

Αριθμός 53/2018  
ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ  
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗΣ  
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ  
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

---

Μ Ε Λ Η

Ν. Σακελλαρίου, Πρόεδρος,  
Δ. Αλεξανδρής, Σύμβουλος,  
Π. Ευστρατίου, »  
Α. Καλογεροπούλου, »  
Δ. Μακρής, »  
Μ. Πικραμένος, »  
Ηλ. Μάζος, »  
Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος,  
Ελ. Μουργιά, »

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. Η Ολομέλεια συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 16 Ιανουαρίου 2018 με την παρουσία και της Γραμματέως Ελ. Γκίκα, 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.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκαν ως εκπρόσωποι οι: 1) Αλέξανδρος Κουλίδης, Στέλεχος Δ/σης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 2) Φωτεινή Στεφανή, Στέλεχος Δ/σης Σχεδιασμού Μητροπολιτικών, Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 3) Δέσποινα Κοσμαδάκη, Στέλεχος Δ/σης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υπ. Περιβάλλοντος και Ενέργειας, 4) Παναγιώτης Πομόνης (Α.Μ. 31888) δικηγόρος της δικηγ. εταιρείας Δ.Χ. Χριστόπουλος και Συνεργάτες και 5) Γεώργιος Κοτζαγεώργης, Περιβαλλοντικός Σύμβουλος της «ENVECO».

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 η Ολομέλεια αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II. Η Ολομέλεια συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 5 Φεβρουαρίου 2018 με την παρουσία και της Γραμματέως Ελ. Γκίκα, για να συνεχίσει την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

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 η Ολομέλεια αποφάσισε να συνεχίσει την επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

III. Η Ολομέλεια συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 26 Φεβρουαρίου 2018, με την παρουσία και της Γραμματέως Ελ. Γκίκα, 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 η Ολομέλεια γνωμοδότησε ως εξής:

### Γ ν ω μ ο δ ό τ η σ η

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος 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) και της μέγιστης ανά χρήση εκμεταλλεύσεως, (γ) η έγκριση της γενικής διατάξεως των προτεινομένων 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. Το σχέδιο προτείνεται, κατ' επίκληση, μεταξύ άλλων, διατάξεων που εντάσσονται: (α) στη νομοθεσία περί οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και, ειδικότερα, περί Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.) [κατ. παρατ. 14-15], (β) στη νομοθεσία περί τουριστικών επιχειρήσεων και, ειδικότερα, περί σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων [κατ. παρατ. 5-8] και (γ) στη νομοθεσία περί εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα σε δάση και δασικές εκτάσεις [κατ. παρατ. 9-13], από τους αρμόδιους κατά τον χρόνο της αποστολής του προς επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Αναπληρωτή Υπουργό του αυτού Υπουργείου Σωκράτη Φάμελλο [άρθρα 1 περ. β και γ και 2 περ. β και ε της αποφάσεως Υ198/16.11.2016 του Πρωθυπουργού (Β' 3722)] και Υπουργό Τουρισμού, κατόπιν της 11/26.10.2015 γνωμοδοτήσεως της Επιτροπής Περιβάλλοντος και Ανάπτυξης της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας.

2. Κατά την επεξεργασία του σχεδίου το Β' Τμήμα Διακοπών του Συμβουλίου της Επικρατείας, σε αυξημένη σύνθεση, έκρινε, κατά πλειοψηφία, ότι η δημιουργία Π.Ο.Τ.Α. στην εν λόγω έκταση με την θέσπιση των ως άνω χρήσεων τουρισμού-αναψυχής, ευρίσκει, κατ' αρχήν, νόμιμο έρεισμα στις διατάξεις, κατ' επίκληση των οποίων προτείνεται. Λόγω όμως της σπουδαιότητας του κρίσιμου ζητήματος της συνταγματικότητας των διατάξεων του άρθρου 49 του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014, παρέπεμψε, με το 234/2017 πρακτικό του, το σχέδιο στον παρόντα σχηματισμό της Ολομελείας του Δικαστηρίου.

A. ΕΛΕΓΧΟΣ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ Ν. 4280/2014 (παρατ. 3-13)

I. Σύνταγμα (παρατ. 3-4)

3. 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. [...] 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 [...] 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. 2. [...]», στο δε άρθρο 22 τα εξής: «1. Η εργασία αποτελεί δικαίωμα και προστατεύεται από το Κράτος, που μεριμνά για τη δημιουργία συνθηκών απασχόλησης όλων των πολιτών και για την ηθική και υλική εξύψωση του εργαζόμενου αγροτικού και αστικού πληθυσμού. [...]».

4. 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 (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 (ΣΤΕ 2153/2015 Ολομ. σκ. 12,13, 2456/2017 σκ. 14, 696/2016 σκ. 9, 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 σκοπούς αναπτύξεως της εθνικής οικονομίας, αξιοποίησης του εθνικού πλούτου, ενισχύσεως της περιφερειακής αναπτύξεως, διασφάλισης της οικονομικής ελευθερίας και εξασφάλισης 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.).

## II. Διατάξεις τουριστικής νομοθεσίας (παρατ. 5-8)

5. 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 αα' 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 [...]».

