

Αριθμός 234/2017
ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ
Β΄ ΤΜΗΜΑ ΔΙΑΚΟΠΩΝ

Μ Ε Λ Η

Ι. Γράβαρης, Αντιπρόεδρος, Πρόεδρος του Β΄ Τμήματος Διακοπών,
Δ. Εμμανουηλίδης, Σύμβουλος,
Ο. Παπαδοπούλου, Σύμβουλος,
Ι. Σπερελάκης, Σύμβουλος,
Ελ. Μουργιά, Πάρεδρος

Α Ν Τ Ι Κ Ε Ι Μ Ε Ν Ο

Επεξεργασία σχεδίου
προεδρικού διατάγματος

«Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή «Εξαρχος» δημοτικής ενότητας Αταλάντης, δήμου Λοκρών (ν. Φθιώτιδος), καθορισμός χρήσεων, μέγιστης εκμετάλλευσης ανά χρήση, γενικής διάταξης των εγκαταστάσεων, διαγραμμάτων δικτύων υποδομής και Φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης».

Εισηγήτρια, η Πάρεδρος Ελ. Μουργιά.

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

Ι. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 16 Αυγούστου 2017 με την παρουσία και της Γραμματέως Μ. Βλασερού, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία της Κυβέρνησης με το 1414/26.7.2017 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

Κατά τη συνεδρίαση έλαβε τον λόγο η εισηγήτρια, 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 αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 17 Αυγούστου 2017 με την παρουσία και της Γραμματέως Μ. Βλασερού, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκαν ως εκπρόσωποι οι: 1) Αλέξανδρος Κουλίδης, Στέλεχος Δ/σης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2) Ελένη Χατζηγεωργίου, Διευθύντρια Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης & Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (ΕΥΠΑΤΕ) του Υπ. Τουρισμού, 3) Μαρία Ευαγγέλου, Χειρίστρια του θέματος της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης & Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (ΕΥΠΑΤΕ) του Υπ. Τουρισμού, 4) Δημήτριος Χριστόπουλος, Δικηγόρος της Δικηγορικής Εταιρείας Δ.Χ. Χριστόπουλος & Συνεργάτες, 5) Λάμπρος Νιάφας, Τεχνικός Σύμβουλος της Δικηγορικής Εταιρείας Δ.Χ. Χριστόπουλος & Συνεργάτες, 6) Αλέξανδρος Ρωμοσιός, Πολιτικός Μηχανικός της Ετ. "ΕΡΕΤΒΟ Α.Ε.", 7) Νικόλαος Μαζιώτης, Πολιτικός Μηχανικός της Ετ. "ΛΟΚΡΟΣ Μ.Ε.Π.Ε." και 8) Γεώργιος Κοτζαγεώργης, Περιβαλλοντικός Σύμβουλος της Ετ. "ENVECO Α.Ε.".

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

Οι εκπρόσωποι έδωσαν τις διευκρινίσεις που ζητήθηκαν από τα μέλη, εξέθεσαν γενικότερα τις απόψεις τους για το περιεχόμενο του σχεδίου και στη συνέχεια αποχώρησαν από τη συνεδρίαση.

Ακολούθησε συζήτηση μεταξύ των μελών και το Τμήμα αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

III. Το Τμήμα συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 18 Αυγούστου 2017 με την παρουσία και της Γραμματέως Μ. Βλασερού, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Κατά τη συνεδρίαση, η εισηγήτρια και τα λοιπά μέλη ανέπτυξαν τη γνώμη τους για τα ζητήματα που προκύπτουν και ύστερα από σχετική συζήτηση το Τμήμα γνωμοδότησε ως εξής:

Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο, λόγω σπουδαιότητας, εισάγεται σε αυξημένη σύνθεση (πρβλ. παρεμπόμπουσα απόφαση ΕΑ 117/2016), επιχειρείται α) ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) σε έκταση επιφάνειας 12.351.470,77 τ.μ., που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών

περιοχή "Εξαρχος" της δημοτικής ενότητας Αταλάντης του Δήμου Λοκρών του νομού Φθιώτιδας, β) ο καθορισμός των επιτρεπόμενων χρήσεων γης (τουρισμού - αναψυχής - αναπτύξεως σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων) και της μέγιστης ανά χρήση εκμεταλλεύσεως, γ) η έγκριση της γενικής διατάξεως των προτεινόμενων εγκαταστάσεων και της διατάξεως των δικτύων υποδομής, όπως οι ρυθμίσεις αυτές αποτυπώνονται στα σχετικά διαγράμματα που συνοδεύουν το σχέδιο και δ) ο καθορισμός της εταιρείας «ΛΟΚΡΟΣ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.», ως φορέα ιδρύσεως και εκμεταλλεύσεως της προς οριοθέτηση Π.Ο.Τ.Α.

A. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ (παρατηρήσεις 2 - 13)

1. Εξουσιοδοτικές και άλλες διατάξεις

2. Το νομοθετικό πλαίσιο στο οποίο βασίζεται το προτεινόμενο διάταγμα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, διατάξεις που εντάσσονται: α) στη νομοθεσία περί οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και, ειδικότερα, περί Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) [κατωτέρω παρατ. 3 - 5], β) στη νομοθεσία περί τουριστικών επιχειρήσεων και, ειδικότερα, περί Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων (ΣΤΚ) [κατωτέρω παρατ. 6 - 8] και γ) στη νομοθεσία περί εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα σε δάση και δασικές εκτάσεις [κατωτέρω παρατ. 9 - 10].

3. Στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175), του οποίου γίνεται επίκληση στο προοίμιο του υπό επεξεργασία σχεδίου, δίνεται η έννοια του «οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων» και ορίζονται τα εξής: «Οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων 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) Οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254), όπως τροποποιείται με το άρθρο 4 του παρόντος νόμου. ββ) [...]» [βλ. και άρθρο 1 ν. 4447/2016 (Α' 241)].

4. Στο άρθρο 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254) ορίζονται τα εξής: «1. α. Ως Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) [...] χαρακτηρίζονται δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εκτός ορίων οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, όπου δημιουργείται ένα σύνολο τουριστικών εγκαταστάσεων αποτελούμενο από ξενοδοχεία διαφόρων λειτουργικών μορφών, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 [...], καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής, άθλησης και γενικά υπηρεσιών διάθεσης του ελεύθερου χρόνου των τουριστών. β. Κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. και σε εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων, που βρίσκονται εντός ορίων του Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου (Γ.Π.Σ.) ή [...], αλλά μόνο σε περιοχές, που καθορίζονται από τα παραπάνω σχέδια ως περιοχές τουρισμού - αναψυχής, σύμφωνα με το άρθρο 8 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος και εφόσον τηρείται η διαδικασία των παραγράφων 3, 4 και 6 του παρόντος άρθρου. γ. Δρόμοι ή άλλα φυσικά εμπόδια ή τεχνητά έργα, καθώς και ρέματα που διαπερνούν εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών. Για τη διατήρηση του

ενιαίου της έκτασης και εφόσον το φυσικό ή τεχνητό εμπόδιο παρουσιάζει στοιχεία υψηλής επικινδυνότητας (εθνικές οδοί, επαρχιακές οδοί μεγάλης κυκλοφορίας, ποταμοί, χείμαρροι, κ.λπ.), πρέπει να εξασφαλίζεται η δυνατότητα λειτουργικής ενοποίησης του/των γηπέδου/ων μέσω γεφύρωσης του ρέματος ή του δρόμου ή ενοποίησης των τμημάτων με κατάλληλο τεχνικό έργο. Με το προεδρικό διάταγμα της περίπτωσης α' της παραγράφου 3 του άρθρου αυτού για το χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση της Π.Ο.Τ.Α. καθορίζονται τα αναγκαία, για την αποκατάσταση της λειτουργικής ενοποίησης του γηπέδου, τεχνικά έργα. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορούν να καταργούνται και να ενσωματώνονται στην έκταση της Π.Ο.Τ.Α. ή να μετατοπίζονται αγροτικές οδοί που την διασχίζουν, καθώς και να καθορίζονται τα απαραίτητα έργα για τη εξασφάλιση της πρόσβασης τρίτων ιδιοκτητών και άλλων χρηστών που εξυπηρετούνταν από τις καταργούμενες αγροτικές οδούς. Στην περίπτωση κατάργησης δημόσιων αγροτικών οδών η σχετική πρόταση για την έκδοση προεδρικού διατάγματος υπογράφεται και από τους Υπουργούς Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων [η περ. γ προστέθηκε με το άρθρο 4 παρ. 1 του ν. 4179/2013]. 2. α. Οι Π.Ο.Τ.Α. αναπτύσσονται από τον ίδιο φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης σε ένα ή περισσότερα τμήματα εντός της ίδιας Περιφερειακής Ενότητας. Η έκταση στην οποία αναπτύσσεται η Π.Ο.Τ.Α. ή σε περίπτωση που αποτελείται από περισσότερα τμήματα το μεγαλύτερο τμήμα αυτής, πρέπει να έχει επιφάνεια τουλάχιστον 800 στρέμματα και να είναι ιδιόκτητο κατά 80% τουλάχιστον. β. Οι Π.Ο.Τ.Α. αποτελούν οργανωμένο υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων, οι οποίες πρέπει να περιέχουν τουριστικές επενδύσεις που να εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητα του προγράμματος ανάπτυξης. Η επάρκεια των επενδύσεων αυτών κρίνεται κατά τη διαδικασία οριοθέτησης και χαρακτηρισμού Π.Ο.Τ.Α. γ. Στις Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπεται να περιλαμβάνονται όλες οι χρήσεις του άρθρου 8 του από 23.2.1987 προεδρικού διατάγματος (Δ' 166). Εκ των ως άνω χρήσεων η χρήση κατοικίας επιτρέπεται εντός Π.Ο.Τ.Α. μόνον υπό την προϋπόθεση ότι το πρόγραμμα τουριστικής ανάπτυξης της Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον τουριστικά καταλύματα κατηγορίας πέντε ή/και τεσσάρων αστερών με συνολική δυναμικότητα τουλάχιστον 1.000 κλινών και δύο τουλάχιστον εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής που αποτελούν τμήμα Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων εντός Π.Ο.Τ.Α. λαμβάνονται υπόψη για την ικανοποίηση της προϋπόθεσης αυτής [η παρ. 2 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παρ. 2 του ν. 4179/2013]. 3. α. Ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση των Π.Ο.Τ.Α. γίνεται μετά από αίτηση φυσικών ή νομικών προσώπων του ιδιωτικού ή και του δημόσιου τομέα με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού ύστερα από γνώμη του οικείου περιφερειακού συμβουλίου. Η ανωτέρω γνώμη παρέχεται το αργότερο εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή του σχετικού φακέλου. Παρερχομένης απράκτου της προθεσμίας αυτής, το ως άνω προεδρικό διάταγμα εκδίδεται χωρίς τη γνώμη του περιφερειακού συμβουλίου. Εφόσον στην Π.Ο.Τ.Α. περιλαμβάνονται και εκτάσεις που υπάγονται σε ειδικά καθεστώτα, όπως είναι ιδίως χώροι αρχαιολογικού ή ιστορικού ενδιαφέροντος, δάση και δασικές εκτάσεις, ή περιοχές προστασίας της φύσης και του τοπίου, η ένταξη των οποίων εντός των ορίων Π.Ο.Τ.Α. δεν αντίκειται στην ισχύουσα νομοθεσία, το προεδρικό διάταγμα προσυπογράφουν επιπλέον και οι καθ' ύλην αρμόδιοι Υπουργοί. β. Της προτάσεως για την έκδοση του πιο πάνω προεδρικού διατάγματος προηγείται η έγκριση Στρατηγικής

Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στην υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/ οικ. 107017/28.8.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών [...], σε συμμόρφωση με τις διατάξεις της Οδηγίας 2001/42/ΕΚ [...]. γ. Ο χαρακτηρισμός εκτάσεων ως Π.Ο.Τ.Α. εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων χωροταξικών σχεδίων εθνικού ή περιφερειακού επιπέδου, με τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής, καθώς και με τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους. Με απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 3 του ν. 2742/1999 μπορεί να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για το χαρακτηρισμό εκτάσεων ως Π.Ο.Τ.Α. δ. Οι εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως Π.Ο.Τ.Α. μπορεί να πολεοδομούνται, στο σύνολο ή σε τμήμα τους [η παρ. 3 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 άρθρου 11 του ν. 4002/2011 (Α' 180)]. 4. α. Με το παραπάνω προεδρικό διάταγμα καθορίζονται και εγκρίνονται τα εξής: αα. Οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στο πλαίσιο εφαρμογής της διάταξης της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου και η μέγιστη ανά χρήση εκμετάλλευση, καθώς και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης. ββ. Η γενική διάταξη των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων, με ένδειξη των τμημάτων της Π.Ο.Τ.Α. που τυχόν θα πολεοδομηθούν και της μέγιστης ανά χρήση εκμετάλλευσης στα τμήματα της Π.Ο.Τ.Α. που δεν πολεοδομούνται, καθώς και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. γγ. Ο φορέας ίδρυσης και εκμετάλλευσης της Π.Ο.Τ.Α. β. Η μεταβολή της έκτασης και των ορίων της Π.Ο.Τ.Α. επιτρέπεται μόνον εφόσον τηρηθούν οι διαδικασίες που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου για την ίδρυσή της. [...] [η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 11 του ν. 4002/2011]. 5. α. Στην περίπτωση που η έκταση της Π.Ο.Τ.Α. δεν πολεοδομείται, επιτρέπεται: i) η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (οριζοντίων και καθέτων) επί των τυχόν εγκρινόμενων μη αμιγώς τουριστικών εγκαταστάσεων, ii) η σύσταση μόνο κάθετων ιδιοκτησιών επί των τουριστικών εγκαταστάσεων, καθώς και iii) η δια συμβάσεων, καταρτιζόμενων μεταξύ του φορέα της Π.Ο.Τ.Α. και τρίτων, παραχώρηση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιων διηρημένων ιδιοκτησιών και επί των τουριστικών εγκαταστάσεων, εφόσον πρόκειται για τμήματα υφισταμένων εντός Π.Ο.Τ.Α. τουριστικών εγκαταστάσεων, τα οποία μετατρέπονται βάσει των διατάξεων των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, τμήματα των οποίων, σύμφωνα με τις ειδικές διατάξεις του νόμου αυτού, δύνανται να μεταβιβάζονται ή να εκμισθώνονται μακροχρόνια σε τρίτους. Προϋπόθεση για τη σύσταση των αυτοτελών κατά τα παραπάνω διηρημένων ιδιοκτησιών ή την παραχώρηση σε τρίτους δικαιωμάτων επί αυτών αποτελεί η ολοκλήρωση των βασικών έργων υποδομής, την εκτέλεση των οποίων έχει αναλάβει ο φορέας της Π.Ο.Τ.Α., καθώς και η κατάρτιση με συμβολαιογραφική πράξη Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας της Π.Ο.Τ.Α., κατά τα πρότυπα του Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων που θεσπίστηκε με την υπ' αριθμ. 125/25.1.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 195). Ο Κανονισμός αυτός ισχύει για το σύνολο των εντός της Π.Ο.Τ.Α. ή του διακεκριμένου τμήματος αυτής εκτάσεων και λειτουργιών ανεξάρτητα από τον τυχόν διαχωρισμό τους από φυσικά ή τεχνητά εμπόδια, δρόμους, ρέματα κλπ. Όλες οι επιτρεπόμενες να εγκατασταθούν σε αυτή χρήσεις υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Δ' 61) με την επιφύλαξη όσων ορίζονται διαφορετικά παρακάτω. [...] Για τον υπολογισμό της

μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, οι εκτάσεις της Π.Ο.Τ.Α. νοούνται ως ενιαίο σύνολο [όπως η περ. α' της παρ. 5 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 παρ. 3 του ν. 4179/2013]. β. Εάν η έκταση της Π.Ο.Τ.Α. πρόκειται να πολεοδομηθεί, ισχύουν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης της παρ. 6 του παρόντος άρθρου. γ. Σε περίπτωση που η Π.Ο.Τ.Α περιλαμβάνει εκτάσεις η τμήματα εκτάσεων που υπάγονται σε ειδικό νομικό καθεστώς (π.χ. δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικούς χώρους κ.λπ.) εφαρμόζονται επ' αυτών οι οικείες διατάξεις. 6. Στις περιπτώσεις των παρ. 1β και 5β αυτού του άρθρου, για τη δημιουργία της Π.Ο.Τ.Α. απαιτείται προηγούμενη έγκριση μελέτης πολεοδόμησης και καθορισμός των όρων και περιορισμών δόμησης κατά παρέκκλιση της παρ. 5α αυτού του άρθρου, που πραγματοποιείται με προεδρικό διάταγμα, ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Η μελέτη συντάσσεται από το φορέα ίδρυσης και εκμετάλλευσης της Π.Ο.Τ.Α., σύμφωνα με τα οριζόμενα στην οικεία απόφαση χαρακτηρισμού και οριοθέτησής της, και πρέπει να περιλαμβάνει: α. Τις χρήσεις γης και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις. β. Τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής. γ. Τους προβλεπόμενους κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους, που καταλαμβάνουν το 50% τουλάχιστον της συνολικής προς πολεοδόμηση έκτασης, καθώς και τους οικοδομήσιμους χώρους. δ. Τους γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή και ανά τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους ή τις ανάγκες προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες ειδικές πολεοδομικές ανάγκες. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης δεν μπορεί να υπερβαίνει σε καμία περίπτωση το 0.2 του συνόλου της έκτασης της Π.Ο.Τ.Α.. Η μελέτη πολεοδόμησης συνοδεύεται από πολεοδομικό σχέδιο, συντασσόμενο σε οριζοντιογραφικά και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα και έχει τις συνέπειες έγκρισης σχεδίου πόλεως κατά τις διατάξεις του ν.δ/τος της 17.7.1923. Οι κοινόχρηστοι χώροι της έκτασης περιέρχονται κατά κυριότητα στον οικείο ή τους οικείους Ο.Τ.Α., ενώ η φροντίδα της συντήρησής τους ανήκει στους ιδιοκτήτες των ακινήτων της Π.Ο.Τ.Α.. 7. Οι τυχόν εγκρινόμενες κατά τις διαδικασίες των προηγούμενων παραγράφων μη αμιγώς τουριστικές εγκαταστάσεις των Π.Ο.Τ.Α. δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 20% της συνολικής κατά περίπτωση νόμιμης εκμετάλλευσης. 8. [...]

5. Εξάλλου, κατ' εξουσιοδότηση της περίπτωσης γ' της παραγράφου 4 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 εκδόθηκε η 339/13.3.2012 κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 1209) με θέμα «Καθορισμός δικαιολογητικών, διαδικασιών και λοιπών λεπτομερειών για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, όπως ισχύει».

6. Στο άρθρο 1 του ισχύοντος εν προκειμένω ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις» (Α' 155/30.7.2014) ορίζονται τα εξής: «Τουριστικές επιχειρήσεις 1. Ως τουριστικές επιχειρήσεις ορίζονται οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού και είναι οι εξής: α. Τουριστικά καταλύματα β. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής γ. [...] δ. [...] 2. Τουριστικά καταλύματα. Τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που

υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση. Διακρίνονται ως εξής: α. Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα αα. Ξενοδοχεία: Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό, κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος. ββ. [...] γγ. [...] δδ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα: Σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα της υποπερίπτωσης α' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 που ανεγείρονται σε συνδυασμό: α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της υποπερίπτωσης ββ' της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Για την ίδρυση και λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 [...]. Για την εφαρμογή του νόμου αυτού ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού – θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, που αποτελούν τμήμα των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. εε. [...] στ. [...] β. Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα: αα. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες): [...] ββ. Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες: Ως τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ορίζονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφανείας τουλάχιστον 40 τ.μ. εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας. Για την ίδρυση και λειτουργία των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 46 του ν. 4179/2013. γγ. [...] 3. Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής Ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται: αα. Συνεδριακά κέντρα ββ. Γήπεδα γκολφ γγ. Τουριστικοί λιμένες δδ. Χιονοδρομικά κέντρα εε. Θεματικά πάρκα στ. Εγκαταστάσεις Ιαματικού Τουρισμού (Μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού - θερμαλισμού, κέντρα θαλασσοθεραπείας, κέντρα αναζωογόνησης (spa) ζζ. Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού ηη. Ορειβατικά καταφύγια θθ. Αυτοκινητοδρόμια. Με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού δύνανται να προσδιορίζονται και άλλα είδη τουριστικών επιχειρήσεων ή εγκαταστάσεων ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Με ίδια απόφαση ορίζονται οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη λειτουργία των εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, οι κυρώσεις σε περίπτωση παράβασης της οικείας νομοθεσίας και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια. 4. [...] 11. Όπου στην κείμενη νομοθεσία αναφέρονται τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα της περίπτωσης Γ' της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, νοούνται από τη δημοσίευση του παρόντος, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 40, τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα της υποπερίπτωσης δδ' της περίπτωσης α' της παραγράφου 2. 12. [...] 13. [...]». Τέλος, στο άρθρο 51 του ως άνω ν. 4276/2014 ορίζεται ότι: «1. Από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου καταργούνται: [...] 4. Από την 1.1.2015 τα άρθρα 2, 3, 4 του ν. 2160/1993 [...]».

7. Εξάλλου, το άρθρο 2 του ν. 2160/1993 (Α' 118), στο οποίο με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 είχε προστεθεί διάταξη που προέβλεπε την έννοια των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων, καταργήθηκε, όπως εκτέθηκε στην προηγούμενη παρατήρηση, από 1.1.2015 με το άρθρο 51 παρ. 4 του ν. 4276/2014. Ο νόμος όμως αυτός δεν έθιξε την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, στην οποία και ο ίδιος παραπέμπει (πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολομ. σκ. 11) και στην οποία ορίζονται τα εξής: «2.α. Επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που περιλαμβάνονται στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα της προηγούμενης παραγράφου επιτρέπεται η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, κατά τις κείμενες διατάξεις, και η σύσταση ή μεταβίβαση σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών. Το ποσοστό των δυναμένων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών. β. Η περίπτωση α' εφαρμόζεται μόνον εφόσον συντρέχουν σωρευτικώς οι ακόλουθες προϋποθέσεις: αα. τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα αναπτύσσονται σε γήπεδα ίσα ή μεγαλύτερα των 150.000 τ.μ., ββ. τα ξενοδοχεία που συμπεριλαμβάνονται σε αυτά κατατάσσονται στην κατηγορία των πέντε αστέρων, γγ. Έχουν υποβληθεί στην αρμόδια υπηρεσία τα αρχιτεκτονικά σχέδια για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, σύμφωνα με τα οποία οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις καλύπτουν, με βάση τις ισχύουσες προδιαγραφές, τις απαιτήσεις για την εξυπηρέτηση της συνολικής δυναμικότητας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος στα οποία συμπεριλαμβάνονται και οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες [όπως η υποπερίπτωση γγ' αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 17 παρ. 1 ν. 4276/2014] δδ. Οι φορείς διαχείρισης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος οφείλουν να διατηρούν το σύνολο των κοινοχρήστων χώρων και εγκαταστάσεων του σύνθετου τουριστικού καταλύματος που απαιτούνται σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές για την εξυπηρέτηση των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε πλήρη λειτουργία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους [η υποπερ. δδ προστέθηκε ως άνω με το άρθρο 2 παρ. 1β του ν. 4179/2013]. γ. Για τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών επί των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων δεν έχει εφαρμογή η παράγραφος 2 του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232) [η περίπτωση γ' προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 148 του ν. 4070/2012 (Α' 82)]». Περαιτέρω, στο άρθρο 9 του ν. 4002/2011, το οποίο επίσης δεν εθίγη από τις διατάξεις του ν. 4276/2014, ορίζονται τα ακόλουθα: «Όροι δόμησης και προδιαγραφές σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων 1. α. Για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται: αα. Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. ββ. Η γενική διάταξη των κτιρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:5.000. Στη γενική διάταξη πρέπει να λαμβάνεται μέριμνα ώστε οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες να αποτελούν ενότητα διακριτή από το ξενοδοχειακό κατάλυμα. γγ. Οι περιβαλλοντικοί όροι του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στο ν. 1650/1986, όπως ισχύει. Για την έκδοση της πιο πάνω κοινής

υπουργικής απόφασης ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει, πλέον των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την καταλληλότητα γηπέδου στην απόφαση καθορισμού των τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών της παραγράφου 5, και έκθεση χωροταξικής θεώρησης ως αυτοτελές παράρτημα της ΜΠΕ, στην οποία περιγράφονται και τεκμηριώνονται οι βασικές χωροθετικές επιλογές και η ένταξη στο χώρο του σχεδιαζόμενου έργου, ιδίως όσον αφορά τα προτεινόμενα έργα και δραστηριότητες σε συνάρτηση και με το χαρακτήρα των ομόρων και γειτνιαζουσών περιοχών, την υπάρχουσα συγκοινωνιακή υποδομή και τις λοιπές εξυπηρετήσεις, την υφιστάμενη κατάσταση στον τομέα του τουρισμού με αναφορά σε ποιοτικά και ποσοτικά χαρακτηριστικά (μεγέθη τουριστικής ζήτησης και προσφοράς, κατάσταση γενικής και ειδικής τουριστικής υποδομής κ.λπ.), καθώς και τα βασικά χωρικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής, τουλάχιστον στο επίπεδο της οικείας δημοτικής ενότητας. [...]. Στην ίδια έκθεση τεκμηριώνεται επίσης η συμβατότητα του προτεινόμενου έργου προς τα δεδομένα του υφιστάμενου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και προς τους ευρύτερους αναπτυξιακούς στόχους εθνικής, περιφερειακής ή τοπικής κλίμακας. Με όμοια απόφαση, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, μπορεί να καθορίζονται οι ειδικότερες διαδικασίες και να ρυθμίζονται οι λοιπές λεπτομέρειες για την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου αυτής [τα τέσσερα τελευταία εδάφια της περ. α' προστέθηκαν με το άρθρο 2 παρ. 4α του ν. 4179/2013]. β. Η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε γήπεδα μεγαλύτερα των 800.000 τ.μ. επιτρέπεται μόνο σε Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) που χαρακτηρίζονται και οριοθετούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, όπως τροποποιείται με το νόμο αυτόν. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται επί γηπέδων μεγαλύτερων των 800.000 τ.μ. για τα οποία έχουν καθοριστεί, με ειδικές διατάξεις, ειδικά πολεοδομικά καθεστώτα τουριστικής ανάπτυξης και αξιοποίησης. [...]. γ. Ως εμβαδά ιδιοκτησιών για την εφαρμογή των διατάξεων των περιπτώσεων α' και β', λαμβάνονται τα εμβαδά που αυτές είχαν στις 31.12.2010. Γήπεδα που δημιουργούνται από συνένωση μπορεί να υπάγονται στις διατάξεις των προηγούμενων περιπτώσεων και μετά την πάροδο της ημερομηνίας αυτής. Δρόμοι ή και άλλα τεχνικά έργα «ή φυσικά εμπόδια» [όπως οι λέξεις αυτές προστέθηκαν με το άρθρο 2 παρ. 4γ του ν. 4179/2013], καθώς και ρέματα που διαπερνούν εκτάσεις που χρησιμοποιούνται για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων δεν συνιστούν κατάτμηση αυτών, ούτε προσμετρώνται για τον υπολογισμό του ελάχιστου εμβαδού των ιδιοκτησιών. δ. Σύνθετα τουριστικά καταλύματα επιτρέπεται να δημιουργούνται και εντός εγκαταλελειμμένων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων σε συνδυασμό με την ανάπλαση τμήματος ή και του συνόλου του οικισμού. [...] ε. Η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε περιοχές, στις οποίες παρατηρείται έλλειμμα υδατικών πόρων, επιτρέπεται εφόσον καλυφθούν οι ανάγκες τους σε νερό με κατάλληλο κατά περίπτωση τρόπο, όπως δημιουργία ταμιευτήρων, χρήση ανακυκλωμένου νερού, αφαλάτωση κ.λπ. 2.α. Η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις του εκάστοτε ισχύοντος Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και τις χρήσεις γης και λειτουργίες της ευρύτερης περιοχής. Με απόφαση της Επιτροπής του άρθρου 3 του ν. 2742/1999 μπορεί να καθορίζονται ειδικές χωροταξικές κατευθύνσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Ρυθμίσεις για την προστασία του περιβάλλοντος που έχουν εκδοθεί ή εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 21

