Αριθμός 36/2015

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ O Σ Υ Ν Ε Δ Ρ Ι Α Σ Ε Ω Σ Κ Α Ι Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Η Σ Η

ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Ε΄

Μ Ε Λ Η

Αγγ. Θεοφιλοπούλου, Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος, Χρ. Ντουχάνης, Σύμβουλος, Ο. Παπαδοπούλου, 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 «Killada Hills» στην Κοιλάδα του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδος Περιφέρειας Πελοποννήσου»

Εισηγητής, η Πάρεδρος Ο. Παπαδοπούλου

Π ρ α κ τ ι κ ό Σ υ ν ε δ ρ ι ά σ ε ω ς

 Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 22 Ιανουαρίου 2015, με την παρουσία και της Γραμματέως Ε. Οικονόμου, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία της Κυβέρνησης με το 3592/24.12.14 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

 Κατά τη συνεδρίαση έλαβε το λόγο η εισηγητής, η οποία αναφέρθηκε στο περιεχόμενο του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος και ανέπτυξε τη γνώμη της για τα ζητήματα που προκύπτουν.

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

Γνωμοδότηση

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος επιχειρείται η έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της Στρατηγικής Επένδυσης «Killada Hills» στην περιοχή Κοιλάδα του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφερειακής Ενότητας Αργολίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Οι επιμέρους διατάξεις του σχεδίου περιλαμβάνουν: (α) την έγκριση του ως άνω Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ), (β) τη ρύθμιση του χωρικού προορισμού της εκτάσεως την οποία αφορά το ΕΣΧΑΣΕ και τον καθορισμό εντός αυτής όρων και περιορισμών δομήσεως και χρήσεων γης, (γ) την έγκριση της εκπονηθείσης για το ΕΣΧΑΣΕ Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) και την πρόβλεψη σχετικών κατευθύνσεων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος. Το παρόν σχέδιο υπογράφεται από τους αρμόδιους, κατά τον χρόνο της αποστολής του προς επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας, Υπουργούς, ήτοι τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Ιω. Μανιάτη, τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού Κων. Τασούλα, τον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής Νικ. Ταγαρά, καθώς και από τον Υφυπουργό Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας Παν. Μηταράκη, προτείνεται δε κατόπιν θετικής εισηγήσεως του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

