώτατα όρια κατάτμησης, καθώς και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης. Στο άρθρο 3 κεφ. Α του ως άνω π.δ. ορίζονται τα εξής: «Α. Περιοχές με στοιχεία 2.1α.1. Στις περιοχές αυτές οι οποίες αποτελούνται από τις περιοχές ... (2.1α.1)5 ... επιτρέπονται οι χρήσεις τουρισμού αναψυχής ... ΙΙΙ. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω περιοχών καθορίζονται ως εξής: (α) Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: τέσσερα (4) στρέμματα. (β) Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις: δέκα (10) στρέμματα. Για τις τουριστικές εγκαταστάσεις ισχύουν τα εξής: -Συντελεστής δόμησης: 0,15. ... -Επιτρεπόμενος αριθμός κλινών ανά στρέμμα: επτά (7) για ξενοδοχειακές μονάδες ΑΑ τάξης (5 αστέρων) και οκτώ (8) για ξενοδοχειακές μονάδες Α

- τάξης (4 αστέρων) ...». Στο κεφ. Ι του ίδιου άρθρου ορίζονται τα εξής: «I. Περιοχές με στοιχεία 2.3α.9, οι οποίες αποτελούνται από τις περιοχές (2.3α.9)1 [...] II. Στις παραπάνω περιοχές επιτρέπονται: -κατοικία -τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις -κατοικίες - ... III. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας και οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής: (α) Κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας: τέσσερα (4) στρέμματα. ... (γ) Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π.Δ/τος (Δ 270), όπως ισχύει. ... Στο άρθρο 4 παρ. 25 του αυτού διατάγματος ορίζεται, εξάλλου, ότι: ««Για τις ανεγειρόμενες τουριστικές μονάδες τίθεται ανώτατο όριο κλινών επτά (7) ανά στρέμμα για ΑΑ κατηγορία και οκτώ (8) ανά στρέμμα για Α κατηγορία και με μέγιστο αριθμό κλινών 150 ανά γήπεδο».
8. Με την απόφαση 7122/1963 του Υπουργού Προεδρίας Κυβερνήσεως (Β΄ 286), που εκδόθηκε κατ' επίκληση των άρθρων 50 και 52 του κ.ν. 5351/1932 «Περί αρχαιοτήτων» [π.δ. της 9/9.8.1932 (Α΄ 275)] και 1 και 5 του ν. 1469/1950 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830», (Α΄ 169), χαρακτηρίσθηκε ως χρήζουσα ειδικής προστασίας «ολόκληρος η έκτασις η κατεχομένη υπό του σημερινού οικισμού της πόλεως Μυκόνου ως αυτή καθορίζεται υπό της υφισταμένης πολεοδομικής καταστάσεως μετά περιθωρίου διακοσίων (200) μέτρων περίξ, διότι η εν λόγω έκτασις εμφανίζει ιδιαιτέραν σημασίαν από απόψεως νησιώτικης αρχιτεκτονικής και φυσικού κάλλους». Με την απόφαση Φ/31/34381/2777/1973 του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β΄ 1212) τροποποιήθηκε η προηγούμενη απόφαση και επεκτάθηκε ο προστατευόμενος χώρος. Ακολουθώντας, με την Φ.20/33945/3402/1974 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β΄ 913), που εκδόθηκε δυνάμει του άρθρου 50 του κ.ν. 5351/1932, ο Δήμος Μυκονίων χαρακτηρίσθηκε οργανωμένος αρχαιολογικός χώρος. Επίσης, με την απόφαση Γ/848/40/1980 του αυτού Υπουργού (Β΄ 329), που εκδόθηκε κατ' επίκληση του άρθρου 52 του κ.ν. 5351/1932 και του ν. 1469/1950, ολόκληρη η νήσος Μύκονος χαρακτηρίσθηκε ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους «... επειδή το χαρακτηριστικό περιβάλλον της νήσου έχει ελάχιστα αλλοιωθεί από την ανοικοδόμηση και είναι απόλυτη ανάγκη να διαφυλαχθούν οι ενδιαφέροντες παραδοσιακοί οικισμοί της και ο ιδιάζων χαρακτήρας της υπαίθρου της». Εξάλλου, κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, των διατάξεων των άρθρων 68 παρ. 1 και 80 παρ. 2 του Γ.Ο.Κ. 1973 [ν.δ. 8/1973 (Α΄ 124)], όπως η πρώτη διάταξη αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 43 του ν.δ. 205/1974 (Α΄ 363), οι οποίες επέτρεπαν την επιβολή ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως σε τμήματα πόλεων με παραδοσιακό χαρακτήρα και οικισμούς άξιους ιδιαίτερης προσοχής, εκδόθηκε το π.δ. της 13.8.1976 (Δ΄ 336), με το οποίο αναθεωρήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Μυκόνου, προς το σκοπό της προστασίας του παραδοσιακού χαρακτήρα της Χώρας και δη