του ν. 1650/1986, όπως ισχύει, κατισχύουν των κατευθύνσεων του εκάστοτε ισχύοντος Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό ως προς τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης [το τελευταίο εδάφιο στο τέλος της περ. α προστέθηκε με το άρθρο 2 παρ. 4β του ν. 4179/2013] β. [...] 3.α. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20/28.1.1988 προεδρικού διατάγματος (Α' 61), όπως ισχύει. Ο συντελεστής δόμησης είναι ενιαίος για το σύνολο του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,15 και ειδικώς για τα κατοικημένα νησιά, πλην Κρήτης, Κέρκυρας, Εύβοιας και Ρόδου, το 0,10. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση στην οποία αναπτύσσεται το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα νοείται ως ενιαίο σύνολο. β. Εφόσον ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,10, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο άρθρο, καθορίζεται σε 40% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Το ποσοστό αυτό προσαυξάνεται σε 60% όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης είναι ίσος ή μικρότερος του 0,05. Ειδικά, εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 οπών τουλάχιστον, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προσαυξάνεται ως εξής: αα) σε 55% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης που πραγματοποιείται δεν υπερβαίνει το 0,10, ββ) σε 70% της συνολικώς δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εφόσον ο συντελεστής δόμησης δεν υπερβαίνει το 0,05. Σε περίπτωση που διαπιστωθεί με πράξη του Προϊσταμένου της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του άρθρου 12 η παύση λειτουργίας του γηπέδου γκολφ, με στόχο τη μόνιμη διακοπή λειτουργίας του, ανακαλείται το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και επιστρέφεται εντόκως από της έκδοσης της σχετικής διαπιστωτικής πράξης τυχόν επιδότηση για την κατασκευή του ξενοδοχειακού καταλύματος και του γηπέδου γκολφ [τα τέσσερα τελευταία εδάφια στο τέλος της περ. β προστέθηκαν με το άρθρο 2 παρ. 5 του ν. 4179/2013]. γ. Η υπαγωγή σε μία εκ των δύο ανωτέρω περιπτώσεων α' ή β' είναι δεσμευτική και για κάθε μεταγενέστερη αναθεώρηση ή τροποποίηση της οικοδομικής αδείας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. δ. Ειδικότερες διατάξεις με τις οποίες έχουν καθοριστεί μικρότεροι συντελεστές δόμησης ή και αυστηρότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης για την τουριστική αξιοποίηση συγκεκριμένων γηπέδων, διατηρούνται σε ισχύ. ε. Το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ορίζεται σε 100 τ.μ. ανά αυτοτελή διηρημένη ιδιοκτησία. Για όλες τις κατασκευές τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ισχύουν οι όροι δόμησης του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού του ν. 4067/2012 (Α' 79). [...] [όπως η περ. ε αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 παρ. 6 του ν. 4176/2013] στ. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές ενεργειακές προδιαγραφές για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, ιδίως όσον αφορά την εξοικονόμηση νερού, τη διαχείριση των αποβλήτων και την εν γένει ενεργειακή απόδοση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που περιλαμβάνονται σε αυτά. 4. Η επενδυτική δαπάνη των προς μεταβίβαση ή μακροχρόνια μίσθωση τμημάτων των σύνθετων τουριστικών

καταλυμάτων δεν μπορεί να υπάγεται στα κίνητρα της αναπτυξιακής νομοθεσίας. 5. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές, καθώς και οι λοιποί όροι και προϋποθέσεις, οι οποίες πρέπει να πληρούνται για τη δημιουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. Με τις προδιαγραφές αυτές καθορίζονται και οι κοινόχρηστοι χώροι των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, οι οποίοι πρέπει να είναι επαρκείς για την κάλυψη και της δυναμικότητας σε κλίνες που αντιστοιχεί στις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες. 6. [...] 7.α. Τα άρθρα 610, 616 και 617 του Αστικού Κώδικα δεν εφαρμόζονται επί μακροχρόνιων μισθώσεων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών συναπτόμενων εντός σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων. β. Οι διατάξεις των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου 2 του ν. 1652/1986, καθώς και οι διατάξεις του άρθρου 3 του ίδιου ως άνω νόμου, όπως ισχύουν, εφαρμόζονται αναλόγως και στις μακροχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται επί τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του παρόντος. 8. [...] 9. [...]».

8. Κατά τα οριζόμενα ανωτέρω στην παράγραφο 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011, τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δομήσεως τουριστικών εγκαταστάσεων του π.δ. της 20.1.1988 (Δ'61). Με το άρθρο 1 του εν λόγω π.δ/τος αντικαταστάθηκε το άρθρο 8 του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ' 538) ως εξής: «Α. Λειτουργικές μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων. [...] Β. Χωροθέτηση τουριστικών εγκαταστάσεων [...] Γ. Όροι δόμησης: Οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων ορίζονται ως εξής: α) [...] γ) Για γήπεδα εμβαδού μεγαλύτερου των 100 στρεμ. ο συντελεστής δόμησης για μεν τα πρώτα 100 στρεμ. ορίζεται όπως στην περίπτωση β' για δε τα επιπλέον δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 0,10. δ) Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων ορίζεται σε 10,50 μ. με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτά και μισό (7,5) μέτρων δεν θα υπερβαίνει τα τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου. [...] Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής: Υπνοδωμάτια: 2,40 μ. ή 2,50 μ. για μονάδες Α και ΑΑ τάξης. Λουτρά: 2,20 μ. Χώροι υποδοχής: 2,70 μ. ή 3,00 μ. για μονάδες Α και ΑΑ τάξης. Μαγειρεία και λοιποί χώροι εργασίας: 2,70 μ. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα. Μεγαλύτερο ύψος από δύο μέτρα μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής). Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15% επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα και με το άρθρο 17 (παρ. 1) του Ν. 1577/1985. ε) [...] στ) Η ελάχιστη απόσταση των κτιρίων από τα όρια του γηπέδου ορίζεται: -για κτίρια ύψους μέχρι 7,50 μ. σε δέκα (10) μέτρα. -για κτίρια ύψους μέχρι 10,50 μ. σε δεκαπέντε (15) μέτρα. ζ) Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης του γηπέδου ορίζεται σε είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας του. η) Το γήπεδο στο οποίο ανεγείρεται τουριστική εγκατάσταση πρέπει να έχει ελάχιστο εμβαδόν 4.000 τ.μ. Δ. [...] Ε. Ειδικές διατάξεις και περιορισμοί. 1. [...] 2. Επιτρέπεται η ανέγερση περισσότερων του ενός κτισμάτων μέσα στο γήπεδο, τηρουμένων, ως προς τους όρους δόμησης των διατάξεων του διατάγματος αυτού. 3. Σε περίπτωση που ο κτιριακός όγκος υπερβαίνει τις τέσσερις χιλιάδες κυβικά μέτρα (4.000) μ³ απαιτείται διάσπασή του σε μικρότερους όγκους. 4. Η αρχιτεκτονική μελέτη ελέγχεται από τις κατά τόπους Επιτροπές Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου

για τη μορφολογική προσαρμογή της ως προς το φυσικό και δομημένο περιβάλλον. 5. Για γήπεδα τουριστικών εγκαταστάσεων μέχρι δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται εκτός των άλλων σχέδιο γενικής διάταξης, σχέδιο της σχέσης και οργάνωσης, των ελεύθερων χώρων και μέθοδος διατήρησης θέας, καθώς και προσπέλασης προς την παραλία εφόσον το γήπεδο είναι παραλιακό. Για τα μεγαλύτερα των δέκα πέντε (15) στρεμ. απαιτείται επιπλέον και μελέτη σύνδεσης με τα δίκτυα υποδομής της ευρύτερης περιοχής. [...] 6. Επίσης εάν το γήπεδο ή τμήμα αυτού έχει κλίση άνω του 30% απαιτείται η υποβολή αρχιτεκτονικής προμελέτης και σχεδίου διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, στο στάδιο της έγκρισης καταλληλότητας από τον ΕΟΤ με την προϋπόθεση ότι το συγκεκριμένο τμήμα δομείται. 7. [...] 8. [...] 9. Όταν αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ή κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) ή χώρος γυμναστηρίου - σάουνα, δημιουργείται σε υπόγειο χώρο πρέπει να εξασφαλίζονται οι απαραίτητοι όροι υγιεινής αερισμού, φωτισμού, μόνωσης και πυρασφάλειας. Σε περίπτωση που κλειστό κολυμβητήριο (πισίνα) δημιουργείται σε υπέρ το έδαφος χώρο του κτιρίου ή του γηπέδου ο συντελεστής δόμησης του γηπέδου προσαυξάνεται αντίστοιχα. 10. Προκειμένου να εξασφαλίζεται η περιβαλλοντική ένταξη των τουριστικών εγκαταστάσεων απαιτείται: α) Για τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι εκατό (100) κλινών/θέσεων πρέπει να περιλαμβάνονται περιβαλλοντικά στοιχεία στην τεχνική έκθεση, η οποία αποτελεί δικαιολογητικό για την έγκριση της καταλληλότητας του γηπέδου. β) Για τουριστικές εγκαταστάσεις εκατό (100) μέχρι τριακοσίων (300) κλινών/θέσεων, η υποβολή στοιχειώδους περιβαλλοντικής μελέτης. γ) Για τουριστικές μονάδες άνω των τριακοσίων (300) κλινών/θέσεων η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης. δ) Επίσης απαιτείται η υποβολή πλήρους περιβαλλοντικής μελέτης ανεξάρτητα από τη δυναμικότητα της μονάδας, όταν το γήπεδο βρίσκεται σε ακτίνα χιλίων (1.000) μέτρων από αξιόλογους φυσικούς ή πολιτιστικούς πόρους (π.χ. τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, βιότοπους, αρχαιολογικούς χώρους, παραδοσιακούς οικισμούς κ.λπ.). Το περιεχόμενο της τεχνικής έκθεσης της περίπτωσης α` και των μελετών των περιπτ. β και γ ορίζεται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας σύμφωνα με τη διάταξη της παραγρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 1650/86 [...] 11. Δεν επιτρέπεται η μετατροπή σε "τουριστική" της χρήσης κτιρίων, που κτίζονται για άλλη χρήση, εφόσον δεν τηρούνται οι διατάξεις του παρόντος Δ/τος. Από τη διάταξη αυτή εξαιρούνται τα κτίσματα, που χαρακτηρίζονται ως "παραδοσιακά" από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες. 12. Κτίρια που ανεγείρονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Δ/τος δεν μπορούν ν` αλλάξουν χρήση, εφόσον οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης για τα κτίρια της νέας χρήσης είναι δυσμενέστεροι από τις διατάξεις του Δ/τος αυτού. Το αυτό ισχύει και για τις υφιστάμενες τουριστικές εγκαταστάσεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρούνται: α) Η σύναψη σύμβασης χρονομετρικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/86 [...] και β) η μετατροπή τουριστικών εγκαταστάσεων σε κοινωφελείς μετά από σχετική απόφαση του οικείου Νομάρχη για έγκριση τοπικού ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 1337/83 όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 13 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85 [...]. Η αλλαγή χρήσης κατά παράβαση των διατάξεων της παραγράφου αυτής επισύρει τις κυρώσεις του άρθρου 5 (παρ. 2) του Ν. 1577/85 [...]. Ζ. Ειδικές διατάξεις για την επεξεργασία και διάθεση των υγρών αποβλήτων και προστασία από το θόρυβο. [...]». Εξάλλου, στην παράγραφο 3 του άρθρου 18 του

ν. 2919/2001 (Α' 128) ορίζεται ότι: «Η παράγραφος δ' της περίπτωσης Γ' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος [...], όπως αυτό ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το από 20.1.1988 προεδρικό διάταγμα [...], αντικαθίσταται ως εξής: "δ1. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα επιφάνειας μέχρι πενήντα (50) στρέμματα ορίζεται σε δεκάμισι (10,50) μέτρα με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των επτάμισι (7,5) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το τριάντα τοις εκατό (30%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου. δ2. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω για κτίρια ή τμήματα κτιρίων που βρίσκονται στη ζώνη των διακοσίων (200) μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού, το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται σε επτάμισι (7,5) μέτρα. δ3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατριεμισι (13,50) μέτρα, χωρίς αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και του ποσοστού κάλυψης με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας κτιρίων ύψους μεγαλύτερου των δεκάμισι (10,50) μέτρων δεν θα υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) της πραγματοποιούμενης κάλυψης του κτιρίου και ότι οι αποστάσεις αυτών από τα όρια του γηπέδου θα είναι τουλάχιστον: - για κτίρια, ύψους άνω των επτάμισι (7,5) μέτρων και μέχρι δεκάμισι (10,50) μέτρα σε δεκαπέντε (15) μέτρα, - για κτίρια, ύψους άνω των δεκάμισι (10,50) μέτρων και μέχρι δεκατριεμισι (13,50) μέτρα σε είκοσι (20) μέτρα. [...] δ4. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μεγίστου ύψους) δεν ισχύουν στις προστατευόμενες βάσει ειδικών διαταγμάτων περιοχές και οικισμούς της χώρας. δ5. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με ύψος το πολύ δύο (2) μέτρα. Μεγαλύτερο ύψος μπορεί να πραγματοποιηθεί ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), για λόγους προσαρμογής προς το περιβάλλον (κλιματολογικές συνθήκες ή αρχιτεκτονικός χαρακτήρας των κτισμάτων της περιοχής). Στα γήπεδα που παρουσιάζουν κλίσεις εδάφους άνω του 15 % επιβάλλεται η κλιμάκωση του κτιρίου για την προσαρμογή του στη φυσική μορφή του εδάφους σύμφωνα και με την παρ. 1 του άρθρου 17 του ν. 1577/1985. Τα ελάχιστα ελεύθερα ύψη των χώρων των ξενοδοχειακών καταλυμάτων ορίζονται ως εξής: Υπνοδωμάτια: 2,40 μέτρα ή 2.50 μέτρα για μονάδες Α και ΑΑ τάξης. Λουτρά: 2,20 μέτρα. Χώροι Υποδοχής: 2,70 μέτρα ή 3,00 μέτρα για μονάδες Α και ΑΑ τάξης. Μαγειρεία και λοιποί χώροι εργασίας: 2,70 μέτρα."». Τέλος, κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 5 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 εκδόθηκε η 177/1.2.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 319). Με την απόφαση αυτή, η οποία τροποποιήθηκε με την 9347/15.4.2014 απόφαση της Υπουργού Τουρισμού (Β' 1013), καθορίστηκαν οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές καθώς και οι λοιποί όροι και προϋποθέσεις για την δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων [κριτήρια καταλληλότητας γηπέδου, κτιριοδομικές τεχνικές προδιαγραφές για τα ξενοδοχειακά καταλύματα, τις ειδικές τουριστικές υποδομές και τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες]. Εξάλλου, με την 21527/16.10.2014 απόφαση της Υπουργού Τουρισμού (Β' 2905) καθορίστηκαν οι προδιαγραφές των Γηπέδων Γκολφ. Με τις διατάξεις της αποφάσεως αυτής ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Άρθρο 8 Κριτήρια καταλληλότητας γηπέδου [...] Κατά την γνωμοδότησή της [αρμόδιας περιβαλλοντικής αρχής ως προς την καταλληλότητα του γηπέδου γκολφ] εξετάζονται και αξιολογούνται τα ακόλουθα κριτήρια: α. [...] δ. Η δημιουργία γηπέδων γκολφ σε εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί εν όλω ή εν μέρει ως δάση ή δασικές εκτάσεις ή δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α και β της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, όπως ισχύει,

επιτρέπεται σύμφωνα με την διαδικασία και τους περιορισμούς των άρθρων 45, 48 και 49 του ν. 998/1979, όπως ισχύει [...]».

9. Εξάλλου, στον ν. 998/1979 «Περί της προστασίας δασών και δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (Α' 289) καθορίζονται τα συγκεκριμένα μέτρα προστασίας των δασών και των δασικών εκτάσεων της χώρας, καθώς και οι όροι και προϋποθέσεις υπό τις οποίες είναι δυνατή η μεταβολή κατά προορισμό της χρήσεώς τους ή η εξυπηρέτηση και άλλων χρήσεων για λόγους δημοσίου συμφέροντος (άρθρο 1). Με τις διατάξεις των άρθρων 32 επ. του ν. 4280/2014 «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας και άλλες διατάξεις» (Α' 159) τροποποιήθηκαν, μεταξύ άλλων, οι γενικές διατάξεις του ν. 998/1979, με σκοπό, όπως εκτίθεται στην αιτιολογική έκθεση του νόμου «την πληρέστερη εναρμόνισή τους προς τις διατάξεις του άρθρου 24 του Συντάγματος και την πρόσφατη νομολογία των δικαστηρίων και ιδίως του Συμβουλίου της Επικρατείας». Ειδικότερα, με το άρθρο 36 του ως άνω ν. 4280/2014 αντικαταστάθηκε το έκτο κεφάλαιο του ν. 998/1979 (άρθρα 45 έως 61) για τις κατ' εξαίρεση επιτρεπτές, για λόγους δημοσίου συμφέροντος, επεμβάσεις στα δάση, τις δασικές και τις δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχώδεις εκτάσεις και με τις μεν νέες διατάξεις του άρθρου 45 του ν. 998/1979, το οποίο φέρει τον τίτλο «Γενικές διατάξεις» και εντάσσεται στο ως άνω έκτο κεφάλαιό του νόμου αυτού, καθορίζονται οι γενικές, ουσιαστικές και διαδικαστικές προϋποθέσεις, του επιτρεπτού των επεμβάσεων σε δασικά οικοσυστήματα, με τις λοιπές δε διατάξεις του ίδιου κεφαλαίου προσδιορίζονται οι συγκεκριμένες επιτρεπόμενες μορφές επεμβάσεως (γεωργική, κτηνοτροφική, τουριστική, βιομηχανική, λατομική, στρατιωτική, κ.λπ.), οι οποίες συνεπάγονται τη μεταβολή της κατά τον προορισμό αυτών χρήσεώς τους, λαμβανομένης υπόψη και της κατηγορίας στην οποία ανήκουν και βάσει του κανόνα ότι οι ανωτέρω επεμβάσεις έχουν εξαιρετικό χαρακτήρα. Μεταξύ δε των επεμβάσεων αυτών περιλαμβάνεται και η κατ' άρθρο 49 περίπτωση των «εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα». Στην αιτιολογική έκθεση του εν λόγω νόμου εκτίθενται σχετικώς τα εξής: «Η προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων γενικότερα πρέπει να συμπλέει αρμονικά με την βιώσιμη ανάπτυξη χωρίς να παραγνωρίζεται ότι στην ιεράρχηση των συνταγματικών δικαιωμάτων προηγείται το δικαίωμα στο περιβάλλον μέσα όμως από την συνταγματικά θεμελιωμένη αρχή της στάθμισης κόστους - οφέλους, και της αναλογικότητας. Οι σύγχρονες οικονομικές δραστηριότητες και οι επιταγές μίας βιώσιμης ανάπτυξης δημιούργησαν την ανάγκη συστηματοποίησης και επικαιροποίησης του ήδη υφιστάμενου πλαισίου επεμβάσεων στις δασικές εκτάσεις. Η επίτευξη του στόχου αυτού μέσω της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης η οποία ως αρχή της αειφορίας προστέθηκε στο άρθρ. 24 παράγραφος 1 του Συντάγματος κατά την αναθεώρηση του 2001 δηλαδή της φιλικής προς το περιβάλλον ανάπτυξης, που σέβεται τους φυσικούς πόρους και δεν τους εξαντλεί αλλά τους διαφυλάσσει και για τις μέλλουσες γενεές, αποτελεί τον στόχο του παρόντος νομοσχεδίου. Το δικαίωμα στο δασικό περιβάλλον και στο δασικό τοπίο μπορεί να συνυπάρξει με το δικαίωμα στην οικονομική ανάπτυξη και την οικονομική ελευθερία. Η προστασία του περιβαλλοντικού αγαθού και η ισορροπία με τα αγαθά της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και της απασχόλησης αποτελεί στόχο όχι μόνο του συνταγματικού αλλά και ευρωπαϊού νομοθέτη όπως προκύπτει από τη Συνθήκη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στο άρθρο 2 της οποίας μεταξύ άλλων ορίζεται ότι: "Η Ένωση θέτει ως στόχους: Να προωθήσει την οικονομική και κοινωνική πρόοδο και ένα υψηλό επίπεδο

απασχόλησης και να επιτύχει ισόρροπη και αειφόρο ανάπτυξη”. Επιπρόσθετα, σε περιόδους δύσκολης οικονομικής συγκυρίας και έντονου παγκόσμιου οικονομικού ανταγωνισμού, είναι αναγκαία η βελτίωση και ο εκσυγχρονισμός των υποδομών, η αειφόρος αξιοποίηση του φυσικού πλούτου και η παροχή ενός ποιοτικού φυσικού περιβάλλοντος το οποίο θα αξιοποιείται αειφορικά και ταυτόχρονα θα διαφυλάσσεται για τις μελλοντικές γενεές, παρέχοντας ένα υψηλό επίπεδο διαβίωσης στους πολίτες. Οι δασικοί πόροι μέρος των εθνικών φυσικών πόρων μπορούν έτσι να συμβάλουν σημαντικά σε μία ισόρροπη ανάπτυξη, με την αξιοποίηση του ξυλώδους κεφαλαίου και των δασικών προϊόντων, με ήπιες και συμβατές επεμβάσεις σε δάση και δασικές εκτάσεις και με διαμόρφωση τουριστικής ελκυστικότητας, σύμφωνα με τα σύγχρονα διεθνή πρότυπα [...]. Με το παρόν νομοσχέδιο, προβλέπονται αυστηρότερες διατάξεις προστασίας των εκτάσεων αυτών και προσδιορίζονται οι επιτρεπτές επεμβάσεις για σκοπούς, όμως, αποκλειστικά και μόνον, που εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον, απορρέουν από το άρθρο 24 του Συντάγματος και εξειδικεύονται από τον κοινό νομοθέτη στην ειδική προς τούτο νομοθεσία (τη δασική) [...] Με βάση τόσο τις επιταγές το Συντάγματος όσο και την δημιουργηθείσα νομολογία, αλλά και τις επιταγές διεθνών οδηγιών, με το παρόν νομοσχέδιο δίνεται η δυνατότητα επεμβάσεων επί δασών, δασικών εκτάσεων και δημοσίων βραχιδών και χορτολιβαδικών εκτάσεων. Οι ως άνω επεμβάσεις δεν προτείνονται το πρώτον αλλά η πλειονότητα αυτών προβλέπονταν ήδη από υφιστάμενες διατάξεις και δια του παρόντος επικαιροποιούνται με κριτήρια αναφερόμενα τόσο στην ιδιαίτερη σημασία του έργου, όσο και στην αναγκαιότητα εκτέλεσής του στην προστατευόμενη έκταση [...]. Ειδικότερα με τις διατάξεις του παρόντος νομοσχεδίου [...] 3. Χρήσεις και επεμβάσεις επιτρεπτές κατά το ισχύον καθεστώς όπως δια των διατάξεων του νομοσχεδίου αυτού γίνονται αυστηρότερες και η επέμβαση στα δασικά οικοσυστήματα λιγότερο επιβαρυντική, δίνοντας μεγάλη σημασία στην αποκατάσταση, καθώς και στη δημιουργία πρόσθετου δασογενούς περιβάλλοντος. [...] 6. Η προστασία των δασικών οικοσυστημάτων με το παρόν σχέδιο νόμου γίνεται αυστηρότερη. Ειδικότερα απαλείφονται από τη νομοθεσία διατάξεις που έχουν κριθεί αντισυνταγματικές από τη νομολογία των δικαστηρίων και ιδίως του ΣτΕ [...] καθιερώνεται ως προϋπόθεση για το επιτρεπτό της μεταβολής του προορισμού των δασών - πέραν της αποκατάστασης της έκτασης μετά το πέρας της επέμβασης - η δημιουργία νέου δάσους, σε αντικατάσταση εκείνου του οποίου ενεκρίθη η μεταβολή». Σχετικά με τις επιτρεπτές επεμβάσεις για τουριστικές εγκαταστάσεις αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής: «Ρυθμίζονται θέματα επέμβασης σε δασικού χαρακτήρα εκτάσεις, καθώς και σε δημόσιες χορτολιβαδικές εκτάσεις για τη δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων. Εναρμονίζονται οι διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας με τις αντίστοιχες διατάξεις της δασικής νομοθεσίας υπό τον όρο πάντοτε της διατήρησης του χαρακτήρα τους στα πλαίσια εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας. Καθορίζεται το είδος και το μέγεθος των εγκαταστάσεων αυτών, οι κατηγορίες των δασικού χαρακτήρα εκτάσεων στις οποίες μπορούν να ανεγερθούν, καθώς και οι αρμόδιες αρχές για τη έκδοση της έγκρισης επέμβασης. Περιλαμβάνονται πλέον στα τουριστικά έργα οι εγκαταστάσεις ιαματικών πηγών ως και τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, τα οποία επιτρέπονται μόνο σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις υπό ειδικούς αυστηρούς όρους και προϋποθέσεις, ενώ ρυθμίζονται θέματα εγκατάστασης ειδικών κατασκευών όπως σχοινοισιδηρόδρομοι επί δασικού χαρακτήρα εκτάσεων». Σύμφωνα με την αιτιολογική αυτή έκθεση, με το άρθρο 36 του νόμου

«αναμορφώνονται πλήρως οι σχετικές με τις επιτρεπτές επεμβάσεις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας με σκοπό τον περιορισμό της πολυνομίας, την επικαιροποίηση και αποκάθαρση της υφιστάμενης νομοθεσίας και την ενσωμάτωση σε αυτήν της σχετικής νομολογίας των δικαστηρίων και κυρίως του Συμβουλίου της Επικρατείας». Ειδικότερα, για το άρθρο 49 του ν. 998/1979, αναφέρεται ότι οι διατάξεις του αποσκοπούν «στην εναρμόνιση των σχετικών ρυθμίσεων της δασικής νομοθεσίας με την υφιστάμενη νομοθεσία για τα τουριστικά έργα, δεδομένου ότι στην πράξη ανέκυπταν ζητήματα εφαρμογής των ισχυουσών διατάξεων, οφειλόμενα σε αντιθέσεις και κενά της σχετικής νομοθεσίας», ως προς δε τις επιμέρους ρυθμίσεις του άρθρου αυτού (49) αναφέρονται τα ακόλουθα: «επιτρέπεται η εγκατάσταση στις δασικού χαρακτήρα εκτάσεις ξενοδοχείων 4 και 5 αστέρων ως και ειδικών κατασκευών, όπως σχοινοσιδηρόδρομοι, εναέριοι θάλαμοι κ.λπ. για πρόσβαση σε περιοχές, εφόσον δεν επέρχεται αλλοίωση του τοπίου, -προβλέπεται μειωμένος συντελεστής δόμησης σε σχέση με τον σήμερα ισχύοντα -περιλαμβάνονται, πλέον, στα τουριστικά έργα και οι εγκαταστάσεις αξιοποίησης ιαματικών πόρων, όπως και η δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων στα ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις, υπό αυστηρούς όμως ειδικούς όρους και προϋποθέσεις».