2. Το νομοθετικό πλαίσιο κατ’ εφαρμογή του οποίου προτείνεται το παρόν σχέδιο διατάγματος αποτελούν: (α) η νομοθεσία περί στρατηγικών επενδύσεων (κατωτέρω υπό Α), (β) η νομοθεσία περί χωροταξικού σχεδιασμού (κατωτέρω υπό Β), (γ) η νομοθεσία για την περιβαλλοντική αδειοδότηση, ιδίως δε οι διατάξεις που ρυθμίζουν τις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (κατωτέρω υπό Γ), καθώς και (δ) η νομοθεσία περί ΕΣΧΑΣΕ που ρυθμίζει τα εν λόγω σχέδια είτε ευθέως είτε κατά παραπομπή στις συναφείς ρυθμίσεις περί Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (κατωτέρω υπό Δ) (βλ. ΠΕ 29/2015). (Α) Η έννοια της «στρατηγικής επένδυσης» εισήχθη στην ελληνική νομοθεσία με τον ν. 3894/2010 «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α΄ 204) [στη συνέχεια: βασικός νόμος]. Πρόκειται για τις παραγωγικές εκείνες επενδύσεις που, σύμφωνα με τον ορισμό του νόμου, «επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση». Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, η θέσπιση των σχετικών διατάξεων υπαγορεύθηκε από τη διαπίστωση ότι «η Ελλάδα, σε αντίθεση με ό,τι συμβαίνει τις τελευταίες δεκαετίες στην Ευρώπη, δεν έχει μέχρι σήμερα διαμορφώσει ένα ολοκληρωμένο και σύγχρονο πλαίσιο προκειμένου να ενθαρρύνει την αναπτυξιακή προοπτική της χώρας, μέσω ρυθμίσεων που διευκολύνουν την προσέλκυση στρατηγικών επενδύσεων και τη χρηματοδότηση και κατασκευή μεγάλων αναπτυξιακών έργων, κυρίως μέσω συνεργασιών Δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Οι μεγάλες καθυστερήσεις που σημειώνονται λόγω των γνωστών, χρόνιων αδυναμιών της διοίκησης συντηρούν ένα περιβάλλον που αποθαρρύνει σταθερά τους επενδυτές και συνθλίβει την ανάπτυξη της χώρας. Η κρίσιμη οικονομική συγκυρία απαιτεί ταχύτητα, ευελιξία και αποτελεσματικότητα … Λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαίτερες συνθήκες της Ελληνικής, της Ευρωπαϊκής, αλλά και της παγκόσμιας οικονομίας, με το παρόν νομοθέτημα εισάγεται για πρώτη φορά ένα ειδικό, ευέλικτο, διαφανές, αντικειμενικό και αποτελεσματικό πλαίσιο κανόνων, διαδικασιών και διοικητικών δομών για την υλοποίηση μεγάλων δημοσίων και ιδιωτικών έργων, σε σύμπνοια με τις περιβαλλοντικές αρχές με σκοπό τη δημιουργία σύγχρονων υποδομών, δικτύων και τελικά υπηρεσιών προς τους πολίτες. Ένα πλαίσιο κανόνων που θα λειτουργήσει ως εργαλείο για τη στήριξη της εθνικής οικονομίας, τη δημιουργία ενός νέου εθνικού μοντέλου ανάπτυξης, τη διασφάλιση μίας βιώσιμης και αυτοτροφοδοτούμενης προοπτικής, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, τη δημιουργία δομικών προϋποθέσεων στήριξης και αύξησης της απασχόλησης, την παροχή νέων, σύγχρονων και τεχνολογικά προωθημένων υπηρεσιών υψηλής ποιότητας στον φορολογούμενο …». 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, κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση ή εκσυγχρονισμό υποδομών, εγκαταστάσεων και δικτύων, μεταξύ άλλων, στον τουρισμό, εφόσον πληρούνται, επιπροσθέτως, προϋποθέσεις (α) σχετικές με την αξία της επενδύσεως, είτε αυτοτελώς, είτε σε συνδυασμό με τον αριθμό των δημιουργούμενων νέων θέσεων εργασίας και (β) σχετικές με την επανεπένδυση κεφαλαίων στην επενδυτική δραστηριότητα ή σε έργα που δημιουργούν υπεραξία στην Ελλάδα στον χώρο της εκπαιδεύσεως, της έρευνας, της τεχνολογίας και του περιβάλλοντος. Στις παραγράφους 2 και 3 του ίδιου άρθρου, 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 (Α΄ 232) είτε με συμβάσεις μικτής μορφής», ότι η αίτηση για την υπαγωγή μιας επενδύσεως στο καθεστώς των «Στρατηγικών Επενδύσεων» υποβάλλεται από τον κύριο του έργου στη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (ΔΕΣΕ) 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, οπότε η σχετική επένδυση χαρακτηρίζεται ως «Δημόσια Στρατηγική Επένδυση (ΔΣΕ)». Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ίδιου νόμου, η υπαγωγή μιας επενδυτικής προτάσεως στο καθεστώς των «Στρατηγικών Επενδύσεων» γίνεται με απόφαση της ΔΕΣΕ (παρ. 1), μετά από εκτίμηση ορισμένων κριτηρίων, τα οποία αφορούν ιδίως: (α) στη βιωσιμότητα της προτεινόμενης ή υφιστάμενης επενδύσεως και στη φερεγγυότητα του επενδυτή και (β) στη μεταφορά γνώσεως και τεχνογνωσίας, στην προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχολήσεως, στην περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της χώρας, στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, στην υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, στην αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην εξοικονόμηση ενέργειας (παρ. 2, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 4146/2013). Η διαδικασία εντάξεως στο καθεστώς των «Στρατηγικών Επενδύσεων» ρυθμίζεται λεπτομερώς στο άρθρο 14, ο δε χαρακτηρισμός μιας επενδύσεως ως «στρατηγικής», πέραν των προβλεπόμενων στο άρθρο 15 του νόμου υποχρεώσεων (με κυριότερη αυτήν της καταθέσεως πλήρους φακέλου με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έγκριση και έκδοση των σχετικών αδειών), συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β΄ του ιδίου νόμου (άρθρα 6 έως 13), με τις οποίες θεσπίζονται ορισμένες ειδικές ρυθμίσεις υπέρ του επενδυτή. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 22 του βασικού αυτού νόμου, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 2 παρ. 19 του ν. 4072/2012 (Α΄ 86) και την εν συνεχεία τροποποίησή του με το άρθρο 4 του ν. 4146/2013, ο νομοθέτης απέβλεψε στην επιτάχυνση των σχετικών με την πραγματοποίηση των στρατηγικών επενδύσεων διαδικασιών για τη χορήγηση των απαιτουμένων αδειών. Τέλος, το άρθρο 24, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 4146/2013, ορίζει ότι για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων δύναται να καταρτίζονται «Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων» (ΕΣΧΑΣΕ) (παρ. 1), με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 11 έως 14Α του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) περί «Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων» (ΕΣΧΑΔΑ) (παρ. 2), ότι 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», και ότι ειδικώς για την έκδοση των πράξεων που προβλέπονται στα άρθρα 14 και 14Α του ν. 3986/2011 απαιτείται και η σύμπραξη του Υπουργού Οικονομικών (παρ. 5). (Β) Με τον ισχύοντα ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση-Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α΄ 142) θεσπίσθηκε ένα νέο πλαίσιο χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (βλ. αιτιολογική έκθεση). Με τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του νεώτερου νόμου (άρθρα 1-13α) καταργήθηκαν, μεταξύ άλλων, οι διατάξεις των άρθρων 1-4, 6-9, 13, 14 και 18 του ν. 2742/1999 περί χωροταξικού σχεδιασμού (Α΄ 207), επαναπροσδιορίσθηκαν οι έννοιες, το σύστημα και η διάρθρωση του χωρικού σχεδιασμού και αναδιοργανώθηκε ο πολεοδομικός σχεδιασμός ως προς τα αρμόδια όργανα, τη διαδικασία, τα επίπεδα σχεδιασμού και το περιεχόμενο των πολεοδομικών και των ειδικών σχεδίων. Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του άρθρου 1 του νόμου αυτού, ως «σύστημα χωρικού σχεδιασμού» νοείται το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και 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 τους κλίμακα, την αποστολή και το περιεχόμενό τους (περ. α), ως «στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός» νοείται ο σχεδιασμός με τον οποίο τίθενται, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, οι μεσοπρόθεσμοι ή και μακροπρόθεσμοι στόχοι για την ανάπτυξη και οργάνωση του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών προστασίας του περιβάλλοντος σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα: στον στρατηγικό σχεδιασμό μπορούν να περιλαμβάνονται και ειδικότερες ρυθμίσεις άμεσης εφαρμογής, με σκοπό τη χωρική οργάνωση, την ανάπτυξη και την προστασία των προαναφερόμενων περιοχών του εθνικού χώρου (περ. β), ως «ρυθμιστικός χωρικός σχεδιασμός» νοείται «ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές» (περ. γ), ως «οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων» δε νοούνται, μεταξύ άλλων, τα ΕΣΧΑΔΑ του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και τα ΕΣΧΑΣΕ του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (περ. δ). Στο άρθρο 2 ορίζεται, περαιτέρω, ότι ο χωρικός σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με το περιεχόμενό του, σε στρατηγικό και ρυθμιστικό (παρ. 1), ότι στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα εθνικά χωροταξικά πλαίσια του άρθρου 5 και τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια του άρθρου 6 (παρ. 2) και ότι στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα τοπικά χωρικά σχέδια του άρθρου 7, τα ειδικά χωρικά σχέδια του άρθρου 8 και τα ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής του άρθρου 10 (παρ. 3). Σύμφωνα με το άρθρο 5, τα εθνικά χωροταξικά πλαίσια, τα οποία συνοδεύονται από προγράμματα ενεργειών και προτεραιοτήτων, αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, μεταξύ άλλων, για τη χωρική διάρθρωση του οικιστικού δικτύου της χώρας, των τομέων ή κλάδων παραγωγικών δραστηριοτήτων και αναπτυξιακών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας, εν γένει, και των περιοχών που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, θαλάσσιες, νησιωτικές, ορεινές και υποβαθμισμένες περιοχές, καθώς και για την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής αναπτύξεως μείζονος σημασίας. Τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια αποτελούν, κατά το άρθρο 6, σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο. Με τις ίδιες διατάξεις ορίζεται ότι τα περιφερειακά πλαίσια εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των εθνικών χωροταξικών πλαισίων, τις οποίες μπορεί και να εξειδικεύουν ή να συμπληρώνουν, εφόσον υπάρχει ρητή προς τούτο πρόβλεψη, και ότι, κατά την κατάρτισή τους, λαμβάνονται υπόψη οι άξονες και οι στόχοι της εθνικής χωροταξικής στρατηγικής. Σύμφωνα με το άρθρο 7, με τα τοπικά χωρικά σχέδια [ΤΧΣ] καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως (παρ. 1). Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις των ίδιων διατάξεων, τα τοπικά χωρικά σχέδια, τα οποία εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού (παρ. 2), καθορίζουν για κάθε δημοτική ενότητα τις οικιστικές περιοχές, τις περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, τις περιοχές προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθώς και τις περιοχές ελέγχου χρήσεων γης, τις εκτός, δηλαδή, σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, στις οποίες μπορεί να καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δομήσεως προς τον σκοπό της ορθολογικής κατανομής και συσχετίσεως των χρήσεων γης και της αποτροπής ενδεχόμενων συγκρούσεών τους (παρ. 3). Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 8, για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας καταρτίζονται ειδικά χωρικά σχέδια [ΕΧΣ]. Με τα σχέδια αυτά, τα οποία εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα τοπικά χωρικά σχέδια του άρθρου 7, καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δομήσεως, 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 (παρ. 1 και 2). Η έγκριση των ΕΧΣ πραγματοποιείται, κατά το άρθρο 8 παρ. 3, με προεδρικό διάταγμα, με το οποίο εγκρίνονται, επίσης, κατευθύνσεις, όροι και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με την ΣΜΠΕ. Όπως προαναφέρθηκε, οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων είναι οι περιοχές που αναπτύσσονται, βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι για την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (άρθρο 1 περ. δ): στην ενδεικτική απαρίθμηση δε των οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, τα «ειδικά σχέδια χωρικής ανάπτυξης δημοσίων ακινήτων» [ΕΣΧΑΔΑ] του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και τα «ειδικά σχέδια χωρικής ανάπτυξης στρατηγικών επενδύσεων» [ΕΣΧΑΣΕ] του άρθρου 24 του ν. 3894/2010. Τούτο ορίζεται και στο άρθρο 8 παρ. 11, το οποίο προβλέπει ότι για τον σχεδιασμό και τη χωρική οργάνωση των πιο πάνω περιοχών εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις. Στο άρθρο 9 καθορίζονται τα ανώτατα όρια συντελεστή δομήσεως [ΣΔ] για τις οικιστικές περιοχές που προτείνονται προς πολεοδόμηση με βάση τα ΤΧΣ ή τα ΕΧΣ. Με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του ίδιου νόμου (άρθρα 14-33) επαναπροσδιορίσθηκαν οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, προβλέφθηκαν νέες και εξειδικεύθηκαν οι ισχύουσες χρήσεις. Μεταξύ των κατ’ άρθρο 14 παρ. 1 επιτρεπόμενων γενικών χρήσεων περιελήφθη και η χρήση «τουρισμός - αναψυχή - παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία (ΤΑ)», η οποία αποτέλεσε αντικείμενο ρυθμίσεως του άρθρου 19. Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις της τελευταίας αυτής διατάξεως, στις περιοχές, με χρήση τουρισμού, αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας, επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις: «1.1. Κατοικία 1.2. Κοινωνική Πρόνοια 1.3. Αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων 1.4. Θρησκευτικοί χώροι 1.5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις 1.6. Χώροι συνάθροισης κοινού 1.7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις. 1.8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς οργανισμοί 1.9. Περίθαλψη (μόνο πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία) 1.10. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στον χώρο της εστίασης-αναψυχής 1.11. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής: Μπαρ, κέντρα διασκέδασης 1.12. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις 1.13. Στάθμευση (κτήρια-γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων 1.14. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων και Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρικής ενέργειας) 1.15. Συνεργεία αυτοκινήτων και συνήθων οχημάτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων) 1.16. Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων 1.17. Σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) 1.18. Σταθμοί λεωφορείων (υπεραστικών, διεθνών) 1.19. Ελικοδρόμιο (μόνο για την εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων) 1.20. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων» (παρ. 1). (Γ) Με την οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (L 197) καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης εκτιμήσεως των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (άρθρο 3 παρ. 2 και σκέψη 10 του προοιμίου), ενώ για τα σχέδια και προγράμματα τοπικής σημασίας και τις ήσσονες τροποποιήσεις των προαναφερομένων σχεδίων επετράπη στα κράτη μέλη να αποφασίζουν εάν αυτά συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και εάν, επομένως, πρέπει να υποβάλλονται σε περιβαλλοντική εκτίμηση (άρθρο 3 παρ. 3). Η οδηγία μεταφέρθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την κοινή υπουργική απόφαση 107017/2006 (Β΄ 1225). Η εν λόγω κ.υ.α. προβλέπει τη διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» για τις περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία ενδέχεται να έχουν σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον, αφορούν, μεταξύ άλλων, τον πολεοδομικό ή χωροταξικό σχεδιασμό ή χρήσεις γης και καθορίζουν το πλαίσιο για την έκδοση μελλοντικών αδειών για ορισμένα έργα και δραστηριότητες, για τα οποία απαιτείται περιβαλλοντική άδεια [έργου ή δραστηριότητας, κατά τη σχετική νομοθεσία, και όχι σχεδίου ή προγράμματος], ενώ για άλλες περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων προβλέπεται η διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου, προκειμένου να κριθεί εάν αυτά, στη συγκεκριμένη περίπτωση, συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και, επομένως, εάν απαιτείται να τηρηθεί η διαδικασία της «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» (άρθρο 3 παρ. 2 και Παράρτημα ΙΙ). (Δ) Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα, το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 4146/2013, ορίζει (παρ. 1 και 2) ότι για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων μπορεί να καταρτίζονται «Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων» (ΕΣΧΑΣΕ) με ανάλογη εφαρμογή των άρθρων 11 έως 14Α του ν. 3986/2011 περί «Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων» (ΕΣΧΑΔΑ), οι οποίες συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν κυρίως με τις διατάξεις των μεταγενέστερων νόμων 4062/2012 (Α΄ 70), 4092/2012 (Α΄ 220), 4276/2014 (Α΄ 155) και 4280/2014 (Α΄ 159). Επομένως, ο μηχανισμός «πολεοδομικής ωρίμανσης» και καθορισμού της «επενδυτικής ταυτότητας» δημοσίων ακινήτων που διέπονται από τον ν. 3986/2011 εφαρμόζεται, κατ’ αναλογία, και ως προς τα μη δημόσια ακίνητα, που προορίζονται να αποτελέσουν τον υποδοχέα στρατηγικών επενδύσεων κατά τον ν. 3894/2010. Ο μηχανισμός αυτός ρυθμίζεται στα άρθρα 10 επ. του ν. 3986/2011, όπως ισχύουν, ως εξής: «Άρθρο 10 Σκοπός-Πεδίο εφαρμογής: 1. Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος …. Άρθρο 11 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 (ΖΕΠ) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά. Β. Γενικές χρήσεις γης. Τα δημόσια ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με τον γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης: 1. Τουρισμός-Αναψυχή. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό-αναψυχή, επιτρέπονται: α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.). β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.). γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών. δ) Κατοικία. ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών. στ) 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 (κτήρια-γήπεδα). ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων. ιη) Ελικοδρόμιο. ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει τον γενικό προορισμό του ακινήτου. 2. … 4Α. Παραθεριστικό-τουριστικό χωριό. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τη δημιουργία παραθεριστικού-τουριστικού χωριού επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις: α) παραθεριστική κατοικία, β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών), γ) περίθαλψη, δ) ξενοδοχεία, ε) εγκαταστάσεις γκολφ, στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.), ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa), η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής, θ) εμπορικά καταστήματα, ι) χώροι συνάθροισης κοινού. Οι υπό στοιχεία γ΄, η΄, θ΄ και ι΄ χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας. 5. … Γ. Γενικοί όροι δόμησης. 1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για κάθε μία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β ορίζεται ως εξής: α) Τουρισμός - αναψυχή: 0,2 … στ) παραθεριστικό - τουριστικό χωριό: 0,2. 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 κτηρίων 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 κτηρίων 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 κτηρίων και εγκαταστάσεων. 6. … 8. (α) Δρόμοι, άλλα τεχνικά έργα ή ρέματα που διατρέχουν δημόσια ακίνητα δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του ενιαίου της έκτασης πρέπει να διασφαλίζεται, κατά το στάδιο της πολεοδόμησης ή της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου, η λειτουργική ενοποίηση των επιμέρους τμημάτων του ακινήτου μέσω κατάλληλων τεχνικών έργων. (β) Μη εγκεκριμένες οδοί που περιλαμβάνονται σε δημόσια ακίνητα μπορεί να καταργούνται ή να μετατοπίζονται κατά το σχήμα και τη θέση τους, σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη της παραγράφου 7 του άρθρου 12 ή την έγκριση χωροθέτησης του επενδυτικού σχεδίου του άρθρου 13, εφόσον διασφαλίζεται, μέσω νέων οδικών συνδέσεων, η πρόσβαση τρίτων, παρακείμενων στην περιοχή του ακινήτου, που εξυπηρετούνται από τις καταργούμενες ή μετατοπιζόμενες οδούς … 9. … Δ. Δημόσια ακίνητα αστικού χαρακτήρα ... Άρθρο 12 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 με συντεταγμένες κορυφών … τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται: α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο. β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης. γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου. δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών. ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο. 2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο 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. β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β΄ 1225) … Κατά τη σχετική διαδικασία διαβούλευσης … γνωμοδοτεί το οικείο Περιφερειακό Συμβούλιο … 3. Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος. 4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους. 5. … 6. … 7.α. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών και Τουρισμού, που εκδίδεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ, εγκρίνεται η πολεοδόμηση δημοσίων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και τα οποία προορίζονται για τη χρήση του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Για την έκδοση της πιο πάνω απόφασης υποβάλλεται 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 στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών πολεοδομική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα, τον πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει τις ειδικότερες χρήσεις γης, εντός του πλαισίου των γενικών των γενικών χρήσεων που καθορίζονται στο άρθρο 11, και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις … τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων … καθώς και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής. Στη συνολική κατά τα ανωτέρω έκταση της προς πολεοδόμηση περιοχής δεν περιλαμβάνεται το τμήμα της επιφανείας του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού που προορίζεται για τη δημιουργία γηπέδου ή γηπέδων γκολφ. Το τμήμα αυτό διαμορφώνεται λειτουργικά … ενώ οι επιφάνειες των πάσης φύσεως κτηριακών εγκαταστάσεων που απαιτούνται … για τη δημιουργία γηπέδου γκολφ προσμετρώνται στη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση που ορίζεται από το οικείο ΕΣΧΑΔΑ για το παραθεριστικό-τουριστικό χωριό. Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του δημοσίου ακινήτου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4. β. Μετά την έκδοση της κοινής υπουργικής απόφασης της περίπτωσης α΄, ο κύριος της επένδυσης υποχρεούται να διαθέσει αμελλητί την απαιτούμενη από την πολεοδομική μελέτη έκταση για τη δημιουργία των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων και εγκαταστάσεων … Άρθρο 13 Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου 1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται: α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο. β) Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας. γ) Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011, πλην των υποπεριπτώσεων στστ΄ και ζζ΄. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργασίμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες … Άρθρο 14Α: 1. Για την αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων ως … περιοχών παραθεριστικού-τουριστικού χωριού επιτρέπεται η απευθείας παραχώρηση στον κύριο της επένδυσης … της χρήσης αιγιαλού και παραλίας που βρίσκεται έμπροσθεν του ακινήτου με σκοπό τη δημιουργία τουριστικών λιμενικών εγκαταστάσεων ή τη χρήση των υφισταμένων … ».

3. Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτουν τα εξής: Το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων [ΕΣΧΑΣΕ] αποτελεί, κατά την πρόβλεψη του νόμου, χωρικό σχέδιο, η στόχευση του οποίου είναι σαφώς προσανατολισμένη στην επίτευξη ειδικού οικονομικού και αναπτυξιακού σκοπού, ικανού να υποβοηθήσει γενικώς την οικονομία της χώρας, αλλά και να συμβάλει στην άμεση αντιμετώπιση της παρούσης οικονομικής κρίσεως. Δεν εντάσσεται, επομένως, σε ένα από τα συνήθη είδη του χωροταξικού σχεδιασμού, όπως προβλέπονται στην ελληνική νομοθεσία, δηλαδή σε σχέδια που αναφέρονται σε συγκεκριμένη υποδιαίρεση του εθνικού χώρου, καθορισμένη με κριτήρια εκ των προτέρων γνωστά (π.χ. γεωγραφικά, μορφολογικά κ.λπ.) ή που ανάγονται σε συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα, δυναμένη να ασκείται από οιονδήποτε, της οποίας την ανάπτυξη στον χώρο αποσκοπούν να ρυθμίσουν με όρους και προϋποθέσεις. Δεν αποτελεί, επίσης, εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου ή δευτέρου επιπέδου, κατά τα πρότυπα των γνωστών από την προϊσχύσασα νομοθεσία εργαλείων (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης και Πολεοδομικής Μελέτης, αντιστοίχως) προσομοιάζει, όμως, προς αυτόν μόνο στην ειδική περίπτωση κατά την οποία η στρατηγική επένδυση προσλαμβάνει τη μορφή πολεοδομήσεως ορισμένου τύπου (βλ. άρθρο 12 παρ. 7α 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 σχέσεως ορισμένης στρατηγικής επενδύσεως με τον χώρο, επί του οποίου αυτή θα πραγματοποιηθεί, ο σχεδιασμός δε αυτός κατατείνει στην πραγματοποίηση επενδύσεως, μεγάλης, κατά τα προαναφερόμενα, οικονομικής και αναπτυξιακής σημασίας, κατά τρόπο ώστε αυτή να εναρμονίζεται με τη συνταγματική επιταγή της βιωσιμότητας και αειφορίας. Η ιδιότητα, εξ άλλου, του ΕΣΧΑΣΕ ως σχεδίου καθιστά εφαρμοστέα τη νομοθεσία περί Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (βλ. ανωτέρω 2Γ), στην οποία υπόκεινται, κατ’αρχήν, τα σχέδια ή προγράμματα που αποτελούν το πλαίσιο για την εκτέλεση έργων και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων υποκειμένων, ως τέτοιων, στη νόμιμη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδοτήσεως. Η εκπόνηση της ΣΜΠΕ αποσκοπεί να διαφωτίσει τη Διοίκηση, ήδη κατά το στάδιο του σχεδιασμού, ως προς τυχόν κινδύνους που συνεπάγεται η πραγματοποίηση του σχεδίου για το φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και ως προς τους τρόπους αποφυγής τους, η δε έγκρισή της διενεργείται με το ίδιο το εγκριτικό του ΕΣΧΑΣΕ προεδρικό διάταγμα. Το διάταγμα αυτό προσλαμβάνει, κατά τούτο, τη μορφή εγκρίσεως «περιβαλλοντικών όρων» του σχεδίου καθ’ εαυτού, οι οποίοι θα αποτελούν το ελάχιστο όριο προστασίας του περιβάλλοντος και θα είναι δεσμευτικοί κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων που θα το υλοποιήσουν. Η πρόβλεψη «περιβαλλοντικών όρων» κατά την έγκριση του ΕΣΧΑΣΕ όχι απλώς δεν καθιστά περιττή την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων αυτών, αλλά, αντιθέτως, ο νόμος περί ΕΣΧΑΔΑ, εφαρμοζόμενος κατά τούτο και προκειμένου περί ΕΣΧΑΣΕ, προβλέπει τη «χωροθέτησή» τους και την έγκριση περιβαλλοντικών όρων γι’ αυτά (άρθρο 13 παρ. 1 ν. 3986/2011), με ειδική, μάλιστα, διαδικασία (βλ. οικεία εισηγητική έκθεση) (βλ. ΠΕ 29/2015).