των παλαιών τμημάτων αυτής, λόγω του ιδιαίτερου πολεοδομικού και αισθητικού χαρακτήρα τους. Το ανωτέρω π.δ. τροποποιήθηκε με το Γ.1071/1980 π.δ. (Δ' 88) και εν συνεχεία συμπληρώθηκε με το π.δ. της 29.12.1980 (Δ' 33/1981). Με το άρθρο 1 του τελευταίου π.δ. ορίστηκαν τα ακόλουθα: «Μετά το εδάφιο γ της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του από 13.8.1976 Π.Δ/τος "περί αναθεώρησης των όρων και περιορισμών δομήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Μυκόνου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των νήσων Μυκόνου Δήλου και Ρηνείας (Κυκλάδων) προστίθεται εδάφιο δ έχον ως κάτωθι: "δ) Ανέγκες Τουριστικών εγκαταστάσεων μόνον εντός των περιοχών των περικλειομένων υπό κυανής γραμμής και εμφανιζόμενων εις το ... σχετικόν πρωτότυπον διάγραμμα υπό κλίμακα 1:10.000 του οποίου συνοπτικόν αντίτυπον δημοσιεύεται μετά του παρόντος. Ως όροι και περιορισμοί δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εντός των δια του ως άνω εδαφίου δ καθοριζομένων περιοχών εφαρμόζονται οι κάτωθι: 1. ... 3. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται αι διατάξεις του άρθρου 8 του από 6.10.1978 Π. Δ/τος "περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων κ.λ.π." (ΦΕΚ 538/Δ), ως αύται μεταγενεστέρως ετροποποιήθησαν ως και αι παρεκκλίσεις που προβλέπονται εις το αυτό άρθρον». Εξάλλου, με το π.δ. της 6/17.10.1978, «Περί καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (Δ' 538), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των διατάξεων των άρθρων 9, 14 και 17 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α' 228), ρυθμίστηκαν συστηματικά τα ζητήματα της εκτός σχεδίου δόμησης. Οι διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 4, 7, 10 και 14 του ως άνω π.δ. καταργήθηκαν με το άρθρο 8 του από 24/31.5.1985 π.δ. (Δ' 270), με το οποίο τέθηκαν νέες γενικές ρυθμίσεις για την εκτός σχεδίου δόμηση, διατηρήθηκαν όμως σε ισχύ οι λοιπές διατάξεις του, με τις οποίες προβλέπονται ειδικοί όροι και περιορισμοί για την εκτός σχεδίου δόμηση ειδικών κτιρίων και εγκαταστάσεων, μεταξύ των οποίων και οι τουριστικές (βλ. άρθρο 8 του από 6/17.10.1978 π.δ. για τις τουριστικές εγκαταστάσεις). Ήδη με τις διατάξεις των άρθρου 34 του Ν. 4759/2020 τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 8 του από 6/17.10.1978 π.δ. περί όρων και περιορισμών δόμησης σε τουριστικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου. Περαιτέρω, με το π.δ. της 19.10.1978 (Δ' 594) χαρακτηρίσθηκαν παραδοσιακοί πλείονες οικισμοί του κράτους, μεταξύ των οποίων η Χώρα Μυκόνου, καθορίσθηκαν δε ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων αυτών. Επίσης, με το άρθρο 4 παρ. 2 του π.δ. της 17.6.1988 (Δ' 504) ορίσθηκε ότι για τον οικισμό «Άνω Μερά» της νήσου Μυκόνου ισχύουν οι διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 2 του εν λόγω π.δ. και ότι κατά τα λοιπά έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του π.δ. της 13.8.1976. Στη συνέχεια, με το π.δ. της 11.5.1989 (Δ' 345) καθορίσθηκαν εκ νέου ειδικοί όροι και

περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων των οικισμών του νομού Κυκλάδων, που είχαν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί με το π.δ. του 1978, με το δε άρθρο 2 περ. β' του π.δ. αυτού ορίστηκε ότι για τον οικισμό της χώρας Μυκόνου ισχύουν οι διατάξεις του π.δ. της 13.8.1976. Ακολουθώντας, με το π.δ. της 5.9.1995 (Δ' 721) «Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού της Χώρας Μυκόνου του Δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλάδων), καθορισμός χρήσεων, όρων και περιορισμών δόμησης αυτού και ένταξη στο σχέδιο του προϋφισταμένου του έτους 1923 οικισμού του ίδιου Δήμου», όπως αυτό τροποποιήθηκε με το π.δ. της 5.4.1996 (Δ' 474), επιβλήθηκαν επιπλέον όροι και περιορισμοί δόμησης στο παραδοσιακό τμήμα του οικισμού, διατηρουμένων κατά βάση των διατάξεων του π.δ. της 13.8.1976 (πρβλ. ΣτΕ 3837/2012 σκ. 8).

9. Με την 41/21.5.2019 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (Β' 2868) υπήχθη στις διαδικασίες στρατηγικών επενδύσεων του ν. 3894/2010 το επενδυτικό σχέδιο «PROJECT BLUE», το οποίο πρόκειται να υλοποιηθεί στη κτηματική περιφέρεια της Κοινότητας Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου, με φορέα υλοποίησης την εταιρεία «F.M. Ltd», ως στρατηγική επένδυση με βάση την 336/16.5.2019 γνωμοδότηση της εταιρείας «E. E. E. και E. E. A.E.» κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 παρ. 3 του ν. 3894/2010 και την εισήγηση του Προέδρου της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων και Υπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης. Το προς επεξεργασία σχέδιο διατάγματος συνοδεύεται από Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) μηνός Δεκεμβρίου 2019 και μελέτη ΕΣΧΑΣΕ επίσης Δεκεμβρίου 2019, η οποία περιλαμβάνει και την πρόταση ΕΣΧΑΣΕ για την τουριστική ανάπτυξη ακινήτου που βρίσκεται στη θέση «Φερά Γκρεμνά - Βατούδια», της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου, της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Ο Δήμος Μυκόνου με την 63/2020 απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου τάχθηκε κατά της έγκρισης του σχεδίου, επισημαίνοντας την, κατ' αυτόν, αντίθεση του ΕΣΧΑΣΕ προς το Περιφερειακό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου, καθώς και την υπέρμετρη επιβάρυνση της φέρουσας ικανότητας του νησιού. Το Περιφερειακό Συμβούλιο Νοτίου Αιγαίου με την 88/2020 απόφασή του γνωμοδότησε θετικά επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ. Η Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας εισηγήθηκε, με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/6682/454/ 22.1.2021 εισήγησή της, υπέρ της περιβαλλοντικής έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ. Από τη ΣΜΠΕ (σελ. 1 επόμεν.), που συνοδεύει το σχέδιο, προκύπτουν, μεταξύ άλλων, τα εξής: Η έκταση του σχεδίου ανέρχεται σε 92.554,76 τ.μ. και βρίσκεται στη Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς, του Δήμου Μυκόνου. Ως βασικός χωρικός προορισμός της έκτασης καθορίζεται η χρήση «Τουρισμός - Αναψυχή», ενώ εντός του ακινήτου προβλέπεται να αναπτυχθούν ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις 5*, συνολικής δυναμικότητας 377 κλινών. Πρόκειται για επένδυση διεθνώς αναγνωρισμένου