10. Ειδικότερα, στο άρθρο 45 του ν. 998/1979, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του ανωτέρω ν. 4280/2014, ορίζονται τα εξής: «1. Δεν επιτρέπεται, εν όλω ή εν μέρει, οποιαδήποτε επέμβαση που συνεπάγεται μεταβολή του προορισμού των δασών και δασικών εκτάσεων, πλην όσων ορίζονται ως επιτρεπτές στο παρόν Κεφάλαιο. 2. Κάθε επιτρεπτή, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις αποτελεί εξαιρετικό μέτρο. Επέμβαση σε δάση και δασικές εκτάσεις ως και σε δημόσιες χορτολιβαδικές και βραχύδεις εκτάσεις, σύμφωνα με τους όρους του άρθρου 3 παράγραφος 5 εδάφιο ε' του παρόντος νόμου, όπως ισχύει, επιτρέπεται μετά από έγκριση. Η έγκριση αυτή χορηγείται από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης, μετά από εισήγηση της οικείας δασικής αρχής, εκτός αν ορίζεται αλλιώς στη διάταξη της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου ή στις διατάξεις των άρθρων 46 έως 61. [...] 3. Η έγκριση επέμβασης, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου, εκδίδεται για συγκεκριμένη έκταση εμφανιζόμενη σε τοπογραφικό διάγραμμα με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος του ενδιαφερομένου, εφαρμοζόμενης αναλόγως ως προς την έγκριση αυτή και της διάταξης της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου. Η ανωτέρω έγκριση χορηγείται υπό την προϋπόθεση ότι για τη συγκεκριμένη χρήση δεν είναι δυνατή η διάθεση δημοσίων εκτάσεων μη υπαγομένων στις προστατευτικές διατάξεις του παρόντος νόμου. Στην περίπτωση που βεβαιώνεται από την αρμόδια αρχή ότι δεν είναι δυνατή η διάθεση των παραπάνω εκτάσεων, τότε εξετάζεται από την αρμόδια δασική υπηρεσία εάν μπορούν να διατεθούν δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, άλλως, διατίθενται δασικές εκτάσεις ή δάση. [...] 4. Σε περίπτωση που για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα ή έργο απαιτείται Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών Όρων (ΑΕΠΟ) ή υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ), με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, τότε η έγκριση επέμβασης ενσωματώνεται αντίστοιχα σε αυτές. Για τις επεμβάσεις του παρόντος Κεφαλαίου απαιτείται η έκδοση πράξης χαρακτηρισμού. Σε όσες περιοχές υπάρχει θεωρημένος ή αναρτημένος δασικός χάρτης λαμβάνεται υπόψη ο χαρακτήρας ή η

μορφή που απεικονίζεται στο χάρτη [το εδάφιο αυτό προστέθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 ν. 4467/2017 (Α' 56/13.4.2017)] 5. Κατά τη χορηγούμενη στα πλαίσια έκδοσης της ΑΕΠΟ ή υπαγωγής των Πρότυπων Περιβαλλοντικών Δεσμεύσεων (ΠΠΔ) γνωμοδότηση των δασικών υπηρεσιών εξετάζεται η συμβατότητα του έργου με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, η μη ύπαρξη άλλων διαθεσίμων δημοσίων εκτάσεων, που δεν υπάγονται στις προστατευτικές διατάξεις του παρόντος νόμου με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου και οι τυχόν απαιτούμενες τροποποιήσεις των ισχυόντων διαχειριστικών σχεδίων και των εγκεκριμένων μελετών αναδάσωσης. Σε περίπτωση θετικής γνωμοδότησης τίθενται με αυτήν όροι και περιορισμοί για την ελαχιστοποίηση των τυχόν αρνητικών επιπτώσεων από την εκτέλεση και λειτουργία του έργου. [...] 6.α. Μετά την έκδοση της ΑΕΠΟ ή την υπαγωγή σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (ΠΠΔ) με απόφαση του αρμόδιου Υπουργού ή του οικείου Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης εκδίδεται πράξη πληροφοριακού χαρακτήρα της αρμόδιας Δασικής Αρχής με την οποία εξειδικεύονται οι όροι και οι προϋποθέσεις κάθε επέμβασης, αναφέρονται δε σε αυτήν, ιδίως, τα στοιχεία του δικαιούχου, τα όρια, η θέση και το εμβαδόν της έκτασης, ο σκοπός της επέμβασης, ο χρόνος διάρκειας της, με δυνατότητα ανανέωσης της. Αναφέρονται επίσης, η διαδικασία έκπτωσης του δικαιούχου σε περίπτωση μη τήρησης των όρων της επέμβασης, το ύψος του ανταλλάγματος χρήσης, τα όρια, η θέση και το εμβαδόν της προς αναδάσωση έκτασης, καθώς επίσης και οι όροι αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος μετά τη λήξη του χρόνου διάρκειας της επέμβασης. β. Η πράξη της αρμόδιας Δασικής Αρχής, του πρώτου εδαφίου της περίπτωσης α' της παρούσας παραγράφου, εκδίδεται στο όνομα του προσώπου ή του φορέα που θα κάνει την επέμβαση και αφορά αποκλειστικά στη χρήση ή δραστηριότητα για την οποία ζητείται, μη δυνάμενη να επεκταθεί σε άλλες χρήσεις ή δραστηριότητες. Σε περίπτωση αλλαγής του φορέα εκμετάλλευσης η ανωτέρω πράξη τροποποιείται μόνον ως προς την επωνυμία αυτού. Η πράξη αυτή αφορά στην απολύτως αναγκαία για την υλοποίησή της έκταση, όπου δε απαιτείται άδεια δόμησης, η πράξη αυτή συνοδεύεται εκτός από το τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται το σύνολο του γηπέδου και από διάγραμμα δόμησης, που υποβάλλει ο αιτών. Σε αυτήν την περίπτωση, η άδεια δόμησης εκδίδεται αποκλειστικά και μόνο για την έκταση που αποτυπώνεται στο διάγραμμα δόμησης. Στις περιπτώσεις επιτρεπτών επεμβάσεων του παρόντος νόμου για την έγκριση δόμησης και την άδεια δόμησης, τυχόν κτιριακών εγκαταστάσεων που ανεγείρονται κατά τις κείμενες διατάξεις δεν απαιτείται η ύπαρξη «προσώπου γηπέδου», όπως αυτή ορίζεται κάθε φορά από ειδικές ή γενικές διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας. 7. Ο δικαιούχος της επέμβασης εγκαθίσταται στην έκταση μετά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών για την εκμετάλλευση ή εγκατάσταση του έργου ή της δραστηριότητας. 8. Κάθε επιτρεπτή επέμβαση σε δάσος, δασική έκταση ή στις δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, που προβλέπεται κατά τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου, ενεργείται κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος χρήσης και υποχρεωτικής αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η επέμβαση. Η έκταση αυτή πρέπει να βρίσκεται στην ίδια περιοχή ή σε όμορη αυτής, ελλείψει δε έκτασης εντός της ίδιας διοικητικής ενότητας ή όμορης αυτής, σε άλλη που θα υποδειχθεί από τη δασική υπηρεσία. Η αναδάσωση ή δάσωση διενεργείται από τον δικαιούχο της επέμβασης, με δαπάνες του και επί τη βάσει σχετικής μελέτης, που καταρτίζεται με επιμέλεια του και εγκρίνεται από τη

δασική υπηρεσία. Όταν η έκταση στην οποία πραγματοποιείται η επέμβαση είναι μικρότερη ή ίση με τέσσερα (4) στρέμματα, ο δικαιούχος της επέμβασης υποχρεούται να καταβάλει τη δαπάνη για την υλοποίηση της αναδάσωσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στα επόμενα εδάφια και δεν απαιτείται η σύνταξη της σχετικής μελέτης. Το ποσό της δαπάνης αναδάσωσης κατατίθεται υπέρ του Πράσινου Ταμείου στον ειδικό κωδικό Ειδικός Φορέας Δασών και διατίθεται αποκλειστικά για σκοπούς αναδάσωσης ή δάσωσης. Στην περίπτωση μη εξεύρεσης έκτασης προς αναδάσωση ή δάσωση, ο δικαιούχος της επέμβασης, κατόπιν συντάξεως μελέτης με δαπάνη του ιδίου εγκεκριμένη από τη δασική υπηρεσία, είναι υποχρεωμένος να προβεί σε δασοκομικές εργασίες ή στην εκτέλεση ειδικών δασοτεχνικών έργων επί των εκτάσεων που θα υποδειχθούν από τη δασική υπηρεσία, με σκοπό τη βελτίωση ή και προστασία τους [τα τρία τελευταία εδάφια προστέθηκαν με το άρθρο 1 του ν. 4467/2017]. Οι εργασίες της αναδάσωσης ή δάσωσης αρχίζουν με την έναρξη των εργασιών του έργου, η δε ολοκλήρωσή τους, η οποία επέρχεται με την εγκατάσταση της δασικής βλάστησης, στην προβλεπόμενη από τη μελέτη πυκνότητα και την ικανότητα αυτής για φυσική εξέλιξη και ανάπτυξη, πιστοποιείται από τη δασική υπηρεσία με σχετική διαπιστωτική της πράξη. Αν δεν πραγματοποιηθεί ή δεν πραγματοποιηθεί προσηκόντως η αναδάσωση ή δάσωση από τον υπόχρεο, καταβάλλεται από αυτόν ποσό τριπλάσιο από τη δαπάνη της αναδάσωσης, το οποίο κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Ειδικού Φορέα Δασών του Πράσινου Ταμείου. Το ως άνω ποσό διατίθεται αποκλειστικά για την αναδάσωση ή δάσωση εκτάσεων, κατά προτεραιότητα δε για την αναδάσωση ή δάσωση έκτασης σε αντικατάσταση εκείνης, της οποίας ενεκρίθη η μεταβολή του προορισμού, απαγορευομένης απολύτως της διάθεσής του για άλλο σκοπό. Για τις επεμβάσεις σε δημόσια δάση και δασικές εκτάσεις το αντάλλαγμα χρήσης υπολογίζεται στο 50% της καθοριζόμενης, σύμφωνα με το άρθρο 6, αξίας τους, για δε τις επεμβάσεις σε ιδιωτικά στο 30% αυτής. Ειδικά για τις επεμβάσεις στις δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, το αντάλλαγμα χρήσης υπολογίζεται στο 40% της αξίας τους. Τα παραπάνω ποσοστά δύνανται να αναπροσαρμόζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών. Το αντάλλαγμα χρήσης κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Ειδικού Φορέα Δασών του Πράσινου Ταμείου και διατίθεται αποκλειστικά για την αναδάσωση εκτάσεων, απαγορευομένης απολύτως της διάθεσής του για άλλο σκοπό. Το αντάλλαγμα χρήσης για επεμβάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα εντός δημοσίων δασών και δασικών εκτάσεων και ειδικότερα όσων ασκούν αυτοπροσώπως το επάγγελμα του κτηνοτρόφου, πτηνοτρόφου, κ.λπ., ορίζεται στο ένα τέταρτο (1/4) του ύψους της δαπάνης αναδάσωσης της έκτασης, η οποία θα προκύπτει κατά στρέμμα από το γινόμενο του εκάστοτε συντελεστή Μ επί το σταθερό ποσό 35 ευρώ, για την ενίσχυση της δραστηριότητάς τους. Εκμεταλλευτές λατομείων, μαρμάρων βιομηχανικών ορυκτών ή αδρανών υλικών, οι οποίοι έχουν καταβάλει εγγυητική επιστολή για την αποκατάσταση της έκτασής τους, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, όπως ισχύει, απαλλάσσονται της υποχρέωσης αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η επέμβαση και υποχρεούνται στην καταβολή ανταλλάγματος χρήσης, ίσου με το 100% της καθοριζόμενης, κατά το άρθρο 6 του Ν. 998/1979 (Α' 289), όπως ισχύει, αξίας της έκτασής τους. Αποφάσεις αναδάσωσης ή δάσωσης έκτασης ίδιου εμβαδού που έχουν ήδη εκδοθεί και αφορούν εκμεταλλευτές λατομείων που εμπίπτουν στο προηγούμενο εδάφιο ανακαλούνται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου, εφόσον έχει καταβληθεί

ως αντάλλαγμα χρήσης το 100% της καθοριζόμενης, κατά το άρθρο 6 του Ν. 998/1979 (Α' 289), όπως ισχύει, αξίας της έκτασης επέμβασης [τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 8 προστέθηκαν με το άρθρο 41 παρ. 7 ν. 4409/2016 (Α' 136/28.07.2016)]. 9. Από την καταβολή του ανταλλάγματος χρήσης απαλλάσσεται το Δημόσιο, οι Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού και οι υπηρεσίες ή φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα του άρθρου 1 παρ. 6 του ν. 1256/1982 (Α' 65), όπως εκάστοτε ισχύει. Στην περίπτωση αυτή στη μελέτη του έργου προβλέπεται ειδική δαπάνη για την αναδάσωση ή δάσωση ίσης έκτασης, η οποία πραγματοποιείται από τον δικαιούχο της επέμβασης, στην περιοχή όπου εκτελείται το έργο ή η δραστηριότητα ή σε όμορη περιοχή, που θα του υποδειχθεί από τη δασική υπηρεσία. 10. Από την υποχρέωση αναδάσωσης ή δάσωσης και καταβολής ανταλλάγματος χρήσης εξαιρούνται οι επεμβάσεις των άρθρων 52 παράγραφος 1, 53 παράγραφος 4, 54 παράγραφος 1, 55 παράγραφος 1, 56, 57 παράγραφοι 2 και 3, 58 και 59 παράγραφοι 1 και 2 του παρόντος. 11. Από την υποχρέωση αναδάσωσης ή δάσωσης εξαιρούνται τα πρόχειρα κτηνοτροφικά καταλύματα του άρθρου 47Α, οι επεμβάσεις για γεωργική εκμετάλλευση των παραγράφων 1 και 5 του άρθρου 47, οι προσωρινού χαρακτήρα εγκαταστάσεις του συστήματος εναλλακτικής διαχείρισης στερεών αποβλήτων του άρθρου 52 παράγραφος 4, οι βοτανικοί κήποι, τα υδροτριβεία παραδοσιακού τύπου της παραγράφου 1, οι προσωρινές εγκαταστάσεις για τη διαμονή σε αυτές πληγέντων από φυσικές καταστροφές της παραγράφου 4 και οι επεμβάσεις της παραγράφου 5 του άρθρου 57 του παρόντος. 12. Αν εγκαταλειφθεί ο σκοπός της επέμβασης ή ολοκληρωθεί η επέμβαση η έκταση επανέρχεται στο καθεστώς που ίσχυε πριν από την αλλαγή χρήσης της και αποκαθίσταται, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους περιβαλλοντικούς όρους, σε περίπτωση δε μη ύπαρξης αυτών, σύμφωνα με εγκεκριμένη από τη δασική υπηρεσία μελέτη αποκατάστασης. Η μη συμμόρφωση με τα ανωτέρω διαπιστώνεται με σχετική πράξη του αρμόδιου οργάνου και συνεπάγεται την υποχρεωτική κήρυξη της έκτασης ως αναδασωτέας, την επιβολή από την αρμόδια δασική αρχή σε βάρος του δικαιούχου των ποινών της παραγράφου 1 του άρθρου 71 του παρόντος νόμου, καθώς και την επιβολή διοικητικού προστίμου ποσού από 3.000 μέχρι 10.000 ευρώ ανά στρέμμα, αναλόγως της έκτασης της προκληθείσης βλάβης στο δασικό περιβάλλον, με δυνατότητα αναπροσαρμογής του, κατόπιν κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Οικονομικών. 13. [...] 14. Απαγορεύεται η κατά κυριότητα παραχώρηση δημοσίων δασών, δημοσίων δασικών εκτάσεων ή δημοσίων εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, όπως ισχύει για την εξυπηρέτηση των σκοπών του παρόντος Κεφαλαίου. Όπου στην κείμενη νομοθεσία, απαιτείται τίτλος κυριότητας για την πραγματοποίηση της επέμβασης, αρκεί η έγκριση επέμβασης της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου άλλως η πράξη της παραγράφου 6 του παρόντος άρθρου. 15. Οι προβλεπόμενες στις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου επεμβάσεις σε δάση, δασικές εκτάσεις ή δημοσίων εκτάσεων των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, που βρίσκονται εντός περιοχών προστασίας του ν. 1650/1986, όπως ισχύει, και του ν. 3028/2002, διενεργούνται, εφόσον προβλέπονται από το ειδικό καθεστώς προστασίας των ως άνω περιοχών και υπό την τήρηση και των ειδικότερων όρων και προϋποθέσεων αυτού. Ειδικότερα η διενέργεια των παραπάνω επεμβάσεων στις προστατευόμενες περιοχές του δικτύου Natura, επιτρέπεται εφόσον είναι σύμφωνη με τις σχετικές πρόνοιες των ειδικότερων προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων προστασίας. Σε περίπτωση ελλείψεως των ως άνω κανονιστικών πράξεων

για τη διενέργεια των επεμβάσεων του παρόντος κεφαλαίου ακολουθείται η διαδικασία του άρθρου 10 του ν. 4014/2011. Επίσης οι προβλεπόμενες στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου τουριστικές εγκαταστάσεις, επιχειρηματικά πάρκα, δεξαμενές αποθήκευσης πετρελαιοειδών μετά των αναγκαίων αγωγών προσαγωγής τους, εκπαιδευτήρια με τις συνοδές τους εγκαταστάσεις και νοσοκομεία, θεραπευτήρια και εγκαταστάσεις των Περιφερειακών Συστημάτων Υγείας και Πρόνοιας (Πε.ΣΥ.Π), εφόσον προβλέπονται από ειδικό χωρικό σχέδιο του άρθρου 8 του ν. 4269/2014 (Α' 142) διενεργούνται στις ανωτέρω εκτάσεις σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του. 16. [...] 17 [...]». Περαιτέρω, στο άρθρο 49 του νόμου αυτού, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του ανωτέρω ν. 4280/2014, και υπό τον τίτλο «Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα» ορίζονται τα εξής: «1. Επιτρέπεται η επέμβαση σε δημόσια δάση, δημόσιες δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου για τη δημιουργία χιονοδρομικών κέντρων, εγκαταστάσεων αξιοποίησης ιαματικών πηγών - υδροθεραπευτηρίων, κέντρων θαλασσοθεραπείας και ξενοδοχειακών καταλυμάτων κατηγορίας 4 ή 5 αστέρων, καθώς και η διάνοιξη και δημιουργία διόδων διαδρομών γκολφ. Στις ανωτέρω εκτάσεις επιτρέπεται η εγκατάσταση μηχανισμών με συρματοσχοίνα (σχοινοσιδηρόδρομοι, καλωδιοκίνητοι εναέριοι θάλαμοι και τηλεσκι) που έχουν σκοπό την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων της παρούσας παραγράφου, με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται αισθητική αλλοίωση του τοπίου. 2. Το σχετικό αίτημα για την χορήγηση έγκρισης επέμβασης συνοδεύεται από έκθεση τουριστικής αξιοποίησης, στην οποία πρέπει να τεκμηριώνεται ότι συντρέχει εξαιρετικός λόγος δημοσίου συμφέροντος, ότι εξυπηρετείται ανάγκη της εθνικής οικονομίας, ότι η σχεδιαζόμενη επένδυση επιφέρει ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην εθνική και τοπική οικονομία, στην απασχόληση και στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν και να αιτιολογείται ότι η επέμβαση αυτή αποτελεί το μόνο πρόσφορο μέσο για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος με τη μικρότερη δυνατή απώλεια δασικού πλούτου. 3. Οι επεμβάσεις της παραγράφου 1 του παρόντος δεν πραγματοποιούνται στις εκτάσεις των κατηγοριών α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του παρόντος νόμου και των κατηγοριών α', στ' και ζ' της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου. 4α. Επιτρέπεται η χρησιμοποίηση ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων για τους σκοπούς της παραγράφου 1 υπό τους αυτούς ως άνω όρους και προϋποθέσεις των προηγούμενων παραγράφων 1 έως 3 του παρόντος άρθρου. β. Επίσης επιτρέπεται η επέμβαση σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της περίπτωσης Γ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993, όπως ισχύει και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, υπό τους ανωτέρω όρους ως και υπό τους ειδικότερους όρους και σύμφωνα με τη διαδικασία των επόμενων περιπτώσεων γ' έως στ' της παρούσας παραγράφου. Όταν η επέμβαση για τη δημιουργία των ανωτέρω σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής γίνεται εξ ολοκλήρου σε ιδιωτική έκταση αμιγώς δασικού χαρακτήρα, τότε το εμβαδόν της έκτασης αυτής πρέπει να είναι κατ' ελάχιστο 500 στρέμματα. γ. Στην περίπτωση των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, το σχετικό αίτημα για τη χορήγηση έγκρισης επέμβασης και η έκθεση τουριστικής αξιοποίησης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου διαβιβάζονται από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή προς σχετική εισήγηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011. δ. Για τις εγκαταστάσεις των παραγράφων 4 και 1 του

παρόντος άρθρου, η συνολική έκταση των χώρων που καταλαμβάνουν οι επεμβάσεις (κάλυψη) δεν μπορεί να υπερβεί το δέκα τοις εκατό (10%) της έκτασης για την οποία εγκρίνεται η επέμβαση προς τουριστική αξιοποίηση. Ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται στο ως άνω 10% της έκτασης και καθορίζεται κλιμακωτά ως εξής: αα) Για έκταση εμβαδού έως 5000 στρέμματα ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,5. ββ) Για έκταση εμβαδού από 5000 έως 6000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1000 στρέμματα των 5000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,3. γγ) Για έκταση εμβαδού από 6000 έως 7000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1000 στρέμματα των 6000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,2. δδ) Για έκταση εμβαδού από 7000 έως 8000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1000 στρέμματα των 7000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,1. εε) Για έκταση εμβαδού πλέον των 8000 στρεμμάτων δεν υπολογίζεται συντελεστής δόμησης. Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω σε περίπτωση που η επέμβαση διενεργείται στην ηπειρωτική χώρα και υπό την προϋπόθεση ότι απέχει από την ακτογραμμή τουλάχιστον δέκα χιλιόμετρα, τότε ο συντελεστής δόμησης, υπολογιζόμενος επί του 10%, ορίζεται σε 0,5 μέχρι τα 8.000 στρέμματα. Μετά τα 8.000 στρέμματα δεν υπολογίζεται συντελεστής δόμησης. Με την επιφύλαξη του προηγούμενου εδαφίου, εφόσον η έκταση εξυπηρετεί και αθλητικές χρήσεις εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, το συνολικώς επιτρεπόμενο ποσοστό των διατιθέμενων χώρων δεν μπορεί να υπερβεί το είκοσι τοις εκατό (20%) αυτής, υπό τον όρο ότι η έκταση αυτή καλύπτεται από δασική βλάστηση αείφυλλων ή φυλλοβόλων πλατύφυλλων σε ποσοστό τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) και ότι η συνολική προς αξιοποίηση έκταση είναι μεγαλύτερη των τριών χιλιάδων (3.000) στρεμμάτων. ε) Με την επιφύλαξη της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, για την δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις εκτός οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων, εκδίδεται, αντί της κοινής απόφασης της περίπτωσης α' του άρθρου 9 του ν. 4002/2011, προεδρικό διάταγμα χαρακτηρισμού και οριοθέτησης σύνθετου τουριστικού καταλύματος με πρόταση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Τουρισμού ύστερα από έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στην υπ' αριθ. ΥΠΕΧΩΔΕ/ΕΥΠΕ/οικ. 107017/28.8.2006 κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, εφαρμοζόμενης αναλόγως της διαδικασίας των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 3 του άρθρου 29 του ν. 2545/1997, όπως αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4002/2011. στ) Με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Τουρισμού καθορίζονται ειδικές τεχνικές, μορφολογικές και λειτουργικές προδιαγραφές για τα τουριστικά καταλύματα του παρόντος άρθρου, καθώς και οι προδιαγραφές και τα κριτήρια επιλογής, με βάση τη βλάστηση, το ανάγλυφο του χώρου υλοποίησης των εγκαταστάσεων αυτών. 5. Στα γήπεδα εκμετάλλευσης των οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων του άρθρου 1 του ν. 4179/2013 επιτρέπεται να περιλαμβάνονται δάση, δασικές εκτάσεις και δημόσιες εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, υπό τον όρο διατήρησης του χαρακτήρα τους. Οι ανωτέρω εκτάσεις προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου και συνυπολογίζονται στην αξιοποιήσιμη έκταση αυτού, κατά το μέτρο όμως που έχει εγκριθεί επέμβαση σε αυτές, και μόνο, σύμφωνα με τους όρους των παραγράφων 1

έως 4 του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων που πολεοδομούνται, εάν στην περιοχή αυτών υπάρχουν εκτάσεις των ανωτέρω κατηγοριών, τότε αυτές προσμετρούνται στην επιφάνεια του γηπέδου αλλά παραμένουν εκτός σχεδίου». Εξάλλου, στο άρθρο 3 παρ. 5 του ν. 998/1979, όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 32 παρ. 4 του ανωτέρω ν. 4280/2014, ορίζονται τα εξής: «5. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου πλην των περιπτώσεων των άρθρων 17, 22, 63, 64 και 65 του παρόντος νόμου υπάγονται και οι εκτάσεις των επόμενων περιπτώσεων α' και β' του παρόντος, που δεν έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιωτικές με έναν από τους τρόπους του άρθρου 10 του ν. 3208/2003: α) Οι χορτολιβαδικές εκτάσεις που βρίσκονται επί ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών και συγκροτούν φυσικά οικοσυστήματα αποτελούμενα από φρυγανική, πώδη ή άλλη αυτοφυή βλάστηση ή από δασική μεν βλάστηση που δεν συνιστά δασοβιοκοινότητα. β) Οι βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις των ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών. γ) [...]».

