



Αριθμός 87/2020

ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣ ΕΩΣ
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ Ε'

Μ Ε Λ Η

Π. Ευστρατίου, Αντιπρόεδρος,
Αναπληρωτής Πρόεδρος του
Ε' Τμήματος, ελλείποντος
Προέδρου,
Αγγ. Μίντζια, Σύμβουλος,
Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος.

Α Ν Τ Ι Κ Ε Ι Μ Ε Ν Ο

Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος

«Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου
Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής
Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) με την
ονομασία “Τουριστική Ανάπτυξη στη
Μύκονο”, της BLUE IRIS A.E. στη
θέση Καραπέτης, στη Δημοτική
Ενότητα Άνω Μεράς, Δήμου
Μυκόνου, νήσου Μυκόνου της
Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου».

Εισηγητής, ο Πάρεδρος
Δ. Βασιλειάδης.

Π ρ α κ τ i κ ο Σ u n e d r i a s e w s

Το Τμήμα συνήλθε σε διάσκεψη εξ αποστάσεως, με τη χρήση
υπηρεσιακών τεχνολογικών μέσων, με την ανωτέρω σύνθεση στις 13
Απριλίου 2020, και με την Γραμματέα Γ. Σιμάτη, για να επεξεργασθεί το
ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο
Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία Νομικών και
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων με το 214/21.2.2020 έγγραφό της, που
πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε τον λόγο ο εισηγητής, ο οποίος
/.

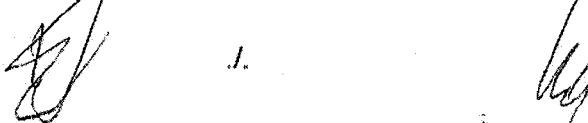
αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη του για τα ζητήματα που προκύπτουν.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής:

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

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 «Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο» της «BLUE IRIS A.E.» στη θέση «Καραπέτης» 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), τον καθορισμό ορίων υδατορέματος εντός του ακινήτου (άρθρο 3), την περιβαλλοντική έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ και τη θέσπιση κατευθύνσεων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και συστήματος περιβαλλοντικής παρακολούθησης (άρθρο 4), την επιβολή ειδικών κατευθύνσεων και όρων για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος (άρθρο 5), καθώς και τον χρόνο έναρξης ισχύος του διατάγματος (άρθρο 6).

2. Η έννοια της «στρατηγικής επένδυσης» εισήχθη στη νομοθεσία με τον ν. 3894/2010, «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204). Πρόκειται για τις παραγωγικές εκείνες επενδύσεις οι οποίες, σύμφωνα με τον ορισμό του νόμου, επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της Χώρας από την οικονομική κρίση (πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολ., 36/2015, 219/2019). Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 1 (παρ. 1) του νόμου αυτού, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το



άρθρο 1 (παρ. 1) του ν. 4146/2013 (Α' 90), οι στρατηγικές επενδύσεις αφορούν, ιδίως, την κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση, αναδιάρθρωση, τον εκσυγχρονισμό ή τη διατήρηση υφισταμένων υποδομών, εγκαταστάσεων και δικτύων, μεταξύ άλλων, στον τουρισμό, εφόσον πληρούν, επιπροσθέτως, προϋποθέσεις σχετικές με την αξία της επένδυσης είτε αυτοτελώς είτε σε συνδυασμό με τον αριθμό των δημιουργούμενων νέων θέσεων εργασίας. Στις παραγράφους 2 και 3 του ίδιου άρθρου 1 του ν. 3894/2010 προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι οι στρατηγικές επενδύσεις πραγματοποιούνται είτε από το Δημόσιο είτε από ιδιώτες είτε με συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, σύμφωνα με τον ν. 3389/2005, είτε με συμβάσεις μικτής μορφής, ότι η αίτηση για την υπαγωγή μιας επένδυσης στο καθεστώς των στρατηγικών επενδύσεων υποβάλλεται από τον κύριο του έργου στη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) του άρθρου 2 του νόμου και ότι κύριος του έργου δύναται, κατά περίπτωση, να είναι είτε ιδιώτης επενδυτής είτε το Δημόσιο ή φορέας του ευρύτερου δημόσιου τομέα. Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 3 (παρ. 1 και 2) του ίδιου νόμου, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 (παρ. 5) του ν. 4146/2013, η υπαγωγή μιας επενδυτικής πρότασης στο καθεστώς των στρατηγικών επενδύσεων γίνεται με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., μετά από εκτίμηση ορισμένων κριτηρίων, τα οποία αφορούν, ιδίως, α) τη βιωσιμότητα της προτεινόμενης ή υφιστάμενης επένδυσης και τη φερεγγυότητα του επενδυτή και β) τη μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, την προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχόλησης, την περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της Χώρας, την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, την υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, την αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, την προστασία του περιβάλλοντος και την εξοικονόμηση ενέργειας. Η διαδικασία ένταξης στο καθεστώς των στρατηγικών επενδύσεων ρυθμίζεται λεπτομερώς στο άρθρο 14, στην παρ. 5 του οποίου ορίζεται ότι οι επενδυτικές προτάσεις είναι δεσμευτικές για τον επενδυτή, ο οποίος δεν μπορεί να τις μεταβάλει, παρά μόνο με

απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., ο δε χαρακτηρισμός μιας επένδυσης ως «στρατηγικής», πέραν των προβλεπόμενων στο άρθρο 15 του νόμου υποχρεώσεων (με κυριότερη αυτήν της κατάθεσης πλήρους φακέλου με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έγκριση και έκδοση των σχετικών αδειών), συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του ίδιου νόμου (άρθρα 6 έως 13), με τις οποίες θεσπίζονται ορισμένες ειδικές ρυθμίσεις υπέρ του επενδυτή (πολεοδομικές ρυθμίσεις, παραχώρηση χρήσης αιγιαλού και παραλίας, συνοδά έργα, αναγκαστικές απαλλοτριώσεις κ.ά.). Εξάλλου, το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, το οποίο περιλαμβάνεται στο Κεφ. Η' του νόμου «Σχέδια Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης», όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 (παρ. 1) του ν. 4146/2013 και στη συνέχεια η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 83 του ν. 4316/2014 (Α' 270) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 του ν. 4608/2019 (Α' 66), ορίζει ότι «1. Για την πραγματοποίηση Στρατηγικών Επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται, μετά από απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε., να καταρτίζονται, από τη Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. 2. Οι διατάξεις των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφο[ς] 2, 14 και 14Α του ν. 3986/2011 ... όπως ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως επί των επενδυτικών σχεδίων της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. 3. Για τις περιπτώσεις των ΕΣΧΑΣΕ, στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης προεδρεύει ο Γενικός Γραμματέας Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων. 4. [...] 5. Όπου στα άρθρα 12, 13, 13Α, 14 και 14Α του ν. 3986/2011 αναφέρονται ο Υπουργός Οικονομικών και η Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, για τις περιπτώσεις των ΕΣΧΑΣΕ νοούνται αντίστοιχα ο Υπουργός Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και η Γενική Γραμματεία Στρατηγικών και Ιδιωτικών Επενδύσεων. Ειδικώς για την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011 όπως ισχύει, απαιτείται και η σύμπραξη του Υπουργού Οικονομικών» (πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολ., 219/2019).

3. Με τον ν. 4179/2013 «Απλούστευση διαδικασιών για την

.I.

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 μετάβαση 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 ΟΔ.), 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. σκ. 6, ΠΕ 53/2018 ΟΔ. παρατ. 18, ΠΕ 93/2018 παρατ. 29).

4. Με τον ισχύοντα ν. 4447/2016 «Χωρικός Σχεδιασμός – Βιώσιμη ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (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. Κατά το άρθρο 1 του νόμου αυτού, ως «σύστημα χωρικού σχεδιασμού» νοείται το σύνολο των χωροταξικών πλαισίων και των πολεοδομικών σχεδίων που προβλέπονται από τις επιμέρους διατάξεις του (άρθρα 5, 6, 7, 8 και 10), όπως διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα με βάση τη γεωγραφική κλίμακα, την αποστολή και το περιεχόμενό τους (περ. α'). Κατά το ίδιο άρθρο, ως στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός (χωροταξικός σχεδιασμός) νοείται ο σχεδιασμός που εκπονείται σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα, με τον οποίο τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι για την ανάπτυξη και οργάνωση του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις και οι αναγκαίες, όπου απαιτείται,

.1.

ρυθμίσεις, για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών άσκησης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας (περ. β'), ενώ ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός (πολεοδομικός σχεδιασμός) είναι ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους στον αστικό χώρο και την ύπαιθρο (περ. γ'). Επίσης, ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων ορίζονται οι περιοχές που αναπτύσσονται, βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στην ενδεικτική δε απαρίθμηση των οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων περιλαμβάνονται, πλην άλλων, και τα ΕΣΧΑΣΕ του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (άρθρο 1 περ. δ'). Σύμφωνα με το άρθρο 8 (παρ. 1, 2 και 3) του ίδιου ν. 4447/2016, για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών, ανεξαρτήτως διοικητικών ορίων, που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας ή για περιοχές για τις οποίες απαιτείται ειδική ρύθμιση των χρήσεων γης και των λοιπών όρων ανάπτυξής τους, καταρτίζονται Ειδικά Χωρικά Σχέδια. Με τα σχέδια αυτά, τα οποία εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα τοπικά χωρικά σχέδια του άρθρου 7 του νόμου, ανήκουν, δηλαδή, στο επίπεδο του πολεοδομικού (ρυθμιστικού) σχεδιασμού, καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο που είναι αναγκαίο για να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας. Εξάλλου, κατά την έννοια του νόμου, Ειδικά Χωρικά Σχέδια αποτελούν, πλην άλλων, τα ΕΣΧΑΔΑ και τα ΕΣΧΑΣΕ, για τον σχεδιασμό δε και τη χωρική οργάνωση των περιοχών για τις οποίες εκπονούνται τα εν λόγω χωρικά σχέδια εφαρμόζεται αποκλειστικά το οικείο θεσμικό τους πλαίσιο (άρθρο 8 παρ. 9).

5. Με την οδηγία 2001/42/EK του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και

J.

του Συμβουλίου (ΕΕ L 197) καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (άρθρο 3 παρ. 1 και 2), ενώ για τα σχέδια και προγράμματα τοπικής σημασίας και τις ήσσονες τροποποιήσεις των προαναφερομένων σχεδίων επετράπη στα κράτη - μέλη να αποφασίζουν αν αυτά συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και αν, επομένως, πρέπει να υποβάλλονται σε περιβαλλοντική εκτίμηση (άρθρο 3 παρ. 3 και 4). Η ως άνω οδηγία μεταφέρθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την κ.υ.α. 107017/2006 (Β' 1225). Η εν λόγω κ.υ.α. προβλέπει τη διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» (ΣΠΕ) για τις περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία ενδέχεται να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον, εκπονούνται, πλην άλλων, στους τομείς του πολεοδομικού ή χωροταξικού σχεδιασμού ή του τουρισμού και καθορίζουν το πλαίσιο για την έκδοση αδειών ορισμένων έργων ή δραστηριοτήτων (άρθρο 3 παρ. 1 περ. α'), ενώ για άλλες περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων προβλέπεται η διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου, προκειμένου να κριθεί αν αυτά, στη συγκεκριμένη περίπτωση, συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και, επομένως, αν απαιτείται να τηρηθεί η διαδικασία της στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης (άρθρο 3 παρ. 1 περ. β', παρ. 2 και Παράρτημα II). Επιπλέον, στο άρθρο 10 παρ. 4 της αυτής κ.υ.α. 107017/2006 ορίζεται ότι «Με την εφαρμογή της παρούσας απόφασης ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός και Π.Ο.Τ.Α. που συμπεριλαμβάνονται στον Πίνακα 6 του Παραρτήματος I της ... 15393/2332/5.8.2002 κοινής υπουργικής απόφασης, εφεξής δεν υπόκεινται σε διαδικασία Π.Π.Ε.Α. και Ε.Π.Ο. ... αλλά σε διαδικασία Σ.Π.Ε. σύμφωνα με την παρούσα απόφαση». Οι διατάξεις της ανωτέρω κ.υ.α. 107017/2006 τροποποιήθηκαν με την κοινή απόφαση 40238/2017 των Υπουργών Εσωτερικών και Οικονομίας και Ανάπτυξης και του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3759), μεταξύ δε άλλων με την παρ. 1 της τελευταίας αυτής απόφασης τροποποιήθηκε η περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 3 της κ.υ.α. 107017/2006.