 4. Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ακόμη ότι η νομοθεσία περί στρατηγικών επενδύσεων προέβλεψε μεν τα ΕΣΧΑΣΕ, δεν ενέταξε, όμως, τα σχέδια αυτά στο συνολικό σύστημα χωροταξικού και, εφόσον συντρέχει περίπτωση, πολεοδομικού σχεδιασμού. Η σχέση αυτή ρυθμίσθηκε με τις νέες διατάξεις περί χωρικού -κατά τη διατύπωση του νόμου- σχεδιασμού (βλ. ανωτέρω 2Β) του ν. 4269/2014, οι οποίες κατατάσσουν στη γενική κατηγορία των ειδικών χωρικών σχεδίων (άρθρο 8 παρ. 11 του ν. 4269/2014) τα ΕΣΧΑΣΕ και τα ΕΣΧΑΔΑ, και τα αντιδιαστέλλουν έτσι από τα τοπικά χωρικά σχέδια (άρθρο 7 του ν. 4269/2014), αυτά δηλαδή που εστιάζονται σε γεωγραφική περιοχή εκ των προτέρων καθορισμένη και 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. 4269/2014). Κατά τις ειδικότερες ρυθμίσεις του νόμου, τα ΤΧΣ (τέως ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ) εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκειμένου στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, δηλαδή των εθνικών και περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων (άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 4269/2014), και, συνεπώς, εντάσσονται σε υποκείμενο έναντι αυτών επίπεδο σχεδιασμού, τα δε ΕΧΣ, στα οποία ανήκουν, κατά τα προαναφερόμενα, και τα ΕΣΧΑΣΕ, εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο με τα ΤΧΣ (άρθρο 8 παρ. 2 του ν. 4269/2014), δηλαδή υπόκεινται και αυτά στα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, μπορούν, όμως, υπό προϋποθέσεις, να τροποποιούν τα προγενέστερα ΤΧΣ, χωρίς, πάντως, να ανατρέπεται η χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια (άρθρο 8 παρ. 4 του ν. 4269/2014). 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 τα ΓΠΣ και τα ΣΧΟΟΑΠ, αλλά και οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, υπό τις ουσιαστικές προϋποθέσεις που θέτει η εν λόγω διάταξη, ιδίως όταν οι υφιστάμενες ρυθμίσεις είναι είτε ασαφείς είτε ανεπίκαιρες. Κατά γενικό, πάντως, κανόνα, ο οποίος απορρέει από τον κατά το Σύνταγμα επιβαλλόμενο χωροταξικό σχεδιασμό, τα ΕΧΣ, άρα και τα ΕΣΧΑΣΕ, οφείλουν να εναρμονίζονται και, πάντως, να λαμβάνουν υπόψη και να συνεκτιμούν, τυχόν, ήδη ισχύοντα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, καθώς και όσα αντίστοιχα είχαν ήδη εγκριθεί υπό το προ του ν. 4269/2014 νομοθετικό καθεστώς (βλ. και άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 3986/2011) (βλ. ΠΕ 29/2015).

5. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος επιχειρείται, όπως προεκτέθηκε, η έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης σε συγκεκριμένη έκταση, στην περιοχή Κοιλάδα του Δήμου Ερμιονίδας της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Ειδικότερα, ως γενικός προορισμός της εκτάσεως αυτής, που αποτελείται από τις περιοχές Ι και ΙΙ, καθορίζεται η χρήση «παραθεριστικό-τουριστικό χωριό», κατά το άρθρο 11 παρ. Β περίπτωση 4Α του ν. 3986/2011, προσδιορίζονται κατά περιοχές και ζώνες οι επιμέρους χρήσεις και οι όροι και περιορισμοί δομήσεως, εγκρίνεται δε, περαιτέρω, η εκπονηθείσα για το ΕΣΧΑΣΕ Στρατηγική ΜΠΕ και οι σχετικές κατευθύνσεις και τα μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο διατάγματος προκύπτουν τα εξής: (α) Η φερόμενη ως ανήκουσα κατά κυριότητα στην εταιρεία «MINDCOMPASS OVERSEAS Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς, Ανάπτυξης και Εκμετάλλευσης Ακινήτων», μείζων έκταση, τμήμα της οποίας αποτελεί η προτεινόμενη προς αξιοποίηση, με την έγκριση ΕΣΧΑΣΕ, έκταση, έχει συνολική επιφάνεια 2.079.348 τμ και βρίσκεται στην εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών περιοχή Κοιλάδα του Δήμου Ερμιονίδας. Η έκταση περιήλθε στην εν λόγω εταιρεία με την αγορά, τμηματικώς, 103 γεωτεμαχίων και αποτελείται από δύο περιοχές: την περιοχή Ι, συνολικού εμβαδού 2.071 στρ περίπου στη θέση «Δέλπριζα», και την περιοχή ΙΙ, εμβαδού 8 στρ περίπου στην παραλιακή θέση «Λεπίτσα». Το σχετικό επενδυτικό σχέδιο εγκρίθηκε, κατά τις διατάξεις του ν. 3894/2010, ως στρατηγική επένδυση με την 22/13.11.2013 απόφαση της Διϋπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Β΄ 2931/20.11.2013), προβλέπει δε για την περιοχή Ι ξενοδοχειακή μονάδα 5 αστέρων, γήπεδο γκολφ, παραθεριστικές κατοικίες και επαύλεις και για την περιοχή ΙΙ beach club με καμπάνες. (β) Για το σύνολο της προς αξιοποίηση εκτάσεως υπάρχουν, όπως βεβαιώνει η Διοίκηση, πράξεις χαρακτηρισμού, κατά το άρθρο 14 του ν. 998/1979 (Α΄ 289), με βάση τις οποίες η έκταση δεν έχει δασικό χαρακτήρα: τμήματα συνολικού εμβαδού 52.854 τμ περίπου, που σύμφωνα με τις σχετικές πράξεις χαρακτηρισμού έχουν δασικό χαρακτήρα, έχουν εξαιρεθεί από την προτεινόμενη αξιοποίηση [βλ. και στοιχεία 20-21 του προοιμίου]. Κατά τα διαλαμβανόμενα στη σχετική ΔΥ/12.8.2014 εισήγηση της Διεύθυνσης Δασών Αργολίδας: Η άμεση, καθώς και η ευρύτερη περιοχή δεν παρουσιάζει ιδιαίτερο επιστημονικό ενδιαφέρον ως προς την χλωρίδα, πλην ορισμένων δασικού χαρακτήρα εκτάσεων με συστάδες χαλεπίου πεύκης που βρίσκονται εκτός του προς αξιοποίηση ακινήτου. «Τα είδη αυτοφυούς χλωρίδας που απαντώνται στην περιοχή είναι κυρίως τα συνηθισμένα είδη των ξηρών τμημάτων της μεσογειακής βλάστησης και ιδιαίτερα της μακίας βλάστησης χαμηλού ή μέσου υψομέτρου», υπάρχουν δε εκτεταμένες ελαιοκαλλιέργειες. Στην ευρύτερη περιοχή του νομού Αργολίδας η πανίδα δεν παρουσιάζει ιδιαίτερο επιστημονικό ενδιαφέρον. «Ωστόσο, η ευρύτερη περιοχή του Δήμου Ερμιονίδας συγκεντρώνει κάποιες αξιόλογες περιβαλλοντικά περιοχές, οι οποίες εντοπίζονται σε σημαντικές αποστάσεις από τα όρια της [προς αξιοποίηση έκτασης]». Η ευρύτερη περιοχή χαρακτηρίζεται από πεδινά τμήματα, με σχετικά ομαλό μορφολογικό ανάγλυφο, καθώς και από λοφώδη σημεία με ήπιο έως σχετικά έντονο ανάγλυφο. Οι επιπτώσεις στο περιβάλλον από την εκτέλεση του προβλεπόμενου στο ΕΣΧΑΣΕ έργου αξιολογούνται στην εισήγηση αυτή ως «μη σημαντικές, μικρής έντασης, τοπικές και αντιμετωπίσιμες σε σημαντικό βαθμό μετά τη λήψη κατάλληλων μέτρων». Ενόψει των ανωτέρω, η Διεύθυνση Δασών Αργολίδας γνωμοδότησε θετικά επί της ΣΜΠΕ με την 66137/2088/19.8.2014 πράξη της, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, που αποτελούν και όρους του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος [βλ. άρθρο 3 παρ. 1 του σχεδίου]. (γ) Εντός της εκτάσεως υπάρχουν δύο υδατορέματα, μικρής σημασίας, τα οποία έχουν οριοθετηθεί με αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Πελοποννήσου έτους 2009, οι οποίες μνημονεύονται στο προοίμιο [βλ. στοιχείο 18 προοιμίου]. (δ) Στην παραλιακή θέση «Λεπίτσα», όπου βρίσκεται η περιοχή ΙΙ της εκτάσεως έχουν καθορισθεί τα όρια αιγιαλού και παραλίας, σύμφωνα με τη μνημονευόμενη στο προοίμιο πράξη [βλ. στοιχείο 19 προοιμίου]. (ε) Με τη σχετική από 15.5.2014 πράξη η Δ΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων εισηγείται την έγκριση της ΣΜΠΕ του παρόντος σχεδίου με συγκεκριμένους όρους. Στην εισήγηση αυτή αναφέρονται τα εξής: Το προς αξιοποίηση ακίνητο βρίσκεται εκτός των ορίων του κηρυγμένου, με υπουργική απόφαση έτους 1980, αρχαιολογικού χώρου του σπηλαίου Φράγχθι και απέχει ικανή απόσταση από τον χώρο αυτόν. Ωστόσο, κατά την επιφανειακή έρευνα που πραγματοποιήθηκε από την Αμερικανική Σχολή, τις σωστικές ανασκαφές που πραγματοποιήθηκαν από την αρμόδια Εφορεία και τον προληπτικό έλεγχο υπεδάφους που έλαβε χώρα στην προοριζόμενη για το γήπεδο γκολφ έκταση, διαπιστώθηκε η ύπαρξη θέσεων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος εντός του ακινήτου [ευρήματα τελικής νεολιθικής και πρωτοελλαδικής περιόδου, αγροικίες υπογεωμετρικών, γεωμετρικών, κλασικών, ελληνιστικών και πρώιμων ρωμαϊκών χρόνων, νεκροταφείο κλπ]. Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, την πρόθεση του επενδυτή να αναδείξει τις περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος που έχουν εντοπισθεί ή θα εντοπισθούν εντός του προς αξιοποίηση ακινήτου, καθώς και την δυνατότητα διευθετήσεως των κτηριακών και υπαίθριων εγκαταστάσεων κατά τρόπο που δεν θα προξενήσει άμεση βλάβη στα αρχαία, διατυπώθηκε, όπως προαναφέρθηκε, θετική εισήγηση. Στις από 7.9.2011 και 20.5.2014 εισηγήσεις της 25ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων αναφέρεται, εξ άλλου, ότι στο άμεσο περιβάλλον του έργου δεν διαπιστώνεται η ύπαρξη μνημείων αρμοδιότητας της υπηρεσίας αυτής, τα δε μνημεία που εντοπίζονται στο ευρύτερο περιβάλλον απέχουν ικανή απόσταση: ενόψει τούτων και η Εφορεία αυτή εισηγείται θετικά, με ορισμένους όρους. Θετική εισήγηση διατύπωσε επίσης η Εφορεία Παλαιοανθρωπολογίας-Σπηλαιολογίας Νοτίου Ελλάδος, στην από 6.5.2014 πράξη της, λαμβάνοντας υπόψη ότι η «Μικρή Σπηλιά» και το σπήλαιο Φράγχθι που αποτελούν κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους δεν βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με την υπό αξιοποίηση έκταση και, λόγω της μορφολογίας του εδάφους, δεν υπάρχει ούτε οπτική επαφή. Τελικώς, με την μνημονευόμενη στο προοίμιο πράξη του Υπουργού Πολιτισμού εγκρίθηκε η ΣΜΠΕ για το υπό εξέταση ΕΣΧΑΣΕ [βλ. στοιχείο 22 του προοιμίου], υπό συγκεκριμένους όρους, οι οποίοι αποτελούν και όρους του υπό επεξεργασία σχεδίου διατάγματος [βλ. άρθρο 3 παρ. 1 περ. στ΄ του σχεδίου]. (στ) Η προς αξιοποίηση έκταση δεν περιλαμβάνεται σε ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή άλλο ειδικό σχεδιασμό χρήσεων γης, πλην ενός τμήματός της που εμπίπτει σε εγκεκριμένη Περιοχή Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης [ΠΕΡΠΟ] και συγκεκριμένα στην ΠΕΡΠΟ 2 Κρανιδίου [βλ. την συνοδεύουσα το παρόν σχέδιο εισηγητική έκθεση]. (ζ) Με την 21131/17.7.2014 πράξη της η Διεύθυνση Χωροταξίας του Υπουργείου ΠΕΚΑ, ενόψει και της υποβληθείσης ΣΜΠΕ, γνωμοδότησε ότι το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Πελοποννήσου. Ειδικότερα, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην ανωτέρω θετική γνώμη, το σχέδιο εναρμονίζεται: -με τις κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού που αφορούν τον τομέα του τουρισμού και προβλέπουν την αναβάθμιση της εικόνας των τουριστικών προορισμών, την προστασία, ανάδειξη και αποκατάσταση του τοπίου, την «επιτάχυνση του ρυθμού ανανέωσης της τουριστικής προσφοράς στην κατεύθυνση της αναβάθμισης, της χωρικής και χρονικής διεύρυνσης και του εμπλουτισμού της τουριστικής δραστηριότητας, καθώς και της εξαρχής ανάπτυξης επιλεγμένων ειδικών μορφών τουρισμού με ηπιότερα κατά κύριο λόγο χαρακτηριστικά», τη «διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή» και τη «δημιουργία σταθερού πλαισίου κανόνων για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη διαμόρφωση πρόσφορων συνθηκών για την προσέλκυση σημαντικών, για την εθνική οικονομία, τουριστικών επενδύσεων», -με τις κατευθύνσεις του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό, οι οποίες προβλέπουν «ανάπτυξη ειδικών τουριστικών υποδομών και εγκαταστάσεων που εμπλουτίζουν και διευρύνουν το τουριστικό προϊόν», προστασία των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων που δέχονται υψηλές πιέσεις, «ιδίως με την εφαρμογή ολοκληρωμένων πρακτικών διαχείρισης των υδατικών πόρων και των υγρών και στερεών αποβλήτων και την προώθηση μέτρων εξοικονόμησης ενέργειας και βελτίωσης της ενεργειακής αποδοτικότητας των εγκαταστάσεων [προώθηση ΑΠΕ, βιοκλιματικών μεθόδων σχεδιασμού κ.ά.]», προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, «ολοκληρωμένες πολιτικές τουριστικής ανάπτυξης, μέσω οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων», περιορισμό της δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων και χρήσεων μη συμβατών με την τουριστική δραστηριότητα στον παράκτιο χώρο, καθώς και με τις κατευθύνσεις του Ειδικού αυτού Πλαισίου για τα γήπεδα γκολφ [δημιουργία εγκαταστάσεων γκλοφ σε συνδυασμό με ξενοδοχειακά καταλύματα ή σε οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων ή/και σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, με την προϋπόθεση της εξασφάλισης των υδρευτικών, αρδευτικών και οικολογικών αναγκών της περιοχής που επηρεάζεται ή τη χρήση ανακυκλωμένου νερού, χρήση ειδών της τοπικής αυτοφυούς χλωρίδας, με μικρές απαιτήσεις σε υδατικούς πόρους, λήψη μέτρων ορθής περιβαλλοντικής διαχείρισης και διασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, ειδικά δε των υδάτινων πόρων, από κινδύνους εξάντλησης και ρύπανσης, προστασία του τοπίου και προσαρμογή των κατασκευών στην κλίμακα και τη φυσιογνωμία του τόπου, χρήση υλικών παραδοσιακών και φιλικών προς το περιβάλλον, χρήση τεχνολογιών φιλικών προς το περιβάλλον], -με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού, το οποίο κατατάσσει την ευρύτερη περιοχή του ΕΣΧΑΣΕ στις «αγροτικές περιοχές με ιδιαίτερα ιστορικά χαρακτηριστικά και δυνατότητες τουριστικής ανάπτυξης», ειδικώς δε την παράκτια περιοχή στις «παράκτιες ζώνες ήπιας τουριστικής ανάπτυξης».