II. Χωροταξικό και πολεοδομικό καθεστώς περιοχής (παρατ. 11 - 13)

11. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης [6876/4871/2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής, (Α' 128)], μεταξύ των βασικών στόχων και επιδιώξεων για τη χωρική διάρθρωση του τουρισμού (άρθρο 7) συγκαταλέγονται α) η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της χώρας, β) η προσαρμογή και ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα και τάσεις της τουριστικής αγοράς για την βελτίωση της αποδόσεως και της ανταγωνιστικότητας του τομέα, γ) η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, δ) η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, ε) ο περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δομήσεως τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές, και, μεταξύ άλλων, στον ορεινό χώρο και στ) η διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή. Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 του Γενικού Πλαισίου, στη χωρική οργάνωση του αγροτικού χώρου επιδιώκεται η αύξηση της ελκυστικότητας αυτού ως περιοχής οικήσεως, αναψυχής και ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων, ιδιαίτερα δε του πρωτογενή τομέα, με την ανάπτυξη ποιοτικών πρωτογενών δραστηριοτήτων σε συνδυασμό με τον τουρισμό.

12. Στην ενότητα Β.1.4. του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) της Δημοτικής ενότητας Αταλάντης Δήμου Λοκρών που εγκρίθηκε με την 5047/222905/31.10.2012 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας – Στερεάς Ελλάδας (ΑΑΠ 362), η έκταση για την οποία προτείνεται η υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α προβλέπεται ως «Περιοχή τουρισμού αναψυχής Ορίζεται περιοχή τουρισμού αναψυχής σε έκταση 12.500 στρεμμάτων περίπου, ανατολικά των ορίων του οικισμού Έξαρχος στην οποία επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 8 του Π.Δ. 23-2-87 (ΦΕΚ 166 Δ/1987, συμπεριλαμβανομένων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων όπως αυτά προσδιορίζονται στις διατάξεις του Ν. 4002/2011 και του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό όπως κάθε φορά ισχύουν». Εξάλλου, στο άρθρο 3 κεφάλαιο Α «Θέση και ρόλος της Περιφέρειας στο

Διεθνή, Ευρωπαϊκό και Εθνικό Χώρο» του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, που εγκρίθηκε με την 26298/1.7.2003 απόφαση της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 1469), αναφέρεται ότι η Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, ως προς τα αναπτυξιακά μεγέθη, χαρακτηρίζεται από υψηλή ανεργία και υπολείπεται ακόμα του κοινοτικού μέσου όρου ως προς το ΑΕΠ, ότι αιχμή της Περιφέρειας στην προσπάθεια αναβαθμίσεως της θέσεώς της, μπορεί να είναι, μεταξύ άλλων, και ο τουρισμός που συνδέεται με τους ειδικούς πόρους της και νέες μορφές ποιοτικής αξιοποίησής τους (φυσική και πολιτιστική κληρονομιά, υδροθεραπεία, χιονοδρομικά κέντρα). Περαιτέρω, στο κεφάλαιο Β «Αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης και προοπτικών στο επίπεδο της Περιφέρειας» του ίδιου άρθρου, στο στοιχείο Β.2.3. «Απασχόληση - Ανεργία» αναφέρεται ότι αρνητική εξέλιξη εμφανίζει το ποσοστό ανεργίας στην εν λόγω Περιφέρεια, που παρουσιάζει σταθερή μακροχρόνια άνοδο, εφόσον το 1998 το ποσοστό ανεργίας στην Περιφέρεια ήταν 12,8% (10,8% στη χώρα) και το 1999, 14,2%, το φαινόμενο δε αυτό είναι ιδιαίτερα έντονο στην περιοχή, μεταξύ άλλων, της Φθιώτιδας, στο δε στοιχείο Β.3.3., αναφέρεται ότι ο τριτογενής τομέας αποτελεί «τον κύριο πλέον παράγοντα της υπό διαμόρφωση νέας αναπτυξιακής αστικής διάστασης της παραγωγικής φυσιогνωμίας της περιφέρειας, καθώς έχει ήδη αρχίσει να ενισχύεται η σύζευξη δευτερογενούς - τριτογενούς τομέα στα μεσαία και μικρά περιφερειακά αστικά κέντρα, η οποία ενεργοποιείται μέσα από τη σταδιακή χωροταξική ανασυγκρότηση της βιομηχανικής βάσης, την παροχή βιομηχανικών υποδομών, την εμφάνιση υπηρεσιών ειδικής τεχνολογίας έρευνας και ανάπτυξης και την προσφορά υψηλού επιπέδου υπηρεσιών χειμερινού, φυσιολατρικού και καλλωπιστικού (SPA) τουρισμού». Στο κεφάλαιο Δ «Πρόταση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας», στο στοιχείο Δ2 «Αναπτυξιακό Πλαίσιο», αναφέρεται ότι «ο τριτογενής τομέας πρέπει να αποτελέσει, ποιοτικά, το καθοριστικό εργαλείο διαμόρφωσης της νέας αναπτυξιακής φυσιогνωμίας της Περιφέρειας». Στην κατεύθυνση αυτή, επιδιώκεται, κατά τα οριζόμενα στο εν λόγω περιφερειακό πλαίσιο, η ενίσχυση ιδιωτικών πρωτοβουλιών επενδύσεων προς τον «επιλεκτικό τουρισμό», με την ανάληψη σημαντικών επενδύσεων στον θεραπευτικό/καλλωπιστικό τουρισμό και την στροφή προς τον μεγάλο και πολυτελή ξενοδοχειακό τουρισμό. Τέλος, στον πίνακα «Προτεραιότητες Τουρισμού στους νέους ΟΤΑ» προτείνεται για τον Δήμο Αταλάντης η ανάπτυξη παραθεριστικού τουρισμού.

13. Εξάλλου, η οικεία Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων Σ.Μ.Π.Ε. [βλ. κατωτ. παρατ. 16 - 22], με βάση την οποία προτείνεται το παρόν σχέδιο διατάγματος εκπονήθηκε κατ' εκτίμηση, πλην άλλων, και του αντικατασταθέντος Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό του έτους 2009 [24208/4.6.2009 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 1138)], η αντικατάσταση όμως αυτή δεν επηρεάζει την νομιμότητα προτάσεως του παρόντος σχεδίου διατάγματος. Και τούτο διότι, η ανωτέρω μελέτη εκτίμησε μεν τη συμβατότητα της υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α. προς τις κατευθύνσεις του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον τουρισμό, παράλληλα, όμως, συνεκτίμησε και τις κατευθύνσεις και προβλέψεις των λοιπών σχεδίων του χωρικού σχεδιασμού, δηλαδή του Γενικού Πλαισίου και του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού Στερεάς Ελλάδας καθώς και το Γ.Π.Σ. Αταλάντης, κατέληξε δε στο συμπέρασμα ότι οι

χρήσεις γης και οι όροι δομήσεως συνάδουν προς τις κατευθύνσεις των ανωτέρω χωροταξικών σχεδίων και τις διατάξεις των λοιπών νομοθετημάτων που ρυθμίζουν τα συναφή με τον χωρικό σχεδιασμό θέματα. Επομένως, και με δεδομένο, μάλιστα, ότι το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον Τουρισμό συνιστούσε, κατ' αρχήν, εξειδίκευση των κατευθύνσεων του Γενικού Χωροταξικού Πλαισίου, το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος, παρά το ότι δεν υφίσταται επί του παρόντος Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον τουρισμό, νομίμως προτείνεται κατά τούτο (πρβλ. ΣτΕ 1705/2017 Ολομ. σκ. 11, 519/2017 7μ. σκ. 6, ΠΕ 70/2017 σκ.15).

B. ΤΟ ΥΠΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΧΕΔΙΟ (παρατ. 14 - 22)

14. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο διατάγματος προκύπτουν τα εξής: Η προς έγκριση Π.Ο.Τ.Α. αναπτύσσεται στην Περιφερειακή Ενότητα Φθιώτιδας, στην περιοχή της Αταλάντης, εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Λοκρών, ανατολικά του οικισμού Έξαρχος και σε επαφή με την περιφέρεια του Δήμου Ορχομενού, σε εκτός σχεδίου περιοχή εκτάσεως 12.351.470,77 τ.μ., εκ της οποίας έχουν δασικό χαρακτήρα 11.910.655,16 τ.μ. [βλ. την επόμενη παρατήρηση] και μη δασικό 440.815,61 τ.μ. Η έκταση αυτή φέρεται ότι ανήκει κατά κυριότητα στην εταιρεία «ΛΟΚΡΟΣ Μονοπρόσωπη Π.Ε.» [βλ. 25.290/14.3.2006 συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο αγοραπωλησίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεώργιου Θωμά Στεφανάκου και το 343/18.1.1016 Πρακτικό του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, το οποίο έχει γίνει αποδεκτό από τον Γενικό Γραμματέα του Υπουργείου Οικονομικών, στο οποίο αναφέρεται ότι δεν θα ασκηθεί ένδικο βοήθημα κατά της ως άνω εταιρείας]. Το ύψος δε της ως άνω επενδύσεως, υπερβαίνει, σύμφωνα με τη συνοδευτική του σχεδίου έκθεση της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) του Υπουργείου Τουρισμού, το ποσό του 1,5 δις ευρώ.

15. Αρχικώς, με την απόφαση 1631/21.5.2007 του Νομάρχη Φθιώτιδας, η προαναφερθείσα έκταση είχε χαρακτηριστεί ως ορεινό μη καλλιεργήσιμο λιβάδι. Ακολούθως, όμως, εκδόθηκε η 1074/56901/ 26.3.2014 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Αταλάντης, σύμφωνα με την οποία χαρακτηρίστηκαν: α) το τμήμα Α της εκτάσεως, συνολικού εμβαδού 339.532,32 τ.μ., ως έκταση μη δασικού χαρακτήρα, ανήκουσα στις γεωργικές καλλιεργούμενες εκτάσεις, β) το τμήμα Β της εκτάσεως εμβαδού 72.886,92 τ.μ., ως χορτολιβαδική έκταση, γ) το τμήμα Γ της εκτάσεως, συνολικού εμβαδού 16.074,63 τ.μ., ως έκταση μη εμπίπτουσα στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, εφόσον εμφανίζει στις αεροφωτογραφίες των ετών 1945 ή 1960 αγροτική μορφή, δ) το τμήμα Δ της εκτάσεως, συνολικού εμβαδού 11.337.326,40 τ.μ., ως δάσος αείφυλλων πλατύφυλλων. Σε ένα τμήμα δε της εν λόγω περιοχής, εκτάσεως 585.650,50 τ.μ., στη θέση «Ρουπάκια», για την οποία είχε εκδοθεί η 4738/5.12.2005 πράξη αναδασώσεως της με εντολή Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας υπογράφουσας Γενικής Διευθύντριας Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας (Δ' 1471/30.12.2005), και στην οποία, όπως προκύπτει από την Σ.Μ.Π.Ε. [βλ. κατωτ. παρατ. 17], δεν σχεδιάζεται καμία παρέμβαση, εκδόθηκε η 3649/200696/3.11.2015 (Δ' 389) πράξη άρσεως - ανακλήσεως της αναδασώσεως του ασκούντος καθήκοντα Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδας. Με την πράξη αυτή, τμήμα 12.321,73 τ.μ. της προαναφερθείσας αναδασωτέας εκτάσεως χαρακτηρίζεται ως έκταση μη δασικού χαρακτήρα και τμήμα εμβαδού 573.328,27 τ.μ. αυτής, χαρακτηρίζεται ως δάσος αείφυλλων - πλατύφυλλων «διότι έχει επιτευχθεί, μέσω φυσικής αναδάσωσης, η επαναφορά της δασικής βλάστησης με οικολογικά

χαρακτηριστικά επαρκή για τον κατά το Σύνταγμα και τη δασική νομοθεσία χαρακτηρισμό της ως έκταση δασικού χαρακτήρα, καλυπτόμενη από δασική θαμνώδη βλάστηση αείφυλλων πλατύφυλλων (κυρίως πρίνου, ασπάλαθου, γκορτσιάς και σχίνου) με ποσοστό κάλυψης 80 - 100% και από χορτολιβαδική βλάστηση (κυρίως λαδανιά ασφάκα και αφάνα), αποκαθιστώντας στο μέγιστο βαθμό την ισορροπία του δασικού οικοσυστήματος της περιοχής» [βλ. ακολούθως, την 2578/129172/ 26.7.2016 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Αταλάντης]. Εξάλλου, από την 99562/6037/4.12.2008 πράξη του Δασάρχη Αταλάντης και την από 17.3.2014 εισήγηση της Μ. Σουλτανοπούλου προκύπτει ότι στην εν λόγω έκταση εμφανίζεται κυρίως θαμνώδης και δενδρώδης δασική βλάστηση αείφυλλων και πλατύφυλλων, με κυρίαρχα είδη το σχίνο, τον πρίνο, το παλιούρι, την κουμαριά, την αγριελιά, την γκορτσιά και τον ασπάλαθο, με βαθμό συγκομώσεως άνω του 0,80 στο μεγαλύτερο μέρος αυτής.

16. Τον Νοέμβριο του 2013, κατατέθηκε από τους ενδιαφερόμενους στην Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε. η 19001/04.11.2013 αίτηση για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση της Π.Ο.Τ.Α. "Atalanti Hills", με φορέα ιδρύσεως και εκμεταλλεύσεως την ως άνω εταιρεία. Τον Οκτώβριο του έτους 2014 κατατέθηκε τροποποιημένος φάκελος με την προσαρμογή του προτεινόμενου έργου στις διατάξεις του ν. 4280/2014, καθώς και συμπληρωματικά στοιχεία που ζητήθηκαν από την Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε. Μετά από έλεγχο της τυπικής του πληρότητας, ο φάκελος διαβιβάστηκε αφενός μεν στη Διεύθυνση Χωροταξικού Σχεδιασμού, αφετέρου δε στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του ΥΠΑΠΕΝ, αρμόδια αρχή για την έγκριση της υποβληθείσας από μηνός Ιουλίου 2015 Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) που εκπονήθηκε από την τεχνική ομάδα της εταιρείας «ENVECO A.E.». Μετά από την από 12.5.2015 κοινή σύσκεψη των υπηρεσιών αδειοδοτήσεως, της Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε., του Υπουργείου Τουρισμού και της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΑΠΕΝ, εξετάστηκε η ουσιαστική πληρότητα του φακέλου δικαιολογητικών και ελέγχθηκε η συμβατότητα της αιτήσεως προς τα δεδομένα του ισχύοντος χωροταξικού σχεδιασμού, συντάχθηκε δε το από 12.05.2015 Πρακτικό Κοινής Σύσκεψης, για την καταρχήν διαπίστωση της συνδρομής των αναγκαιών προϋποθέσεων του άρθρου 29 του ν. 2545/1997. Στη συνέχεια, ο φάκελος της Σ.Μ.Π.Ε. και το ως άνω πρακτικό διαβιβάστηκαν στη Διεύθυνση Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης για την τήρηση της διαδικασίας εγκρίσεως της Σ.Μ.Π.Ε., στο Περιφερειακό Συμβούλιο Στερεάς Ελλάδος και στις λοιπές αρμόδιες Υπηρεσίες για γνωμοδότηση. Ακολούθως, με το 11/26.10.2015 πρακτικό της, η Επιτροπή Περιβάλλοντος και Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, γνωμοδότησε ομόφωνα θετικά υπέρ της εγκρίσεως Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση Π.Ο.Τ.Α. υπό τους όρους α) να γίνει επίσημη υδρολογική μελέτη, που να επιτρέπει την επένδυση, β) το Δημόσιο να εγκαταλείψει τελεσίδικα την διεκδίκηση του χώρου και γ) να διευκρινιστεί η δυνατότητα της ως άνω εταιρείας και οι προϋποθέσεις εγκαταστάσεως της Π.Ο.Τ.Α. εντός περιοχής χαρακτηρισμένης ως δασικής. Αφού ετέθη σε διαβούλευση το σχέδιο, με την 37452/26.07.2016 κ.υ.α. των Υπουργού και Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και της Αναπληρώτριας Υπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, εγκρίθηκε η Σ.Μ.Π.Ε. της εν λόγω Π.Ο.Τ.Α., η οποία αναρτήθηκε στην Διαύγεια στις 26.07.2016 και δημοσιεύθηκε στις εφημερίδες «Έθνος» και «Ημερησία» στις 30.07.2016. Στην μελέτη αυτή 1) περιγράφεται το σχέδιο αναπτύξεως της ως άνω επενδύσεως, 2) αναφέρεται η

σκοπιμότητα και παρατίθενται οι γενικοί και περιβαλλοντικοί στόχοι υλοποιήσεως του σχεδίου, 3) παρουσιάζονται τα εξετασθέντα εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξεως, μεταξύ των οποίων και το μηδενικό, 4) περιγράφεται η προτεινόμενη Π.Ο.Τ.Α. και αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση του περιβάλλοντος και 5) εξετάζονται οι επιπτώσεις του σχεδίου στο περιβάλλον και συγκεκριμένα, στο κλίμα, στη βιοποικιλότητα της περιοχής, στα ύδατα, στο έδαφος, στην αισθητική του τοπίου, στον πληθυσμό, στην πολιτιστική κληρονομιά του τόπου και στην οικονομία και ανάπτυξη της περιοχής, προτείνονται δε τα μέτρα προστασίας για τη διαχείριση του περιβάλλοντος της περιοχής, καθώς και σύστημα παρακολουθήσεως των σημαντικών επιπτώσεων κατά την εφαρμογή του σχεδίου.

17. Σύμφωνα με την ως άνω Σ.Μ.Π.Ε. [στοιχ. 5.2. Περιγραφή Π.Ο.Τ.Α.], η προτεινόμενη Π.Ο.Τ.Α. έχει σχεδιαστεί ώστε να προσφέρει παροχές και υπηρεσίες υψηλών προδιαγραφών, αποτελείται δε από τρεις ενότητες, με τις ονομασίες «ΝΟΤΟΣ», «ΖΕΦΥΡΟΣ», «ΒΟΡΡΑΣ», οι εκτάσεις των οποίων παρουσιάζονται στο «Σχέδιο Γενικής Διάταξης - Περιοχές Ενοτήτων Έργου» της Σ.Μ.Π.Ε. (Α.03.02.2 σε κλ.1:5.000), κάθε μία εκ των οποίων περιλαμβάνει ένα Σύνθετο Τουριστικό Κατάλυμα (ΣΤΚ), εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής (γήπεδα γκολφ), καθώς και συμπληρωματικές εγκαταστάσεις αναψυχής και αθλήσεως. Τα τρία Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, περιλαμβάνουν ξενοδοχεία πέντε αστέρων, συνολικής δυναμικότητας 8.872 κλινών [2.990 κλίνες στα ξενοδοχειακά συγκροτήματα και 5.882 κλίνες σε 3.306 τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, ποσοστό των οποίων μπορεί να πωληθεί ή να εκμισθωθεί μακροπρόθεσμα], υβριδικό κέντρο υδροθεραπείας και ομορφιάς (spa), εγκαταστάσεις για την ανάδειξη περιβαλλοντικών στοιχείων της περιοχής, λίμνες και μονοπάτια στη φύση, αθλητικά κέντρα και εγκαταστάσεις, πολιτιστικό χωριό, χωριό περιπέτειας για παιδιά, χρήσεις αναψυχής, εμπορίου και βοηθητικές εγκαταστάσεις, καθένα δε εξ αυτών διαθέτει ένα (1) γήπεδο γκολφ δεκαοκτώ (18) οπών. Σύμφωνα με τα μετρικά στοιχεία της Σ.Μ.Π.Ε. [στοιχ. 5.2.1.3], η συνολική έκταση του γηπέδου είναι 12.351.470,77 τ.μ., εκ των οποίων δασικές εκτάσεις 11.910.655,16 τ.μ. και μη δασικές 440.815,61 τ.μ. [βλ. κατωτ. παρ. 18], αφαιρουμένων δε των επιφανειών του κοινοτικού δρόμου και των οριοθετημένων ρεμάτων (11.910.655,16 τ.μ. - 56.275,89 τ.μ. - 42.750,00 τ.μ. = 11.811.629,27 τ.μ.), το συνολικό εμβαδόν του γηπέδου προς εκμετάλλευση είναι 12.252.444,88 τ.μ. (11.811.629,27 τ.μ. + 440.815,61 τ.μ.). Κατά τη Σ.Μ.Π.Ε. ο συντελεστής δομήσεως (σ.δ.) για το τμήμα της εκτάσεως με δασικό χαρακτήρα, επειδή το ακίνητο απέχει τουλάχιστον 10 χιλιόμετρα από ακτές, είναι 0.05 για 8.000 στρέμματα εκτάσεως, υπολογιζόμενος επί του 10% της εκτάσεως, επομένως ο σ.δ. για την έκταση δασικού χαρακτήρα του έργου είναι 8.000.000 τ.μ. \times 0.05 = 400.000 τ.μ., η δε επιτρεπόμενη δόμηση στις μη δασικές εκτάσεις με εφαρμογή σ.δ., κατ' επιλογήν, 0.05. είναι 440.815,61 τ.μ. \times 0.05 = 22.040,78 τ.μ., δηλαδή το σύνολο επιτρεπόμενης δομήσεως ανέρχεται σε 422.040,78 τ.μ.. Το ποσοστό των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών που μπορεί να πωληθεί ή εκμισθωθεί μακροπρόθεσμα, σύμφωνα με την Σ.Μ.Π.Ε., ανέρχεται σε 422.040,78 τ.μ. \times 70% = 295.428,55 τ.μ. (μέγιστο). Για την κάλυψη του ακινήτου με κτιριακές εγκαταστάσεις, κατ' επίκληση των διατάξεων του άρθρου 49 του ν. 4280/2014, προβλέπονται τα εξής: Κάλυψη στις δασικές εκτάσεις του γηπέδου για κτιριακές εγκαταστάσεις και άλλους χώρους αυτών, 11.811.629,27 τ.μ. \times 10% = 1.181.162,93 τ.μ., κάλυψη στις μη δασικές εκτάσεις του γηπέδου για κτιριακές εγκαταστάσεις 440.815,61 τ.μ. \times 20% = 88.163,12 τ.μ. και συνολικά η επιτρεπόμενη κάλυψη του ακινήτου για κτιριακές εγκαταστάσεις και

άλλους χώρους αυτών, δηλαδή το σύνολο της επιφάνειας του γηπέδου, το οποίο μπορεί να διατεθεί για αυτές, ανέρχεται σε 1.269.326,05 τ.μ. Περαιτέρω, ως προς την κάλυψη του ακινήτου για τις αθλητικές χρήσεις, κατ' επίκληση ομοίως των διατάξεων του άρθρου 49 του 4280/2014, προβλέπονται τα εξής: Κάλυψη στις δασικές εκτάσεις του γηπέδου για αθλητικές εγκαταστάσεις 11.811.629,27 τ.μ. X 10% = 1.181.162,93 τ.μ., κάλυψη στις μη δασικές εκτάσεις του γηπέδου για αθλητικές εγκαταστάσεις 440.815,61 τ.μ. - 88.163,12 τ.μ. = 352.652,49 τ.μ. Σύμφωνα με την Σ.Μ.Π.Ε., όποιο τμήμα της ως άνω επιφάνειας 1.269.326,05 τ.μ., δεν χρησιμοποιηθεί για κτιριακές εγκαταστάσεις, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για αθλητικές εγκαταστάσεις, και συνεπώς, η επιτρεπόμενη κάλυψη ακινήτου για αθλητικές εγκαταστάσεις, δηλαδή το σύνολο της επιφάνειας του ακινήτου, το οποίο μπορεί να διατεθεί για αυτές, ανέρχεται σε 1.533.815,42 τ.μ. Ως προς τα πραγματοποιούμενα, κατά την Σ.Μ.Π.Ε., μεγέθη, για τα ως άνω σύνθετα τουριστικά καταλύματα, προβλέπεται δόμηση κύριων χώρων περίπου 420.823,50 τ.μ. δασικής και μη δασικής εκτάσεως [άρθρο 3 του υπό επεξεργασία σχεδίου], η οποία σύμφωνα με τη Σ.Μ.Π.Ε., είναι μικρότερη της επιτρεπόμενης δομήσεως γηπέδου (422.040,78 τ.μ.), οι δε αθλητικές χρήσεις με τα τρία γήπεδα γκολφ θα καλύψουν 1.703.465,00 τ.μ. δασικής και μη δασικής εκτάσεως, η οποία επίσης είναι μικρότερη της επιτρεπόμενης καλύψεως (1.738.308,73 m²) [κεφ. 5.2.1.3 Σ.Μ.Π.Ε. σελ. 73]. Ως προς το ύψος, σύμφωνα με την Σ.Μ.Π.Ε. [στοιχ. 5.2.1.2.], εφαρμόζονται οι διατάξεις του π.δ. της 20.1.1988 σε συνδυασμό με την παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 2919/2001 [βλ. ανωτ. παρ. 8]. Ως προς τις τρεις ενότητες της Π.Ο.Τ.Α («Νότος», «Ζέφυρος», «Βορράς») αναφέρεται ότι η δομούμενη επιφάνεια αυτών, δεν διασπείρεται σε όλη την έκταση του γηπέδου, αλλά κάθε μια από αυτές, οργανώνεται σε υποενότητες ή «χωριά», τα οποία απεικονίζονται στο «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Χωροθέτηση Εγκαταστάσεων» της Σ.Μ.Π.Ε. [Α.03.02.3, κλ. 1:5.000], χωρίς διασπορά σε όλη την έκταση του γηπέδου.