και ορίστηκε ότι διενεργείται στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση όλων των σχεδίων και προγραμμάτων τα οποία υλοποιούνται, στο σύνολό τους ή εν μέρει, σε περιοχές του εθνικού σκέλους του Ευρωπαϊκού Οικολογικού Δικτύου Natura 2000 και τα οποία ενδέχεται να τις επηρεάσουν σημαντικά κατά το στάδιο κατασκευής και λειτουργίας τους και ότι για σχέδια και προγράμματα που δεν περιλαμβάνονται στην περ. α' τηρείται διαδικασία περιβαλλοντικού προελέγχου. Επίσης, με το τελευταίο εδάφιο της ίδιας κ.υ.α. 40238/2017 ορίστηκε ότι «Όπου στην κοινή υπουργική απόφαση ... ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/ οικ.107017/2006 (Β' 1225) αναφέρεται "έγκριση ΣΜΠΕ" νοείται εφεξής η περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου ή προγράμματος και όχι η υιοθέτηση από την αρμόδια υπηρεσία του συνόλου του περιεχομένου της ΣΜΠΕ όπως αυτή έχει κατατεθεί από το φορέα/αρχή σχεδιασμού του σχεδίου ή προγράμματος».

6. Εξάλλου, κατά τα προεκτεθέντα (παρατ. 1 και 3), από τις εξουσιοδοτικές διατάξεις, δυνάμει των οποίων προτείνεται το υπό επεξεργασία σχέδιο, 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 επόμ.) εφαρμόζεται κατ' αναλογία και ως προς τα -μη δημόσια- ακίνητα, που προορίζονται να αποτελέσουν τον υποδοχέα στρατηγικών επενδύσεων κατά τον ν. 3894/2010. Εξάλλου, τα άρθρα 11 και 12 του ν. 3986/2011 τροποποιήθηκαν επανειλημμένα με διάφορα νομοθετήματα [βλ. άρθρα 9 (παρ. 1) του ν. 4062/2012 (Α' 70), τρίτο (παρ. 4 περ. α'- στ', παρ. 5 περ. α'- δ') του ν. 4092/2012 (Α' 220), 39 (παρ. 3 περ. α', β') του ν. 4179/2013 (Α' 175), πρώτο (παρ. Β', υποπαρ. Β3 περ. 20) του ν. 4254/2014 (Α' 85), 54 (παρ. 1) του ν. 4276/2014 (Α' 155) και 28 (παρ. 21, 22 περ. α', 23 περ. α', 24, 25, 35 περ. α') του ν. 4280/2014 (Α' 159)].

Στο άρθρο 11 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει, ορίζονται τα ακόλουθα: «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης. Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης. Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής: 1. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. 2. Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολό τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παράγραφοι 1 και 2 και 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρότοπους διεθνούς σημασίας. 3. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν. 4. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/EOK ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά.

1.

2.

B. Γενικές χρήσεις γης. Τα δημόσια ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης: 1. Τουρισμός – Αναψυχή. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό - αναψυχή, επιτρέπονται: α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κλπ.). β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κλπ.). γ) τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών [όπως η υποπερ. γ' αντικαταστάθηκε με την παρ.4α του άρθρου τρίτου του ν. 4092/2012]. δ) Κατοικία. ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών. στ) Καζίνα. ζ) Κοινωνική πρόνοια. η) Αθλητικές εγκαταστάσεις. θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις. ι) Θρησκευτικοί χώροι. ια) Περίθαλψη. ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού. ιγ) Εστίαση. ιδ) Αναψυκτήρια. ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής. ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα). ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων. ιη) Ελικοδρόμιο. ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου. 2. [...] Γ. Γενικοί όροι δόμησης 1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για καθεμία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β' ορίζεται ως εξής: α) Τουρισμός - αναψυχή: 0,2 [...] 2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β' ορίζεται σε 50%. 3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται κατά ΓΟΚ, εκτός εάν από αρχιτεκτονική ή άλλη τεχνική μελέτη, τεκμηριώνεται η παρέκκλιση από αυτό, οπότε και με τα προεδρικά διατάγματα του επόμενου άρθρου μπορεί να καθορίζεται, για ορισμένες κατηγορίες ή περιπτώσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων, ύψος μεγαλύτερο από το ανώτατο επιτρεπόμενο. 4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο. 5. Είναι δυνατόν

ορισμένες από τις χρήσεις γης που επιτρέπονται σύμφωνα με την παράγραφο Β' να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται με ειδικούς όρους και προϋποθέσεις ή να αφορούν συγκεκριμένες ζώνες ή τμήματα του ακινήτου ή και ορόφους κτιρίων και εγκαταστάσεων. 6 [...] 9. Σε δημόσια ακίνητα με γενικό προορισμό τον τουρισμό - αναψυχή, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των υποπαραγράφων 7 και 8 της παραγράφου Ε' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Δ' 538), όπως ισχύει [όπως η περ. 9 προστέθηκε με την περ. α' της παρ. 22 του άρθρου 28 ν. 4280/2014 και με την περ. β' της ίδιας παρ. 22 ορίσθηκε ότι "Τα αναφερόμενα στην ως άνω περίπτωση α' της παρούσας παραγράφου δεν έχουν εφαρμογή στα ακίνητα για τα οποία εγκρίνονται, κατά το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)"]. Δ. [...]. Περαιτέρω, στο άρθρο 12 του ίδιου ν. 3986/2011 ορίζονται τα ακόλουθα: «Χωρικός προορισμός – Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων. 1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1:5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας [όπως το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 συμπληρώθηκε με το άρθρο 28 παρ. 24 του ν. 4280/2014, Α' 159] με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται: α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο. β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης. γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου. δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και

1.

περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών. ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο. 2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματου δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το Ταμείο, η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α) Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν [όπως η παρ. 2 τροπ. με το άρθρο τρίτο (παρ. 5 περ. α' και β') του ν. 4092/2012]. β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 [...] 3. Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα

από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος. 4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια [...]. 9.α. Τα προεδρικά διατάγματα του παρόντος μπορεί να περιέχουν ρυθμίσεις και για τις συνεχόμενες προς το δημόσιο ακίνητο ζώνες αιγιαλού και παραλίας με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμένων ή τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων του άρθρου 14Α που στη συνέχεια χωροθετούνται με τη διαδικασία του άρθρου 13 ...» [όπως η παρ. 9 προστέθηκε με το άρθρο 39 (παρ. 3 περ. β') του ν. 4179/2013 και συμπληρώθηκε μεταγενεστέρως με το άρθρο πρώτο παρ. Β' υποπαρ. Β3 περ. 20 του ν. 4254/2014 και το άρθρο 54 παρ. 1 του ν. 4276/2014].

7. Από τις αναφερόμενες στην προηγούμενη παρατήρηση διατάξεις προκύπτουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα: α) Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων αποτελεί, κατά την πρόβλεψη του νόμου, χωρικό σχέδιο, η στόχευση του οποίου είναι προσανατολισμένη στην επίτευξη ειδικού οικονομικού και αναπτυξιακού σκοπού, ικανού να υποβοηθήσει γενικώς την οικονομία της Χώρας. Δεν εντάσσεται, επομένως, σε ένα από τα είδη του χωροταξικού σχεδιασμού, όπως προβλέπονται στα γνωστά νομοθετήματα, που ίσχυσαν και ισχύουν, δηλαδή σε σχέδια που αναφέρονται σε συγκεκριμένη υποδιαίρεση του εθνικού χώρου, γνωστή και καθορισμένη με κριτήρια εκ των προτέρων γνωστά (π.χ. διοικητικής διαίρεσης, γεωγραφικά, μορφολογικά κ.λπ.) ή ανάγονται σε συγκεκριμένο τομέα οικονομικής δραστηριότητας, δυνάμενης να ασκείται από οιονδήποτε, της οποίας αποσκοπούν να ρυθμίσουν τους όρους και προϋποθέσεις ανάπτυξης στον χώρο. Δεν αποτελεί ούτε εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού, πρώτου ή δευτέρου επιπέδου κατά τα πρότυπα των γνωστών από την προγενέστερη νομοθεσία εργαλείων

.1.

(Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης – ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ – και πολεοδομικής μελέτης, αντιστοίχως) προσομοιάζει, όμως, προς αυτόν μόνο στην ειδική περίπτωση κατά την οποία η στρατηγική επένδυση προσλαμβάνει τη μορφή πολεοδόμησης ορισμένου τύπου (βλ. άρθρο 12 παρ. 7 περ. α' του ν. 3986/2011 περί παραθεριστικού – τουριστικού χωριού), καίτοι και τότε διαφοροποιείται, ως προς τον στόχο, που είναι πάντοτε αναπτυξιακός (ενώ του πολεοδομικού σχεδίου είναι γενικός και αφορά την ανάπτυξη των πόλεων του Κράτους χάριν της διαβιώσεως του γενικού πληθυσμού, βλ. αντί άλλων το άρθρο 1 του ν.δ. 17.7.1923). Η εμβέλεια του ΕΣΧΑΣΕ ως εργαλείου 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 Ολ. παρατ. 13). β) 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 Ολ. παρατ. 14, 219/2019 παρατ. 7). 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 χωρικών σχεδίων (ΕΧΣ - άρθρο 8 παρ. 9 του ν. 4447/2016) και τα αντιδιαστέλλουν έτσι από τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια (ΤΧΣ), 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. 14 του ν. 4447/2016). Κατά τις ειδικότερες ρυθμίσεις του νόμου, τα ΤΧΣ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων (άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 4447/2016), τα δε ΕΧΣ, στα οποία ανήκουν, κατά τα προαναφερόμενα, και τα ΕΣΧΑΣΕ, εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο με τα ΤΧΣ (άρθρο 8 παρ. 3 του ν. 4447/2016), πρέπει να εναρμονίζονται με τα ειδικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαισια, μπορεί, όμως, υπό προϋποθέσεις, να τροποποιούν τα προγενέστερα ΤΧΣ, χωρίς, πάντως, να ανατρέπεται η χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής (άρθρο 8 παρ. 4 περ. β' και 5 περ. α' του ν. 4447/2016). 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, ίδιως δε εφόσον οι υφιστάμενες ρυθμίσεις είναι είτε ασαφείς είτε ανεπτίκαιρες. 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 συνεκτίμονται, τυχόν, ήδη ισχύοντα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, καθώς και όσα αντίστοιχα είχαν ήδη εγκριθεί υπό το πρό του ν. 4447/2016 νομοθετικό καθεστώς (βλ. και άρθρο 11 παρ. Α' περ. 1 του ν. 3986/2011, πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ο.Λ. παρατ. 4, 219/2019 παρατ. 7).

8. Από τις διατάξεις των άρθρων 24, 79 παρ. 8 και 106 παρ. 1 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ανατίθεται στην

.1.

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 σκ. 6 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 σκ. 5), 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 σκ. 8, 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. σκ. 7, κ.ά.).

9. 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 αύτη καθορίζεται υπό της υφισταμένης πολεοδομικής καταστάσεως μετά περιθωρίου διακοσίων (200) μέτρων πέριξ, 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. Ακολούθως, 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

1.