hotel operator με spa, στην ως άνω εκτός σχεδίου και εντός ΖΟΕ Μυκόνου έκταση, σε απόσταση 400 μ. από την παραλία Καλό Λιβάδι Μυκόνου, η οποία θα δημιουργήσει, κατ' ανώτατη εκτίμηση, 300 θέσεις εργασίας. Η επένδυση αφορά σε ολοκληρωμένο σχεδιασμό οργανωμένου υποδοχέα υψηλών προδιαγραφών αισθητικής και περιβαλλοντικής συμπεριφοράς και στη δημιουργία πρότυπης μονάδας βιώσιμης και ορθολογικής τουριστικής ανάπτυξης, ως προς οικοσύστημα, κοινωνία και οικονομία, ειδικά για το απαιτητικό φυσικό, πολιτιστικό περιβάλλον των Κυκλάδων, με διασφάλιση της συνεργασίας με την τοπική κοινωνία, σε εναρμόνιση με το χωροταξικό - πολεοδομικό - μορφολογικό πλαίσιο της περιοχής. Στη ΣΜΠΕ εξετάζονται αναλυτικά η σκοπιμότητα και οι στόχοι υλοποίησης του σχεδίου, οι διεθνείς, ενωσιακοί και εθνικοί στόχοι προστασίας του περιβάλλοντος και η ενσωμάτωσή τους στο προτεινόμενο σχέδιο, καθώς και η συσχέτιση και συμβατότητα του σχεδίου με τον υφιστάμενο στην περιοχή χωρικό (χωροταξικό και πολεοδομικό) σχεδιασμό. Κατά τα εκτιθέμενα στη ΣΜΠΕ, από την άποψη του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού η περιοχή μελέτης διέπεται από: α) το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης [απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Α' 128/2008)], β) το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό [απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 1138/2009)] και γ) το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου [απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β' 1487/2003)]. Εξάλλου, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Μυκόνου [28783/1406/1987 απόφαση Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 656)] δεν περιλαμβάνει την περιοχή του σχεδίου, η οποία εμπίπτει όμως εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) [π.δ. της 7.3.2005 (Δ' 243), όπως τροποποιήθηκε με το π.δ. της 8.2.2012 (ΑΑΠ 65)].

10. Εξάλλου, ως προς τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του γηπέδου και της ευρύτερης περιοχής, στη ΣΜΠΕ εκτίθενται, πλην άλλων, τα ακόλουθα (σελ. 87 επόμενα): Το γήπεδο βρίσκεται στο νότιο τμήμα του νησιού, στην περιοχή του όρμου «Καλό Λιβάδι» και σε μικρή απόσταση δυτικά της περιοχής Καλαφάτη. Η ακριβής τοποθεσία της ιδιοκτησίας βρίσκεται στο μέσο του κόλπου (Παραλία Καλό Λιβάδι), σε απόσταση 450 μ. από το κοντινότερο σημείο από την θάλασσα και σε απόσταση 1.250 μ. από το πιο μακρινό. Η περιοχή επέμβασης διαθέτει ήπιες κλίσεις και έχει νότιο προσανατολισμό προς την παραλία. Περαιτέρω, η περιοχή επέμβασης βρίσκεται σε γειτνίαση, απέχοντας μόλις 1.300 μ. από το κέντρο του οικισμού της Άνω Μεράς, που είναι ο δεύτερος σημαντικότερος, μετά τη Χώρα, οικισμός του νησιού. Η Άνω Μερά βρίσκεται στις ανατολικές πλαγιές του Ανωμερίτη - ενός εκ των δύο κύριων ορεινών όγκων του νησιού (Βορνιώτης βόρεια), μεταξύ των όρμων Πάνορμος

και Καλό Λιβάδι. Το ανάγλυφο γενικά χαρακτηρίζεται λοφώδες με ήπιες έως μέσες μορφολογικές κλίσεις. Κατά θέσεις εντοπίζονται απότομες μορφολογικές βραχώδεις εξάρσεις με χαρακτηριστικό σχήμα, οφειλόμενες στην ιδιαιτερότητα των γεωλογικών σχηματισμών της περιοχής (γρανίτες - γρανοδιορίτες). Το εξεταζόμενο γήπεδο βρίσκεται στο ΒΒΑ τμήμα της λεκάνης του υδατορέματος Υ1, πλην μικρού τμήματός του έκτασης 9,5 στρεμμάτων, το οποίο βρίσκεται εντός ορίων της γειτονικής προς βορρά υδρολογικής λεκάνης. Όσον αφορά στην άμεση περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ, το γήπεδο σχεδόν στο σύνολό του αποστραγγίζεται με φυσική ροή προς νότο. Η απορροή των ομβρίων υδάτων γίνεται κατά μήκος των φυσικών «πτυχώσεων» του αναγλύφου, όπου κατά τους χειμερινούς μήνες σχηματίζονται αύλακες απορροής διαστάσεων τάξης μεγέθους λίγων εκατοστών επί του εδαφικού μανδύα. Η λεκάνη απορροής είναι πολύ μικρή και έχει συνολική έκταση 170 στρέμματα, εκ των οποίων, τα 83 στρέμματα καταλαμβάνονται από το ίδιο το ακίνητο. Η γενική μορφολογική κλίση είναι προς νότο ενώ το απόλυτο υψόμετρο κυμαίνεται από 43,4 έως 105,6 μ. Οι μορφολογικές κλίσεις ανάγλυφου χαρακτηρίζονται γενικά ήπιες (500, με την τουριστική ανάπτυξη, στην συγκεκριμένη περίπτωση, να χαρακτηρίζεται ως υπερβολική/εντατική. ...». Εξάλλου, στο σχετικό κεφάλαιο της ΣΜΠΕ δεν προκύπτει εάν κατά τον υπολογισμό του δείκτη αυτού ελήφθη υπόψη ο αριθμός των κλινών της στρατηγικής επένδυσης στην περιοχή «Καραπέτης».