18. Η έκταση της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α., σύμφωνα με τα ως άνω στοιχεία του φακέλου, είναι ιδιόκτητη και βρίσκεται σε ορεινή, ημιορεινή, βραχώδη περιοχή στις υπώρειες του όρους Χλωμό της Λοκρίδας, απέχει δε από τη θάλασσα 11 χιλ. περίπου [βλ. την από 17.3.2014 εισήγηση της Μ. Σουλτανοπούλου για την έκδοση πράξεως χαρακτηρισμού εκτάσεως]. Δεν έχει, κατά τη Σ.Μ.Π.Ε. πυκνή βλάστηση, αρχαιολογικά ευρήματα, μνημεία και οικισμούς [βλ. Σ.Μ.Π.Ε. 6.9., όπου περιγράφονται οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία της Δημοτικής Ενότητας Αταλάντης που παρουσιάζονται στο Χάρτη Χρήσεων Γης - Παράρτημα 4, Χάρτης 5]. Συγκεκριμένα, η περιοχή εφαρμογής της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α., αναπτύσσεται επί του όρους Χλωμό και χαρακτηρίζεται από υψομετρική διαφορά περίπου 400 m.. Το κεντρικό και νότιο τμήμα της βρίσκεται επί του όρους Μισοβούνι (με υψόμετρο 512 μέτρα). Το ανάγλυφο της περιοχής της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α. χαρακτηρίζεται ως λοφώδες με τη μορφολογική έξαρση του όρους Χλωμό, που καταλαμβάνει το δυτικό τμήμα της περιοχής υπό έγκριση [βλ. 6.3. Σ.Μ.Π.Ε. σελ. 142]. Η επιφάνεια της Π.Ο.Τ.Α. είναι ίση με 12.351.470,77 τ.μ. ενώ η έκταση θεωρείται ενιαία σύμφωνα με την απόφαση 177/2012 (Β' 319/14.2.2012). Εντός της εκτάσεως, διέρχονται παροδικής ροής ρέματα και ειδικότερα το Τούρκου ρέμα και το Παπά ρέμα, τα οποία έχουν επικυρωμένη οριοθέτηση σύμφωνα με την απόφαση 73383/7443/1.10.2008 της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος και Χωροταξίας – Τμήμα Περιβαλλοντικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, καθώς και κοινοτικός δρόμος πλάτους 4.00 – 6.00 μ. Η υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α. εμπίπτει εντός σκληροφυλλικής βλαστήσεως σε

ποσοστό 98% και εντός μη αρδεύσιμης αρόσιμης γης σε ποσοστό 2% [Σ.Μ.Π.Ε. 6.7]. Δεν χωροθετείται εντός των ορίων κάποιας προστατευόμενης ή οικολογικά ευαίσθητης περιοχής, δεν παρατηρήθηκε δε και δεν αναμένεται παρουσία ή εμφάνιση σπανίων ειδών βλαστήσεως ή κάποιου αξιόλογου είδους χλωρίδας, σε όλη δε την επιφάνεια της, εμφανίζεται κυρίως θαμνώδης και δενδρώδης δασική βλάστηση αείφυλλων και πλατύφυλλων, με κυρίαρχα είδη το σχίνο, τον πρίνο, το παλιούρι, την κουμαριά, την αγριελιά, την γκορτσιά και τον ασπάλαθο, με βαθμό συγκομώσεως άνω του 0,80 στο μεγαλύτερο μέρος της εκτάσεως [σύμφωνα με την προαναφερθείσα 99562/6037/4.12.2008 πράξη του Δασάρχη Αταλάντης για τα είδη βλαστήσεως, που φύονται και τον βαθμό συγκομώσεως αυτών και την από 17.3.2014 εισήγηση της Μ. Σουλτανοπούλου], ενώ δεν εμπίπτει εντός των δασικών εκτάσεων των εδαφίων α – δ της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 998/1979, περαιτέρω δε, έχει πάψει να υφίσταται βόσκηση [Σ.Μ.Π.Ε. 6.5 και 7.2.10]. Τα εδάφη τμήματος της περιοχής της Π.Ο.Τ.Α. είναι αρκετά γόνιμα, συναντώνται δε μικρές περιοχές με καλλιέργειες. Κατά τη Σ.Μ.Π.Ε., οι εκτάσεις που εμφανίζουν μικρότερη φυτοκάλυψη είναι στις πλαγιές των εξάρσεων στο βόρειο τμήμα και στις πλαγιές και τα πλατώματα των κορυφώσεων των μικρών γηλόφων στη νότια πλευρά της περιοχής. Μέση πυκνότητα παρουσιάζεται στα πλατώματα των κορυφώσεων των εξάρσεων στην ανατολική πλευρά του ακινήτου. Η φυτοκάλυψη βαίνει αυξανόμενη από τις κορυφώσεις των λόφων προς παραρεμάτιες περιοχές είτε σε περιοχές προστατευμένες από τον αέρα. Στα πεδινά σημεία της περιοχής μειώνεται η θαμνώδης βλάστηση και είτε υπάρχουν καλλιέργειες, είτε υπάρχει χαμηλή βλάστηση από αγριάδα ή άλλα φυτά. Κατά σημεία, μικρής εκτάσεως και διάσπαρτα, μέσα στην μακία και σε συνολικό ποσοστό χαμηλότερο του 10%, εμφανίζονται εστίες φρυγανώδους βλαστήσεως. Ανάμεσα και κάτω από τη θαμνώδη βλάστηση φύονται εποχικά χορτάρι και αγριολούλουδα. Με βάση παλαιότερα στοιχεία η περιοχή της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α., στις αρχές του 20ου αιώνα υποστήριζε στο μεγαλύτερο μέρος κτηνοτροφικές δραστηριότητες, ενώ μικρό μέρος της καλλιεργείτο. Ο χορτολιβαδικός χαρακτήρας της εκτάσεως προκύπτει από έγγραφα και συμβόλαια της εποχής, ο οποίος στη συνέχεια, προφανώς λόγω σταδιακής μείωσης της δραστηριότητας, εξελίχθηκε σε μείξη μακίας και φρυγανικής βλαστήσεως [6.5. Σ.Μ.Π.Ε.]. Στην περιοχή δεν παρατηρήθηκαν και δεν αναμένεται εμφάνιση σπανίων ειδών πανίδας, ενώ αναμένεται κατά κύριο λόγο η εμφάνιση χελώνας, λαγού, αλεπούς, νυφίτσας, σκαντζόχοιρου και μικρών τρωκτικών. Πιο σπάνια συναντώνται είδη όπως ο αγριόχοιρος και οι γερακίνες. Από ορνιθοπανίδα αναφέρονται επίσης τα εξής είδη: κοτσύφια, πέρδικες (*Alectoris graeca*) κίσσες (*Garrulus glandarius*), αετομάχοι, παπαδίτσες, τσιροβάκοι, τουρκοπούλες κι άλλα μικροπούλια [στοιχ. 6.5.2 Σ.Μ.Π.Ε.]. Τέλος, η περιοχή της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α., δεν εμπίπτει εντός προστατευόμενων ή οικολογικά ευαίσθητων περιοχών, αποτυπώνονται δε, στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Λοκρών, οι οικολογικά σημαντικές και προστατευόμενες περιοχές [βλ. 6.5.4 Σ.Μ.Π.Ε.].

19. Σύμφωνα με την ίδια μελέτη, η προτεινόμενη Π.Ο.Τ.Α. έχει σχεδιασθεί προκειμένου να συνδυάζει το μικρότερο δυνατό περιβαλλοντικό ίχνος με στοιχεία παραδοσιακής και βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, βρίσκεται εκτός ευαίσθητων – προστατευόμενων περιοχών και δεν περιλαμβάνει στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος, τα οποία να απαιτούν ειδικού τύπου προστασία. Σύμφωνα, μάλιστα, με τον βασικό σχεδιασμό, τα κτίρια καλύπτουν μόνο το 2,56% της εκτάσεως της Π.Ο.Τ.Α., ενώ το φυσικό περιβάλλον, ενσωματώνεται στον σχεδιασμό με ζώνες δασικών εκτάσεων και

βλαστήσεως να παρεμβάλλονται μεταξύ των συμπλεγμάτων των κτιρίων. Το πλάτος των ζωνών αυτών είναι διαφόρων μεγεθών με μικρότερο αυτό των 10μ. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ανέρχεται σε 13,5 m (3 όροφοι). Οι κτιριακοί όγκοι εδράζονται κλιμακωτά στα φυσικά υψόμετρα (κατώτατο υψόμετρο εδράσεως το +254, ανώτατο υψόμετρο εδράσεως το +595) ακολουθώντας το φυσικό ανάγλυφο του οικοπέδου. Έτσι οι όγκοι των μεμονωμένων κτιρίων δεν επεμβαίνουν δραστικά στην κλίμακα του φυσικού περιβάλλοντος και μειώνεται η ανάγκη για εκτεταμένες εκσκαφές και μπαζώματα. Δημιουργείται το απαραίτητο εσωτερικό οδικό δίκτυο, και εκτεταμένο δίκτυο μονοπατιών. Οι υποδομές συμπληρώνονται από δίκτυα διαχείρισεως νερού, αποβλήτων και ενέργειας, δημιουργείται ολοκληρωμένο δίκτυο διαχείρισεως όμβριων υδάτων, βρώμικου νερού και αποχετεύσεως, προκειμένου να μειωθεί στο ελάχιστο η χρήση των διαπιστωμένων πλούσιων υπόγειων αποθεμάτων νερού για την άρδευση του έργου, χρησιμοποιείται μάλιστα το νερό της βροχής και το νερό της ανακυκλώσεως για τα γήπεδα γκολφ. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη Σ.Μ.Π.Ε [στοιχ. 5.2.3 και 6.4. Σ.Μ.Π.Ε.] και την οικεία υδρογεωλογική μελέτη [«Οριστική υδρογεωλογική μελέτη περιοχής τουριστικών εγκαταστάσεων Atalanti Hills», Νικολάου Λ., Απρίλιος 2008], τα υπόγεια νερά της περιοχής, κρίνονται ως κατάλληλα για ύδρευση και άρδευση, οι ανάγκες δε της υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α. σε νερό για ύδρευση και άρδευση, ανέρχονται σε 1.604.931 μ³ ετησίως. Τα 482.289 μ³ για αρδευτική χρήση, προβλέπεται ότι προέρχονται από αξιοποίηση επιφανειακών απορροών και ανακυκλωμένο νερό από την τριτοβάθμια επεξεργασία λυμάτων, που θα ταμιεύονται σε επιφανειακές λιμνοδεξαμενές ή υπόγειες δεξαμενές. Τα υπόλοιπα 1.120.642 μ³, προβλέπεται ότι προέρχονται από υδρογεωτρήσεις. Η υπό έγκριση περιοχή, εμπίπτει στο υπόγειο υδατικό σύστημα «Καλαποδίου - Κάστρου - Ορχομενού - Βασιλικών» (με κωδικό GR 0700100), η οποία έχει προσδιοριστεί ως «Προστατευόμενη Περιοχή πόσιμου ύδατος» από το εγκεκριμένο Σχέδιο Διαχείρισης των Λεκανών Απορροής Ποταμών του Υδατικού Διαμερίσματος Ανατολικής Στερεάς Ελλάδας [ΣΔΛΑΠ (Β' 1004/24.4.2013)] και συγκεκριμένα, τα υπόγεια νερά της περιοχής χρησιμοποιούνται για την ύδρευση των δημοτικών ενοτήτων Δαυλείας, Χαιρώνειας, Ακραιφνίας, Ορχομενού, Αταλάντης και Οπουντίων, δεν περιλαμβάνεται δε στην περιοχή κάποιο επιφανειακό υδατικό σώμα (ποτάμιο, λιμναίο, θαλάσσιο ή μεταβατικό). Εξάλλου, σύμφωνα με την προαναφερθείσα κ.υ.α. 37452/26.7.2016 εγκρίσεως της Σ.Μ.Π.Ε., οι ανωτέρω χρήσεις υδρεύσεως και αρδεύσεως, πρέπει να είναι συμβατές με τα προβλεπόμενα στο προαναφερθέν ΣΔΛΑΠ και να λαμβάνουν υπόψη α) τυχόν περιορισμούς και απαγορεύσεις που τίθενται από το πρόγραμμα μέτρων αυτού και β) τους όρους της 167395/5.4.2013 κ.υ.α. εγκρίσεως της Σ.Μ.Π.Ε. του οικείου ΣΔΛΑΠ [σελ. 7 κ.υ.α. εγκρίσεως της Σ.Μ.Π.Ε.]. Περαιτέρω, η Π.Ο.Τ.Α., θα συνδεθεί με το δίκτυο της ΔΕΗ, οι δε τελικές αποφάσεις για χρήση ηλιακών συλλεκτών, φωτοβολταϊκών και γεωθερμίας, θα ληφθούν στις οριστικές μελέτες των επιμέρους έργων και θα αξιολογηθούν στις σχετικές ΜΠΕ. Για την επεξεργασία των υγρών αποβλήτων αστικού τύπου, θα κατασκευαστούν τρεις ανεξάρτητες εγκαταστάσεις τριτοβάθμιας επεξεργασίας, ειδικώς δε, στην ως άνω κ.υ.α. εγκρίσεως της Σ.Μ.Π.Ε. [σελ. 7 αυτής], αναφέρεται ότι η διαχείρισή τους, θα γίνεται σε εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων (ΕΕΛ), με βιολογικές μεθόδους εντός της Π.Ο.Τ.Α., για τα δε στερεά απόβλητα θα γίνεται διαλογή, προώθηση των ανακυκλώσιμων υλικών σε πιστοποιημένους φορείς, παραγωγή compost για λίπανση των φυτών και συνεργασία με το Δήμο Λοκρών για τη συλλογή των υπολειμμάτων και διάθεσή τους, σύμφωνα με

το Περιφερειακό Σχέδιο Απορριμάτων Στερεάς Ελλάδας. Εξάλλου, ο σχεδιασμός της Π.Ο.Τ.Α., προωθεί το τοπικό χρώμα και τα τοπικά προϊόντα, ενώ η υιοθέτηση γηγενών ποικιλιών γρασιδιού στα γήπεδα γκολφ [βλ. κατωτ. παρ. 20], μειώνει σημαντικά την ανάγκη αρδεύσεως με τη συνδρομή και της υπεδάφιας αρδεύσεως [Σ.Μ.Π.Ε. 4.5.2]. Η συγκέντρωση μεγάλου ποσοστού των ΣΤΚ σε “χωριά” μειώνει την έκταση παρεμβάσεως στο φυσικό περιβάλλον με έργα υποδομής. Το μικρό ίχνος της συνολικής καλύψεως σε θύλακες κατά το πρότυπο των ορεινών οικισμών της ηπειρωτικής Ελλάδας αποβαίνει σε όφελος της ενεργειακής λειτουργίας των κτιρίων. Τέλος, ως ειδικότεροι περιβαλλοντικοί στόχοι της Π.Ο.Τ.Α. αναφέρονται τα εξής: α) βελτίωση παροχής τουριστικών υπηρεσιών, καθώς και υπηρεσιών αναψυχής, πολιτισμού και αθλητισμού στον πολίτη, β) βελτίωση του κοινωνικοοικονομικού περιβάλλοντος της περιοχής και η αύξηση της αξίας της γης, γ) δημιουργία ενός ελκυστικού πόλου τουρισμού, αναψυχής και κατοικίας σε διεθνές επίπεδο και δ) επίτευξη μιας «πρότυπης» για την Ελλάδα αναπτύξεως σε ότι αφορά την αειφόρο (sustainable) κατασκευή και λειτουργία, υιοθετώντας τις εξαιρετικά απαιτητικές προδιαγραφές διεθνών προτύπων πιστοποίησης [Σ.Μ.Π.Ε. 3.6].

20. Περαιτέρω, σύμφωνα με την ως άνω Σ.Μ.Π.Ε., έχουν εξεταστεί όλες οι εναλλακτικές δυνατότητες χωροθέτησεως του σχεδίου [στοιχ. 4.2 Σ.Μ.Π.Ε.], του είδους του σχεδίου [στοιχ. 4.3.], του μεγέθους του σχεδίου [στοιχ. 4.4.], των κατασκευαστικών επιλογών [στοιχ. 4.5.], των λειτουργικών επιλογών [στοιχ. 4.6.], καθώς και η μηδενική λύση [στοιχ. 4.7.], εν τέλει δε, η κατασκευή ολοκληρωμένου τουριστικού συγκροτήματος με γκολφ (2η εναλλακτική λύση), πλεονεκτεί έναντι της πρώτης εναλλακτικής των αμιγών ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων χωρίς γκολφ και είναι η προτεινόμενη λύση του είδους του σχεδίου. Σύμφωνα με αυτήν την εναλλακτική λύση, η επένδυση συμβάλλει σε μεγαλύτερο βαθμό σε σχέση με τις άλλες εναλλακτικές λύσεις, στην επίτευξη των στόχων του Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης του Ελληνικού Τουρισμού 2004 – 2010 (Υπουργείο Ανάπτυξης, 2003) διότι α) συμβάλλει στην αναβάθμιση και διαφοροποίηση της τουριστικής προσφοράς, δημιουργώντας ένα τουριστικό προϊόν υψηλού επιπέδου, β) αποτελεί εγκατάσταση ειδικής τουριστικής υποδομής, που απαντά στην παρατηρούμενη αύξηση της σχετικής ζήτησης, ειδικά από τουρισμό υψηλού εισοδηματικού επιπέδου του εξωτερικού, γ) συμβάλλει στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, με δεδομένο ότι η άνοιξη και το φθινόπωρο θεωρούνται οι καλύτερες εποχές για γκολφ, δ) συνοδεύεται από αξιόπιστο επιχειρηματικό σχέδιο που είναι ελκυστικό για τη χρηματοδότησή του. Ο προτεινόμενος σχεδιασμός του τουριστικού συγκροτήματος Atalanti Hills, υιοθετεί σε σημαντικό βαθμό παραμέτρους βιοκλιματικού σχεδιασμού χώρων και κτιρίων, καθώς και διαχειρίσεως των φυσικών πόρων. Συγκεκριμένα, α) η ανάπτυξη του συγκροτήματος βασίζεται σε λεπτομερή πολεοδομικό σχεδιασμό όλων των προβλεπόμενων κτιρίων, εγκαταστάσεων και υποδομών με αναλυτικό πρόγραμμα υλοποίησης σε προκαθορισμένες χρονικά φάσεις. Στόχος είναι να αποφευχθούν εκτεταμένες επεμβάσεις στο φυσικό περιβάλλον και να κατοχυρωθεί η απρόσκοπτη λειτουργία του ήδη υλοποιημένου έργου κατά τη διάρκεια της κατασκευής των επομένων φάσεών του, β) ο συνολικός οικοδομικός όγκος των προβλεπόμενων χρήσεων και οι καλυπτόμενες από κτίρια επιφάνειες δεν διασπείρονται σε όλη την έκταση του έργου, με στόχο να διατηρηθεί, σε μεγάλο ποσοστό, η εικόνα του φυσικού ανάγλυφου και να προστατευθούν οι όποιες, έστω και μικρής σημασίας, ενότητες υπάρχουσας βλαστήσεως, γ) το φυσικό περιβάλλον ενσωματώνεται στο σχεδιασμό

αφήνοντας ζώνες δασικών εκτάσεων και βλαστήσεως να παρεμβάλλονται μεταξύ των συμπλεγμάτων των κτιρίων. Το πλάτος των ζωνών αυτών είναι διαφόρων μεγεθών με μικρότερο αυτό των 10 μ., δ) το μέγιστο ύψος των κτιρίων ανέρχεται στο 10,5 μ. (3 όροφοι). Οι κτιριακοί όγκοι εδράζονται κλιμακωτά στα φυσικά υψόμετρα ακολουθώντας το φυσικό ανάγλυφο του ακινήτου, έτσι ώστε οι όγκοι των μεμονωμένων κτιρίων να μην επεμβαίνουν δραστικά στην κλίμακα του φυσικού περιβάλλοντος, ενώ μειώνεται η ανάγκη για εκτεταμένες εκσκαφές και μπαζώματα, ε) ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των κτιρίων και των δημόσιων χώρων συνδυάζει βιοκλιματικές αρχές και στοιχεία της τοπικής αρχιτεκτονικής. Η διαχείριση του ηλιασμού και του αερισμού είναι βασικές παράμετροι του σχεδιασμού αυτού και συντελούν στη μείωση των αναγκών κλιματισμού. Η χρήση υλικών με θερμοχωρητικότητα στην κατασκευή κτιρίων και υπαίθριων χώρων υιοθετείται σε συνδυασμό με υβριδικά συστήματα διαχείρισης της ενέργειας με βάση τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, στ) στο σχεδιασμό των ελεύθερων χώρων κυριαρχούν τα ελληνικά και τοπικά φυτά. Η αξιοποίηση της εντάσεως των καθοδικών ρευμάτων και των στροβίλων που δημιουργούνται στις πλαγιές των ορεινών όγκων της εκτάσεως, όπως και της υγρασίας, είναι παράμετροι για τον σχεδιασμό των δημόσιων χώρων του έργου. Η κατάλληλη χρήση φυλλοβόλων ή αειθαλών δέντρων συντελεί στον έλεγχο του ηλιασμού δημόσιων χώρων όπως και στην ηχομόνωσή τους. Σύμφωνα με τον προτεινόμενο σχεδιασμό, η επιλογή ποικιλίας χλοοτάπητα συνδυάζει την υψηλή ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών με την ελάχιστη δυνατή κατανάλωση νερού και χρήση αγροχημικών [στοιχ. 4.5.1 Σ.Μ.Π.Ε.]. Περαιτέρω, ως προς τα γήπεδα γκολφ, με δεδομένες τις ανάγκες των γηπέδων γκολφ για άρδευση, ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός και η διαχείριση των υδάτινων πόρων αποτέλεσε από τις πλέον σημαντικές παραμέτρους μελέτης. Εξετάστηκαν πολλές ποικιλίες χλοοτάπητα, επιλέχθηκαν δε τελικώς, οι ποικιλίες Bermuda hybrid και Festuca arundinacea σε συνδυασμό. Η επιλογή αυτή αξιοποιεί τα πλεονεκτήματα και των δύο ποικιλιών, μειώνοντας τις αδυναμίες τους και εξασφαλίζοντας πολύ καλή ποιότητα και εμφάνιση του χλοοτάπητα σε όλη τη διάρκεια του χρόνου με την ελάχιστη επιβάρυνση του φυσικού περιβάλλοντος και των φυσικών πόρων (ακολουθεί αναλυτική παρουσίαση των χαρακτηριστικών αυτών των ποικιλιών). Τέλος, η αποφυγή εκτεταμένων εκσκαφών και μπαζωμάτων για τη δημιουργία των τελικών επιφανειών για τα γήπεδα γκολφ είναι συστατικό στοιχείο του σχεδιασμού τους. Αυτό το κριτήριο σχεδιασμού τους, ιδίως σε περιοχές που το ανάγλυφο του εδάφους παρουσιάζει ανομοιομορφία, ταυτόχρονα με την ένταξη θυλάκων από δασικές εκτάσεις να ενσωματώνονται στον σχεδιασμό μπορεί να δώσει στα γήπεδα γκολφ αρχιτεκτονικό και αισθητικό χαρακτήρα που θα τα καταστήσει «ιδιαίτερα» σε σχέση με το τοπίο που τα περιβάλλει [Σ.Μ.Π.Ε. 4.5.2]. Επίσης, για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών της Π.Ο.Τ.Α., ιδιαίτερα στη φάση της λειτουργίας, με τρόπο οικονομικά βιώσιμο αλλά και περιβαλλοντικά φιλικό εξετάστηκαν μια σειρά από σενάρια. Εν τέλει δε, η ενεργειακή μελέτη που εκπονήθηκε οδήγησε στην επιλογή της αξιοποίησε της ηλιακής ενέργειας σαν κύριας λύσεως για την θέρμανση, παραγωγή ζεστού νερού χρήσεως και ψύξη για τα ξενοδοχεία με συμπλήρωση των υπολοίπων αναγκών θερμάνσεως- ψύξεως με την χρήση πετρελαίου ή φυσικού αερίου. Η προτεινόμενη λύση εξασφαλίζει ενεργειακή επάρκεια και υψηλά επίπεδα περιβαλλοντικής προστασίας [Σ.Μ.Π.Ε 4.6.1]. Ως προς την επεξεργασία και διάθεση υγρών αποβλήτων επιλέχθηκε η τριτοβάθμια επεξεργασία υγρών αποβλήτων και χρήση του επεξεργασμένου νερού για άρδευση με σκοπό την προστασία των

υδάτινων αποδεκτών και την εξοικονόμηση φυσικών πόρων [Σ.Μ.Π.Ε 4.6.2]. Τέλος, η μηδενική λύση, απορρίφθηκε ως μη προτεινόμενη για περιβαλλοντικούς λόγους που σχετίζονται τόσο με το ανθρωπογενές όσο και με το φυσικό περιβάλλον [Σ.Μ.Π.Ε 4.7]. Επίσης, έχουν γίνει προβλέψεις σχετικά με τις επιπτώσεις του επιλεγέντος τελικά σχεδίου [Σ.Μ.Π.Ε. 7.2], τόσο κατά τη φάση υλοποίησής της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α., όσο και κατασκευής και λειτουργίας αυτής, η λεπτομερής εκτίμηση αυτών δε, εξαρτάται από τα αναλυτικά τεχνικά χαρακτηριστικά των επιμέρους έργων. Περαιτέρω, γίνεται αναφορά και στα προτεινόμενα μέτρα [Σ.Μ.Π.Ε. 7.3.] για την μείωση των εκτιμώμενων επιπτώσεων, καταρχήν στο φυσικό περιβάλλον, όπου η υλοποίηση αυτής αναμένεται, να μην επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στα οικοσυστήματα, τη χλωρίδα και την πανίδα της περιοχής, ενώ εκτιμάται ότι μπορούν να αντιμετωπιστούν με τη λήψη κατάλληλων μέτρων και ως εκ τούτου αξιολογούνται ως μερικώς αναστρέψιμες [Σ.Μ.Π.Ε. 7.2.10], στο ατμοσφαιρικό περιβάλλον, που η επιβάρυνση σε σκόνη και η αύξηση της συγκέντρωσης των αιωρούμενων σωματιδίων και των αέριων ρύπων θα είναι σχετικά ασθενής, τοπικού χαρακτήρα και άμεσα ανατρέψιμη με τη ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών [Σ.Μ.Π.Ε. 7.2.11], στο ακουστικό περιβάλλον, όπου η όποια αύξηση των επιπέδων θορύβου λόγω των κατασκευαστικών εργασιών θα είναι χρονικά και τοπικά περιορισμένη, ενώ οι επιπτώσεις πλήρως αναστρέψιμες. Επιπλέον, από τον γενικό σχεδιασμό, προβλέπεται η τήρηση του ισοζυγίου εκσκαφών - επιχώσεων για τον περιορισμό των εδαφολογικών επιπτώσεων στις ελάχιστες δυνατές, η προμήθεια αδρανών υλικών, θα γίνει από νομίμως λειτουργούντα λατομεία, δεν προβλέπεται η κατασκευή δανειοθαλάμων για λήψη υλικών, ούτε αποθεσιοθαλάμων για απόθεση ακατάλληλων ή πλεοναζόντων υλικών [Σ.Μ.Π.Ε. 7.3.3]. Κατά τη φάση λειτουργίας του σχεδίου της Π.Ο.Τ.Α. προβλέπεται η λήψη όλων των μέτρων για τη συστηματική συντήρηση των νέων στοιχείων πρασίνου (όπως πότισμα, κλάδεμα, λίπανση, κλπ.), συγκεκριμένου συστήματος αρδεύσεως ανάλογα με τη φάση αναπτύξεως του σχεδίου με στόχο την ελαχιστοποίηση της καταναλώσεως νερού. Προβλέπονται φυτοτεχνικές μελέτες για κάθε επιμέρους έργο του σχεδίου, με τις οποίες προσδιορίζεται με λεπτομέρεια το είδος και η πυκνότητα εγκαταστάσεως δένδρων και θάμνων, το είδος του γρασιδιού, το πρόγραμμα αρδεύσεως κ.ά., με τρόπο που να επιτυγχάνεται ελαχιστοποίηση αναγκών αρδεύσεως, συνεκτικότητα χώρων πρασίνου, ελαχιστοποίηση της χρήσεως ζιζανιοκτόνων και φυτοφαρμάκων και υιοθέτηση μεθόδων εφαρμογής τους σχεδιασμένων ειδικά για τις ανάγκες του υπό μελέτη σχεδίου. [Σ.Μ.Π.Ε 7.2.10]. Περαιτέρω, για τον υπολογισμό των επιπτώσεων στους υπόγειους υδατικούς πόρους, εκπονήθηκε υδρογεωλογική μελέτη, που συνοδεύει τη Σ.Μ.Π.Ε., στο πλαίσιο της οποίας υπολογίστηκαν οι ανάγκες σε νερό της υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α., του οικισμού Έξαρχος και για άρδευση της περιοχής επιρροής, καθώς και η ετήσια ανανεώσιμη ποσότητα υδάτων, που κατεισδύει στους υπόγειους υδροφορείς. Η μελέτη, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι οι συνολικές απαιτούμενες ποσότητες, ανέρχονται σε περίπου $5,2 \cdot 10^6 \mu\text{3}$, ενώ οι διαθέσιμες σε περίπου $12,40 \cdot 10^6 \mu\text{3}$. Κύριος στόχος όσον αφορά τους υδατικούς πόρους της περιοχής εφαρμογής του σχεδίου, είναι η προστασία και η ορθολογική τους διαχείριση μέσω της εφαρμογής ενός ολοκληρωμένου προγράμματος χρήσεως – επανακτήσεως – επαναχρησιμοποίησεως – εξοικονομήσεως – παρακολουθήσεως της ποσοτικής και της ποιοτικής τους καταστάσεως – επεμβάσεως με επανορθωτικά μέτρα και λήψη προκαταρκτικών μέτρων προστασίας, όπως κατασκευή λιμνοδεξαμενών, οι οποίες θα βοηθήσουν στην