τυμημάτων 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 εδάφιον γ της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του από 13.8.1976 Π.Δ/τος "περί αναθεωρήσεως των όρων και περιορισμών δομήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως Μυκόνου και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των νήσων Μυκόνου Δήλου και Ρηνείας (Κυκλαδών) προστίθεται εδάφιον δ εχον ως κάτωθι: "δ) Ανέγερσις Τουριστικών εγκαταστάσεων μόνον εντός των περιοχών των περικλειομένων υπό κυανής γραμμής και εμφαινομένων 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). 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 Κυκλαδών, που είχαν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί με το π.δ. του 1978, με το δε άρθρο 2 περ. β' του π.δ. αυτού ορίσθηκε ότι για τον οικισμό της χώρας Μυκόνου ισχύουν οι διατάξεις του π.δ. της 13.8.1976. Ακολούθως, με το π.δ. της 5.9.1995 (Δ' 721) «Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του οικισμού της Χώρας Μυκόνου του Δήμου Μυκονίων (Ν. Κυκλαδών), 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). Εξάλλου, για τον οικισμό Χώρας Μυκόνου εγκρίθηκε Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) με την 28783/1406/1987 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 656). Τέλος, με το π.δ. της 7.3.2005 (Δ' 243) με τίτλο «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), κατωτάτου 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. Κυκλαδών) [...]», 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

.1.

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 ... III. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας και οι όροι και περιορισμοί δόμησης των παραπάνω περιοχών καθορίζονται ως εξής: [...] Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις των από 13.8.1976 (Δ' 336), 6.10.1978 (Δ' 538) και 24.5.1985 (Δ' 270) Π.Δ/των όπως ισχύουν, χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτά παρεκκλίσεις», ενώ στο κεφ. Η του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι «Περιοχές με στοιχεία 2.3α.7, οι οποίες αποτελούνται από τις περιοχές ... (2.3α.7)14 ...Ι. Είναι περιοχές διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών-ακτών κολύμβησης του νησιού ... III. Το κατώτατο όριο κατάτμησης και αρτιότητας και οι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται ως εξής: (α) ... (στ) Για τους λοιπούς κατά χρήση όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται οι διατάξεις του από 24.5.1985 (Δ 270) Π.Δ/τος όπως ισχύει, χωρίς τις προβλεπόμενες από αυτό παρεκκλίσεις». Στις παρ. 32 και 33 του άρθρου 4 (Γενικές διατάξεις) του ως άνω π.δ., στο οποίο προβλέπονται όροι και περιορισμοί δόμησης κοινοί για όλες τις ζώνες, ορίζονται τα εξής: «32. Εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του από 13.8.1976 Π.Δ/τος (Δ' 336/1976), εφόσον δεν αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος. 33. Καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος το από 29.12.1980 Προεδρικό Διάταγμα (Δ 33/1981)». Με την απόφαση 3628/2009 7μ. του Συμβουλίου της Επικρατείας ακυρώθηκαν οι, αναφερόμενες στο διατακτικό της απόφασης, διατάξεις του από 7.3.2005 π.δ. (ΖΟΕ Μυκόνου), που θέσπιζαν κατά βάση παρεκκλίσεις αρτιότητας και οικοδομησιμότητας από τις πάγιες διατάξεις ή προέβλεπαν εφαρμογή του προγενέστερου καθεστώτος για την έκδοση οικοδομικών αδειών σε ορισμένες περιοχές προστασίας.

10. Με την 38/8.5.2019 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (Β' 1624) υπήχθη στις διαδικασίες στρατηγικών επενδύσεων του ν. 3894/2010 το επενδυτικό σχέδιο «Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο», με φορέα υλοποίησης την εταιρεία

«AGC Equity Partners», ως στρατηγική επένδυση με βάση την 330/31.1.2019 γνωμοδότηση της εταιρείας «Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου Α.Ε.» 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) Ιουνίου 2019, η οποία περιλαμβάνει και την πρόταση ΕΣΧΑΣΕ για την τουριστική ανάπτυξη ακινήτου που βρίσκεται στη θέση «Καραπέτης», της κτηματικής περιφέρειας της Κοινότητας Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου, της Περιφερειακής Ενότητας Μυκόνου, της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Σύμφωνα με την ΥΠΕΝ/ΔΙΠΑ/108655/6707/22.11.2019 εισήγηση της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), η ανακοίνωση για τη δημοσιοποίηση της ΣΜΠΕ δημοσιεύθηκε στις εφημερίδες «Η ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΩΝ ΣΥΝΤΑΚΤΩΝ» και «ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ» της 9.8.2019 και τηρήθηκε η προβλεπόμενη διαδικασία στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης του προαναφερομένου ΕΣΧΑΣΕ. Ο Δήμος Μυκόνου με την 128/2019 απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου τάχθηκε κατά της έγκρισης του σχεδίου, έως ότου μετά από διαβούλευση αποφασιστεί το μοντέλο ανάπτυξης σε σχέση με τις στρατηγικές επενδύσεις στο νησί της Μυκόνου, ενώ το Περιφερειακό Συμβούλιο Νοτίου Αιγαίου με την 97/2019 απόφασή του γνωμοδότησε θετικά επί της ΣΜΠΕ του ΕΣΧΑΣΕ. Από τη ΣΜΠΕ (σελ. 1.1 και επόμ.), που συνοδεύει το σχέδιο, προκύπτουν, μεταξύ άλλων, τα εξής: Η συγκεκριμένη θέση βρίσκεται στα νοτιοανατολικά της Μυκόνου, σε γεωτεμάχιο συνολικής επιφάνειας 60,324 στρεμμάτων. Το ΕΣΧΑΣΕ εκπονείται από την εταιρεία «BLUE IRIS INVESTMENTS SINGLE MEMBER SOCIETE ANONYME», με διακριτικό τίτλο «BLUE IRIS Α.Ε.», η προτεινόμενη δε επένδυση, εντάχθηκε στις στρατηγικές επενδύσεις του ν. 3894/2010. Το ΕΣΧΑΣΕ περιλαμβάνει τη δημιουργία ξενοδοχειακής μονάδας 5*, δυναμικότητας 192 κλινών, με συνοδευτικές εγκαταστάσεις άθλησης, κέντρου ευεξίας (spa), πολυχώρο εκδηλώσεων και καταστήματα.

J.

Προ του παράκτιου μετώπου του ακινήτου προτείνεται η χωροθέτηση καταφυγίου τουριστικών σκαφών. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, σκοπός του συγκεκριμένου σχεδίου είναι α) η δημιουργία ενός ολοκληρωμένου τουριστικού συγκροτήματος υψηλής ποιότητας και αισθητικής και εναρμονισμένου απολύτως στα ιδιαίτερα φυσικά και ανθρωπογενή χαρακτηριστικά της Μυκόνου, που θα αναβαθμίσει το τουριστικό προϊόν του νησιού και θα αποτελέσει υπόδειγμα και για μελλοντικές επενδύσεις και β) η εκμετάλλευση [αξιοποίηση] τόσο των γεωγραφικών χαρακτηριστικών του γηπέδου όσο και των χαρακτηριστικών του ιδιαίτερου κυκλαδίτικου περιβάλλοντος της Μυκόνου, με κεντρική ιδέα του σχεδιασμού την τοποθέτηση των δωματίων σε διατάξεις που να δημιουργούν μικρές γειτονιές, όπως αυτές της Χώρας της Μυκόνου. 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) [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)]. Ειδικώς ως προς το ανωτέρω ΕΠΧΣΑΑ της Περιφέρειας Νοτίου

Αιγαίου και τις μελέτες αναθεώρησής του, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται, μεταξύ άλλων (σελ. 3-36, 3-37), ότι «... Στο ισχύον ΠΠΧΣΑΑ Νοτίου Αιγαίου (2003), σύμφωνα με το κεφάλαιο Γ.1 (Πρότυπο χωρικής Ανάπτυξης), ο προβλεπόμενος ρόλος της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου σε εθνικό επίπεδο που σχετίζεται με τον τουρισμό για την περίοδο 2000-2015 προσδιορίζει ότι: Ο χώρος του Ν. Αιγαίου θα λειτουργήσει ως σημαντικότατος εθνικός πόλος έλξης τουριστικής δραστηριότητας υψηλής έντασης και απόδοσης. Προκρίνεται η καλύτερη διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας στον χώρο και το χρόνο, με σκοπό την ελαχιστοποίηση της μονόπλευρης τουριστικής εξάρτησης. Η διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής και περιβαλλοντικής αξίας της Περιφέρειας μπορεί να οδηγήσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικό "προϊόν", στην προσέλκυση υψηλότερης στάθμης επισκεπτών, καθώς και σε ανάπτυξη δραστηριοτήτων εκπαίδευσης και έρευνας στους τομείς του περιβάλλοντος και του πολιτισμού. Οι ιδιωτικές επενδύσεις στον τουριστικό τομέα κυρίως ειδικών μορφών τουρισμού (θαλάσσιου, πολιτιστικού, συνεδριακού, αγροτουρισμού και σε παράλληλες επιχειρήσεις παροχής σχετικών υπηρεσιών διαμονής, αναψυχής και εξυπηρετήσεων) θα αποτελέσουν έναν ελκυστικό χώρο ανάπτυξης. Οι βασικές στρατηγικές επιλογές που σχετίζονται με την τουριστική δραστηριότητα για την Περιφέρεια Ν. Αιγαίου είναι: Διατήρηση χαμηλού ποσοστού ανεργίας με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας από την προσέλκυση επενδύσεων στον τουρισμό. Αύξηση του κατά κεφαλή ΑΕΠ από την αποδοτικότερη λειτουργία του τουρισμού, της μεταποίησης, του πρωτογενή τομέα και των παραγωγικών επενδύσεων. Χωρική οργάνωση και λειτουργία βασικών δραστηριοτήτων και υποδομών που σχετίζονται με τον τουρισμό, γεωργία /κτηνοτροφία, εξόρυξη, μεταποίηση [...] Σύμφωνα με το κεφάλαιο Γ.7 (Βασικές κατευθύνσεις χωροταξικής πολιτικής ανά τομέα παραγωγής), ειδικότερα στον Τριτογενή τομέα, αναφέρεται ότι με κριτήριο την απασχόληση, το "δυναμισμό" και την προεξάρχουσα δραστηριότητα (υφιστάμενη και προβλεπόμενη για την επόμενη δεκαετία) η Περιφέρεια Ν. Αιγαίου μπορεί να χαρακτηριστεί ως ενιαία «τουριστική ζώνη» σε εθνικό, ευρωπαϊκό και διεθνές επίπεδο. Λαμβάνοντας υπόψη τα

.1.

συγκριτικά πλεονεκτήματα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου και σύμφωνα με τους στόχους της εθνικής τουριστικής πολιτικής, προωθούνται οι θεματικές μορφές τουρισμού (θαλάσσιος, συνεδριακός, οικολογικός, πολιτιστικός, θεματικός, περιηγητικός κλπ.), με στόχο την αναβάθμιση της "ποιότητας" έναντι της "ποσότητας" του τουριστικού «προϊόντος» / υπηρεσιών, προτείνεται δε η ανάπτυξη δικτύων υποδομών ειδικών μορφών τουρισμού όπως π.χ. μαρίνες, συνεδριακά κέντρα, σημεία ιδιαίτερου περιβαλλοντικού, αρχαιολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος ...». Εξάλλου, ως προς τα γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά του γηπέδου και της ευρύτερης περιοχής, στη ΣΜΠΕ εκτίθενται, πλην άλλων, τα ακόλουθα: Το ανάγλυφο της περιοχής είναι έντονα επικλινές, με κλίση της μορφολογίας του εδάφους προς τα ανατολικά - νοτιοανατολικά μέχρι τη θάλασσα. Τα υψόμετρα εδάφους κυμαίνονται μεταξύ 91,00m, στα βορειοδυτικά της έκτασης προς πολεοδόμηση, και 0,00 m στην περιοχή της ακτογραμμής. Οι κλίσεις του εδάφους κυμαίνονται μεταξύ 14° και 26°, με εξαιρεση τις περιοχές των κρημνών απότομων πρανών. Αυτές καταλαμβάνουν το νοτιοανατολικό τμήμα της περιοχής της μελέτης και την απόληξή του προς τη θάλασσα, όπου εντοπίζονται πρανή που παρουσιάζουν ιδιαίτερα έντονες μορφολογικές κλίσεις, συχνά άνω των 50° και σε πολλές περιπτώσεις σχεδόν κατακόρυφες 80° - 90°(κρημνοί). Το θαλάσσιο μέτωπο της έκτασης περιλαμβάνει τρεις μικρές κολπώσεις. Στη νότια κόλπωση η ακτογραμμή χαρακτηρίζεται από απότομο βραχώδες πρανές (κρημνό) και πετρώδεις παράκτιες αποθέσεις. Στην κεντρική κόλπωση, η ακτογραμμή χαρακτηρίζεται από απότομο βραχώδες πρανές (κρημνό) και αμμώδεις παράκτιες αποθέσεις, που διαμορφώνουν μικρή παραλία μήκους 40 έως 50 m και πλάτους 4 έως 6 m, ενώ στη βόρεια κόλπωση [παράκτια περιοχή (2.3a.7)14] οι μορφολογικές κλίσεις του ανάγλυφου είναι ηπιότερες, με συνέπεια να διαμορφώνεται αμμώδης παραλία με μήκος 40 έως 70 m και πλάτος 16 έως 20 m στο μέσο της. Στο μέτωπο της ακτής και στην περιοχή ανάπτυξης του εξεταζόμενου ΕΣΧΑΣΕ έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας με την 119/1992 απόφαση του Νομάρχη Κυκλαδών, «Καθορισμός των ορίων του αιγιαλού