6. Κατά τα προεκτεθέντα, το φερόμενο ως ανήκον στην εταιρεία που πραγματοποιεί την επένδυση ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 2.079.348 τμ. Το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ αφορά το προκύπτον μετά την αφαίρεση των δασικού χαρακτήρα εκτάσεων του ακινήτου αυτού τμημάτων, το εμβαδόν των οποίων ανέρχεται σε 52.854 τμ, δηλαδή αφορά ακίνητο εμβαδού 2.026.494 τμ. Αποτελείται από την περιοχή Ι, εμβαδού 2.018 στρ περίπου στη θέση «Δέλπριζα», και την περιοχή ΙΙ, εμβαδού 8 στρ περίπου στη θέση «Λεπίτσα». Όπως αναφέρεται στην εισηγητική έκθεση που συνοδεύει το παρόν σχέδιο και σε σχετικό υπόμνημα της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων που υποβλήθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας, το τμήμα του προς αξιοποίηση ακινήτου το οποίο προορίζεται για τη δημιουργία γηπέδου γκολφ και αποτελεί τη Ζώνη Α της Περιοχής Ι έχει εμβαδόν 824.258 τμ. Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 7 περ. α΄ του ν. 3986/2011, το τμήμα αυτό δεν θεωρείται ως περιλαμβανόμενο στην προς πολεοδόμηση έκταση, οι κτηριακές εγκαταστάσεις, όμως, που απαιτούνται κατά τις οικείες προδιαγραφές για τη δημιουργία του γηπέδου προσμετρώνται στην μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση που ορίζεται για το παραθεριστικό τουριστικό χωριό από το ΕΣΧΑΣΕ. Το τμήμα του ακινήτου που προορίζεται προς πολεοδόμηση έχει συνολικό εμβαδόν 1.202.236 τμ [Ζώνη Β της Περιοχής Ι: 1.194.218 τμ + Περιοχή ΙΙ: 8.018 τμ]. Επί της ανωτέρω επιφανείας 1.202.236 τμ οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι ανέρχονται, σύμφωνα και με τους σχετικούς ορισμούς της προαναφερθείσης διατάξεως του άρθρου 12 παρ. 7 περ. α΄ του ν. 3986/2011, σε ποσοστό 50%, ήτοι σε 601.123 τμ. Στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων της Ζώνης Β και της Περιοχής ΙΙ, στους οποίους περιλαμβάνονται, προδήλως, οι προς δόμηση κοινωφελείς χώροι και οι πάσης φύσεως κτηριακές εγκαταστάσεις για το γήπεδο γκολφ, το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος προβλέπει μέσο συντελεστή δομήσεως 0,4. Εξ άλλου, ορίζεται ρητώς στο σχέδιο διατάγματος ότι «η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο σύνολο του παραθεριστικού-τουριστικού χωριού δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 207.578 τμ (βλ. άρθρο 2 του σχεδίου). Όπως βεβαιώνει δε η Διοίκηση, με τις ως άνω ρυθμίσεις δεν υπάρχει υπέρβαση του ανώτατου ΣΔ 0,2 που προβλέπει το άρθρο 11 παρ. Γ του ν. 3986/2011 για τη χρήση «παραθεριστικό-τουριστικό χωριό». Περαιτέρω, το υπό επεξεργασία σχέδιο προβλέπει μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο 35% (βλ. άρθρο 2 του σχεδίου), όπως δε εκτίθεται ειδικότερα στο προααφερθέν υπόμνημα της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων, με τη ρύθμιση αυτή στην προς πολεοδόμηση έκταση η κάλυψη δεν υπερβαίνει το 10% και στο σύνολο του ακινήτου δεν υπερβαίνει το 6%, στοιχείο «που επιβεβαιώνει τον ήπιο χαρακτήρα της προτεινόμενης τουριστικής-παραθεριστικής ανάπτυξης». Ενόψει και της σχετικής διατάξεως του άρθρου 11 παρ. Γ του ν. 3986/2011, στο σχέδιο προβλέπεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων 10,75 μ, με δυνατότητα ανεγέρσεως, ειδικώς στον χώρο που προορίζεται για ανέγερση ξενοδοχείου 5 αστέρων και μετά από σύνταξη ειδικής αρχιτεκτονικής μελέτης, ειδικού στοιχείου [τοπόσημου] ύψους μέχρι 15,00 μ (βλ. άρθρο 2 του σχεδίου). Τέλος, το άρθρο 3 του σχεδίου με τον τίτλο «Κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος και σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης» προβλέπει, μεταξύ άλλων, ότι στο στάδιο εγκρίσεως της πολεοδομικής μελέτης πρέπει να ληφθεί μέριμνα για την ισόρροπη και λειτουργικά αποδοτική κατανομή των ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, για τον περιορισμό των μορφολογικών αλλοιώσεων και την ένταξη των έργων στο περιβάλλον, καθώς και για την διασφάλιση της προσβάσεως στα δάση και τις δασικές εκτάσεις, ότι κατά τον σχεδιασμό και την κατασκευή των κτηριακών έργων πρέπει να ληφθεί ειδική μέριμνα για την εξοικονόμηση ενέργειας, την ορθολογική χρήση του νερού και τη διαχείριση των αποβλήτων, ότι στις αδόμητες ζώνες του ακινήτου πρέπει να διατηρείται η ευρωστία των φυσικών οικοσυστημάτων, να διασφαλίζεται αντιπυρική προστασία, καθώς και αποκατάσταση του φυσικού περιβάλλοντος όπου αυτό έχει υποβαθμισθεί, ότι κατά τον σχεδιασμό του γηπέδου γκολφ λαμβάνεται μέριμνα «για την ελαχιστοποίηση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος αυτού, ιδίως όσον αφορά την κατανάλωση νερού και τη χρήση αγροχημικών». Στο ίδιο άρθρο προβλέπεται παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του ΕΣΧΑΣΕ και ορίζονται περιβαλλοντικοί δείκτες. Όπως αναφέρεται στο ανωτέρω υπόμνημα της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων, ενόψει των ρυθμίσεων αυτών η προτεινόμενη με το ΕΣΧΑΣΕ ανάπτυξη έχει ήπιο χαρακτήρα και οδηγεί σε «πολύ χαμηλή πυκνότητα οίκησης … γεγονός που διαφοροποιεί ουσιωδώς το προτεινόμενο σχέδιο τόσο από τις κλασικές τουριστικές αναπτύξεις, όσο και από τις συμβατικές τουριστικές αναπτύξεις για χρήση πρώτης ή δεύτερης κατοικίας», προς τεκμηρίωση δε της ανωτέρω κρίσεως γίνεται επίκληση σταθεροτύπων και άλλων στοιχείων. Στο ίδιο υπόμνημα εξετάζεται κατά πόσον η προτεινόμενη ανάπτυξη είναι συμβατή με την φέρουσα ικανότητα της περιοχής και, με βάση συγκεκριμένα συγκριτικά στοιχεία, διατυπώνεται η άποψη ότι το υπό εξέταση ΕΣΧΑΣΕ «συνεπάγεται πυκνότητα οίκησης 15,7 ατόμων/Ηα, δηλαδή πυκνότητα πολύ χαμηλότερη από τα 80 και 100 άτομα/Ηα που τίθενται ως ανώτατο όριο από τα [συναφή] σταθερότυπα», και ότι, συνεπώς, η προτεινόμενη οικιστική ανάπτυξη είναι πολύ ήπια. Περαιτέρω, αναφέρεται ότι το προτεινόμενο ΕΣΧΑΣΕ είναι απολύτως συμβατό με τα προγραμματικά μεγέθη για την ανάπτυξη δεύτερης κατοικίας στην Δημοτική Ενότητα Κρανιδίου κατά την περίοδο 2007-2017.