εξοικονόμηση νερού μέσω της συλλογής και επαναχρησιμοποίησής του [Σ.Μ.Π.Ε. 7.3.5.]. Στις χρήσεις γης, αναμένονται θετικές επιπτώσεις, αφού ο συνδυασμός αυξημένης αρχιτεκτονικής αισθητικής και περιβαλλοντικού προτύπου, που ακολουθείται στον σχεδιασμό των έργων, αναμένεται να δημιουργήσει πόλο αισθητικής και περιβαλλοντικής αναφοράς και έλξεως στην ευρύτερη περιοχή [Σ.Μ.Π.Ε. 7.3.7]. Στο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον, αναμένονται θετικές επιπτώσεις με την αύξηση της απασχολήσεως, την αύξηση των εισοδημάτων, των φορολογικών εσόδων και της τουριστικής κινήσεως και θα δημιουργήσει νέες επιχειρηματικές ευκαιρίες στην ευρύτερη περιοχή [Σ.Μ.Π.Ε. 7.3.9]. Στο αισθητικό περιβάλλον, αναμένονται ασθενείς αρνητικές επιπτώσεις στη φάση κατασκευής, καθώς η περιοχή της Π.Ο.Τ.Α. βρίσκεται σε σημαντική απόσταση από οικισμούς, ο συνολικός οικοδομικός όγκος δε, δεν διασπείρεται σε όλη την έκταση, με στόχο να διατηρηθεί σε μεγάλο βαθμό το φυσικό ανάγλυφο, να προστατευτούν τμήματα της υπάρχουσας βλαστήσεως και να παραμείνουν ζώνες δασικών εκτάσεων. Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός των κτιρίων (με μέγιστο ύψος 13,5 μ. για τα ξενοδοχειακά συγκροτήματα) και των δημοσίων χώρων συνδυάζει βιοκλιματικές αρχές, χρήση οικολογικών υλικών και στοιχεία της τοπικής αρχιτεκτονικής [Σ.Μ.Π.Ε. 7.3.2]. Άλλωστε, προκειμένου να μειωθούν κατά το δυνατό οι αρνητικές επιπτώσεις στο τοπίο και το αισθητικό περιβάλλον που οφείλονται στην κατασκευή των προγραμματιζόμενων έργων προτείνεται, μεταξύ άλλων, να απαγορεύεται οποιαδήποτε μόνιμη ασφαλτόστρωση ή τσιμεντοποίηση επιφανειών που δεν εξυπηρετούν τις απόλυτα απαραίτητες λειτουργικές ανάγκες των έργων. Ιδιαίτερη βαρύτητα δε, δίνεται στη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και στη λήψη μέτρων αποκαταστάσεως του περιβάλλοντος μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων. Στόχος του σχεδίου είναι η απρόσκοπτη ανάπτυξη δενδρωδών ειδών στον περιβάλλοντα χώρο κατά τη φάση λειτουργίας και η διατήρηση και αναβάθμιση της βλαστήσεως της ευρύτερης περιοχής [Σ.Μ.Π.Ε. 7.3.2]. Σε σχέση με τη βιώσιμη εφαρμογή της Π.Ο.Τ.Α., προτείνεται η εφαρμογή Σχεδίου Περιβαλλοντικής Διαχείρισης Κατασκευής και Σχεδίου Περιβαλλοντικής Διαχείρισης Λειτουργίας, που θα περιλαμβάνουν σχέδια διαχειρίσεως εξοικονομήσεως νερού και ενέργειας, διαχειρίσεως ποιότητας εδάφους, στερεών αποβλήτων, φυσικού περιβάλλοντος, θορύβου και δονήσεων, ατμοσφαιρικής ποιότητας και κυκλοφορίας [Σ.Μ.Π.Ε. 7.4], ενώ για την πρόληψη των αιτιών που ενδέχεται να προκαλέσουν πολλαπλής κατευθύνσεως ή διάχυτες επιπτώσεις, αλλά και αποσκοπώντας στην πληρέστερη ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διαστάσεως στον τεχνικό σχεδιασμό των επιμέρους έργων και δραστηριοτήτων, προτείνεται μετά τη θεσμοθέτηση της Π.Ο.Τ.Α. να ενσωματωθούν στο προτεινόμενο πρόγραμμα υλοποίησης ειδικές μελέτες και ειδικότερα, υδρολογική μελέτη των υπολεκανών από τις οποίες θα γίνεται απόληψη επιφανειακών νερών για ταμίευσή τους σε λίμνες ή λιμνοδεξαμενές, μελέτη των υδραυλικών έργων που θα ενταχθούν στο σχεδιασμό, γεωλογική μελέτη και γεωτεχνική έρευνα για την καταλληλότητα των εδαφών ως προς τη δόμηση και τις χρήσεις τους, μικροζωνική μελέτη και μελέτη σεισμικής επικινδυνότητας, μελέτη κυκλοφοριακών επιπτώσεων, μελέτες οδοποιίας για το νέο οδικό δίκτυο ή την αναβάθμιση του υφιστάμενου, ενεργειακή μελέτη για το σύνολο των χρήσεων εντός της Π.Ο.Τ.Α., μελέτη εγκαταστάσεως ή εγκαταστάσεων επεξεργασίας λυμάτων, ειδική φυτοτεχνική μελέτη, μελέτη αντιπυρικής προστασίας και μελέτη Φυσικού Περιβάλλοντος με στόχο τον εντοπισμό τυχόν σημαντικών στοιχείων (χλωρίδα,

πανίδα) που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τον τελικό σχεδιασμό, επιπλέον δε, η ένταξη στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων των εξής: α) Σχεδίου Περιβαλλοντικής Διαχείρισης (Environmental Management Plan) για τη φάση κατασκευής με ενσωματωμένο προτεινόμενο οργανόγραμμα της δομής του και πρόγραμμα παρακολούθησης της εφαρμογής του, β) αξιολόγηση του προτεινόμενου στη ΜΠΕ σχεδιασμού βάσει διεθνούς προτύπου περιβαλλοντικής πιστοποίησης.

21. Από κοινωνικοοικονομικής απόψεως, στην ίδια Σ.Μ.Π.Ε. [5.2.8. και 6.6], εκτιμώνται τα ακόλουθα: η τουριστική επένδυση εντός της υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α., συνδυάζει την ήπια ανάπτυξη με την δημιουργία ενός τουριστικού προορισμού με πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις στην ευρύτερη αγροτική περιοχή με φθίνοντα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά, όπου χωροθετείται [βλ. και σελ. 9 του 18727/13.4.2017 εγγράφου της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, στο Κεφάλαιο στόχος και περιγραφή του έργου του οποίου γίνεται αναφορά στα οικονομικο-κοινωνικά πλεονεκτήματα του έργου], η δε θέση της, στην Αταλάντη του Δήμου Λοκρών θεωρείται στρατηγική τουριστικά, καθώς βρίσκεται μεταξύ της Αθήνας (80 – 90 λεπτά), των Δελφών (60 λεπτά) και των Θερμοπυλών (40 – 50 λεπτά). [Σ.Μ.Π.Ε. 6.8.]. Ως χαρακτηριστικό σχεδιασμού της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α. θεωρείται η δημιουργία ενός προορισμού γκολφ υψηλών διεθνών προδιαγραφών, που εστιάζει σε μια νέα δυναμική στον ποιοτικό τουρισμό, καθώς η προσφορά υπηρεσιών γκολφ παρουσιάζει εντυπωσιακό ρυθμό αναπτύξεως παγκόσμια, και σε συνδυασμό με την εισοδηματική ελαστικότητα των τουριστών-golfers, καθίσταται ελκυστική με ιδιαίτερη σημασία για τη βελτίωση του τουριστικού προϊόντος σε εθνικό επίπεδο. Η επένδυση προωθεί ταυτόχρονα ποικίλες σύγχρονες μορφές τουρισμού (συνεδριακό, εκπαιδευτικό, γαστριμαργικό κλπ), δραστηριότητες που αξιοποιούν το ανάγλυφο της περιοχής, την ελληνική ύπαιθρο, και τον ελληνικό πολιτισμό, δηλαδή, επιπλέον πόλους έλξεως για τους χρήστες. Η δημιουργία δε, ενός νέου πρότυπου τουριστικού προορισμού φιλοδοξεί να αλλάξει το κοινωνικό και οικονομικό τοπίο, και να δημιουργήσει δυνατότητες σημαντικής αναπτύξεως της ευρύτερης περιοχής. Η σημασία του δεν εξαντλείται στο οικονομικό όφελος για την τοπική κοινωνία και οικονομία, αλλά επεκτείνεται και σε εθνικό επίπεδο. Θα προσφέρει εργασία σε μεγάλη μερίδα του τοπικού εργατικού δυναμικού του κατασκευαστικού κλάδου, καθώς και στις τοπικές επιχειρήσεις, αναμένεται μάλιστα να εξασφαλίσει περισσότερες από 5.500 μόνιμες θέσεις πλήρους απασχολήσεως ανά έτος, στη δε περίοδο της πλήρους λειτουργίας, θα εξασφαλίσει πάνω από 8.000 άμεσες και έμμεσες θέσεις πλήρους απασχολήσεως [Σ.Μ.Π.Ε. 5.2.8]. Συγκεκριμένα, για την κατασκευή του έργου, θα προκύψουν νέες θέσεις απασχολήσεως, που κυμαίνονται από 310 έως 885 άτομα ανά έτος και από 770 έως 2.160 άτομα πλήρους απασχολήσεως, για τη λειτουργία της Π.Ο.Τ.Α. έως το έτος 2028. Η λειτουργία των εγκαταστάσεων θα δημιουργήσει, επίσης, νέες επιχειρηματικές ευκαιρίες τόσο στον πρωτογενή τομέα όσο και στον τομέα παροχής τουριστικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και θα οδηγήσει σε αύξηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας στην περιοχή. Η υλοποίηση του προγράμματος θα απαιτήσει τη δημιουργία σύγχρονων υποδομών στους τομείς των μεταφορών, της ενέργειας, των τηλεπικοινωνιών, της υγείας και της ασφάλειας, που θα βελτιώσουν το επίπεδο της ζωής των κατοίκων ολόκληρης της περιοχής και θα αναβαθμίσουν την αξία της. Η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου και της αγοράς εργασίας αναμένεται να οδηγήσει σε αντιστροφή της γενικής τάσεως εγκαταλείψεως των αγροτικών περιοχών και στην εισροή νέων και δυναμικών πληθυσμιακών ομάδων υψηλού οικονομικού και

μορφωτικού επιπέδου. Εξάλλου, στο Παράρτημα 3 της Σ.Μ.Π.Ε. παρατίθεται η Μελέτη Κοινωνικοοικονομικών Επιπτώσεων από την Υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου ATALANTI HILLS στον Δήμο Αταλάντης του Νομού Φθιώτιδας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος, που εκπονήθηκε από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, το έτος 2014. Όπως αναφέρεται στη μελέτη αυτή, σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ, που διεξάγεται για λογαριασμό της Eurostat, η Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας συμμετέχει με ποσοστό 5% στη συνολική απασχόληση της Επικράτειας, διαχρονικά. Σε σχέση με το ποσοστό ανεργίας σε επίπεδο νομών, αίσθηση προκαλεί κατά την τελευταία περίοδο η άνοδος της Φθιώτιδας από ποσοστό 5% σε ποσοστό 20%, δεδομένου ότι μαζί με τη Ροδόπη και την Χαλκιδική, κατά περιόδους εμφάνιζαν το μικρότερο ποσοστό ανεργίας στην Ελλάδα (από το 2005 έως το 2008). Σε σχέση με τον τριτογενή τομέα, κατά την εξεταζόμενη περίοδο 2004 - 2011, η Περιφέρεια της Στερεάς Ελλάδας παρουσίασε μεγαλύτερο ρυθμό αυξήσεως των ξενοδοχειακών μονάδων σε σχέση με το σύνολο της χώρας. Ωστόσο, η αύξηση αυτή αντανακλά τους τέσσερις (Βοιωτία, Εύβοια, Ευρυτανία, Φωκίδα) από τους πέντε νομούς, καθώς για τη Φθιώτιδα παρατηρείται σημαντική υποχώρηση. Ο νομός Φθιώτιδας, μόνος στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, παρουσιάζει απόλυτη μείωση στο τουριστικό δυναμικό του, υπονοώντας πτωτικές πολλαπλασιαστικές επιδράσεις στο προκύπτον προϊόν και εισόδημα από την τουριστική δραστηριότητα, για το νομό, την περιφέρεια και τη Χώρα. Στην περιφέρεια, η συμμετοχή του νομού σε ξενοδοχειακές μονάδες βαίνει φθίνουσα από 177 το 2004 σε 146 το 2011, ενώ στη Βοιωτία παρατηρήθηκε αύξηση από 26 σε 36. Εξάλλου, το τουριστικό προϊόν της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, υστερεί ουσιαστικά έναντι της χώρας, και σε ποσότητα, και σε ποιότητα – αριθμός ξενοδοχειακών μονάδων, κλινών, διάρθρωση ξενοδοχειακού δυναμικού ανά κατηγορίες, διανυκτερεύσεις, αφίξεις, συμμετοχή αλλοδαπών, περιηγητών και μέση διάρκεια διαμονής. Συγκριτικά, ο νομός Φθιώτιδας έχει διαχρονικά καταστεί ως ο τελευταίος νομός της εν λόγω περιφέρειας με τα δυσμενέστερα ποιοτικά στοιχεία από πλευράς τουριστικής αναπτύξεως, με κατώτερες επιδόσεις σε σχέση με τους άλλους τέσσερις νομούς, ενώ και ποσοτικά το τουριστικό του προϊόν φθίνει. Η καταγεγραμμένη ποσοτική και ποιοτική τουριστική ανάπτυξη για την Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας και τους νομούς της, αποκλίνει από το μέσο όρο της χώρας και τείνει συνολικά να οδηγεί σε συρρίκνωση του τουριστικού προϊόντος της περιοχής [Σ.Μ.Π.Ε. 6.6].

22. Τέλος, στο από 11.8.2017 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το Δικαστήριο, αναφέρονται τα εξής σε σχέση με την αναγκαιότητα δημιουργίας της εν λόγω Π.Ο.Τ.Α.: «η έγκριση του επενδυτικού σχεδίου «ATALANTI HILLS», ως Περιοχής Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης, θεωρείται πρωταρχικής σημασίας και δίνεται ιδιαίτερη βαρύτητα στο ποιοτικό αποτέλεσμα της παρέμβασης. Η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου εκτιμάται ότι θα συμβάλλει θετικά στην επίτευξη των βασικών στόχων και κατευθύνσεων που τέθηκαν από ανωτέρου επιπέδου πολιτικές. Η συμβολή του τόσο στην Περιφερειακή, όσο και στην Εθνική οικονομία θεωρείται σημαντική, ενώ η ΣΜΠΕ περιγράφει ένα σύστημα παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων του Σχεδίου ώστε να εξασφαλίζεται η δυνατότητα καταγραφής και έγκαιρου εντοπισμού και αντιμετώπισης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Ειδικότερα και σύμφωνα με στοιχεία του φακέλου του επενδυτικού σχεδίου και της Μελέτης Κοινωνικοοικονομικών Επιπτώσεων του ΕΚΠΑ, που εμπεριέχεται ως

Παράρτημα στη ΣΜΠΕ, εκτιμώνται οι ακόλουθες σημαντικές θετικές βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες επιδράσεις όπως: 1. Η επέκταση της τουριστικής περιόδου. 2. Η ισόρροπη ανάπτυξη μέσω της δημιουργίας νέων προορισμών εκτός των κορεσμένων τουριστικά περιοχών και δημιουργίας μιας νέας σημαντικής εικόνας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος, το οποίο θα διαφοροποιηθεί από το υφιστάμενο μοντέλο ήλιος – θάλασσα που κυριαρχεί σήμερα 3. Η εξασφάλιση της προστασίας, ανάδειξης και βιωσιμότητας των πόρων, μέσω της ανάπτυξης σύγχρονων συστημάτων περιβαλλοντικής προστασίας και παρακολούθησης (χαμηλές πυκνότητες, μειωμένοι συντελεστές δόμησης, τριτοβάθμιος βιολογικός καθαρισμός και εξοικονόμηση νερού για άρδευση από τα επεξεργασμένα λύματα, συστήματα διαχωρισμού ανακυκλούμενων υλικών, έργα πυροπροστασίας κ.ά.). 4. Η αποθάρρυνση της αυθαίρετης και διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης. 5. Η αύξηση της απασχόλησης και μείωση της ανεργίας όχι μόνο σε τοπικό επίπεδο αλλά στο σύνολο της χώρας 6. Η αύξηση των εισοδημάτων. 7. Η βελτίωση των δεξιοτήτων και της ποιότητας της επιχειρηματικότητας. 8. Η προώθηση της καινοτομίας, και η ψηφιακή εμβάθυνση. 9. Η προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος, καθώς και η δημιουργία μόνιμης πηγής εσόδων από τους αγοραστές τουριστικών κατοικιών για τις τοπικές κοινωνίες και φόρων για το κράτος. 10. Η προσέλκυση ξένων επενδυτών και διεθνώς αναγνωρισμένων brands, που συνδέονται με την υψηλή ποιότητα και αισθητική. 11. Η βελτίωση της ποιότητας ζωής του πληθυσμού σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. 12. Σημαντικά αντισταθμιστικά οφέλη υπέρ του Δημοσίου.».

Συγκεκριμένα, τα οφέλη στο άμεσο και ευρύτερο φυσικό και κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον είναι τα εξής: Αν και έργο μεγάλης κλίμακας, το Σχέδιο, επιδρά λελογισμένα στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον με τρόπο ελεγχόμενο, που δεν θέτει σε κίνδυνο τη φέρουσα ικανότητα του οικοσυστήματος που το φιλοξενεί, ούτε προκαλεί εξάντληση των φυσικών πόρων. Αντίθετα, στόχος του σχεδίου είναι να ενισχύσει τα χαρακτηριστικά του φυσικού περιβάλλοντος και να συμβάλει στην ποικιλότητα και αναβάθμιση του τοπίου εντασσόμενο σε αυτό. Ο σχεδιασμός του ενσωματώνει μια σειρά από συνειδητές τεχνικές επιλογές που στοχεύουν στη λειτουργική του αρτιότητα σε συνδυασμό με τον σεβασμό και την ανάδειξη του περιβάλλοντος, με έμφαση σε κρίσιμα περιβαλλοντικά ζητήματα για έργα αυτού του τύπου: την κατανάλωση νερού για άρδευση, τη χρήση χημικών, την επεξεργασία και διάθεση υγρών αποβλήτων, τον σχεδιασμό των κτιριακών εγκαταστάσεων, την κατανάλωση ενέργειας, την ενίσχυση της χλωρίδας στην περιοχή. Άλλωστε, κεντρικό σημείο στις κοινωνικοοικονομικές ωφέλειες αποτελεί το γεγονός ότι η δημιουργία του σχεδίου αυτού επιτρέπει την άμβλυση των περιφερειακών ανισοτήτων μέσω των θετικών επιδράσεων που θα έχει: α) στην απασχόληση, β) στο εισόδημα της άμεσης και ευρύτερης περιοχής και γ) στην ποιότητα ζωής. Η ανάλυση των κοινωνικοοικονομικών ωφελειών που θα προκύψουν διακρίνεται σε δύο φάσεις: Φάση Α: Κατασκευαστική περίοδο Φάση Β: Περίοδος λειτουργίας. Έτσι, από το πρόγραμμα των κατασκευαστικών εργασιών, η ανάλυση δείχνει ότι για την κατασκευή του συγκροτήματος θα απασχοληθούν 622 άτομα κατ' έτος κατά μέσο όρο, από δε τη λειτουργία όλων των εγκαταστάσεων που συνοπτικά αναφέρθηκαν πιο πάνω, ξεκινώντας σταδιακά από το τρίτο έτος της κατασκευαστικής περιόδου, προκύπτουν 2.000 θέσεις εργασίας άμεσης πλήρους απασχόλησης κατά μέσο όρο, ανά έτος. Τέλος, προβλέπονται και θέσεις έμμεσης απασχόλησης από τη διάχυση της τουριστικής δαπάνης στην περιοχή οι οποίες υπολογίζονται κατά μέσο όρο στα 3.500 άτομα

ετησίως. Τελικά, προκύπτει ότι το έργο ATALANTI HILLS αναμένεται να δημιουργήσει από την έναρξη της κατασκευαστικής περιόδου και τα πρώτα 14 έτη 5.500 θέσεις εργασίας ετησίως, ενώ εκτιμάται ότι κατά την πλήρη λειτουργία του συγκροτήματος, η συνολική ετήσια απασχόληση μπορεί να ξεπεράσει τις 8.000. Περαιτέρω, αναφορικά με την προστασία/ανάδειξη περιβάλλοντος άμεσης και ευρύτερης περιοχής, η βασική παράμετρος της μελέτης υλοποίησης του ATALANTI HILLS, είναι η προστασία και ανάδειξη του τοπίου με την ένταξη του σχεδίου στο φυσικό ανάγλυφο και τη γεωμορφολογία της περιοχής, γεγονός που αναδεικνύεται από τον εξαιρετικά χαμηλό προβλεφθέντα συντελεστή δόμησης, τα χαμηλού ύψους κτίρια, τα οποία καλύπτουν μόνο το 2,56% της έκτασης, ενώ το 80% αυτής παραμένει αναλλοίωτο και το 90% είναι πράσινο. Επισημαίνεται ότι ο σχεδιασμός και η υλοποίηση της επιδιωκόμενης αξιοποίησης παρέχει σαφώς τη διατήρηση, ανάπτυξη και προστασία της θαμνώδους δασικής βλάστησης ως στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος. Μέσα στο πλαίσιο αυτό, η επένδυση προβλέπει την επιστράτευση όλων των σύγχρονων μεθόδων εξοικονόμησης ενέργειας και φυσικών πόρων. Ειδικότερα, μελετάται και σχεδιάζεται: α) η ευρεία αξιοποίηση των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (ηλιακή, γεωθερμία), β) η στρατηγική εξοικονόμησης υδάτινων πόρων, μέσω μεθόδων συλλογής βρόχινου νερού και ανακύκλωσης, γ) η δημιουργία αυτόνομου συστήματος συλλογής και επεξεργασίας απορριμμάτων με τη μέθοδο του διαχωρισμού. Επιπλέον, σε εθνικό κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον, αναμένεται η δημιουργία νέας αγοράς. Το επενδυτικό σχέδιο θα συμβάλλει στην επιθυμητή δημιουργία ενός νέου τουριστικού προϊόντος και στο άνοιγμα νέας αγοράς. Τα δεδομένα που στοιχειοθετούν τη δυνατότητα αυτή είναι ι) η προσέλκυση golfers από όλο τον κόσμο, ιι) οι προς πώληση τουριστικές κατοικίες, που θα προσελκύσουν κυρίως υπηκόους τρίτων χωρών, που μπορεί να δουν την αγορά ακινήτων ως δυνατότητα για τη χορήγηση άδειας διαμονής στη χώρα, ιιι) η προσέλκυση ξένων επενδυτών και διεθνώς αναγνωρισμένων τουριστικών brands, μέσω των οποίων θα δοθεί η δυνατότητα προσέλκυσης των πελατών τους στο παραθεριστικό θέρετρο, ιιιι) η προσέλκυση επισκεπτών υψηλού εισοδήματος ν) η δημιουργία θετικής αναγνωρισιμότητας για τη χώρα γενικότερα, καθώς και για την οικονομία της, συνιστά το ανταγωνιστικό και στρατηγικό πλεονέκτημα της επένδυσης. Περαιτέρω, αναμένεται να προκύψουν αντισταθμιστικά οφέλη υπέρ του Δημοσίου. Σύμφωνα με τα συμπεράσματα της Μελέτης, εκτιμάται ότι η υπόψη ανάπτυξη μπορεί άμεσα να προσφέρει τα ακόλουθα έσοδα προς τον κρατικό προϋπολογισμό. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις, το έργο παρουσιάζει συνεχή αύξηση των εσόδων του με μέσα ετήσια έσοδα 46 εκ. ευρώ κατά την 14ετή κατασκευαστική περίοδο, τα οποία αυξανόμενα κατά την περίοδο πλήρους λειτουργίας των ξενοδοχειακών μονάδων υπερβαίνουν τα 150 εκ. ευρώ ανά έτος. Συμπεριλαμβανομένων των εσόδων από τις πωλήσεις κατοικιών προκύπτουν τα συνολικά έσοδα ανά έτος περίπου 184 εκ. ευρώ. Ακολούθως, οι μέσες ετήσιες εισπράξεις ΦΠΑ ανέρχονται σε 42 εκ. ευρώ και τα ετήσια τοπικά φορολογικά έσοδα σε 2,8 εκ. ευρώ. Ακόμα η χρηματοροή για το σύνολο της οικονομίας διαμορφώνεται σε 121 εκ. ευρώ περίπου, με σημαντικά υψηλότερη ροή (έως 200 εκ. ευρώ) για τα ενδιάμεσα χρόνια (2022 - 2028) και σταθερή ροή άνω των 100εκ. ευρώ μετά το 2028. Αντίστοιχα, το όφελος για την τοπική κοινωνία από την τουριστική δαπάνη κατά την πλήρη λειτουργία του συγκροτήματος φτάνει στα 48 εκ. ευρώ ανά έτος, ακολουθώντας και εδώ το πρότυπο των συνολικών χρηματικών ροών όπου ξεπερνά σημαντικά αυτό το μέσο μέγεθος κατά τα ενδιάμεσα χρόνια. Ωστόσο, και οι πιο πάνω

εκτιμήσεις δεν αποτελούν την πλήρη τουριστική δαπάνη που απορρέει από το ATALANTI HILLS αν ληφθεί υπόψη και η δαπάνη των διαμενόντων στις 3.306 κατοικίες των χωριών του συγκροτήματος. Όπως αναλυτικά τεκμηριώνεται, με στοιχεία, στην μελέτη κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων του Σχεδίου, για την υλοποίηση του έργου συντρέχει εξαιρετικός λόγος δημοσίου συμφέροντος και εξυπηρετείται σημαντική ανάγκη της εθνικής οικονομίας. Η σχεδιαζόμενη επένδυση, επιφέρει ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην εθνική και περιφερειακή οικονομία, στην απασχόληση και στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, χωρίς να θίγεται η πολιτισμική ιδιαιτερότητα και η περιβαλλοντική φύση της περιοχής. Λόγω της ποιότητας και της σημαντικότητας του προτεινόμενου σχεδίου, τα οφέλη θα διαχυθούν όχι μόνο στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας, αλλά στο σύνολο της χώρας καθώς οι ροές ανθρώπων και υπηρεσιών θα περάσουν από την περιφερειακή κλίμακα στην εθνική κλίμακα σε σημαντικό βαθμό, γεγονός που αποτελεί βασικό στόχο του χωρικού σχεδιασμού. Με τον τρόπο αυτό στηρίζεται η κοινωνία, η οικονομία, το περιβάλλον και ο πολιτισμός της χώρας που συγκροτούν τους βασικούς πυλώνες του χωροταξικού σχεδιασμού και της βιώσιμης ανάπτυξης. Εν κατακλείδι η σημαντική επίδραση της υλοποίησης του σχεδίου στην εθνική οικονομία και στη σφαίρα της ελληνικής κοινωνίας αντισταθμίζει τις μικρές και σε μεγάλο βαθμό αναστρέψιμες επιπτώσεις από την επέμβαση στο φυσικό περιβάλλον ενισχύοντας το συνολικό δημόσιο συμφέρον. Εξάλλου η υποχρέωση του φορέα της ΠΟΤΑ για αναδάσωση ανάλογης περιοχής με την περιοχή επέμβασης, αντισταθμίζει πλήρως το περιβαλλοντικό ισοζύγιο».