και δημουργία ζώνης παραλίας στη θέση "ΑΚΡΩΤΗΡΙ ΜΑΚΡΟΚΕΦΑΛΟΣ" Ν. Μυκόνου Ν. Κυκλαδων» (Δ' 224/1993). Βάσει των εγκεκριμένων Σχεδίων Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών - ΣΔΛΑΠ [απόφαση της Επιτροπής Εθνικών Υδάτων (Β' 2019/2015)] και 1η Αναθεώρηση ΣΔΛΑΠ του Υδατικού Διαμερίσματος Νήσων Αιγαίου [απόφαση της Επιτροπής Εθνικών Υδάτων (Β' 4677/2017)], η θέση του εξεταζόμενου σχεδίου γειτνιάζει με το παράκτιο υδατικό σώμα «Ακτές Μυκόνου» που περιβάλλει το σύνολο του νησιού. Αντίστοιχα, εντοπίζεται εντός του Υπόγειου Υδατικού Συστήματος «Αεροδρομίου – Άνω Μερά» (EL1400680), έκτασης 86,32km². Ως προς τα επιφανειακά ύδατα, εντός της έκτασης, εντοπίζεται μικρό υδατόρεμα, συνολικού μήκους 156,15 m με ελάχιστο υψόμετρο 0,75 m και μέγιστο υψόμετρο 48 m, στο οποίο δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις. Για την οριοθέτηση και το χαρακτηρισμό του υδατορέματος έχει εκπονηθεί πλήρης μελέτη οριοθέτησης, σύμφωνα με το ν. 4258/2014 (Α' 94) και τις αντίστοιχες προδιαγραφές της κ.υ.α. 140055/2017 (Β' 428), που υποβλήθηκε προς έλεγχο και έγκριση στη Δ/νση Τεχνικών Έργων της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Η λεκάνη απορροής του ρέματος έχει έκταση 0,085 km². Η ροή του ρέματος ακολουθεί πορεία από Δυτικά προς Νοτιοανατολικά. Το συνολικό μήκος του κυρίου κλάδου του υπό μελέτη υδατορεύματος ανέρχεται σε 153,1m, ενώ υπάρχει και δευτερεύουσα μισγάγγεια, η οποία συμβάλει στον κύριο κλάδο με συνολικό μήκος 42,3 m. Από την άποψη της χερσαίας χλωρίδας, η περιοχή ανάπτυξης του Σχεδίου καλύπτεται εξ ολοκλήρου από τυπικά φρυγανικά είδη, όπως η αστοιβή, ο ασφόδελος, η ασφάκα, το λούπινο κ.λπ. Στο θαλάσσιο οικοσύστημα της περιοχής μελέτης εντοπίζεται η παρουσία του θαλάσσιου αγγειόσπερμου *Posidonia oceanica* (Ποσειδωνία η ωκεανική) που αποτελεί φυσικό οικότοπο προτεραιότητας με κωδικό 1120 και τίτλο "εκτάσεις θαλάσσιου βυθού με βλάστηση (Ποσειδώνιες)" σύμφωνα με το Παράρτημα I της Κοινοτικής Οδηγίας 92/43/EEC «για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων, καθώς και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» (κ.υ.α. 33318/3028/1998, Β'1289). Συνολικά, στη θαλάσσια έκταση προ του ακινήτου δεν απαντώνται εκτεταμένες επιφάνειες θαλάσσιου πυθμένα με



λιβάδια Ποσειδωνίας. Η περιοχή της θαλάσσιας αυτής έκτασης χαρακτηρίζεται από εκτάσεις «γυμνού» πυθμένα με κατά τόπους εμφάνιση μεμονωμένων ατόμων Ποσειδωνίας, ενώ πικνότερες συστάδες του είδους αφορούν σε μικρές εκτάσεις κυρίως νότια του θαλασσίου μετώπου του ακινήτου. Ο θαλάσσιος πυθμένας προ του ακινήτου δεν ευνοεί την ανάπτυξη εκτεταμένων λιβαδιών Ποσειδωνίας. Στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, η εμφάνιση εκτεταμένων λιβαδιών Ποσειδωνίας αφορά μόνο στα βαθύτερα νερά του Όρμου Αγίας Άννας. Εξάλλου, ως προς τις προστατευόμενες περιοχές στη ΣΜΠΕ εκτίθενται τα εξής: Στη νήσο Μύκονο δεν εντοπίζονται περιοχές του Δικτύου Natura 2000. Στην ευρύτερη θαλάσσια περιοχή και σε απόσταση μεγαλύτερη των 7,0 km, εντοπίζεται η προστατευόμενη περιοχή με ονομασία «Νησίδες Μυκόνου (Ρήνεια, Χταπόδια, Τραγονήσι)» και κωδικό GR4220027, έκτασης 1.598,41ha, η οποία έχει χαρακτηρισθεί ως ΖΕΠ βάσει της οδηγίας 2009/147/EK. Το πλησιέστερο Καταφύγιο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ) στην περιοχή ανάπτυξης του σχεδίου εντοπίζεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 4,0 km. Η πλησιέστερη στην περιοχή του εξεταζόμενου σχεδίου υγροτοπική έκταση εντοπίζεται σε απόσταση περίπου 4,5 km και είναι εκείνη με κωδικό MYK006 και ονομασία «Λιμνία αεροδρομίου». Παρά το γεγονός ότι ο υγρότοπος δεν συμπεριελήφθη στο π.δ. για την προστασία των μικρών νησιωτικών υγροτόπων, ο εν λόγω υγρότοπος χαρακτηρίζεται από αυξημένη οικολογική σημασία, καθώς σε αυτόν απαντάται σημαντική υφυδατική και υδρόβια βλάστηση. Σύμφωνα με την Γ/848/40/1980 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Επιστημών (Β' 329), το σύνολο της Μυκόνου έχει χαρακτηρισθεί ως «Τοπίο Ιδιαίτερου Φυσικού Κάλλους». Με το π.δ., με το οποίο εγκρίθηκε η ΖΟΕ Μυκόνου, έχουν χαρακτηριστεί ως περιοχές προστασίας φυσικού τοπίου τρεις περιοχές, η περιοχή Προφ. Ηλία Βουρνιώτη 2.500 στρεμμάτων (κωδ. 2.3α6/1), η περιοχή Μορόεργου 3.000 στρεμμάτων (κωδ. 2.3α6/2) στην οποία υπάρχει καταφύγιο θηραμάτων, και η περιοχή Προφ. Ηλία Ανωμερίτη 3.200 στρεμμάτων (κωδ. 2.3α6/3). Από την άποψη της δασικής νομοθεσίας, η περιοχή της προτεινόμενης επένδυσης δεν αποτελεί δάσος ή δασική έκταση, καθώς

είναι αγροτικής μορφής με διαχρονικώς αναγνωρίσιμα τα στοιχεία της μορφής αυτής (κλίση και βάθος εδάφους επιδεκτικό καλλιέργειας). Το γεγονός αυτό προκύπτει από την 24315/1597/2013 πράξη χαρακτηρισμού, η οποία κατέστη τελεσίδικη [οριστική], σύμφωνα με το 74489/4414/13/2014 έγγραφο της Δ/νσης Δασών Κυκλαδών, που αφορά στο σύνολο της έκτασης του ακινήτου (60.324 τ.μ.). Περαιτέρω, ως προς τις ήδη θεσμοθετημένες χρήσεις γης με βάση τη ΖΟΕ Μυκόνου, στη ΣΜΠΕ εκτίθεται ότι στο άρθρο 3 του π.δ. της ΖΟΕ, καθορίζονται τέσσερις (4) περιοχές με χαρακτηριστικό (2.1.α.1), στις οποίες επιτρέπονται οι χρήσεις τουρισμού – αναψυχής, ότι στη ΖΟΕ περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, και δεκατέσσερις (14) περιοχές με χαρακτηριστικό (2.3α.7), οι οποίες καθορίζονται ως περιοχές διαφύλαξης των αξιόλογων παραλιών - ακτών κολύμβησης του νησιού, και ότι η στρατηγική επένδυση προτείνεται σε γήπεδο που κατά το μεγαλύτερο τμήμα του (52,81 στρ.) εμπίπτει σε μια από τις 4 περιοχές τουρισμού - αναψυχής και συγκεκριμένα στην υπό στοιχείο (2.1 α.1) 5, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου (7,51 στρ.) εμπίπτει σε περιοχή υπό στοιχείο (2.3α.7) 14. Από την άποψη της νομοθεσίας για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι η άμεση περιοχή του προτεινόμενου ΕΣΧΑΣΕ δεν γειτνιάζει με αρχαιολογικούς χώρους και ότι στη Μύκονο έχουν χαρακτηρισθεί ως παραδοσιακοί οι οικισμοί της Χώρας και της Άνω Μεράς. Από την άποψη του χωρικού προορισμού του ακινήτου, στο συγκεκριμένο γήπεδο προτείνεται η οργάνωση δύο ζωνών χρήσεων γης και ειδικότερα: Α. Ζώνη τουρισμού – αναψυχής, στο τμήμα του ακινήτου που εμπίπτει εντός της περιοχής (2.1 α.1) 5 της ΖΟΕ και Β. Ζώνη προστασίας ρέματος και παραλίας, στο τμήμα που περιλαμβάνεται εντός της περιοχής (2.3 α.7) 14 της ΖΟΕ. Μεγάλο τμήμα της επιφάνειας του ακινήτου, αυτό που εμπίπτει στην περιοχή (2.3α.7) 14, προστασίας της παραλίας, όπου υπάρχει και το οριοθετούμενο και προστατευόμενο μικρό ρέμα, παραμένει αδόμητο (ποσοστό 12,45% της συνολικής έκτασης). Επίσης, το εσωτερικό δίκτυο θα είναι διαμορφωμένο για τους πεζούς και την κίνηση με μικρά ηλεκτροκίνητα οχήματα για την εξυπηρέτηση των πελατών και των

.1.