11. Κατά τη μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ, (σελ. 33 επ.) σύμφωνα με τις διατάξεις της 27022/7.6.2017 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας, περί «Τεχνικών προδιαγραφών μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016 (Α΄ 241/23.12.2016)» (Β΄ 1976/ 6.6.2017), λόγω του νησιωτικού χαρακτήρα της περιοχής επέμβασης, ως ευρύτερη περιοχή μελέτης επιλέγεται ο Καλλικράτειος Δ. Μυκόνου, καθώς ολόκληρο το νησί της Μυκόνου αναμένεται να επηρεαστεί άμεσα ή/και έμμεσα από την επιδιωκόμενη ανάπτυξη. Κατά την ίδια μελέτη (σελ. 202 επ.) ως Ζώνη Άμεσης Επιρροής (Ζ.Α.Ε.) του ακινήτου, σύμφωνα με τους ορισμούς της ίδιας ως άνω υπουργικής απόφασης, νοείται η περιοχή, η οποία περιλαμβάνει: i. Τον οικισμό της Άνω Μεράς, τόσο το οριοθετημένο τμήμα του οικισμού, όπου υπάρχει εγκατεστημένο πλήθος εμπορικών και τουριστικών δραστηριοτήτων, όσο και τις περιοχές που εξαιρούνται του ορίου αλλά αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του οικισμού της Άνω Μεράς λόγω του ακανόνιστου σχήματος του θεσμοθετημένου ορίου αλλά και επειδή συγκεντρώνουν λειτουργίες εξυπηρέτησης του οικισμού όπως το γήπεδο ποδοσφαίρου, χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, εκκλησιαστικούς χώρους και τουριστικές εγκαταστάσεις. Ο οικισμός της Άνω Μεράς επιλέχθηκε να ενταχθεί στην Ζ.Α.Ε. του ακινήτου, καθώς είναι ο πλησιέστερος οικισμός προς αυτό και θα συσχετίζεται και θα αλληλεπιδρά με την προτεινόμενη τουριστική εγκατάσταση. ii. Τη Ζώνη εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών κάτω των

2.000 κατοίκων, που ορίζεται βορειοδυτικά από τον οικισμό της Άνω Μεράς, ανατολικά από την κύρια κοινοτική οδό «Άνω Μερά - Καλαφάτης» (Δ' 1203/16.12.1987), νότια από την παραλία Καλό Λιβάδι, ενώ το δυτικό όριο είναι οδός, μη αναγνωρισμένη από την Άνω Μερά έως την ως άνω παραλία. Οι οδοί αυτές επιλέχθηκαν ως όρια, όντας οι σημαντικές προσβάσεις της περιοχής που, αφενός μεν οδηγούν προς την παραλία Καλό Λιβάδι και, αφετέρου συγκεντρώνουν σημαντικό φόρτο μετακινήσεων κατά τους θερινούς μήνες. Η εν λόγω Ζώνη ορίστηκε με γνώμονα την ευρεία περιοχή εξυπηρέτησης της παραλίας Καλό Λιβάδι, καθώς περιλαμβάνει τόσο την παράκτια ζώνη όσο και τις δομημένες περιοχές που κατά προτεραιότητα εξυπηρετούνται για θαλάσσια αναψυχή από τη συγκεκριμένη παραλία. Οι δομημένες περιοχές ανατολικά της προτεινόμενης ζώνης άμεσης επιρροής κατά κανόνα εξυπηρετούνται και από τις παραλίες Αγίας Άννας και Καλαφάτη, ενώ οι αντίστοιχες περιοχές στα δυτικά εξυπηρετούνται από την παραλία της Ελιάς, αφού οι προσβάσεις είναι πιο σύντομες τόσο με αυτοκίνητο όσο και πεζή. Η μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ δεν περιλαμβάνει στη Ζώνη Άμεσης Επιρροής τη θέση «Καραπέτης», τη θέση, δηλαδή, σε απόσταση 1.500 μέτρων από την περιοχή επέμβασης, όπου ευρίσκεται το ακίνητο 60 περίπου στρεμμάτων, για το οποίο ήταν σε εξέλιξη (με δημοσιευμένα στοιχεία όπως αναφέρεται στην ΣΜΠΕ) και τελικώς εγκρίθηκε ΕΣΧΑΣΕ με το π.δ. της 10.6.2020. Από την άποψη του χωρικού προορισμού του ακινήτου, στο συγκεκριμένο γήπεδο, με την ίδια μελέτη (σελ. 423 επ.), προτείνεται η οργάνωση δύο ζωνών χρήσεων γης και ειδικότερα: Α. Ζώνη Τουρισμού - Αναψυχής Ι: Η εν λόγω ζώνη διαθέτει συνολική έκταση 84.217,76 τ.μ. και εμπίπτει στη Ζώνη (2.1α.1)5 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, στην οποία επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, «τουριστικές εγκαταστάσεις Α και ΑΑ κατηγορίας» κ.ά., και, Β. Ζώνη Τουρισμού - Αναψυχής ΙΙ: Η εν λόγω ζώνη διαθέτει συνολική έκταση 8.337,00 τ.μ. και εμπίπτει στη Ζώνη (2.3α.9)1 της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, στην οποία σύμφωνα με τις διατάξεις αυτής επιτρέπονται κυρίως «κατοικία, τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις -κατοικίες» κ.ά. Στις σελ. 432 επόμεν. της μελέτης ΕΣΧΑΣΕ επιχειρείται η αιτιολόγηση της απόκλισης των ρυθμίσεων του ΕΣΧΑΣΕ από τις ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου ως προς τον μέγιστο αριθμό κλινών ανά γήπεδο. Αναφέρονται, συγκεκριμένα, τα εξής: «Η δυνατότητα που παρέχει ο ν. 3986/2011 για τροποποίηση εγκεκριμένων Ζ.Ο.Ε. αξιοποιείται για τον καθορισμό του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού των κλινών ανά γήπεδο, από 150 που ορίζεται βάσει των διατάξεων της παρ. 25 του άρθρου 4 του π.δ. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, σε 377 κλίνες, που ισχύει πάντως σωρευτικά με δεύτερο μέγιστο -βάσει των διατάξεων της παρ. Α περ. ΙΙΙ.β του άρθρου 3 και της παρ. 25 του άρθρου 4 του π.δ. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου - δείκτη, 7 και 8 κλινών/στρέμμα για τουριστικές εγκαταστάσεις 5* και 4* αντιστοίχως. Ειδικότερα, ως προς την εν λόγω επιλογή για ανάπτυξη στην έκταση 377 ξενοδοχειακών κλινών 5*, αναφέρονται τα εξής: 1. 377 κλίνες αναγκαίες για την ανάπτυξη της Σ.Ε.