Γ. ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ Ν. 4280/2014 (παρ. 23 - 26)

23. Στο άρθρο 24 του Συντάγματος ορίζονται τα εξής: «1. Η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος αποτελεί υποχρέωση του Κράτους και δικαίωμα του καθενός. Για τη διαφύλαξή του το Κράτος έχει υποχρέωση να παίρνει ιδιαίτερα προληπτικά ή κατασταλτικά μέτρα στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας. Νόμος ορίζει τα σχετικά με την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων. Η σύνταξη δασολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. Απαγορεύεται η μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, εκτός αν προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση ή άλλη τους χρήση, που την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον. 2 Η χωροταξική αναδιάρθρωση της Χώρας, η διαμόρφωση, η ανάπτυξη, η πολεοδόμηση και η επέκταση των πόλεων και των οικιστικών γενικά περιοχών υπάγεται στη ρυθμιστική αρμοδιότητα και τον έλεγχο του Κράτους, με σκοπό να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης. Οι σχετικές τεχνικές επιλογές και σταθμίσεις γίνονται κατά τους κανόνες της επιστήμης. Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του Κράτους. [...] Ερμηνευτική δήλωση: Ως δάσος ή δασικό οικοσύστημα νοείται το οργανικό σύνολο άγριων φυτών με ξυλώδη κορμό πάνω στην αναγκαία επιφάνεια του εδάφους, τα οποία, μαζί με την εκεί συνυπάρχουσα χλωρίδα και πανίδα, αποτελούν μέσω της αμοιβαίας αλληλεξάρτησης και αλληλοεπίδρασης τους, ιδιαίτερη βιοκοινότητα (δασοβιοκοινότητα) και ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον (δασογενές). Δασική έκταση υπάρχει όταν στο παραπάνω σύνολο η άγρια ξυλώδης βλάστηση, υψηλή ή θαμνώδης, είναι αραιά». Περαιτέρω, κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 117 του Συντάγματος, «Δημόσια ή ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις που καταστράφηκαν ή καταστρέφονται από πυρκαγιά ή που με άλλο τρόπο αποψιλώθηκαν

ή αποψιλώνονται δεν αποβάλλουν για το λόγο αυτό το χαρακτήρα που είχαν πριν καταστραφούν, κηρύσσονται υποχρεωτικά αναδασωτέες και αποκλείεται να διατεθούν για άλλο προορισμό». Εξάλλου, στο άρθρο 106 του Συντάγματος ορίζονται τα ακόλουθα: «1. Για την εδραίωση της κοινωνικής ειρήνης και την προστασία του γενικού συμφέροντος το Κράτος προγραμματίζει και συντονίζει την οικονομική δραστηριότητα στη Χώρα, επιδιώκοντας να εξασφαλίσει την οικονομική ανάπτυξη όλων των τομέων της εθνικής οικονομίας. Λαμβάνει τα επιβαλλόμενα μέτρα για την αξιοποίηση των πηγών του εθνικού πλούτου, από την ατμόσφαιρα και τα υπόγεια ή υποθαλάσσια κοιτάσματα, για την προώθηση της περιφερειακής ανάπτυξης και την προαγωγή ιδίως της οικονομίας των ορεινών, νησιωτικών και παραμεθόριων περιοχών».

24. Με τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 24 παρ. 1, καθιερώνεται υποχρέωση των κρατικών οργάνων να λαμβάνουν στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας ιδιαίτερα προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, το οποίο με τις ίδιες διατάξεις έχει αναχθεί σε αντικείμενο έντονου κρατικού ενδιαφέροντος. Ειδικώς δε για τα δάση και τις δασικές εκτάσεις, με το άρθρο αυτό ο συντακτικός νομοθέτης έλαβε ιδιαίτερη μέριμνα, εισάγοντας στο κείμενο του Συντάγματος ειδικότερες διατάξεις, με τις οποίες τα δασικά οικοσυστήματα υπάγονται σε αυστηρό προστατευτικό καθεστώς, προς τον σκοπό της διαφυλάξεως της οικολογικής ισορροπίας και της διατηρήσεως της κατά προορισμό χρήσεώς τους, η οποία καθορίζεται ευθέως εκ του Συντάγματος (βλ. αντί πολλών ΣτΕ 1421/2013 7μ. σκ. 23, 4193/2014 7μ. σκ. 21, 4249/2014 7μ. σκ. 12, 696/2016 σκ. 9, κ.ά.). Εντός του πλαισίου αυτού, αφενός μεν ανατίθεται στον κοινό νομοθέτη η υποχρέωση να θεσπίσει τις αναγκαίες ρυθμίσεις για την προστασία των δασών και των δασικών εκτάσεων, αφετέρου δε επιβάλλεται απαγόρευση της μεταβολής του προορισμού τους, παρεχομένης, ωστόσο, στο νομοθέτη της δυνατότητας να επιτρέψει, μόνον κατ' εξαίρεση την αλλοίωση της μορφής τους, εφόσον συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι δημοσίου συμφέροντος, υπό τον όρο, πάντως, ότι σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κρίνεται προηγουμένως από τα αρμόδια δημόσια όργανα βάσει ειδικής και εμπειριστατωμένης αιτιολογίας και τεκμηριώσεως ότι η θυσία δασικής βλαστήσεως είναι πράγματι επιβεβλημένη και δεν υπερβαίνει το απολύτως αναγκαίο μέτρο για την ικανοποίηση του σκοπού δημοσίου συμφέροντος, για τον οποίο πρόκειται (πρβλ. ΣτΕ 2456/2017 σκ. 14, 696/2016 σκ. 9, 2153/2015 Ολομ. σκ. 12, 13, 2694/2012 7μ. σκ. 13, 1773/2011 σκ. 4, 286/2005 7μ. σκ. 9). Η τήρηση των συνταγματικών αυτών επιταγών υπόκειται στον έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, ο οποίος υποχρεούται, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας, να εξετάζει σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση τόσο τη συνδρομή των λόγων δημοσίου συμφέροντος που επιβάλλουν την κατ' εξαίρεση επέμβαση στα δάση και τις δασικές εκτάσεις, όσο και την τήρηση του προσήκοντος μέτρου. Εξάλλου, από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 24 παρ. 1, 106 παρ. 1 και 2 και 22 παρ. 1 του Συντάγματος, προκύπτει ότι ο συντακτικός νομοθέτης, σταθμίζοντας αφενός την ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος και αφετέρου άλλους παράγοντες αναγόμενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, όπως είναι εκείνοι που σχετίζονται με τους σκοπούς της αναπτύξεως της εθνικής οικονομίας, αξιοποίησε του εθνικού πλούτου, ενισχύσεως της περιφερειακής αναπτύξεως, διασφαλίσεως της οικονομικής ελευθερίας και εξασφαλίσεως εργασίας στους πολίτες, δηλαδή σκοπούς για τους οποίους λαμβάνεται πρόνοια στο Σύνταγμα και, συγκεκριμένα, στα προαναφερόμενα άρθρα 106 και 22 παρ. 1, επιτάσσει τον

συγκερασμό των σκοπών αυτών κατά τρόπο που θα διασφαλίζει τη βιώσιμη ανάπτυξη (πρβλ. ΣτΕ 3478/2000 Ολομ., 613/2002 Ολομ., 462/2010 Ολομ., 3219/ 2010 Ολομ., 2170/2006 7μ., 3851/2006 7μ., 1990/2007 7μ., 2059/2007 7μ., 4491/2009 7μ., 1492/2013 7μ., 549/2015 7μ. κ.ά.) [βλ. γνώμη μειοψηφίας κατωτ. παρατ. 29].

25. Κατά ρητή πρόβλεψη των προαναφερθεισών διατάξεων του άρθρου 49 του ν. 998/1979, όπως ισχύει, επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, επεμβάσεις σε ιδιωτικές εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (ΣΤΚ) της περιπτώσεως Γ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 [ήδη ΣΤΚ του άρθρου 1 παρ. 2 περ. α' υποπερ. δδ' του ν. 4276/2014 - βλ. ανωτέρω παρατ. 6 - 7] και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερομένου για την χορήγηση εγκρίσεως επεμβάσεως από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση της οικείας δασικής αρχής [άρθρο 49 παρ. 2 και 4 περ. β και γ σε συνδυασμό με το άρθρο 45 παρ. 1 του ίδιου νόμου]. Κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στην παρ. 2 του άρθρου 49, το σχετικό αίτημα για την χορήγηση εγκρίσεως επεμβάσεως συνοδεύεται από έκθεση τουριστικής αξιοποίησεως, στην οποία πρέπει να τεκμηριώνεται ότι συντρέχει εξαιρετικός λόγος δημοσίου συμφέροντος, ότι εξυπηρετείται ανάγκη της εθνικής οικονομίας, ότι η σχεδιαζόμενη επένδυση επιφέρει ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στην εθνική και τοπική οικονομία, στην απασχόληση και στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν και να αιτιολογείται ότι η επέμβαση αυτή αποτελεί το μόνο πρόσφορο μέσο για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος με τη μικρότερη δυνατή απώλεια δασικού πλούτου, σύμφωνα δε με την παρ. 4 περ. β και γ του ίδιου άρθρου, στην περίπτωση των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, το εν λόγω αίτημα για χορήγηση εγκρίσεως επεμβάσεως και η προαναφερθείσα έκθεση τουριστικής αξιοποίησεως διαβιβάζονται από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή προς σχετική εισήγηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011.

26. Εξάλλου, οι διατάξεις του άρθρου 49 του ως άνω νόμου 998/1979, κατά το μέρος που προβλέπουν την δυνατότητα επεμβάσεως σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις για την δημιουργία εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα και ειδικότερα για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, δεν δύναται να θεωρηθούν ως αντικείμενες στις προστατευτικές του δάσους διατάξεις του Συντάγματος, δεδομένου ότι αφενός μεν η ανάπτυξη του τουρισμού με σύγχρονες μορφές τουριστικών εγκαταστάσεων, όπως είναι τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα [βλ. ως προς αυτά τα ειδικότερα εκτιθέμενα στην παρατ. 28 περ. δ], συνιστά, κατά την έννοια της ανωτέρω συνταγματικής διατάξεως, λόγο δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογεί, κατ' αρχήν, την αναγνώριση από τον νομοθέτη δυνατότητας επεμβάσεως σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα (πρβλ. ΣτΕ 2153/2015 Ολομ. σκ. 13, 2456/2017 σκ. 17, 2066/2003 σκ. 4), αφετέρου δε με τις διατάξεις αυτές επιβεβαιώνεται η βασική αρχή του εξαιρετικού χαρακτήρα των σχετικών επεμβάσεων, οι οποίες πρέπει να πραγματοποιούνται υπό τους ειδικούς αυστηρούς όρους και προϋποθέσεις των διατάξεων του άρθρου αυτού και του άρθρου 45 του ίδιου νόμου, όπως ισχύουν, μεταξύ των οποίων: α) της προηγούμενης ειδικής τεκμηρίωσης και, ακολούθως, αξιολογήσεως από τα αρμόδια προς τούτο όργανα της διοικήσεως εάν με την επέμβαση εξυπηρετείται ιδιαίτερος λόγος δημοσίου συμφέροντος, καθώς και οι συνέπειες από την δημιουργία και λειτουργία

δραστηριοτήτων τουριστικού χαρακτήρα στην δασική έκταση, με γνώμονα, προεχόντως, την διατήρηση του δασικού χαρακτήρα της τελευταίας και β) της προβλέψεως στο άρθρο 45 παρ. 8, ότι κάθε επιτρεπτή, κατ' άρθρο 49, επέμβαση ενεργείται κατόπιν καταβολής ανταλλάγματος χρήσεως και υποχρεωτικής δασώσεως εκτάσεως ίδιου εμβαδού με εκείνη στην οποία εγκρίθηκε η επέμβαση («θετικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο» σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4280/2014), η οποία έκταση πρέπει να βρίσκεται στην ίδια περιοχή ή σε όμορη αυτής, ελλείψει δε εκτάσεως εντός της ίδιας διοικητικής ενότητας ή όμορης αυτής, σε άλλη που θα υποδειχθεί από τη δασική υπηρεσία, διενεργείται δε από τον δικαιούχο της επεμβάσεως, με δαπάνες του και επί τη βάσει σχετικής μελέτης, που καταρτίζεται με επιμέλεια του και εγκρίνεται από τη δασική υπηρεσία. Εξάλλου, τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 παρ. 4 περ. δ του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4280/2014, ποσοστά επεμβάσεως στις δασικές εκτάσεις, δομήσεως και καλύψεως, δηλαδή ανώτατο ποσοστό καλύψεως 10% της εκτάσεως για την οποία εγκρίνεται η επέμβαση προς τουριστική αξιοποίηση και συντελεστής δομήσεως, από 0,1 έως 0,5, που υπολογίζεται στο ως άνω 10% κλιμακωτά και, πάντως, με ανώτατο όριο (πλαφόν) εκτάσεως, ως βάση υπολογισμού του ποσοστού 10% για την κάλυψη, τα 8.000 στρέμματα, καθώς και το ποσοστό 10% προς διάθεση σε αθλητικές χρήσεις εφόσον η έκταση βρίσκεται στην ηπειρωτική χώρα και απέχει από την ακτογραμμή τουλάχιστον δέκα χιλιόμετρα, δεν αντιβαίνουν στο άρθρο 24 του ισχύοντος Συντάγματος, ενόψει, μάλιστα, του οριακού ελέγχου που μπορεί να ασκήσει, ως προς το ζήτημα αυτό, ο ακυρωτικός δικαστής (πρβλ. ΣτΕ Ολομ. 418/2011 σκ. 18, ΠΕ 250/2014 σκ. 10, 363/2013 σκ. 9, 309/2013 5μ. σκ. 7, 132/2013 5μ. σκ. 9, 88/2013 σκ. 26 κ.ά.). Εξάλλου, οι τουριστικές εγκαταστάσεις με την σύγχρονη μορφή σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων [βλ. κατωτ. παρατ. 28 περ. δ] δεν συνιστούν οικισμό κατά την έννοια της πολεοδομικής νομοθεσίας, δηλαδή οργανωμένη πολεοδομική διαρρύθμιση μιας περιοχής που αποσκοπεί στην κάλυψη των αναγκών διαβιώσεως του πληθυσμού και την εξυπηρέτηση οργανωμένης κοινωνικής ζωής και παραγωγικής δραστηριότητας, και ο οποίος, μάλιστα, αναλόγως των οικιστικών πιέσεων, μπορεί να επεκταθεί [βλ. και τους ορισμούς των ν. 947/1979 (Α' 169) και 4447/2016], αλλά συνιστούν μία ελεγχόμενη επέμβαση στη χρήση του εδάφους για μία συγκεκριμένη δραστηριότητα, δηλαδή τουρισμό - αναψυχή, και σε περιορισμένη κλίμακα. [βλ. γνώμη μειοψ. κατωτ. παρατ. 29].

Δ. ΓΝΩΜΗ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ (παρατ. 27 - 30)

27. Το υπό επεξεργασία σχέδιο αποτελείται από επτά άρθρα. Με το άρθρο 1 χαρακτηρίζεται και οριοθετείται ως Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης έκταση επιφάνειας 12.351.470,77 τ.μ., που βρίσκεται στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχή «Εξαρχος» της Δημοτικής Ενότητας Αταλάντης του Δήμου Λοκρών του νομού Φθιώτιδας και εγκρίνεται η γενική διάταξη των προτεινόμενων εγκαταστάσεων και η διάταξη των δικτύων υποδομής, όπως οι ρυθμίσεις αποτυπώνονται στα σχετικά διαγράμματα που συνοδεύουν το σχέδιο. Στο άρθρο 2 καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης (τουρισμού - αναψυχής), κατά τις διατάξεις του άρθρου 8 του από 23.2.1987 π.δ/τος (Δ' 166), καθώς και η ανάπτυξη Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων του άρθρου του 8 ν. 4002/2011 και εγκαταστάσεων υποστηρίξεως, εξυπηρετήσεως και εμπλουτισμού αυτών ανά ενότητα «ΝΟΤΟΣ», «ΖΕΦΥΡΟΣ», «ΒΟΡΡΑΣ». Στο άρθρο 3 ορίζονται η μέγιστη ανά χρήση

εκμετάλλευση, τα πολεοδομικά μεγέθη, η πραγματοποιούμενη κάλυψη, καθώς και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της εντάσεως κάθε χρήσεως, σύμφωνα με την προαναφερθείσα Σ.Μ.Π.Ε., ορίζεται δε ότι η υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α. δεν περιλαμβάνει πολεοδομούμενο τμήμα. Με το άρθρο 4 του σχεδίου επιβάλλεται η τήρηση της κ.υ.α. 37452/ 26.7.2016 περί εγκρίσεως της Σ.Μ.Π.Ε.. Στο άρθρο 5 καθορίζεται η εταιρεία «ΛΟΚΡΟΣ Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε.», ως φορέας ιδρύσεως και εκμεταλλεύσεως της προς οριοθέτηση Π.Ο.Τ.Α. Τέλος, στο άρθρο 6 προσαρτάται ως Παράρτημα Ι «Πίνακας συντεταγμένων» και στο άρθρο 7 ορίζεται ο χρόνος ενάρξεως ισχύος του προεδρικού διατάγματος.

28. Εν όψει των ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη ότι α) στην εγκριθείσα Σ.Μ.Π.Ε. που συνοδεύει το υπό επεξεργασία σχέδιο, κατά τα ήδη εκτεθέντα, περιγράφονται αναλυτικά τα περιβαλλοντικά δεδομένα της περιοχής και παρουσιάζονται οι σχετικές δεσμεύσεις που απορρέουν αφενός μεν από την περιβαλλοντική νομοθεσία, αφετέρου δε, από τις χωροταξικές κατευθύνσεις της περιοχής (του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας και του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αταλάντης), β) το προωθούμενο είδος τουριστικής αναπτύξεως και δραστηριότητας, εναρμονίζεται προς τους σκοπούς και τις κατευθύνσεις για τον τουρισμό, που τίθενται από το Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης, μεταξύ των βασικών στόχων και επιδιώξεων του οποίου για τη χωρική διάρθρωση του τουρισμού, κατά τα εκτεθέντα στην παρατ. 11, περιλαμβάνεται η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, γ) οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης «Τουρισμός - Αναψυχή» για την επίμαχη έκταση προβλέπονται από το ισχύον Γ.Π.Σ. Αταλάντης Δήμου Λοκρών και είναι απόλυτα συμβατές με τις προβλέψεις του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Στερεάς Ελλάδας, σύμφωνα με το οποίο επιδιώκεται η ενίσχυση ιδιωτικών πρωτοβουλιών επενδύσεων προς τον «επιλεκτικό τουρισμό» και η στροφή προς τον μεγάλο και πολυτελή ξενοδοχειακό τουρισμό», δίνεται δε προτεραιότητα για την ανάπτυξη τουρισμού στον Δήμο Αταλάντης [βλ. ανωτ. παρατ. 12], δ) οι τουριστικές εγκαταστάσεις δημιουργούνται εντός οργανωμένου υποδοχέα, την υπό έγκριση Π.Ο.Τ.Α., με την οποία αποτρέπεται η άναρχη και διάσπαρτη εκτός σχεδίου δόμηση, έχουν δε την μορφή σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, τα οποία αποτελούν σύγχρονη μορφή τουριστικών εγκαταστάσεων, δηλαδή συνδυασμό ξενοδοχείων, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής (γήπεδα γκολφ, spa, κέντρα προπονητικού αθλητικού τουρισμού κ.ά.) και, σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4002/2011, «αποτελούν νέα τουριστικά προϊόντα ξενοδοχειακού χαρακτήρα, αποτελούν δηλαδή μέρος μιας αμιγώς τουριστικής επένδυσης και δεν έχουν σχέση με συμβατικές (οικιστικές ή άλλες) αναπτύξεις», ενώ και στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4276/2014 αναφέρεται ότι «κύριο χαρακτηριστικό του τουριστικού αυτού προϊόντος [δηλαδή των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων] είναι η δυνατότητα σύστασης επί του γηπέδου [...] διηρημένων ιδιοκτησιών και η σύσταση ενοχικών ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών. [...] Το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα αποτελεί νέο τουριστικό προϊόν, που συμπεριλαμβάνει υποχρεωτικά ξενοδοχείο 5 αστέρων, ειδική τουριστική υποδομή [...] και τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, οι οποίες μπορούν να μισθωθούν μακροχρονίως ή να πωληθούν», η δε δυνατότητα εγκαταστάσεώς τους αποτελεί σαφή

και εκπεφρασμένη επιδίωξη της Διοίκησης, εφόσον κατά τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της, η μακρόχρονη μίσθωση επιπλωμένων καταλυμάτων αποτελεί σύγχρονη και δυναμική, ταυτοχρόνως δε ήπια μορφή τουρισμού και αναμένεται να αποτελέσει στοιχείο επιτυχίας του επενδυτικού σχεδίου (πρβλ. ΣτΕ 2865/2015 7μ. σκ. 7 και ΠΕ 25/2015 Ολομ. σκ. 11), ε) οι επιχειρούμενες ρυθμίσεις έχουν αποτελέσει προϊόν επιστημονικής τεκμηρίωσης και έχουν τύχει ευρείας δημοσιότητας και διαβουλεύσεως με το κοινό, στο πλαίσιο της διαδικασίας στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτιμήσεως αυτού, με την οποία εκτιμήθηκαν οι χωροταξικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις της επιδιωκόμενης παρεμβάσεως, στ) η εν λόγω επένδυση Atalanti Hills, εκτιμωμένου ύψους 1,5 δις ευρώ [σύμφωνα με τη συνοδευτική του σχεδίου έκθεση της Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε. - βλ. ανωτ. παρατ. 14], εν όψει των προαναφερθέντων χαρακτηριστικών της, εξέλιξη δηλαδή της περιοχής σε αθλητικό προορισμό μέσω της κατασκευής τριών γηπέδων γκολφ διεθνών προδιαγραφών σε ορεινά εδάφη με σκοπό τη δημιουργία ενός νέου τουριστικού προϊόντος, ήπια εναλλακτική μορφή τουρισμού με πολλούς υπαίθριους χώρους και μικρή σχετικά κάλυψη της επιφάνειας της εκτάσεως τόσο για την ανέγερση των κτιρίων όσο και για τις αθλητικές χρήσεις, εφόσον, σύμφωνα με τον βασικό σχεδιασμό, τα κτίρια καλύπτουν μόνο το 2,56% της εκτάσεως της Π.Ο.Τ.Α. [βλ. ανωτ. παρατ. 19], η δε δομούμενη επιφάνεια δεν είναι διάσπαρτη σε όλη την έκταση του γηπέδου αλλά οργανώνεται σε τρεις θύλακες («Νότος», «Ζέφυρος», «Βορράς») που απεικονίζονται στο «Σχέδιο Γενικής Διάταξης – Χωροθέτηση Εγκαταστάσεων» της Σ.Μ.Π.Ε. [βλ. ανωτ. παρατ. 17 και 19], σε μια περιοχή της οποίας η θέση θεωρείται στρατηγική τουριστικά, χωρίς να έχει κορεσθεί, με βασική παράμετρο της μελέτης υλοποιήσεως του έργου την προστασία και ανάδειξη του τοπίου με την ένταξη των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων στο φυσικό ανάγλυφο και τη γεωμορφολογία της περιοχής [βλ. ανωτ. παρατ. 19], προβλέπεται να έχει πολλαπλά οφέλη για την εθνική και την τοπική κοινωνία [βλ. τα στοιχεία που αναλυτικώς παρατίθενται στην προαναφερθείσα Μελέτη Κοινωνικοοικονομικών Επιπτώσεων από την Υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου Atalanti Hills που εκπονήθηκε από το ΕΚΠ και το από 11.8.2017 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ προς το Δικαστήριο – ανωτ. παρατ. 21 και 22] και την περιφερειακή ανάπτυξη της περιοχής της Στερεάς Ελλάδας και ιδίως του νομού Φθιώτιδας, ο οποίος εμφανίζει, σύμφωνα με το οικείο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Στερεάς Ελλάδας πολύ μεγάλο ποσοστό ανεργίας [βλ. ανωτ. παρατ. 12], με την εξασφάλιση, μεταξύ άλλων, περίπου 5.500 μόνιμων θέσεων πλήρους απασχολήσεως ανά έτος, στη δε περίοδο της πλήρους λειτουργίας, περίπου 8.000 άμεσων και έμμεσων θέσεων πλήρους απασχολήσεως, ζ) έχουν εξετασθεί και αποκλεισθεί τεκμηριωμένα εναλλακτικές λύσεις (πρβλ. ΣτΕ 1704/2017 Ολομ. σκ. 17), όπως και η μηδενική, και παρατίθενται τα μέτρα προστασίας για τη διαχείριση του περιβάλλοντος της περιοχής, καθώς και σύστημα παρακολούθησεως των σημαντικών επιπτώσεων κατά την εφαρμογή του σχεδίου, οι επεμβάσεις δε, προβλέπονται ήπιες και συμφυείς με τα χαρακτηριστικά του χώρου και του τοπίου, δοθέντος ότι ο σχεδιασμός της επιδιωκόμενης αξιοποιήσεως επιμένει στην διατήρηση, ανάπτυξη και προστασία της θαμνώδους δασικής βλαστήσεως ως στοιχείου του φυσικού περιβάλλοντος, οι ανωτέρω προβλεπόμενες από το υπό έγκριση σχέδιο ρυθμίσεις, κατ' επίκληση των διατάξεων του ν. 998/1979 όπως ισχύει, δηλαδή ο καθορισμός για το επίμαχο ακίνητο της κατηγορίας χρήσεων γης «Τουρισμός - Αναψυχή» με λελογισμένη αλλοίωση του

δασικού χαρακτήρα τμημάτων της ανωτέρω εκτάσεως, είναι συνταγματικώς ανεκτές, προεχόντως ενόψει του υπέρτερου σκοπού της εξυπηρετήσεως της εθνικής οικονομίας, η δε θυσία των δασικών αυτών εκτάσεων, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 49 του ν. 998/1979, στον βαθμό που γίνεται εν προκειμένω δεν υπερβαίνει το απολύτως αναγκαίο μέτρο για την ικανοποίηση του σκοπού δημοσίου συμφέροντος, για τον οποίο πρόκειται.