7. Ενόψει των ανωτέρω, το υπό επεξεργασία σχέδιο, προτεινόμενο κατόπιν θετικής εισηγήσεως του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας, ευρίσκει έρεισμα στις εξουσιοδοτικές διατάξεις του άρθρου 24 του ν. 3894/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 4146/2013, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του ν. 3986/2011, όπως ισχύουν, και είναι, κατ’ αρχήν, νόμιμο, προκαλεί δε τις ακόλουθες ειδικότερες παρατηρήσεις: (α) Το παρόν σχέδιο, το οποίο υπογράφεται από τους αρμόδιους κατά τον χρόνο της αποστολής του προς επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας Υπουργούς, πρέπει να υπογραφεί από τους ήδη αρμόδιους Υπουργούς και να αναμορφωθούν, αναλόγως, τα στοιχεία 8-15 στο προοίμιό του. (β) Στο προοίμιο του σχεδίου πρέπει να μνημονευθούν τα εξής: [1] οι εξουσιοδοτικές διατάξεις, ήτοι το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 4146/2013, και οι συναφείς διατάξεις του ν. 3986/2011, όπως ήδη ισχύουν: επισημαίνεται ότι επειδή οι διατάξεις αυτές έχουν τροποποιηθεί κατ’ επανάληψη, είτε στα κρίσιμα για το υπό επεξεργασία σχέδιο σημεία είτε σε άλλα σημεία, η Διοίκηση πρέπει να εντοπίσει τις επιμέρους διατάξεις που σχετίζονται με τις ρυθμίσεις του συγκεκριμένου σχεδίου διατάγματος, καθώς και τις τροποποιήσεις τους και να τις μνημονεύσει κατά τρόπο σαφή και ευσύνοπτο, με αναφορά του ΦΕΚ στο οποίο δημοσιεύθηκαν [τεύχος και αριθμός] (πρβλ. ΠΕ 29/2015). [2] λοιπά νομοθετήματα που περιέχουν κρίσιμες διατάξεις για την κατανόηση των ρυθμίσεων του σχεδίου, με την ακόλουθη σειρά: νόμοι, διατάγματα (π.χ. το κωδικοποιητικό π.δ. 63/2005, κ.υ.α. και υ.α. (π.χ. η κ.υ.α. για την εκτίμηση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων σχεδίων και προγραμμάτων), [3] οι ήδη ισχύουσες διατάξεις που αφορούν την αρμοδιότητα των Υπουργών που προτείνουν το σχέδιο, κατά τα εκτεθέντα αμέσως ανωτέρω (βλ. ΠΕ 29/2015), [4] η εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (στοιχείο 24 του προοιμίου), [5] οι αποφάσεις καθορισμού οριογραμμών ρεμάτων και ορίων αιγιαλού και παραλίας, καθώς και οι εισηγήσεις και λοιπές προπαρασκευαστικές πράξεις του παρόντος σχεδίου (βλ. στοιχεία 18-23 του προοιμίου), τέλος δε, [6] η ρήτρα ότι δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού (βλ. στοιχείο 25 του προοιμίου). (γ) Επισημαίνεται ότι η Διοίκηση πρέπει να ελέγξει την ορθή αναγραφή όσων στοιχείων αναγράφονται στο προοίμιο (βλ. ΠΕ 29/2015). (δ) Στο άρθρο 2 παρ. 2 και 3 του σχεδίου προβλέπεται μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτηρίων 10,75 μ, με δυνατότητα ανεγέρσεως, ειδικώς στον χώρο που προορίζεται για ξενοδοχείο 5 αστέρων και μετά από σύνταξη σχετικής αρχιτεκτονικής μελέτης, «τοπόσημου» ύψους μέχρι 15,00 μ. Οι διατάξεις αυτές είναι μεν, κατ’ αρχήν, σύμφωνες με τα οριζόμενα στο άρθρο 11 παρ. Γ του ν. 3986/2011, δοθέντος, όμως, ότι κατά την εγκρινόμενη με το παρόν σχέδιο διατάγματος ΣΜΠΕ πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα για την προστασία του φυσικού ανάγλυφου της περιοχής, που έχει ήπιες κλίσεις, και, περαιτέρω, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στο υπόμνημα της Γενικής Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων προς το Συμβούλιο της Επικρατείας, κατ’ εφαρμογή του προβλεπόμενου ΣΔ στα κτήρια κατοικίας το μέγιστο ύψος δεν αναμένεται να υπερβαίνει τα 7,50 μ και τους δύο ορόφους, πρέπει να συμπληρωθεί η υποπερίπτωση βε του άρθρου 2 παρ. 2 περ. β του σχεδίου και να ορισθεί ρητώς ότι στα κτήρια κατοικίας το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος δεν υπερβαίνει τα 7,50 μ και τους δύο ορόφους. (ε) Όπως προκύπτει από το διάγραμμα που συνοδεύει το σχέδιο διατάγματος, μεταξύ των εκτάσεων που φέρονται ως ανήκουσες στην επιχείρηση η οποία πρόκειται να πραγματοποιήσει τη στρατηγική επένδυση παρεμβάλλονται ακίνητα ιδιοκτησίας τρίτων, τα οποία δεν καταλαμβάνονται από το ΕΣΧΑΣΕ. Τα ακίνητα αυτά εξακολουθούν, συνεπώς, να βρίσκονται εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών και δύνανται να δομηθούν, υπό την επιφύλαξη τυχόν περιορισμών και απαγορεύσεων που απορρέουν από τη δασική νομοθεσία ή τη νομοθεσία για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλη ειδική νομοθεσία, με τις διατάξεις που προβλέπουν την κατ’ εξαίρεση δόμηση των εκτός σχεδίου και εκτός οικισμών γηπέδων, μόνο δηλαδή εάν, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 10 του ν. 3212/2003 (Α΄ 308), έχουν το απαιτούμενο ελάχιστο εμβαδόν και ελάχιστο πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο [25,00 μ]. Όπως προκύπτει, περαιτέρω, από το ίδιο διάγραμμα, στην ευρύτερη έκταση, στην οποία περιλαμβάνονται τόσο τα καταλαμβανόμενα από το ΕΣΧΑΣΕ ακίνητα, όσο και τα εκτός ΕΣΧΑΣΕ ακίνητα τρίτων υπάρχει ήδη διαμορφωμένο οδικό δίκτυο. Προκειμένου η έγκριση του παρόντος σχεδίου να μην οδηγήσει στη δημιουργία νέων, οικοδομήσιμων κατά τις προαναφερθείσες διατάξεις, γηπέδων εκτός της προς πολεοδόμηση εκτάσεως, τα οποία υπό τις παρούσες συνθήκες δεν δύνανται να δομηθούν κατά νόμον, πρέπει να ορισθεί ρητώς στο παρόν στάδιο -ώστε η σχετική ρύθμιση να είναι δεσμευτική και κατά την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης- ότι: (ι) στις εκτάσεις που πολεοδομούνται και είναι σε επαφή με τις εκτός ΕΣΧΑΣΕ [και συνεπώς εκτός σχεδίου] ιδιοκτησίες τρίτων, παρά το κοινό όριο δημιουργούνται κατ’ αρχήν υποχρεωτικά κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου και όχι οδικό δίκτυο και (ιι) η επιβαλλόμενη, από το άρθρο 3 παρ. 1 περ. ε του σχεδίου, κυκλοφοριακή σύνδεση των ιδιοκτησιών τρίτων, που περιβάλλονται πανταχόθεν από την έκταση του ΕΣΧΑΣΕ, μέσω του εσωτερικού δικτύου κοινοχρήστων δρόμων, δεν επιτρέπεται να γίνεται κατά τρόπο που θα οδηγούσε στη δημιουργία νέων άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων.

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 29 Απριλίου 2015.

 Η Πρόεδρος του Ε΄ Τμήματος Η Γραμματέας

 Αγγ. Θεοφιλοπούλου Ε. Οικονόμου