εργαζομένων του συγκροτήματος. Ένας μόνο κλάδος προσβάσιμος από όχημα θα διανοιχτεί για την εξασφάλιση της αναγκαίας σύνδεσης με την περιοχή του προβλεπόμενου τουριστικού καταφυγίου. Εξάλλου, στη ΣΜΠΕ σημειώνεται ότι για το προαναφερθέν ακίνητο της BLUE IRIS A.E. υφίσταται ανάγκη ορισμένων διαφοροποιήσεων σε σχέση με τους όρους και τις ειδικές διατάξεις του π.δ. με το οποίο εγκρίθηκε η ΖΟΕ Μυκόνου. Κατά τη ΣΜΠΕ, οι εν λόγω διαφοροποιήσεις [τροποποιήσεις] της ΖΟΕ είναι λελογισμένες, πολεοδομικά ορθολογικές και εξασφαλίζουν την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, της φυσιογνωμίας και της αισθητικής της περιοχής, καθώς τα τμήματα που δεν θα δομηθούν είτε θα φυτευτούν είτε θα παραμείνουν στη σημερινή φυσική κατάσταση (φρυγανική βλάστηση, βραχώδεις σχηματισμοί και στοιχεία). Το Γενικό Κτιριολογικό Πρόγραμμα βασίστηκε στα δεδομένα της επενδυτικής πρότασης από κοινού με τους υφιστάμενους περιορισμούς δόμησης (0,15) και κάλυψης (0,10) και τη βασική αρχή να δημιουργείται μία άποψη της παραδοσιακής Μυκόνου. Το σύνολο του συγκροτήματος δε μπορεί να υπερβαίνει τα 7,921m² σε δόμηση και 5,281m² σε κάλυψη. Ο συνολικός όγκος είναι 7,921 x 5,5%, δηλαδή 435,655m³. Επιτρέπονται μόνο δύο (2) όροφοι και το ύψος δεν πρέπει να υπερβαίνει τα 7,5 m για τα διώροφα κτίρια και 4,5 m για τα μονώροφα. Οι πλάγιες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου είναι 10 m. Το κύριο χαρακτηριστικό είναι το εκπληκτικό τοπίο, που μπορεί να αναδειχθεί με το έντονο ανάγλυφο, που θα επιτρέπει την απρόσκοπτη θέα από τα περισσότερα αν όχι όλα τα κτίρια, με σεβασμό πάντοτε στη διατήρηση του χαρακτήρα του τοπίου. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει την κατασκευή 65 κατοικιών ενός δωματίου επιφάνειας 45- 50m², 15 κατοικιών επιφάνειας 70m², 9 κατοικιών των 2 δωματίων επιφάνειας 100m², 5 κατοικιών των 3 δωματίων επιφάνειας 130m² και μιας βίλας 160m². Τα δωμάτια αυτά θα εξυπηρετούνται από τα κτίρια σίτισης και αναψυχής καθώς και τα καταστήματα και το χώρο εισόδου με τα γραφεία. Τα κτίρια αυτά είναι: 1. Δωμάτια 94 (σύνολο επιφάνειας περίπου 6.010m²) 2. Κτίριο Εισόδου, Υποδοχής και Γραφείων 250m² 3. Ελληνικό Καφενείο, περίπου 100m² 4. Εστιατόριο κυρίως για πρωινά γεύματα 200m² 5. Εστιατόριο

περίπου 160m² 6. Καταστήματα περίπου 60-80m² έκαστο 7. Kids Club -Παιδικός Σταθμός 150m² 8. Κελί - Ταβέρνα περίπου 100m² 9. Κτίριο SPA 500m² 10. Υπαίθριο Θέατρο 11. Πισίνα 5m X 20m 12. Μικρό παρεκκλήσι. Επιπλέον, θα απαιτηθούν κτίρια για βιοθητικές χρήσεις όπως H/M, ηλ. υποσταθμός, δεξαμενές νερού κ.λπ. Οι πελάτες και το προσωπικό θα προσέρχονται βασικά με μικρά λεωφορεία από τη Μύκονο. Έτσι, δεν είναι αναγκαίος μεγάλος χώρος στάθμευσης, αλλά μόνο για τα λεωφορεία και για έναν μικρό αριθμό αυτοκινήτων. Η στρατηγική επένδυση περιλαμβάνει και τη δημιουργία τουριστικού λιμένα και συγκεκριμένα καταφυγίου τουριστικών σκαφών, το οποίο θα διαμορφωθεί στη ζώνη αιγιαλού και παραλίας και στον παρακείμενο θαλάσσιο χώρο προ του ακινήτου, εξαιρουμένης της περιοχής (2.3a.7) 14 «διαφύλαξης αξιόλογης παραλίας – ακτής κολύμβησης» της ΖΟΕ. Περαιτέρω, ως προς τις εναλλακτικές δυνατότητες στην ΣΜΠΕ εξετάζονται τέσσερα σενάρια. Σενάριο I: Μηδενική Λύση. Σενάριο II: Ανάπτυξη δύο ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης και με τις χρήσεις και τους όρους δόμησης του π.δ. της ΖΟΕ. Σενάριο III: Ανάπτυξη ενός ενιαίου ακινήτου μέσω της έγκρισης και υλοποίησης ΕΣΧΑΣΕ, με τους όρους δόμησης της ΖΟΕ. Σενάριο IV: Ανάπτυξη ενός ενιαίου ακινήτου μέσω της έγκρισης και υλοποίησης ΕΣΧΑΣΕ με τους όρους δόμησης του άρθρου 11 του ν. 3986/2011. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, μεταξύ των εναλλακτικών σεναρίων το Σενάριο III, με το οποίο παρέχεται η δυνατότητα ενός σύγχρονου χωρικού σχεδιασμού στο ακίνητο εντός των πλαισίων των υφιστάμενων θεσμοθετημένων όρων δόμησης της ΖΟΕ Μύκονου και των κατευθύνσεων και ρυθμίσεων που ορίζει ο σύγχρονος χωρικός σχεδιασμός (χωροταξικός και πολεοδομικός), εξασφαλίζει τις βέλτιστες συνθήκες για τη βιώσιμη ανάπτυξη της τουριστικής χρήσης με τις μικρότερες για το φυσικό περιβάλλον επιπτώσεις. Αποτελεί μια πρόταση ευμενέστερης χωρικής οργάνωσης από την υφιστάμενη στην άμεση και ευρύτερη περιοχή για το φυσικό, οικιστικό και πολιτιστικό περιβάλλον, για τους κατοίκους και για τους επισκέπτες-τουρίστες, καθώς προβάλλει την ιδιαιτερότητά της, ενισχύει την ελκυστικότητά της ως τόπο τουρισμού- αναψυχής και αναβαθμίζει τη

J.

γενικότερη αισθητική ταυτότητα της περιοχής. Βασικό κριτήριο της πρότασης είναι η ανάπτυξη των χρήσεων τουριστικού χαρακτήρα στη ζώνη (2.1.a.1) 5 και ο σεβασμός προς το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον, αναγνωρίζοντας ότι αυτή η κληρονομιά (προστατευόμενες φυσικές περιοχές της παραλίας και του ρέματος, τοπίο και μεμονωμένα στοιχεία όπως βράχοι και ξερολιθίες) αποτελεί τον πόλο έλξης επισκεπτών-τουριστών και αυτή εξασφαλίζει τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης στην περιοχή, σε συνδυασμό με το δομημένο περιβάλλον (αρχιτεκτονική συγκρότηση στο χωρικό παραδοσιακό πρότυπο των οικισμών του νησιού). Τέλος, ως προς την εκτίμηση, αξιολόγηση και αντιμετώπιση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του ΕΣΧΑΣΕ, στη ΣΜΠΕ εξετάζονται και αντιμετωπίζονται οι επιπτώσεις στα ύδατα, το έδαφος, την ατμόσφαιρα και το κλίμα, το ακουστικό περιβάλλον, το τοπίο, τον αιγιαλό, την παραλία, τη βιοτοικιλότητα, τη χλωρίδα, την πανίδα, τον πληθυσμό, την ανθρώπινη υγεία, την τοπική οικονομία, τον πολιτισμό, την αστική ανάπτυξη και τις χρήσεις γης (θετική συνέργεια με όλα τα επίπεδα χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, όπως Γενικό και Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού, ΖΟΕ κ.λπ.) και αναλύονται οι τρόποι με τους οποίους ελαχιστοποιούνται οι αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον από την ανάπτυξη της δραστηριότητας. Περαιτέρω, στη ΣΜΠΕ εκτίθεται ότι η πρόσβαση στο ακίνητο γίνεται μέσω υφιστάμενης οδού μέσου πλάτους 5,5 μ., που συνδέει το ακίνητο με το επαρχιακό δίκτυο του νησιού, ενώ, ως προς το εσωτερικό οδικό δίκτυο, αναφέρεται ότι αυτό θα είναι διαμορφωμένο για πεζούς και μικρά ηλεκτροκίνητα οχήματα και ένας μόνο κλάδος θα είναι προσβάσιμος από οχήματα και θα διανοιχτεί για την εξασφάλιση της αναγκαίας σύνδεσης με την περιοχή του καταφυγίου τουριστικών σκαφών. Κεντρική ιδέα του σχεδιασμού της τουριστικής μονάδας είναι η τοποθέτηση των δωματίων σε διατάξεις που δημιουργούν μικρές γειτονιές, όπως αυτές της Χώρας της Μυκόνου. Η σύνδεση των δωματίων μεταξύ τους και με το εστιατόριο, το κτίριο εισόδου, το καφενείο, τους χώρους πρωινού και εστιατορίων, το spa και όλες τις λοιπές λειτουργίες του συγκροτήματος θα γίνεται μέσα από μικρά σοκάκια,

κατασκευασμένα από πέτρινες πλάκες όπως οι δρόμοι της Μυκόνου, από τα οποία θα διέρχονται πεζοί και μικρά ηλεκτροκίνητα οχήματα, ενώ ένας δρόμος μεγαλύτερου πλάτους θα καταλήγει στο καταφύγιο τουριστικών σκαφών και τον επικλινή σιδηρόδρομο.

11. Με το 36792/8.4.2020 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων προς το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο απεστάλη κατόπιν σχετικών ερωτημάτων του εισηγητή, διευκρινίστηκαν ορισμένα ζητήματα που αφορούν τον τίτλο και το περιεχόμενο των άρθρων του σχεδίου διατάγματος (βλ. κατωτέρω επιμέρους παρατηρήσεις). Στο ίδιο έγγραφο αναφέρεται, ακόμη, ότι για την πρόταση του σχεδίου διατάγματος δεν απαιτείτο νεότερη απόφαση της ΔΕΣΕ, διότι, σύμφωνα με τα στοιχεία που συνοδεύουν το ανωτέρω έγγραφο και περιγράφονται αναλυτικά σ' αυτό (σελ. 1-5), η επενδυτική πρόταση δεν έχει τροποποιηθεί, άλλα έχει λάβει χώρα διαδοχή του αρχικού αιτούντος την ένταξη της επένδυσης στη διαδικασία των στρατηγικών επενδύσεων από έτερο νομικό πρόσωπο, τη διαχείριση του οποίου ασκεί ο ίδιος επενδυτικός όμιλος.

12. Όπως προαναφέρθηκε, με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται, κατ' επίκληση του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 σε συνδυασμό με τα άρθρα 11, 12 (παρ. 1-4 και 9) και 16 του ν. 3986/2011, η έγκριση ΕΣΧΑΣΕ με την ονομασία «Τουριστική Ανάπτυξη στη Μύκονο» συνολικής έκτασης 60.324, 00 τ.μ., με γενική χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή» του άρθρου 11 παρ. Β (περ. 1) του ν. 3986/2011, στη θέση «Καραπέτης» Άνω Μεράς του Δήμου Μυκόνου της Π.Ε. Μυκόνου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου. Το σχέδιο διατάγματος περιλαμβάνει στο άρθρο 1 την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ, στο άρθρο 2 τη ρύθμιση του χωρικού προορισμού της έκτασης και τον καθορισμό χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης, στο άρθρο 3 την επικύρωση του καθορισμού των οριογραμμών μικρού υδατορέματος που βρίσκεται εντός του ακινήτου, στο άρθρο 4 την περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ και στο άρθρο 5 την τήρηση κατευθύνσεων για την αρχαιολογική έρευνα καθώς και όρο για την υπογραφή μνημονίου συναντίληψης και συνεργασίας μεταξύ του

.I.

Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και του κυρίου του έργου.