29. Μειοψήφησαν ο Πρόεδρος Ι. Γράβαρης και η Σύμβουλος Όλ. Παπαδοπούλου, οι οποίοι διατύπωσαν την ακόλουθη γνώμη: Όπως συνάγεται από τις ανωτέρω διατάξεις των άρθρων 24, 106 και 117 του Συντάγματος, το φυσικό περιβάλλον συνιστά αυτοτελώς προστατευόμενο αγαθό. Προκειμένου να εξασφαλισθεί η οικολογική ισορροπία και η διαφύλαξη του φυσικού κεφαλαίου προς χάριν και των επομένων γενεών, ο συντακτικός νομοθέτης δεν αρκείται στην πρόβλεψη δυνατότητας να θεσπίζονται μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, αλλά, ανάγοντας ρητά την προστασία αυτή σε υποχρέωση του Κράτους, επιβάλλει στα αρμόδια όργανα να προβαίνουν σε θετικές ενέργειες για την διαφύλαξη του προστατευόμενου αγαθού και, ειδικότερα, να λαμβάνουν τα απαιτούμενα προς τούτο νομοθετικά και διοικητικά, προληπτικά και κατασταλτικά μέτρα, παρεμβαίνοντας στον αναγκαίο βαθμό και στην οικονομική ή άλλη ατομική ή συλλογική δραστηριότητα. Κατά την λήψη των μέτρων αυτών, τα όργανα της νομοθετικής και εκτελεστικής λειτουργίας οφείλουν να σταθμίζουν και άλλους παράγοντες, αναγόμενους στο γενικότερο εθνικό και δημόσιο συμφέρον, όπως είναι εκείνοι που σχετίζονται με τους σκοπούς της οικονομικής ανάπτυξης, της αξιοποίησης του εθνικού πλούτου, της ενίσχυσης της περιφερειακής ανάπτυξης και της εξασφάλισης εργασίας στους πολίτες, δηλαδή σκοπούς, για τους οποίους λαμβάνεται πρόνοια στο Σύνταγμα και, συγκεκριμένα, στα άρθρα 106 και 22 παρ. 1. Στο πλαίσιο, όμως, αυτό, η επιδίωξη, των ανωτέρω σκοπών και η στάθμιση των προστατευόμενων αντιστοίχως εννόμων αγαθών πρέπει να συμπορεύεται προς την υποχρέωση της Πολιτείας να μεριμνά για την προστασία του περιβάλλοντος κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται βιώσιμη ανάπτυξη, στην οποία απέβλεψε ο συντακτικός νομοθέτης [βλ. και ΣτΕ 3219/2010 Ολομ.]. Ειδικώς για τα δασικά οικοσυστήματα, ο συντακτικός νομοθέτης, εμφορούμενος από τη νεότερη αντίληψη κατά την οποία η διαφύλαξη του δασικού πλούτου συνιστά ζωτική ανάγκη για την οικολογική ισορροπία και την ανθρώπινη διαβίωση, έλαβε ιδιαίτερη μέριμνα ώστε οι εκτάσεις με δασική βλάστηση να υπάγονται, ως φυσικά αγαθά, σε ιδιαίτερο προστατευτικό καθεστώς με σκοπό να διατηρηθεί η χρήση κατά τον προορισμό τους [βλ. ΣτΕ 1212/2017, 3369/2014]. Το Σύνταγμα, δηλαδή, επιτάσσει την ιδιαίτερη προστασία τους, αναθέτει στον νόμο την ρύθμιση της προστασίας αυτής, και απαγορεύει κατ' αρχήν την μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων [βλ. ΣτΕ 2405/2016 7μ. κ.ά.]. Κριτήριο, εξ άλλου, για μεν την ύπαρξη δασικού οικοσυστήματος συνιστά η οργανική ενότητα της δασικής βλάστησης, για δε τη διάκριση δάσους και δασικής εκτάσεως όχι το αν η βλάστηση είναι υψηλή ή θαμνώδης αλλ' εάν είναι ή όχι αραιή. [ΣτΕ 32/2013 Ολομ.]. Περαιτέρω, η διαφύλαξη του δασικού πλούτου και η απαγόρευση μεταβολής του προορισμού του αποτελεί, κατά το Σύνταγμα, ουσιώδες επίσης στοιχείο για τη βιώσιμη κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της Χώρας, στην οποία εντάσσεται και η ανάπτυξη του τουρισμού, ως πλουτοπαραγωγικής οικονομικής δραστηριότητας. Ενόψει της συνταγματικής αυτής επιταγής, η μεταβολή του κατά τον κανόνα προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων, ο οποίος συνίσταται στην προστασία της χλωρίδας και πανίδας και την εν

γένει διατήρησή τους ως οικοσυστημάτων ή στην διαχείριση και εκμετάλλευσή τους, ως δασικών πάντοτε οικοσυστημάτων, π.χ. με την άσκηση δασοπονίας ή την εκτέλεση δασοτεχνικών έργων, ή στην απόλαυσή τους από το κοινό [βλ. ΣτΕ 1212/2017], επιτρέπεται όλως κατ' εξαίρεση και υπό αυστηρές προϋποθέσεις, που δεν ταυτίζονται με τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες επιτρέπεται η επέμβαση στο φυσικό περιβάλλον γενικώς. Ειδικότερα, μεταβολή του ανωτέρω προορισμού δασών και δασικών εκτάσεων δεν είναι επιτρεπτή, παρά μόνον εφόσον επιβάλλεται ως αναπόδραστη λύση για την ικανοποίηση άλλης ανάγκης, ζωτικής επίσης σημασίας για το εθνικό συμφέρον, η οποία, υπό τις συγκεκριμένες περιστάσεις, αξιολογείται ως προέχουσα. (βλ. και ΣτΕ 3393/2001, 7μ.). Με την αυτή έννοια προβλέπει ρητώς η ίδια η ως άνω συνταγματική διάταξη του άρθρου 24 παρ. 1 τη δυνατότητα μεταβολής του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων όταν «προέχει για την Εθνική Οικονομία η αγροτική εκμετάλλευση», η οποία, εκ της φύσεώς της, δεν συνεπάγεται οριστική και μη αναστρέψιμη απώλεια του δασικού κεφαλαίου, περαιτέρω δε προβλέπει ομοίως δυνατότητα μεταβολής και για άλλες χρήσεις, όταν την μεταβολή αυτή «την επιβάλλει το δημόσιο συμφέρον». Κατά τη νομολογία του Δικαστηρίου, επιτρέπεται μεταβολή του προορισμού δασών και δασικών εκτάσεων (α) για την εκτέλεση έργων ζωτικής σημασίας, όπως τα αναγκαία για την εθνική άμυνα ή τα έργα υποδομής [μεγάλο οδικό δίκτυο, εγκαταστάσεις παραγωγής, μεταφοράς, διανομής ενέργειας, χώροι επεξεργασίας αποβλήτων, βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 2405/2016: η δημιουργία χώρου υγειονομικής διαχείρισεως αποβλήτων, επιβαλλόμενη για την προστασία της δημόσιας υγείας, η οποία αποτελεί αντικείμενο κρατικής μέριμνας κατά το άρθρο 21 παρ. 3 του Συντάγματος, αλλά, τελικώς, και του ίδιου του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, το οποίο πλήττεται από την ανεξέλεγκτη διάθεση των αποβλήτων, αφ' ενός αποτελεί λόγο δημοσίου συμφέροντος για τον οποίο είναι κατ' αρχήν επιτρεπτή κατά το άρθρο 24 παρ. 1 του Συντάγματος μεταβολή της χρήσεως δάσους ή δασικής εκτάσεως και αφ' ετέρου αποτελεί δημόσιο έργο, για το οποίο επιτρέπεται η επέμβαση σε δάσος ή δασική έκταση, ΣτΕ 1983/2017, 3050/2015, 3979/2015, 4981/2014: επιτρέπονται επεμβάσεις σε εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα προκειμένου να εγκατασταθούν μονάδες που αφορούν παραγωγή, μεταφορά και διανομή ηλεκτρικής ενέργειας, ΣτΕ 1675/1999 Ολομ.: ανεκτή η μεταβολή για την κατασκευή μεγάλου οδικού έργου (Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρος Υμηττού), ΣτΕ 2753/1994 Ολομ.: το άρθρο 59 του νόμου 998/1979 προβλέπει περίπτωση θεμιτής επεμβάσεως σε δάση ή δασικές εκτάσεις που υπαγορεύεται από τις ανάγκες της εθνικής άμυνας], (β) για την εκτέλεση έργων που εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον και εξ ορισμού μπορούν να γίνουν μόνο σε περιοχές με δασικό χαρακτήρα [ΣτΕ 2066/2003: οι διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 1734/87 που προβλέπουν δυνατότητα παραχωρήσεως δημοσίων δασών και δημοσίων δασικών εκτάσεων για την δημιουργία χιονοδρομικών κέντρων δεν αντίκεινται στο Σ, δεδομένου ότι η ανάπτυξη χειμερινού αθλητισμού και η λειτουργία χιονοδρομικών κέντρων συνιστούν λόγο δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογεί κατ' αρχήν την αναγνώριση από τον νομοθέτη δυνατότητας επεμβάσεως σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρος και αφ' ετέρου, κατά την κοινή πείρα, χιονοδρομικά κέντρα δύνανται εκ των πραγμάτων να δημιουργηθούν μόνο σε περιοχές υψηλών ορέων, όπου και μόνον υπάρχουν ευνοϊκές συνθήκες για την ανάπτυξη της δραστηριότητος αυτής], (γ) για την εκμετάλλευση μεταλλείων και λατομείων, όταν τα μεταλλεύματα ή τα πετρώματα ευρίσκονται σε συγκεκριμένες θέσεις και η εκμετάλλευσή τους άλλως θα ήταν αδύνατη, υπό αυστηρές δε

προϋποθέσεις, στις οποίες περιλαμβάνεται η υποχρέωση αποκαταστάσεως του θιγέντος δασικού κεφαλαίου μετά την παύση της εκμεταλλεύσεως, [βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 1492/2013: ανεκτή η μεταβολή της μορφής εκτάσεως με δασική βλάστηση για την άσκηση των μεταλλευτικών δραστηριοτήτων, προκειμένου να ικανοποιηθούν ανάγκες οι οποίες δεν θα μπορούσαν να ικανοποιηθούν διαφορετικά, εφόσον, όμως, κριθεί ότι η συγκεκριμένη ανάγκη υπερτερεί της διαφυλάξεως εκτάσεως με δασική βλάστηση και ότι δεν υφίσταται τρόπος ικανοποίησής της με άλλο τρόπο: η ικανοποίηση της συγκεκριμένης ανάγκης πρέπει να έχει για την εθνική οικονομία ζωτική σημασία, εκτιμώμενη, μεταξύ άλλων, εν όψει της σπανιότητας και του βαθμού επάρκειας των ορυκτών και των υφισταμένων δυνατοτήτων καλύψεως της ζήτησεως: υπό τους όρους αυτούς, η μεταλλευτική δραστηριότητα αποτελεί επιτρεπτή εκμετάλλευση πλουτοπαραγωγικών πόρων, η οποία, κατά το αντίστοιχο νομοθετικό πλαίσιο, έχει συγκεκριμένη χρονική διάρκεια και συνδέεται με υποχρέωση αναπλάσεως του μεταλλευτικού χώρου μετά τη λήξη της δραστηριότητας και, πάντως δεν συνεπάγεται μεταβολή του νομικού χαρακτήρα των εκτάσεων, αλλά μόνο προσωρινή δυνατότητα επεμβάσεως σε αυτές/ περαιτέρω, και συναφείς υποστηρικτικές εγκαταστάσεις, υποδομές και μονάδες διαλογής, επεξεργασίας και αποκομιδής των ορυκτών επιτρεπώς χωροθετούνται εντός δασών και δασικών εκτάσεων, η ερμηνεία δε αυτή είναι σύμφωνη και προς τα άρθρα 24 και 106 του Σ, ενόψει της ιδιαιτερότητας της εξορυκτικής δραστηριότητας, η οποία περιορίζεται σε περιοχές όπου εντοπίζονται βιώσιμα κοιτάσματα προς εκμετάλλευση]. Αντιθέτως, κατά πάγια νομολογία, η οποία είχε διαμορφωθεί ήδη προ του Συντάγματος του 1975, δεν επιτρέπεται μεταβολή του προορισμού δασών και δασικών εκτάσεων για οικοπεδοποίηση και γενικότερα για διαμόρφωση και ανάπτυξη οικιστικών περιοχών [ΣτΕ 2856/2003 Ολομ., 535/2003 Ολομ., 799/2016, 3052/2015]. Αποκλείεται, επίσης, η ένταξη δασικού οικοσυστήματος σε οικιστική περιοχή, έστω και εάν η ένταξη γίνεται υπό τη μορφή δημιουργίας κοινοχρήστων χώρων που διατηρούν τον δασικό χαρακτήρα [βλ. ενδεικτικά ΣτΕ 88/2016, 3369/2014-όλως κατ' εξαίρεση, επιτρέπεται να εντάσσονται στο σχέδιο, χάριν της ενότητας του πολεοδομικού σχεδιασμού, μικρά μόνο τμήματα δασών ή δασικών εκτάσεων, γειτνιάζοντα με οικισμούς ή περιβαλλόμενα από οικισμούς, οι εντασσόμενοι δε στο σχέδιο δασικοί θύλακες διατηρούν υποχρεωτικώς αναλλοίωτο τον δασικό τους χαρακτήρα]. Ως οικιστικές, δε, περιοχές νοούνται όχι μόνο οι πόλεις και οι οικισμοί πρώτης ή δεύτερης κατοικίας, αλλά περιοχές όπου αναπτύσσεται οργανωμένη κοινωνική ζωή και παραγωγική δραστηριότητα, με ανέγερση συνόλου κτιριακών και άλλων εγκαταστάσεων [βλ. σχετικώς ΣτΕ 1025/2017 πρβλ. επίσης και τους σχετικούς ορισμούς των ν. 947/1979 και 4447/2016]. Η κατ' εξαίρεση και μόνο δυνατότητα δομήσεως και δημιουργίας οικιστικού συνόλου στις εκτός σχεδίου περιοχές, την οποία παγίως επισημαίνει η νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας, δεν ισχύει προκειμένου περί δασών και δασικών εκτάσεων, όπου η σχετική απαγόρευση καθίσταται απόλυτη. Και τούτο διότι, ακόμη και όταν εξυπηρετεί σκοπούς δημοσίου συμφέροντος [εξυπηρέτηση στεγαστικών αναγκών του γενικού πληθυσμού ή εξυπηρέτηση της τουριστικής δραστηριότητας], η οικιστική διαμόρφωση συνιστά, ποιοτικώς, ουσιωδώς διαφορετική παρέμβαση στο δασικό οικοσύστημα που οδηγεί σε καθολική, οριστική και μη αναστρέψιμη αναιρέσή του. Είναι χαρακτηριστικό ότι κατά την αναθεώρηση του Συντάγματος, ενόψει και της νομολογίας αυτής του Δικαστηρίου, επιχειρήθηκε να διευρυνθούν οι περιπτώσεις επιτρεπτής μεταβολής του προορισμού των δασικών οικοσυστημάτων, ιδίως δε να

καταστεί δυνατή η οικιστική ανάπτυξη εντός αυτών, τόσο όμως η προσπάθεια αυτή, όσο και η προσπάθεια μείωσης της προστασίας των δασικών εκτάσεων, δεν υιοθετήθηκαν, τελικώς, από την αναθεωρητική Βουλή [βλ. ιδίως το υποβληθέν από τον εισηγητή της πλειοψηφίας σχέδιο και τις συζητήσεις στην Επιτροπή για την αναθεώρηση του Συντάγματος, πρβλ. και το πρακτικό 4/2001 της Διοικητικής Ολομέλειας του ΣτΕ]. Με τις ήδη παρατεθείσες διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 998/1979, όπως ισχύουν μετά τον ν. 4280/2014, με τον χαρακτηριστικό τίτλο «Περιβαλλοντική αναβάθμιση και ιδιωτική πολεοδόμηση - Βιώσιμη ανάπτυξη οικισμών και Ρυθμίσεις δασικής νομοθεσίας», επιτρέπεται επέμβαση σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις -πλην ελαχίστων εξαιρέσεων, που πάντως δεν στοιχούν προς το κυρίαρχο και αντιπροσωπευτικό είδος δασικών οικοσυστημάτων στην Ελλάδα- όχι μόνο για τις τουριστικές εγκαταστάσεις που προβλέπονται, κατά την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού, στα δημόσια δάση και τις δημόσιες δασικές εκτάσεις, αλλά, περαιτέρω, και για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής. Ενόψει όμως των κατά νόμον χαρακτηριστικών των τουριστικών αυτών εγκαταστάσεων (βλ. ανωτέρω νομοθετικό πλαίσιο), επέμβαση με το ως άνω περιεχόμενο συνιστά κατ' ουσίαν μη επιτρεπτή συνταγματικώς, σύμφωνα και με την προαναφερθείσα νομολογία, μεταβολή του προορισμού των δασικών οικοσυστημάτων για οικιστική αξιοποίηση. Τα σημαντικά δε θετικά αποτελέσματα που επιφέρει η εκάστοτε σχεδιαζόμενη επένδυση στην εθνική και τοπική οικονομία δεν συνιστούν, κατά την παρούσα μη κρατήσασα γνώμη, τον, κατά τα προεκτεθέντα, ζωτικής σημασίας λόγο εθνικού συμφέροντος, που θα δικαιολογούσε, κατά την έννοια του άρθρου 24 παρ. 1 του Συντάγματος, παρόμοια μεταβολή του προορισμού δασικών οικοσυστημάτων. Περαιτέρω, ο τιθέμενος περιορισμός στην μέγιστη συνολική κάλυψη που καταλαμβάνουν οι επεμβάσεις, ανερχόμενος σε 20% για επεμβάσεις που πραγματοποιούνται στην ηπειρωτική χώρα και εφόσον η έκταση απέχει από την ακτογραμμή τουλάχιστον δέκα χλμ, και σε 10% για τις λοιπές περιοχές, δεν καθιστά συνταγματική τη ρύθμιση του νόμου, προεχόντως διότι, όπως προκύπτει εναργώς και από τον σχεδιασμό της επίμαχης μονάδας (βλ. σχετικό διάγραμμα και φωτορεαλιστική απεικόνιση που προσκομίσθηκαν κατά την επεξεργασία του σχεδίου δ/τος), το 20% ή 10% δεν συγκεντρώνεται σε ορισμένο τμήμα της ευρύτερης δασικής περιοχής, ενόψει και των λοιπών προβλεπομένων στον νόμο πολεοδομικών μεγεθών [συντελεστής δομήσεως], αλλά είναι διάσπαρτο, με αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και τη διάσπαση της οργανικής ενότητας του όλου δασικού οικοσυστήματος εντός του οποίου επιχειρείται η δημιουργία της τουριστικής [ή οιονεί τουριστικής] εγκαταστάσεως. Εξ άλλου, δεν αίρεται η αντισυνταγματικότητα ούτε από την υποχρέωση καταβολής ανταλλάγματος και δασώσεως ή αναδασώσεως εκτάσεως «ίδιου εμβαδού με εκείνης στην οποία εγκρίθηκε η επέμβαση», που προβλέπεται στις γενικές διατάξεις του άρθρου 45 του ν. 998/1979. Και τούτο διότι η μεν αναδάσωση δασικών οικοσυστημάτων που καταστράφηκαν αποτελεί ούτως ή άλλως συνταγματική υποχρέωση και, επομένως, δεν μπορεί να αποτελεί νόμιμο αντιστάθμισμα για μεταβολή της χρήσεως, η δε δάσωση άλλων επί μέρους εκτάσεων δεν αποκαθιστά με πρόσφορο τρόπο το θιγόν δασικό οικοσύστημα. Η κρατήσασα γνώμη επικαλείται, υπέρ των απόψεών της, τις ΣτΕ 2066/2033, 2153/2015 και 2456/2017 αποφάσεις. Από τις αποφάσεις αυτές συνάγεται ότι η ανάπτυξη του αθλητισμού και του τουρισμού μπορεί να αποτελεί λόγο δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογεί είτε μεταβολή της χρήσεως δασικών οικοσυστημάτων για χιονοδρομικά

κέντρα, τα οποία κατά κοινή πείρα, εγκαθίστανται σε περιοχές υψηλών ορέων [βλ. την ήδη αναφερθείσα ΣΕ 2066/2003], είτε, υπό ειδικές συνθήκες, όλως εντοπισμένη μεταβολή [ΣΕ 2153/2015 Ολομ.: εξαίρεση τμήματος του Άλσους Νέας Φιλαδελφείας από το πεδίο εφαρμογής της δασικής νομοθεσίας για τις εγκαταστάσεις του ερασιτεχνικού αθλητικού σωματείου ΑΕΚ, ΣΕ 2456/2017: νομιμοποίηση τουριστικών εγκαταστάσεων στα Αστέρια Γλυφάδας εντός εκτάσεων με δασικό χαρακτήρα, που είχαν παραχωρηθεί προ του Σ του 1975 στον ΕΟΤ για τουριστική αξιοποίηση]. Δεν συνάγεται, όμως, επιχείρημα υπέρ της συνταγματικότητας της δυνατότητας οικιστικής αξιοποίησεως δασικών οικοσυστημάτων για τουριστικό σκοπό, με πάγιες και γενικού χαρακτήρα διατάξεις, επιχείρημα δηλαδή υπέρ της συνταγματικότητας των επίμαχων εν προκειμένω διατάξεων. Τέλος, στοιχεία όπως εκείνα που κατά την κρατήσασα γνώμη καθιστούν συνταγματικώς ανεκτή την επέμβαση σε δάσος για τον προτεινόμενο καθορισμό «Περιοχής Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης» [βλ. παρατήρηση 28] θα οδηγούσαν, ενδεχομένως, σε θετική κρίση εάν το τιθέμενο ζήτημα ήταν η συμβατότητα με την προστασία του περιβάλλοντος και την αρχή της βιώσιμης αναπτύξεως εν γένει, η συμβατότητα δηλαδή με τα δύο πρώτα εδάφια του άρθρου 24 παρ. 1 Σ, το τιθέμενο, όμως, εν προκειμένω ζήτημα είναι το επιτρεπτό της μεταβολής του δάσους κατά το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου αυτής, μεταβολή την οποία δεν δικαιολογεί η οικιστική αξιοποίηση ιδιωτικών δασών και δασικών εκτάσεων για τουριστικούς σκοπούς, έστω και εάν παρίσταται, ενόψει του ύψους και των ιδιαιτέρων χαρακτηριστικών της επενδύσεως, ως ιδιαιτέρως σημαντική για την εθνική οικονομία.

30. Κατόπιν αυτών, κατά μεν τη γνώμη που πλειοψήφησε, η δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. στην περιγραφείσα έκταση με την θέσπιση των ως άνω χρήσεων τουρισμού - αναψυχής, ευρίσκει, κατ' αρχήν, νόμιμο έρεισμα στις προμνημονευθείσες διατάξεις, κατά δε την αντίθετη γνώμη της μειοψηφίας το υπό επεξεργασία σχέδιο δεν προτείνεται νομίμως. Λόγω της σπουδαιότητας όμως του κρίσιμου, κατά τ' ανωτέρω, ζητήματος της συνταγματικότητας των διατάξεων του άρθρου 49 του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014, και, συνακόλουθα, της νομιμότητας, από την άποψη αυτή, της προτάσεως του υπό επεξεργασία σχεδίου, το Τμήμα υπό την παρούσα σύνθεση κρίνει ότι το σχέδιο πρέπει να παραπεμφθεί στον αρμόδιο σχηματισμό της Ολομελείας, σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ. 4 του π.δ. 18/1989 (Α' 8), όπως ισχύει μετά την προσθήκη της παραγράφου αυτής με το άρθρο 1 παρ. 7 του ν. 1968/1991 (Α' 150) και την αντικατάστασή της με το άρθρο 42 παρ. 2 του ν. 2172/1993 (Α' 207). Εν όψει δε του προέχοντος ως άνω ζητήματος, από την επίλυση του οποίου εξαρτάται η νομιμότητα του όλου σχεδίου, παρέλκει επί του παρόντος η επεξεργασία της νομιμότητας και της νομοτεχνικής αρτιότητας των επί μέρους ρυθμίσεών του.

Ο Πρόεδρος

Η Γραμματέας

του Β' Τμήματος Διακοπών

Ι. Γράβαρης

Μ. Βλασερού

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 20 Νοεμβρίου 2017.

Ο Πρόεδρος του Ε' Τμήματος

Η Γραμματέας

Αθ. Ράντος

Κ. Γκιώκα