Καταρχήν, το μέγεθος αυτό, κρίθηκε, ως αναγκαίο για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση της έκτασης ως Σ.Ε. του ν. 3894/2010, αφού περιλαμβάνεται ρητά στο επενδυτικό σχέδιο (αλλά και στο Masterplan) που η υπαγωγή του στις διατάξεις του ως άνω νόμου εγκρίθηκε με την 41/21.5.2019 απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., καθόσον άλλωστε θα έχει και σημαντικά οφέλη για την εθνική και τοπική οικονομία, έχοντας προϋπολογισμό 57,9 εκατ. € και δημιουργώντας αρχικά 132 και τελικά 300 νέες θέσεις εργασίας2. Ιδιαίτερα χαμηλή πυκνότητα κλινών - 4,48/στρέμμα. Ο εν λόγω αριθμός κλινών, αντιστοιχεί σε πυκνότητα 4,48 κλινών/στρέμμα για τη Ζώνη Τουρισμού - Αναψυχής Ι, η οποία είναι αρκετά χαμηλότερη από τις 7 κλίνες/στρέμμα που ορίζεται βάσει των σχετικών διατάξεων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, και ειδικότερα μειωμένη κατά $(7-4,48)/7=36\%$ από το μέγιστο θεωρητικό αριθμό κλινών που είναι $84,22 \times 7 = 589$ κλίνες, που σε κάθε περίπτωση δύναται να υλοποιηθεί βάσει του εναλλακτικού Σεναρίου Ι της παρούσας Μελέτης (588 λόγω στρογγυλοποιήσεων). 3. Η Νομοθεσία ορίζει δείκτη κλινών/στρέμμα, και όχι, κλινών/γήπεδο. Ο δείκτης κλινών/γήπεδο που ορίζεται καταρχήν από την Ζ.Ο.Ε., δεν απαντάται σε κανένα από τα γενικά πλαίσια διατάξεων όρων και περιορισμών δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Αντίθετα, η ισχύουσα τουριστική νομοθεσία έχει επιλέξει τον έλεγχο των τουριστικών εγκαταστάσεων, βάσει του δεύτερου συνδυαστικά εφαρμοστέου δείκτη της Ζ.Ο.Ε., ήτοι αυτόν της πυκνότητας κλινών ανά στρέμμα, και ειδικότερα: i. Ε.Π.Χ.Σ.Α.Α. για τον Τουρισμό 2013: μέγιστη πυκνότητα 8 και 9 κλινών/στρέμμα για ξενοδοχεία 5* και 4*, αντιστοίχως, χωρίς περιορισμό των κλινών ανά γήπεδο, και, ii. υ.α. 177/2012 περί «Καθορισμού τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και λοιπών όρων και προϋποθέσεων για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων».: μέγιστη πυκνότητα 8 κλίνες/ στρέμμα, χωρίς περιορισμό των κλινών ανά γήπεδο. 4. Ανεπίκαιρος ο περιορισμός των 150 κλινών/γήπεδο ως προς οργανωμένους υποδοχείς. Η εν λόγω διάταξη του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού των κλινών ανά γήπεδο, τέθηκε στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου προκειμένου να περιοριστεί ο αριθμός των κλινών στις διάσπαρτες εκτός σχεδίου αναπτύξεις που κατά κανόνα πραγματοποιούνται σε γήπεδα πολύ μικρότερης έκτασης. Όμως, η εν λόγω Ζ.Ο.Ε. θεσμοθετήθηκε το 2005, δηλαδή πολύ πριν εισαχθεί στη χωροταξική και πολεοδομική πολιτική, και τελικά νομοθεσία, η έννοια των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, που αποτελούν επενδύσεις επί ακινήτων μεγάλης, συνήθως, έκτασης. Έτσι, θέτει περιορισμούς στην ανάπτυξη των γηπέδων με τις διατάξεις της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης, αλλά δεν διαθέτει κάποια πρόβλεψη για τη δόμηση των γηπέδων στο πλαίσιο των οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων. Επισημαίνεται ότι, οι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, θεσμοθετήθηκαν το 2013 με το ν. 4179/2013, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του οποίου, '...δίνεται προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και

οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς την λειτουργία τους όσο και ως προς τον σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή προς την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και την δημιουργία χιλιάδων, αυθαιρέτων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας'. 5. Ο περιορισμός 150 κλινών/γήπεδο ουδόλως αιτιολογείται, ενώ τέθηκε όχι για την αποφυγή πολεοδομικής/περιβαλλοντικής επιβάρυνσης αλλά για να καταστεί συλλήβδην «οικονομικά ασύμφορη» η ανάπτυξη ξενοδοχειακών καταλυμάτων στις ζώνες Τουρισμού. Ο περιορισμός των 150 κλινών ανά γήπεδο βάσει των ως άνω διατάξεων της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου δεν αιτιολογείται επαρκώς, πολλώ δε μάλλον με επιστημονικό τρόπο - ειδικά ως προς τον συγκεκριμένο αριθμό των 150 κλινών, ο οποίος μπορεί να αφορά είτε σε ιδιοκτησία 10 στρεμμάτων είτε και σε ιδιοκτησία 100 στρεμμάτων, με προκύπτουσα πυκνότητα είτε 15 κλινών είτε 1,5 κλινών ανά στρέμμα αντιστοίχως. Ειδικότερα, η εν λόγω ρύθμιση που βασίσθηκε στην Ειδική Χωροταξική Μελέτη (Ε.Χ.Μ.) Άνδρου - Τήνου - Μυκόνου, τέθηκε για να καταστεί «οικονομικά ασύμφορη» η ανάπτυξη ξενοδοχειακών καταλυμάτων στις περιοχές «Τουρισμού - παραθερισμού αναψυχής (2.1.α.1.)», χωρίς να αναπτύσσεται κάποια πληρέστερη αιτιολόγηση του συγκεκριμένου αριθμού των 150 κλινών. Πιο συγκεκριμένα, στην Γ1 Φάση της Ε.Χ.Μ. Άνδρου - Τήνου - Μυκόνου (Αθήνα, Ιούλιος 1996) αναφέρονται τα εξής για τη ζώνη (2.1.α.1.) της Μυκόνου: 'Παρά την εκτεταμένη επιφάνεια των τομέων αυτών, δεν αναμένεται υποβάθμιση του φυσικού τοπίου δεδομένου ότι αφενός μεν προστατεύονται όλα τα ιδιαίτερα στοιχεία του, (παραλίες, οι βραχώδεις σχηματισμοί, οι φυσικές εξάρσεις κ.λπ.), αφετέρου δε εκτιμάται ότι η δημιουργία ξενοδοχειακών καταλυμάτων στις περιοχές αυτές θα είναι ιδιαίτερα περιορισμένη, ως οικονομικά σχετικά ασύμφορη (μονάδες μόνο Α' και ΑΑ' κατηγορίας - μέγιστη δυναμικότητα 150 κλίνες - εκτός οικιστικών κέντρων). Είναι ο ίδιος λόγος που οδήγησε μεγάλα τμήματα που περιλαμβάνονται εδώ και χρόνια στις ζώνες τουριστικής ανάπτυξης - "μπλε ζώνες" να παραμένουν ακόμα αδόμητα.' (σελ. 105). Όμως, η προσέγγιση αυτή, που ουσιαστικά αποσκοπεί στην συλλήβδην αποτροπή της δημιουργίας τουριστικών μονάδων χωρίς την εφαρμογή πολεοδομικών και περιβαλλοντικών κριτηρίων για αυτές καθιστώντας ειδικά τις μονάδες υψηλότερων προδιαγραφών μη οικονομικά βιώσιμες, είναι ανεπίκαιρη ως προς τις απαιτήσεις του τουριστικού κλάδου και μάλιστα ειδικά στην Μύκονο, δεδομένου ότι, όπως αναφέρεται και στην Αιτιολογική Έκθεση του ν. 4179/2013, στόχος είναι η μετάβαση '... σε έναν ποιοτικό, διαφοροποιημένο και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο, που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις, που δεν αρκείται στο καθιερωμένο τουριστικό πρότυπο 'ήλιος - θάλασσα'. 6. Προτιμητέα η διατήρηση ενιαίας της