13. Υπό το προεκτεθέν περιεχόμενο το σχέδιο, στο προοίμιο του οποίου βεβαιώνεται ότι από την έκδοσή του δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, προτεινόμενο, ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, από τους Υπουργούς Ανάπτυξης και Επενδύσεων, Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Τουρισμού, Πολιτισμού και Αθλητισμού καθώς και τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ευρίσκει, κατ' αρχήν, έρεισμα στις διατάξεις που μνημονεύονται στα στοιχ. 1 και 2 του προοιμίου, προκαλεί δε τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

14. Σύμφωνα με τις προεκτεθείσες διατάξεις των άρθρων 24 του ν. 3894/2010 και 11 και 12 (παρ. 1-4 και 9) του ν. 3986/2011 το σχέδιο αρμοδίως προτείνεται από τον Υπουργό Ανάπτυξης και Επενδύσεων, τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, καθώς και τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η αρμοδιότητα του οποίου, ως προς την άσκηση αρμοδιοτήτων της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος του ΥΠΕΝ, στηρίζεται στην ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/67414/8290/23.7.2019 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3107) [πρβλ. ΠΕ 219/2019 παρατ. 11]. Περαιτέρω, το σχέδιο νομίμως προτείνεται και από τον Υπουργό Τουρισμού, διότι α) ο ανωτέρω Υπουργός αποτελεί μέλος της Δ.Ε.Σ.Ε. η οποία ενέκρινε την ένταξη του σχεδίου στις στρατηγικές επενδύσεις και την κατάρτιση ΕΣΧΑΣΕ σύμφωνα με τον ν. 3984/2010, β) στην αρμοδιότητα του εν λόγω Υπουργού ανήκει η οργάνωση και ανάπτυξη του τουρισμού, το δε προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ αποτελεί επενδυτικό σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης με το οποίο καθορίζεται ως γενικός προορισμός του ακινήτου η χρήση τουρισμός - αναψυχή και γ) στις επιμέρους χρήσεις που επιτρέπονται από το ΕΣΧΑΣΕ περιλαμβάνεται και η δυνατότητα χωροθέτησης καταφυγίου τουριστικών σκαφών [άρθρα 29 παρ. 1 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει του ν. 2160/1993, Α'118)], για την οποία σε επόμενο στάδιο συμπράττει και ο Υπουργός Τουρισμού [άρθρο 12 (παρ. 9 περ. α' εδ. τελευταίο) του ν. 3986/2011] (ΠΕ 219/2019 παρατ. 11). Τέλος,

J.



το σχέδιο νομίμως, επίσης, προτείνεται από την Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού, διότι με το άρθρο 5 του υπό επεξεργασία σχεδίου ανατίθενται αρμοδιότητες σε υπηρεσίες του εν λόγω Υπουργείου, προβλέπεται δε επιπροσθέτως, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 6 του ν. 4072/2012 (Α' 86), η σύναψη Μνημονίου Συναντίληψης και Συνεργασίας μεταξύ του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού και του κυρίου του έργου (ΠΕ 219/2019 παρατ. 11).

15. Στον τίτλο του σχεδίου αντί για «Δημοτική Ενότητα Άνω Μεράς» πρέπει να τεθεί «Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς» σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3852/2010 όπως ισχύουν (πρβλ. και 45892/2010 απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Β' 1292, καθώς και το ανωτέρω 36792/8.4.2020 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων).

16. Μετά τον τίτλο του σχεδίου πρέπει να τεθεί "Η Πρόεδρος της Ελληνικής Δημοκρατίας".

17. Στο στοιχείο 1 του προοιμίου πρέπει να προστεθούν και οι λοιπές διατάξεις με τις οποίες τροποποιήθηκε το άρθρο 24 του ν. 3894/2010 (άρθρα 83 ν. 4316/2014, Α' 270, και 42 ν. 4608/2019, Α' 66).

18. Τα στοιχεία 6 και 7 του προοιμίου του σχεδίου πρέπει να διαγραφούν, διότι δεν περιέχουν εξουσιοδοτικές διατάξεις (πρβλ.ΠΕ 219/2019). Κατόπιν αυτού πρέπει να αναριθμηθούν τα λοιπά στοιχεία του προοιμίου.

19. Από το νυν στοιχείο 8 του προοιμίου πρέπει να απαλειφθεί το άρθρο 27 του του ν. 4608/2019.

20. Στο τέλος του νυν στοιχείου 9 ενδείκνυται να προστεθεί η φράση, «το οποίο διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 119 περ. 22 του ν. 4622/2019 (Α' 133)».

21. Οι ημερομηνίες των νομοθετημάτων που μνημονεύονται στο προοίμιο πρέπει να τεθούν ορθώς (π.χ. στο στοιχείο 12 «Το από 8.3.2005

A handwritten signature consisting of two stylized letters, possibly initials, followed by a small dot and another stylized letter.

π.δ. ...», αντί «Το από 08.03.2005...»), το δε ΦΕΚ δημοσίευσης των νομοθετημάτων πρέπει να παρατίθεται μετά τον τίτλο τους. Επιπλέον, στο στοιχείο 12 πρέπει να τεθούν εισαγωγικά στο τέλος του τίτλου του π.δ., στη συνέχεια να μνημονευθεί το ΦΕΚ δημοσίευσής του και ακολούθως να τεθεί «...όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το από 2.3.2012 π.δ. (ΑΑΠ 65)».

22. Οι συντομογραφίες «υπ' αριθμ.» και «αριθ.» πρέπει να διαγραφούν από τα στοιχεία του προοιμίου 15, 16, 17, 18, 21 και τα επόμενα στοιχεία, όπως τα στοιχεία του προοιμίου έχουν χειρογράφως αναριθμηθεί και συμπληρωθεί. Επίσης, στο στοιχείο 15 του προοιμίου ο τίτλος των υπηρεσιών που εξέδωσαν τα σχετικά έγγραφα πρέπει να τεθεί πριν από τον τίτλο ή το αντικείμενο των εγγράφων π.χ. «15. α) Την 60338/1.11.2019 εισήγηση της Αποκεντρωμένης για τον καθορισμό ορίων υδατορέματος «στη θέση ...» και β) το έγγραφο της Δ/νσης «Επικύρωση» (πρβλ. ορθώς στο στοιχείο 16 του προοιμίου).

23. Στο νυν στοιχείο 17 του προοιμίου να τεθεί «17. Το ΥΠΕΝ/.... έγγραφο της Διεύθυνσης....».

24. Το νυν στοιχείο 19 του προοιμίου πρέπει να διατυπωθεί συντομότερα ως εξής: «Την εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου για την, όπως διατυπώθηκε στο από 20.12.2019 πρακτικό του» (πρβλ.ΠΕ 219/2019).

25. Στο νυν στοιχείο 21 του προοιμίου, όπως έχει χειρογράφως αναριθμηθεί, ορθώς γίνεται μεία της πρότασης του σχεδίου και από τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας (πρβλ.ΠΕ 219/2019).

26. Με το άρθρο 1 του σχεδίου νομίμως εγκρίνεται το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης συνολικής έκτασης 60.324,00 τ.μ. της εταιρείας BLUE IRIS A.E., όπως η έκταση αυτή αποτυπώνεται στον σχετικό πρωτότυπο χάρτη κλίμακας 1:1.000. Στον τίτλο του άρθρου 1 του σχεδίου αντί «Δημοτική Ενότητα Άνω Μεράς» πρέπει να τεθεί «Δημοτική Κοινότητα Άνω Μεράς». Πριν από την αποστολή του σχεδίου στην Πρόεδρο της Δημοκρατίας, πρέπει να

αναγραφούν ο αριθμός της πράξης της Προϊσταμένης της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΝ, με την οποία θεωρήθηκε το οικείο πρωτότυπο διάγραμμα, η ημερομηνία και η χρονολογία της (ΠΕ 219/2019). Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη παρατήρηση, πρέπει να διαγραφεί η συντομογραφία «αριθμ.» πριν από τις λέξεις «...πράξη της...».

27. Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του σχεδίου καθορίζονται ο χωρικός προορισμός του ακινήτου, οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης. Οι διατάξεις του άρθρου 11 (παρ. Β περ. 1) του ν. 3986/2011 περί ΕΣΧΑΔΑ, εφαρμοζόμενες και προκειμένου περί ΕΣΧΑΣΕ, κατά παραπομπή της σχετικής με τα τελευταία αυτά σχέδια νομοθεσίας, περιέχουν ομαδοποίηση των χρήσεων γης που υποστηρίζουν τη γενική λειτουργία ορισμένης περιοχής ως τουρισμού-αναψυχής. Οι επιμέρους, δηλαδή, χρήσεις γης που προβλέπονται στη νομοθεσία περί ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ εμφανίζονται ως προϊόν αναλυτικής καταγραφής των αναγκών των τουριστικών επενδύσεων, οι οποίες διαμορφώνουν τον χωρικό προορισμό του ακινήτου. Κατά την αντίληψη του νομοθέτη, που θέσπισε τις ειδικές διατάξεις περί ΕΣΧΑΔΑ και ΕΣΧΑΣΕ, οι χρήσεις αυτές είναι πρόσφορες για την επίτευξη του στόχου της πρόσδοσης βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας στα ρυθμιζόμενα ακίνητα, αντί των χρήσεων της εν γένει τουριστικής νομοθεσίας. Περαιτέρω, η θεσμοθέτηση με το σχέδιο ΕΣΧΑΣΕ όλων των επιμέρους χρήσεων τουρισμού-αναψυχής που προβλέπει η σχετική νομοθεσία δεν είναι υποχρεωτική για τη Διοίκηση, η οποία είναι ελεύθερη να επιλέγει μεταξύ αυτών ανάλογα με την ταυτότητα του σχεδιαζόμενου στον χώρο επενδυτικού σχεδίου και, βεβαίως, κατά συνεκτίμηση των χαρακτηριστικών της ρυθμιζόμενης έκτασης ή ακινήτου (ΠΕ 219/2019). Η σχεδιαζόμενη τουριστική μονάδα ανήκει στα κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα (ξενοδοχεία) του άρθρου 1 (παρ. 2 περ. α' υποπερ. αα') του ν. 4276/2014 και σύμφωνα με το άρθρο 1 (παρ. 1 περ. α' και β' υποπερ. εε') του ν. 4179/2013 εντάσσεται στους οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων και αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και

άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων (πρβλ. και το ανωτέρω 36792/8.4.2020 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων). Ειδικότερα, με το άρθρο 2 (παρ. 1) του σχεδίου διατάγματος ως βασικός χωρικός προορισμός του ακινήτου ορίζεται η χρήση «Τουρισμός-Αναψυχή», οι οριζόμενες δε στο άρθρο αυτό χρήσεις γης προβλέπονται στο άρθρο 11 (παρ. Β περ. 1) του ν. 3986/2011 και είναι νόμιμες. Εξάλλου, νομίμως το άρθρο 2 (παρ. 1 περ. α') του σχεδίου διατάγματος εξαιρεί τη χρήση καζίνο (άρθρο 11 παρ. Β περ. 1 υποπερ. στ' ν. 3986/2011), διότι η επιλογή του κατάλληλου συνδυασμού επιμέρους χρήσεων γης προσδιορίζεται, όπως αναφέρθηκε, κατ' επιλογή της Διοίκησης, από τα χαρακτηριστικά του ΕΣΧΑΣΕ και της περιοχής στην οποία πρόκειται να εγκατασταθούν οι σχετικές δραστηριότητες (πρβλ. ΠΕ 219/2019). Κατά τα λοιπά, η όλη έκταση των 60.324,00 τ.μ. του ΕΣΧΑΣΕ αποτελείται από δύο ζώνες. Τη ζώνη Α', που περιλαμβάνεται στην περιοχή (2.1α.1) 5 της ΖΟΕ, έκτασης 52.814,80 τ.μ., στην οποία επιτρέπονται οι ανωτέρω χρήσεις. Στην αυτή ζώνη Α' νομίμως επιτρέπονται και οι αναγκαίες συμπληρωματικές χρήσεις υποδομών που δεν μεταβάλλουν τον γενικό χωρικό προορισμό του ακινήτου (εγκατάσταση επεξεργασίας υγρών αποβλήτων, μονάδα αφαλάτωσης θαλασσινού νερού, μικρής κλίμακας εγκαταστάσεις ΑΠΕ, καλωδιοκίνητος επικλινής σιδηρόδρομος) [πρβλ. ΠΕ 219/2019]. Εξάλλου, η ζώνη Β του ακινήτου έκτασης 7.509,20 τ.μ., που εμπίπτει στην προστατευόμενη περιοχή (2.3α.7) 14 της ΖΟΕ, διατηρείται ως περιοχή προστασίας του οριοθετούμενου ρέματος και της παραλίας και σ' αυτήν δεν επιτρέπονται η δόμηση και η εγκατάσταση οποιασδήποτε χρήσης.

28. Στην παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου καθορίζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης. Συγκεκριμένα, ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης ορίζεται σε 0,15 υπολογιζόμενος επί της ζώνης Α. Η συνολική δόμηση στη ζώνη Α' προβλέπεται για την ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας 5* δυναμικότητας 192 κλινών και ανέρχεται σε 7.922,22 τ.μ., ορίζεται μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 10% και επιτρέπονται κτίρια δύο ορόφων το ύψος των οποίων δεν πρέπει να

/.