- έκτασης προς ανάπτυξη έναντι των κατατμήσεων. Συγκεκριμένα, όπως παρουσιάζεται και στο Σενάριο I της παρούσας Μελέτης (βλ. §6.4.1.) που περιγράφει τη δόμηση βάσει των υφιστάμενων τάσεων τουριστικής εκμετάλλευσης με τους όρους του π.δ. της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, το τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει στη ζώνη (2.1α.1)5, θα μπορούσε να κατατμηθεί σε 6 επιμέρους άρτια γήπεδα με 98
12. Το εξεταζόμενο σχέδιο στο άρθρο 2 αυτού καθορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης σε δύο Ζώνες Τουρισμού Αναψυχής, καθώς και τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Ως προς τον μέγιστο συντελεστή δόμησης και τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση το ποσοστό κάλυψης και το ύψος των κτιρίων θέτει τα μεγέθη που προβλέπονται στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου. Η παρ. 3 του εν λόγω άρθρου προβλέπει τα εξής: «Καθορίζονται οι εξής γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης για τις Ζώνες I και II: α. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός κλινών τουριστικών εγκαταστάσεων στις Ζώνες I και II είναι 340. ...».
 13. Ο θεμελιώδης και συνταγματικού επιπέδου κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης, κατά τα ήδη εκτεθέντα, επιβάλλει την ήπια οικονομική ανάπτυξη των μικρών νησιών, ανάπτυξη, η οποία σέβεται την φέρουσα ικανότητά τους και προδιαγράφεται με τη σύνταξη ειδικών χωροταξικών σχεδίων. Το ρόλο του ειδικού χωροταξικού σχεδίου στη συγκεκριμένη περίπτωση επιτελεί η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, η οποία συνιστά εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου και οι ρυθμίσεις της οποίας καταλαμβάνουν την εκτός σχεδίου περιοχή της νήσου Μυκόνου. Η Ζ.Ο.Ε. αυτή, εξάλλου, εκδόθηκε δύο χρόνια μετά την έγκριση του Περιφερειακού Πλαισίου Νοτίου Αιγαίου και εξειδικεύει μία βασική πρόβλεψη του Πλαισίου για τον περιορισμό της ίδρυσης νέων ξενοδοχειακών υποδομών και αύξησης των κλινών, επιβάλλοντας στις ανεγειρόμενες τουριστικές μονάδες τον περιορισμό του μεγίστου αριθμού κλινών, 150, ανά γήπεδο, με τη διάταξη της παρ. 25 άρθρου 4. Στο άρθρο 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011 ορίζεται ότι με τα προεδρικά διατάγματα που εγκρίνουν ΕΣΧΑΔΑ, επομένως και ΕΣΧΑΣΕ, 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 [εν προκειμένω ιδιωτικών], ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Περαιτέρω, στην ίδια διάταξη ορίζεται ότι 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. Το π.δ. της 7.3.2005, με το οποίο εγκρίθηκε η Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, τροποποιήθηκε με το π.δ. της 8.2.2012, από την τροποποίηση δε αυτή παρήλθε πενταετία. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι οι διατάξεις του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος πρέπει, κατ' αρχήν, να στοιχούν προς τις

ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου που καθορίζονται στο π.δ. της 7.3.2005, δεδομένου ότι η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ εμπίπτει στο σύνολό της στις περιοχές της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου με στοιχεία (2.1α.1)5 και (2.3α.9)1 (κεφ. Α' και Ι, αντίστοιχα) του ως άνω π.δ. ενώ είναι δυνατές αποκλίσεις. Όμως, οι αποκλίσεις από τις ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε., δεν πρέπει να ανατρέπουν, εντελώς, τον σχεδιασμό της περιοχής, όπως αυτός έχει καθοριστεί στη Ζ.Ο.Ε. (πρβλ. ΠΕ 87/2020). Το εξεταζόμενο σχέδιο, το οποίο εντάσσεται, κατά τα ήδη εκτεθέντα, στα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου επιπέδου, παρότι περιορίζεται στη χωρική ρύθμιση του ακινήτου της επένδυσης εμβαδού 92,5 στρεμμάτων περίπου, γενικώς λαμβάνει υπόψη και εφαρμόζει τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης που προβλέπονται στη Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου, πλην των ρυθμίσεων αυτής για τις ανεγειρόμενες τουριστικές επιχειρήσεις ως προς τον μέγιστο αριθμό κλινών ανά γήπεδο. Ειδικότερα, η απόκλιση του εξεταζόμενου σχεδίου από τη Ζ.Ο.Ε. συνίσταται στην πρόβλεψη δυναμικότητας 340 κλινών έναντι 150 της Ζ.Ο.Ε., ήτοι στον υπερδιπλασιασμό των κλινών. Η υπέρβαση του συγκεκριμένου όρου ή περιορισμού χρήσης αιτιολογείται εν αναφορά προς τις ανάγκες της επένδυσης και τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου καθώς και το ανεπίκαιρο των συγκεκριμένων ρυθμίσεων της ΖΟΕ έναντι των ορισμών και κατευθύνσεων της νεώτερης τουριστικής νομοθεσίας, η οποία δίνει προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων σε αντιδιαστολή με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων. Εντούτοις, η απόκλιση αυτή αιτιολογείται πλημμελώς, για τους εξής λόγους: Οι προαναφερθείσες ρυθμίσεις της Ζ.Ο.Ε. Μυκόνου για τον περιορισμό των κλινών ανά γήπεδο στις ανεγειρόμενες τουριστικές μονάδες αποτελούν βασικό στοιχείο του σχεδιασμού της Ζ.Ο.Ε. για τη συγκεκριμένη παραγωγική δραστηριότητα στην εκτός σχεδίου περιοχή της Μυκόνου, καθώς εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου και τη Μύκονο ειδικότερα. Ο επιχειρούμενος υπερδιπλασιασμός του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού των κλινών στο γήπεδο της επένδυσης σε σχέση με τα προβλεπόμενα στη Ζ.Ο.Ε., δεν συνιστά απλή απόκλιση αλλά τελικώς ανατροπή του εν λόγω σχεδιασμού μη δυνάμενη να βρει έρεισμα στις παραδοχές των μελετών και στην αξιολόγηση αυτών από τη Διοίκηση και, κατ' επέκταση, στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011. Εξάλλου, η μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ, κατά τον καθορισμό του συγκεκριμένου πολεοδομικού μεγέθους, δεν λαμβάνει υπόψη το ΕΣΧΑΣΕ της περιοχής «Καραπέτης» το οποίο τελούσε υπό έγκριση κατά την εποχή σύνταξης των μελετών με δημοσιευμένα στοιχεία και ευρίσκεται σε απόσταση 1500 μ. περίπου από το ακίνητο της επένδυσης, προβλέπει δε τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας 5*, επίσης με υπέρβαση του περιορισμού των 150 κλινών (κατά 42). Το σχέδιο αυτό συνεκτιμάται μεν περιβαλλοντικά στη ΣΜΠΕ στις αθροιστικές - συνεργιστικές επιπτώσεις όχι όμως και πολεοδομικά στη

μελέτη του ΕΣΧΑΣΕ, δοθέντος ότι η περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ «Καραπέτης», η συγκεκριμένη χρήση, τα στοιχεία και η δυναμική του οικιστικού περιβάλλοντος που σχετίζονται με τη χρήση αυτή δεν λαμβάνονται υπόψη κατά τον προσδιορισμό της Ζώνης Άμεσης Επιρροής του σχεδίου και, κατ' επέκταση, κατά τη διαμόρφωση και αιτιολόγηση του συγκεκριμένου πολεοδομικού μεγέθους της δυναμικότητας των 340 κλινών. Περαιτέρω, η ρύθμιση αυτή του σχεδίου δεν μπορεί να βρει έρεισμα στην έννοια της Τουριστικής Φέρουσας Ικανότητας και στην ανάλυση αυτής από τη ΣΜΠΕ, διότι αφενός μεν κατά τον προσδιορισμό του Δείκτη Τουριστικής Λειτουργίας της Δ.Κ. Άνω Μεράς που υποδηλώνει την ένταση τουριστικής ανάπτυξης μιας περιοχής (πληθυσμός) σε σχέση με τα αναπτυξιακά του χαρακτηριστικά (κλίνες), δεν προκύπτει ότι ελήφθη υπόψη ο αριθμός κλινών του, επίσης αποκλίνοντας από τη Ζ.Ο.Ε. (κατά 42 κλίνες) ως προς τον κρίσιμο περιορισμό, ΕΣΧΑΣΕ στη γειτονική περιοχή «Καραπέτης» που ανήκει, όπως και η εξεταζόμενη, στην περιοχή Δ.Κ. Άνω Μεράς. Αφετέρου δε η έννοια αυτή της ΤΦΙ δεν προκύπτει από κάποιο νομοθετικό ή κανονιστικό κείμενο, αλλά προέρχεται από τη διεθνή και εγχώρια επιστημονική βιβλιογραφία.

14. Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 του ν. 3894/2010, όπως ισχύει: «1. Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και των κατά περίπτωση αρμόδιων Υπουργών, μετά από αίτηση της «Επενδύστε στην Ελλάδα Α.Ε.», ορίζονται τα βοηθητικά και συνοδό έργα εξωτερικής υποδομής που είναι απαραίτητα για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Επενδύσεων, εφόσον το κόστος τους δεν είναι δυσανάλογα υψηλό σε σχέση με το συνολικό κόστος και το στρατηγικό χαρακτήρα της επένδυσης. ... Ως συνοδό έργα νοούνται έργα μόνιμου χαρακτήρα για την υποστήριξη της στρατηγικής επένδυσης, όπως ιδίως ... οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των περιοχών εγκατάστασης των έργων με το εθνικό και επαρχιακό οδικό δίκτυο και με το βασικό οδικό δίκτυο της Περιφέρειας». Στο δε άρθρο 10 παρ. 1 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι: «Επιτρέπεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών για την εξυπηρέτηση των Στρατηγικών Επενδύσεων και των βοηθητικών και συνοδών έργων τους». Τέλος, στο άρθρο 13 παρ. 1 περίπτ. α του ν. 3986/2011 προβλέπεται ότι: «1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου [άρα και ιδιωτικού] 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 [άρα και ΕΣΧΑΣΕ] του ... ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδό 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.».