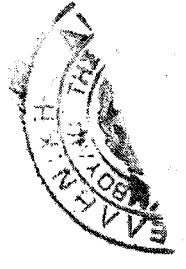


υπερβαίνει τα 4,50 μ. για τα κτίρια με έναν όροφο και τα 7,50 μέτρα για τα διώροφα κτίσματα και τον Ιερό Ναό. Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου εισάγονται για την έκταση του ΕΣΧΑΣΕ και ρυθμίσεις που συνισταύν απόκλιση από ορισμένους όρους ή περιορισμούς δόμησης που προβλέπονται στη ΖΟΕ Μυκόνου (π.δ. της 7.3.2005). Οι αποκλίσεις αυτές αφορούν: α) τον αριθμό των επιτρεπόμενων κλινών, καθόσον στο άρθρο 2 παρ. 2, περίπτ. α' του σχεδίου ορίζεται ότι η ξενοδοχειακή μονάδα θα είναι δυναμικότητας 192 κλινών, ενώ στο άρθρο 3 παρ. Α, υποπαρ. III, περ. β' του π.δ. της 7.3.2005 προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι: «[...] -Επιτρεπόμενος αριθμός κλινών ανά στρέμμα: επτά (7) για ξενοδοχειακές μονάδες ΑΑ τάξης (5 αστέρων) και οκτώ (8) για ξενοδοχειακές μονάδες Α τάξης (4 αστέρων) [...]» και στο άρθρο 4 παρ. 25 του αυτού διατάγματος 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», β) τις προσμετρούμενες στη δόμηση επιφάνειες ως προς μια (1) ανεξάρτητη υπόγεια υδατοδεξαμενή 50,00 τ.μ. και τρία (3) ανεξάρτητα υπόγεια κτίρια Η/Μ εγκαταστάσεων, συνολικής επιφάνειας μέχρι 160,00 τ.μ., οι οποίες δεν προσμετρώνται στη δόμηση, γ) την επιφάνεια κάλυψης του δευτέρου ορόφου με την αυτή επιφάνεια όπως στο ισόγειο (αντί του 70% αυτής) και την αφετηρία μέτρησης των υψών των κτιρίων από την οριστικά διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους, αντί της στάθμης του φυσικού εδάφους, δ) την τήρηση αποστάσεων από τη γραμμή αιγιαλού για τις περιοριστικώς αναφερόμενες στο σχέδιο κατασκευές και υποδομές, και ε) την κατασκευή υπόγειων υδατοδεξαμενών στα κτίρια, ανεξαρτήτως του αριθμού των ορόφων τους.

29. Ως προς την έκταση, τη σημασία, τον χαρακτήρα και την αιτιολόγηση των ανωτέρω αποκλίσεων που εισάγονται με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος, σε σχέση με ειδικές ρυθμίσεις της ΖΟΕ, η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού (ΔΠΣ) του ΥΠΕΝ, με το ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/31834/681/3.4.2020 έγγραφό της προς το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων, το οποίο διαβιβάσθηκε σε απάντηση σχετικών

.1.

ερωτημάτων του εισηγητή, παραπέμπει στις σχετικές μελέτες που συνοδεύουν το σχέδιο και επιπλέον διευκρινίζει τα εξής: "... Αναφορικά με τη διασφάλιση της προστασίας του αναγλύφου της περιοχής διευκρινίζουμε ότι: Α) Στη Ζώνη Β, η οποία εμπίπτει στην περιοχή 2.3.α.7 της ΖΟΕ Μυκόνου «περιοχή διαφύλαξης αξιόλογων παραλιών-ακτών κολύμβησης», ακολουθούνται απόλυτα οι όροι προστασίας της ΖΟΕ καθόσον ορίζεται ως ζώνη προστασίας του οριοθετούμενου με το παρόν ΠΔ ρέματος και της παραλίας και δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε χρήσης. Αναφορικά με την εξασφάλιση της πρόσβασης στην ακτή επαναλαμβάνουμε πως πρέπει να συνίσταται στην «τελείως απαραίτητη και αναγκαία διαμόρφωση προκειμένου για την πρόσβαση στην παραλία» (βλ (β) σχετικό μας). Β) Στη Ζώνη Α ακολουθούνται οι όροι του άρθρου 4 της ΖΟΕ που αφορούν στην προστασία του τοπίου και του αναγλύφου και ειδικότερα οι όροι της παρ. 6. (με τους οποίους προστατεύεται από αλλοιώσεις το τοπίο –φυσικό και ανθρωπογενές), της παρ. 12 με τους οποίους προστατεύεται το φυσικό ανάγλυφο του εδάφους και της παρ. 29 (προστασία ρεμάτων). Δεν ακολουθούνται, όπως επισημαίνεται από το ΣτΕ, οι όροι της ΖΟΕ που αφορούν στην αφετηρία μέτρησης των υψών από το φυσικό έδαφος, στην κάλυψη του ορόφου έως 70% της κάλυψης του ισογείου και στην απαγόρευση υπόγειων υδατοδεξαμενών σε διώροφα και οι οποίοι, κατά τη γνώμη μας, σαφώς έχουν επίδραση στην συνολική μορφολογία κυρίως του τοπίου (φυσικού και τεχνητού) και λιγότερο στο ανάγλυφο του εδάφους, όπως θα αναπτύξουμε παρακάτω. Οι παραπάνω διαφοροποιήσεις από τους όρους της ΖΟΕ αιτιολογούνται παρακάτω, στο πλαίσιο της επιχειρούμενης ολοκληρωμένης ανάπτυξης με βάση τον οργανωμένο σχεδιασμό μέσω ΕΣΧΑΣΕ και με βάση τις σύγχρονες ανάγκες κτιριολογικές, μορφολογικές και περιβαλλοντικές τις οποίες έχει λάβει υπόψη του ο ΝΟΚ ως μεταγενέστερο και πιο σύγχρονο εργαλείο δόμησης (σε σχέση με τη ΖΟΕ)...». Περαιτέρω, στο ανωτέρω έγγραφο προτείνεται η βελτίωση της διατύπωσης της περ. στ' της παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου, προκειμένου να αποτραπούν ερμηνευτικά ζητήματα ως προς τις



επιτρέπομενες διαμορφώσεις στις ζώνες του ακινήτου. Κατά τα λοιπά, στο αυτό έγγραφο αιτιολογούνται αναλυτικά οι αποκλίσεις από τους όρους της ΖΟΕ (αριθμός κλινών, κάλυψη δευτέρου ορόφου, υδατοδεξαμενές κ.λπ.), με βάση τις μελέτες (ΣΜΠΕ, πολεοδομική τεκμηρίωση) και την προταθείσα πολεοδομική και αρχιτεκτονική λύση, ειδικώς δε για την αφετηρία μέτρησης του ύψους των κτιρίων, στο έγγραφο της ΔΠΣ/ΥΠΕΝ γίνεται αναφορά στις έντονες κλίσεις του εδάφους εντός του ακινήτου, στις σχετικές ρυθμίσεις του ΝΟΚ, που ορίζουν ως αφετηρία μέτρησης του ύψους το διαμορφωμένο έδαφος, και τους σκοπούς που αυτές επιδιώκουν (περιβαλλοντική, τεχνική, ενεργειακή και κοινωνική διάσταση) καθώς και στον περιορισμό του συντελεστή κάλυψης στο παρόν σχέδιο (10%, αντί του 20% που επιτρέπεται από τη ΖΟΕ και 50% από το άρθρο 11 του 3986/2011), ώστε η ανάπτυξη να είναι ηπιότερη και να περιοριστεί η επέμβαση στη μορφή του τοπίου και στο ανάγλυφο του εδάφους. Τέλος, η ΔΠΣ/ΥΠΕΝ εκθέτει στο ανωτέρω έγγραφο ότι όλες οι επιμέρους διαφοροποιήσεις του παρόντος σχεδίου ΕΣΧΑΣΕ από τους όρους της ΖΟΕ Μυκόνου τεκμηριώνονται, διότι έχουν εξετασθεί με σκοπό τον συνολικό σχεδιασμό για την ανάπτυξη του ακινήτου, σύμφωνα με την πολεοδομική προσέγγιση του σχεδιασμού από τους μελετητές και με βάση την προστασία του περιβάλλοντος, συνιστούν δε ήπια τουριστική ανάπτυξη που σέβεται το περιβάλλον και τη φυσιογνωμία της περιοχής. Εξάλλου, όπως προκύπτει από το από 20.12.2019 πρακτικό του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Υπηρεσίας, κατά τη συζήτηση των προτεινομένων ρυθμίσεων του σχεδίων ενώπιον του Συμβουλίου οι εκπρόσωποι των μελετητών και του επενδυτή σημείωσαν ότι το έργο έχει σχεδιασθεί λεπτομερώς από το αρχιτεκτονικό γραφείο Βαλσαμάκη και προσωπικά από τον ίδιο με στόχο να αποτελέσει πρότυπο ανάπτυξης με σεβασμό στο περιβάλλον και το φυσικό κάλλος της περιοχής, τα δε μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου εξέτασαν το σύνολο των ρυθμίσεων και την πολεοδομική και αρχιτεκτονική προσέγγιση του σχεδίου και τάχθηκαν ομοφώνως υπέρ της έγκρισης του ΕΣΧΑΣΕ.

30. Σύμφωνα με το προαναφερθέν άρθρο 24 του ν. 3894/2010, με

.1.

εξαίρεση τις διαφορετικές ρυθμίσεις που προβλέπονται στο άρθρο αυτό, κατά τα λοιπά για τη διαδικασία, το περιεχόμενο και εν γένει τις προϋποθέσεις έγκρισης των ΕΣΧΑΣΕ εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τα ΕΣΧΑΔΑ των άρθρων 11, 12, 13, 13Α παράγραφος 2, 14 και 14Α του ν. 3986/2011. Περαιτέρω, όπως εκτέθηκε, 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. Εξάλλου, το από 7.3.2005 π.δ., με το οποίο εγκρίθηκε η ΖΟΕ 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 ΖΟΕ Μυκόνου που καθορίζονται στο από 7.3.2005 π.δ., δεδομένου ότι η έκταση του ΕΣΧΑΣΕ εμπίπτει στο σύνολό της στις περιοχές της ΖΟΕ με στοιχεία (2.1α.1) 5 και (2.3α.7) 14 του άρθρου 3 (κεφ. Α' και Η, αντίστοιχα) του ως άνω π.δ. Κατά ρητή, όμως, πρόβλεψη του ανωτέρω άρθρου 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011, με το προτεινόμενο σχέδιο διατάγματος μπορεί να θεσπίζονται αποκλίσεις από τις ρυθμίσεις της ΖΟΕ, δεδομένου ότι παρήλθε πενταετία από την τελευταία τροποποίηση του από 7.3.2005 π.δ. και οι θεσπιζόμενες αποκλίσεις δεν ανατρέπουν τον χωρικό προορισμό και τον σχεδιασμό της περιοχής, όπως αυτός έχει καθοριστεί στη ΖΟΕ, είναι δε αναγκαίες, κατά την κρίση της Διοίκησης, για την επιδιωκόμενη ολοκληρωμένη ανάπτυξη του ακινήτου. Συνεπώς, οι προαναφερθείσες

ρυθμίσεις του παρόντος σχεδίου διατάγματος, με τις οποίες τροποποιούνται, ειδικώς για την περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ, ορισμένοι όροι του π.δ. της 7.3.2005 (ΖΟΕ Μυκόνου), ευρίσκουν, κατ' αρχήν, έρεισμα στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011. Περαιτέρω, οι ρυθμίσεις αυτές του σχεδίου συνάδουν προς τις κατευθύνσεις του χωροταξικού σχεδιασμού για την Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου, δεν μεταβάλλουν τον χωρικό προορισμό της περιοχής και εν γένει τη χωροταξική της λειτουργία, όπως αυτή προβλέπεται στη ΖΟΕ, και επιπλέον στηρίζονται στα περιβαλλοντικά, χωροταξικά και πολεοδομικά κριτήρια που περιγράφονται στη ΣΜΠΕ και τις λοιπές μελέτες, τις οποίες αξιολόγησε η Διοίκηση προκειμένου να κρίνει ότι οι τροποποιήσεις της ΖΟΕ είναι αναγκαίες για την οργανωμένη και ήπια τουριστική ανάπτυξη της περιοχής. Τέλος, οι προαναφερθείσες τροποποιήσεις της ΖΟΕ αιτιολογούνται, κατ' αρχήν, από τις πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές μελέτες ανάπτυξης του ΕΣΧΑΣΕ, τα έγγραφα του φακέλου και το πρακτικό του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (πρβλ. ΣτΕ 1705/2017 Ολ. σκ. 20, καθώς και ΠΕ 29/2015 Ολ. παρατ. 4, 36/2015 παρατ. 4, 79/2019 παρατ. 11 και 219/2019 παρατ. 7). Εν όψει των ανωτέρω, οι διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου προτείνονται νομίμως, πρέπει, όμως, να αναδιατυπωθούν εν μέρει σύμφωνα με τις επόμενες παρατηρήσεις.