Στο άρθρο 3 παρ. 5 του εξεταζόμενου σχεδίου προβλέπονται τα εξής: «Η πρόσβαση στο ακίνητο να πραγματοποιείται μέσω δουλείας διόδου πλάτους 5,50 μέτρων στα βόρεια αυτού, η εξασφάλιση της οποίας να γίνει με συμβολαιογραφική πράξη σύστασης δουλείας διόδου και μεταγραφή αυτής, πριν το επόμενο στάδιο αδειοδότησης του έργου. Η διαμόρφωση της οδού πρόσβασης (διαπλάτυνση υφιστάμενου τμήματος και νέα χάραξη) περιλαμβάνει την υλοποίηση μικρής κλίμακας εργασιών οδοποιίας. Η ακριβής χάραξη της οδού και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά αυτής αποτελούν αντικείμενα ειδικής μελέτης που θα γίνει στο επόμενο στάδιο της αδειοδότησης και θα συνδυαστεί και με τη μελέτη του εσωτερικού οδικού δικτύου». Όπως, εξάλλου, προκύπτει από τις μελέτες του σχεδίου η ιδιωτική δίοδος αυτή θα συνδέσει το ακίνητο με την κύρια κοινοτική οδό Άνω Μεράς - Καλαφάτη, είναι δε μήκους περίπου μισού χιλιομέτρου. Προσκομίζεται δε η υπ' αριθ. 2261/23.7.2021 συμβολαιογραφική πράξη σύστασης πραγματικών δουλειών λόγω δωρεάς εν ζωή, καταρτισθείσα μεταξύ του φορέα του σχεδίου και του ιδιοκτήτη του βαρυνόμενου ακινήτου, για την απόκτηση πρόσβασης μέσω των βαρυνόμενων αγροτεμαχίων σε αγροτική οδό που καταλήγει στην ως άνω οδό, ενώ σε χάρτες που συνοδεύουν το σχέδιο η δίοδος αυτή αποτυπώνεται ενδεικτικά. Οι ανωτέρω διατάξεις των νόμων 3894/2010 και 3986/2011 φαίνεται να επιτρέπουν την εξασφάλιση πρόσβασης στα ιδιωτικά ακίνητα των στρατηγικών επενδύσεων μέσω της σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων όπως η δουλεία διόδου του άρθρου 1118 επόμ. του ΑΚ, επί ακινήτων τρίτων. Επισημαίνεται, πάντως, ότι το οδικό δίκτυο συνιστά βασικό στοιχείο της φέρουσας ικανότητας των μικρών νησιών και ταυτόχρονα ουσιώδες στοιχείο του ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού υποκείμενο, κατ' αρχήν, σε συνολικό σχεδιασμό (ΣτΕ 665/2018 7μ.). Η ως άνω δε ρύθμιση του σχεδίου επιτρέπει, κατ' ουσίαν, τη δημιουργία, διά της ιδιωτικής βουλήσεως, ιδιωτικής οδού «σεβαστών», διαστάσεων στην εκτός σχεδίου μάλιστα, περιοχή της Μυκόνου για την εξυπηρέτηση της στρατηγικής επένδυσης και κατά τούτο δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι στηρίζεται σε επαρκή σχεδιασμό οδικού δικτύου, λαμβάνοντας υπόψη τόσο το επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού στο οποίο εντάσσεται το ΕΣΧΑΣΕ όσο και την ιδιαιτερότητα της ρυθμιζόμενης περιοχής.

15. Κατόπιν τούτων, το σχέδιο διατάγματος δεν προτείνεται, επί του παρόντος, νομίμως.
16. Επισημαίνεται, στη Διοίκηση ότι, ενόψει του ως άνω συνταγματικού ενδιαφέροντος για την προστασία των μικρών νησιών, οφείλει να προχωρήσει τάχιστα στην έγκριση των νέων Χωροταξικών και Πολεοδομικών Σχεδίων που ρυθμίζουν την άσκηση της τουριστικής δραστηριότητας στα ευπαθή αυτά οικοσυστήματα. Ειδικότερα, οφείλει να προχωρήσει την έγκριση του νέου Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης

Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, το οποίο βρίσκεται στο στάδιο της έγκρισης του Β1 σταδίου της μελέτης. Περαιτέρω, επισημαίνεται, εκ νέου, στη Διοίκηση ότι οφείλει, σε σύντομο χρονικό διάστημα ενόψει της συνταγματικής επιταγής για χωροταξικό σχεδιασμό, να προχωρήσει στην έγκριση του νέου Ειδικού Χωροταξικού Πλαισίου για τον Τουρισμό, κατά τα αναφερόμενα στην απόφαση ΣτΕ 519/2017 7μ.. Επισημαίνεται, τέλος, ότι από στοιχεία που περιήλθαν στο Δικαστήριο προκύπτει ότι η εκτός σχεδίου περιοχή της Μυκόνου, στην οποία ευρίσκεται το ακίνητο του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ, προορίζεται να ρυθμιστεί πολεοδομικά με την έγκριση Ειδικού Πολεοδομικού Σχεδίου, καθόσον με την ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/76148/1603/6.8.2020 απόφαση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας κινήθηκε η διαδικασία σύνταξης μελετών ΕΠΣ στις νήσους Θήρα και Μύκονο και στον Δήμο Μινώα Πεδιάδας της νήσου Κρήτης, ενώ με τις ΥΠΕΝ/ΔΝΕΠ/78051/3424/7.8.2020 (Δ΄ 507/ 28.8.2020) και ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/80325/2125/31.8.2021 (Δ΄ 578/7.9.2021) αποφάσεις του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας ανεστάλη για ένα συν ένα έτος η χορήγηση οικοδομικών αδειών στις εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Μυκόνου για την κατασκευή νέων κτιρίων με χρήση “Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις” που περιγράφονται με στοιχείο (15) στην παρ. ΙΙ του άρθρου 1 του π.δ. 59/2018. Και ναι μεν από την αναστολή αυτή εξαιρούνται, μεταξύ άλλων, οι εγκεκριμένοι οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 (στους οποίους ανήκουν τα ΕΣΧΑΣΕ), δοθέντος, όμως, ότι το εν λόγω Ειδικό Πολεοδομικό Σχέδιο φαίνεται να αφορά την εκτός σχεδίου περιοχή της Μυκόνου και σκοπεί στη ρύθμιση της τουριστικής δραστηριότητας στην περιοχή αυτή, οι μελέτες του ΕΣΧΑΣΕ θα πρέπει να λάβουν υπόψη τις παραδοχές των μελετών του ΕΠΣ, εφόσον αυτές συνταχθούν και είναι διαθέσιμες.