31. Οι επιτρεπόμενες επεμβάσεις πρέπει να ορίζονται περιοριστικά ιδίως σε ευαίσθητες περιοχές προστασίας ή σε περιοχές που γειτνιάζουν με αυτές. Ως εκ τούτου, η περ. στ' της παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει να αναδιατυπωθεί και να τεθεί ως εξής: «στ. Η ελάχιστη απόσταση από τη γραμμή του αιγιαλού για όλα τα κτίρια καθορίζεται στα 50,00 μέτρα (παρ. 4, άρθρο 4 του από 8.3.2005 π.δ. της ΖΟΕ Μυκόνου, Δ' 243), από τα όρια του ακινήτου στα 10,00μ. και από τις οριογραμμές του ρέματος στα 20,00μ. Επιτρέπονται μόνον: - εντός των 50,00μ. από τον αιγιαλό, οι απολύτως αναγκαίες κατασκευές στήριξης πρανών, διαμορφώσεων του περιβάλλοντος χώρου, κερκίδων μικρού ανοικτού θεάτρου με διαμόρφωση του φυσικού εδάφους (χωρίς τη δημιουργία υπόγειων χώρων), ανοικτής

.1.



κολυμβητικής δεξαμενής, εσωτερικού δικτύου για τη σύνδεση των κτισμάτων (με δρόμο και μονοπάτια για πεζούς), υπόγειων δικτύων τεχνικής υποδομής του ακινήτου και εγκατάστασης καλωδιοκίνητου επικλινούς σιδηροδρόμου. - εντός των 10,00μ. από τα όρια του ακινήτου και των 20,00μ από τις οριογραμμές του ρέματος, οι απολύτως αναγκαίες κατασκευές στήριξης πρανών, εσωτερικού δικτύου για τη σύνδεση των κτισμάτων (με δρόμο και μονοπάτια για πεζούς) και υπόγειων δικτύων τεχνικής υποδομής του ακινήτου» (πρβλ. και το προαναφερθέν έγγραφο της ΔΠΣ του ΥΠΕΝ).

32. Όπως εκτέθηκε, στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 2 του σχεδίου ορίζεται ότι στη Ζώνη Β' δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση οποιασδήποτε χρήσης και η δόμηση, δεδομένου ότι η εν λόγω ζώνη εμπίπτει στην περιοχή 2.3.a.7 «διαφύλαξης αξιόλογων παραλιών-ακτών κολύμβησης» της ΖΟΕ Μυκόνου. Για τον λόγο αυτόν, με το υπό επεξεργασία σχέδιο η Ζώνη Β' ορίζεται ως ζώνη προστασίας του οριοθετούμενου ρέματος και της παραλίας, στην οποία τηρούνται οι όροι προστασίας της ΖΟΕ. Επομένως, και για τον αναφερόμενο στην προηγούμενη παρατήρηση λόγο, στο τέλος της περ. ζ' της παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου πρέπει να προστεθεί η φράση «Στη Ζώνη Β' επιτρέπεται μόνον η απαραίτητη και απολύτως αναγκαία διαμόρφωση για την πρόσβαση στην παραλία» (πρβλ. και το προαναφερθέν έγγραφο της ΔΠΣ του ΥΠΕΝ).

33. Κατά τα λοιπά, στο άρθρο 2 παρ. 2 του σχεδίου, όπως άλλωστε διευκρινίζεται και με το 36792/8.4.2020 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων προς το ΣτΕ, πρέπει να διορθωθούν ορισμένες παραδρομές. Ειδικότερα, από την παρ. 2 περ. δ' πρέπει να διαγραφεί το προτελευταίο εδάφιο, διότι αυτό τίθεται αυτοτελώς και ως περ. η' στην ίδια παράγραφο, και από την παρ. 2 περ. ε' πρέπει να διαγραφεί το πρώτο εδάφιο, διότι αποτελεί επανάληψη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης περ. δ'.

34. Εξάλλου, προκειμένου να καθίσταται σαφές ότι οι ρυθμίσεις του



σχεδίου διατάγματος δεν μεταβάλλουν τους όρους δόμησης της ευρύτερης περιοχής που κείται εκτός του ΕΣΧΑΣΕ, η παρ. 3 του άρθρου 2 του σχεδίου ενδείκνυται να αναδιατυπωθεί και να συμπληρωθεί ως εξής: «3. Για την καλύτερη πρόσβαση στο ακίνητο από υφιστάμενη οδό πλάτους 5,50 μ. επιτρέπεται η εκτέλεση έργων βελτίωσης αυτής στο τμήμα της από το ακίνητο μέχρι τον κόμβο σύνδεσής της με το κεντρικό επαρχιακό δίκτυο, όπως φαίνεται στο χάρτη του άρθρου 1. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου καθώς και οι λοιπές διατάξεις του παρόντος διατάγματος δεν μεταβάλλουν τους όρους και τις προϋποθέσεις δόμησης για τα ακίνητα που βρίσκονται εκτός του γηπέδου του ΕΣΧΑΣΕ, για τα οποία εξακολουθούν να ισχύουν οι κείμενες διατάξεις» (πρβλ. ΠΕ 36/2015 παρατ. 7, καθώς και το προαναφερθέν έγγραφο της ΔΠΣ του ΥΠΕΝ).

35. Στο άρθρο 2 παρ. 4 (εδ. δεύτερο) του σχεδίου, αντί της φράσης «θα εφαρμοστούν» πρέπει να τεθεί «έχουν εφαρμογή».

36. Οι διατάξεις του άρθρου 3 του σχεδίου προτείνονται νομίμως. Η συντομογραφία «αριθμ.» πρέπει να διαγραφεί από το προτελευταίο εδάφιο του άρθρου 3. Ομοίως, πρέπει να διαγραφεί και το τελευταίο εδάφιο, το οποίο, ως έχει, φαίνεται να έχει τεθεί από παραδρομή.

37. Σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν σε προηγούμενη παρατήρηση (ανωτ. παρατ. 5) η κ.υ.α. 107017/2006, που προβλέπει τη διενέργεια στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, τροποποιήθηκε με την κ.υ.α. 40238/2017, στο τελευταίο εδάφιο της οποίας ορίζεται ότι «Όπου στην κοινή υπουργική απόφαση υπ' αριθμ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ.107017/2006 (Β' 1225) αναφέρεται "έγκριση ΣΜΠΕ" νοείται εφεξής η περιβαλλοντική έγκριση του σχεδίου ή προγράμματος...». Συνεπώς, νομίμως στο πρώτο εδάφιο του άρθρου 4 του σχεδίου ορίζεται ότι «Εγκρίνεται περιβαλλοντικά το Ειδικό Σχέδιο...» (πρβλ. ΠΕ 219/2019 παρατ. 21).

38. Στο άρθρο 4 παρ. 1 και στο τέλος της περ. β' ενδείκνυται να αντροστεθεί η φράση «καθώς και οι αποκλίσεις από ρυθμίσεις της ΖΟΕ που προβλέπονται από το παρόν διάταγμα».

39. Στο άρθρο 4 παρ. 2 περ. α', αντί «ελαχιστοποιείται» να τεθεί

..

«ελαχιστοποιούνται», μετά τη φράση «...κάθε φορά τρόπο» να τεθεί κόμμα και να προστεθεί η λέξη «ιδίως» και να διαγραφεί η συντομογραφία «κ.ά.» που έχει τεθεί στο τέλος της περίπτωσης αυτής.

40. Στο άρθρο 4 παρ. 2 περ. δ' (τρίτο εδ.), πρέπει να απαλειφθούν η παρένθεση και η συντομογραφία «κ.ά.» και μετά τη φράση «...κάθε φορά μεθόδου» να τεθεί «ιδίως με».

41. Στο άρθρο 4 παρ. 4 περ. β' πρέπει να απαλειφθούν η παρένθεση και η συντομογραφία «κ.ά.» και μετά τη φράση «...ανάπτυξης της επένδυσης» να τεθεί «όπως, ιδίως, ...».

42. Στο άρθρο 4 παρ. 8 (τελευτ. εδ.) η συντομογραφία «ΣΔΛΑΠ» να τεθεί ολογράφως και στη συνέχεια, σε παρένθεση, να τεθεί και η ως άνω συντομογραφία.

43. Στο άρθρο 4 παρ. 13 πρέπει να απαλειφθούν η παρένθεση και η συντομογραφία «κ.ά.» και μετά τη φράση «...φυσικές διεργασίες», πρέπει να τεθεί κόμμα και να προστεθεί «όπως, ιδίως,».

44. Στο άρθρο 4 παρ. 16 (περ. α'), το τελευταίο εδ. ενδείκνυται να διατυπωθεί ως εξής: «Δεν επιτρέπεται να γίνεται επίκληση των ως άνω δεικτών ...». Στο ίδιο άρθρο 4 παρ. 16 περ. γ' μετά τη φράση «στερεών αποβλήτων» πρέπει να τεθεί κόμμα και να απαλειφθούν η παρένθεση και η συντομογραφία «κ.ά.». Ομοίως, στη συνέχεια της διάταξης αυτής πρέπει να απαλειφθούν η παρένθεση και η συντομογραφία «κ.ά.» και πριν από τη φράση «της διαχείρισης νερού» να τεθεί «όπως, ιδίως,». Στο αυτό άρθρο 4 παρ. 16 περ. δ' πρέπει να απαλειφθούν η παρένθεση και η συντομογραφία «κ.λπ.» και μετά τη φράση «θαλασσινού νερού» να τεθεί κόμμα και να προστεθεί η λέξη «ιδίως».

45. Στο άρθρο 5 παρ. 1 του σχεδίου, οι περ. β' και γ' έχουν διαγραφεί, χειρογράφως, και έχουν αντικατασταθεί με αντίστοιχες περ. β' και γ', στο τέλος δε της ίδιας παρ. προστέθηκε και περ. ε'. Οι διατάξεις αυτές προτείνονται νομίμως. Στο τέλος της νέας περ. β', αντί της φράσης «...ελλείψει του οποίου, να προσληφθεί από το έργο», ενδείκνυται να τεθεί «...ελείψει του οποίου, να προσληφθεί από τον φορέα του έργου» και να .I.

εξετασθεί αν στο τέλος της φράσης αυτής πρέπει να προστεθεί η λέξη «αρχαιολόγος».

46. Τέλος, το σχέδιο, πριν από την αποστολή του στην Πρόεδρο της Δημοκρατίας, πρέπει να ελεγχθεί στο σύνολό του από γραμματική και συντακτική άποψη, μετά δε το άρθρο 6 και την ημερομηνία πρέπει να τεθεί «Η Πρόεδρος της Ελληνικής Δημοκρατίας».

Ο Αναπληρωτής Πρόεδρος
του Ε' Τμήματος
ελλείποντος Προέδρου

Π. Ευστρατίου

Η Γραμματέας

Γ. Σιμάτη

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 5 Μαΐου 2020.

Ο Αναπληρωτής Πρόεδρος
του Ε' Τμήματος
ελλείποντος Προέδρου

Π. Ευστρατίου

Η Γραμματέας

Ε. Οικονόμου