6. Εξάλλου, το άρθρο 2 του ν. 2160/1993 (Α' 118), στο οποίο με την παράγραφο 1 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 (Α' 180) 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 τις παραγράφους 2-5 του άρθρου 8 του

ν. 4002/2011, στις οποίες και ο ίδιος παραπέμπει (πρβλ. ΠΕ 29/2015 Ολομ. σκ. 11) και στις οποίες 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)]. 3. Τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα διέπονται από Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που καταρτίζεται, με συμβολαιογραφική πράξη, από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου και εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού. Με τον κανονισμό αυτόν, ο οποίος μεταγράφεται μαζί με την πράξη σύστασης οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών, καθορίζονται ιδίως: (i) τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών και οι περιορισμοί της ιδιοκτησίας τους, καθώς και των λοιπών χρηστών που έλκουν από αυτούς δικαιώματα, (ii) τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις επί των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, κτισμάτων, εγκαταστάσεων έργων και υπηρεσιών και οι περιορισμοί αυτών, (iii) ο φορέας διαχείρισης και λειτουργίας και τα ζητήματα που αφορούν τη διοίκηση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, καθώς και την εποπτεία και την άσκηση ελέγχου επί των επί μέρους αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, (iv) οι ελάχιστες παρεχόμενες ξενοδοχειακές και τουριστικές υπηρεσίες προς τους ιδιοκτήτες των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών σε ετήσια βάση και (v) οι κοινές δαπάνες και ο τρόπος υπολογισμού και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, ο τρόπος και το είδος εκμετάλλευσης των κοινόκτητων χώρων, έργων και υπηρεσιών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια. Με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού εγκρίνεται πρότυπος κανονισμός συνιδιοκτησίας και λειτουργίας και καθορίζεται το ελάχιστο περιεχόμενο αυτού. Ο εγκρινόμενος κατά τα ανωτέρω Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας προσαρτάται σε κάθε δικαιοπραξία με αντικείμενο τη σύσταση, αλλοίωση, μετάθεση

ή μεταβίβαση ενοχικών ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών που προβλέπονται στην παράγραφο 2 και δεσμεύει όλους. 4. Οι ιδιοκτήτες ή οι μισθωτές των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών δεν μπορούν να εκμισθώνουν ή να υπομισθώνουν τα ακίνητα σε τρίτους ή να συνιστούν εμπράγματα δικαιώματα επικαρπίας ή οίκησης παρά μόνο σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που καθορίζονται στον οικείο κανονισμό. 5.α. Η μεταβίβαση κατά κυριότητα ή η εκμίσθωση των αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, που προβλέπονται στην παράγραφο 2 του άρθρου αυτού είναι δυνατή μόνο μετά την έκδοση των αδειών δόμησης και των λοιπών προαπαιτούμενων εγκρίσεων για την εκτέλεση των οικοδομικών εργασιών του ξενοδοχειακού καταλύματος και της ειδικής τουριστικής υποδομής του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, καθώς, της τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας που αποτελεί κάθε φορά αντικείμενο μεταβίβασης ή μακροχρόνιας εκμίσθωσης. Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος χορηγείται μόνο μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του ξενοδοχειακού καταλύματος, της ειδικής τουριστικής υποδομής, καθώς και τουλάχιστον μίας τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας και τη σύνδεση του σύνθετου τουριστικού καταλύματος με τα δίκτυα των Οργανισμών Κοινής Ωφέλειας. Οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες μπορούν να κατασκευάζονται σταδιακά και να ενσωματώνονται στο Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, σταδιακά εντασσόμενες στη δυναμικότητα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος με βάση τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια και τις εκδιδόμενες οικοδομικές και λοιπές άδειες και εγκρίσεις [η παρ. 5 αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 17 παρ. 2 του ν. 4276/2014] [...]». Περαιτέρω, στο άρθρο 9 του ν. 4002/2011, το οποίο επίσης δεν εθίγη από τις διατάξεις του ν. 4276/2014, ορίζονται τα ακόλουθα: «Οροι 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, κασιχύνουν 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 (Δ' 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 αδειάς 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 ιδίου 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. [...]».

7. Κατά τα οριζόμενα ανωτέρω στο άρθρο 9 παρ. 3 περ. α 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/δτος αντικαταστάθηκε το άρθρο 8 του από 6.10.1978 π.δ/τος (Δ' 538), με τις διατάξεις του οποίου, μεταξύ άλλων, καθορίζονται οι όροι δομήσεως των τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου [συντελεστής δομήσεως, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, μέγιστο ποσοστό κάλυψης γηπέδου, ελάχιστη απόσταση κτιρίων κ.λπ.]. Εξάλλου, στην παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 2919/2001 (Α' 128), με την οποία τροποποιήθηκε η παράγραφος δ της περιπτώσεως Γ του άρθρου 8 του ως άνω από 6.10.1978 π.δ/τος ως προς το ζήτημα του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, ορίζονται τα εξής: «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. [...] δ3. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων σε γήπεδα άνω των πενήντα (50) στρεμμάτων μπορεί να είναι μέχρι δεκατριήμισι (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 δεκατριήμισι (13,50) μέτρα σε είκοσι (20) μέτρα. [...] δ4. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις (αύξηση μέγιστου 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. [...]».

Περαιτέρω, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 8 παρ. 3 του

ν. 4002/2011, εκδόθηκε η 125/25.1.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 195/6.2.2012), με την οποία εγκρίθηκε ο Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων. Στο άρθρο 7 του Κανονισμού αυτού με τίτλο «Δικαιώματα-Υποχρεώσεις και περιορισμοί των ιδιοκτητών τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών» ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«7.1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας είναι η διηρημένη ιδιοκτησία του, με τα προσαρτήματα, τα συστατικά και τις εγκαταστάσεις της και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα, χώρους, έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις του όλου ακινήτου. Για την εφαρμογή του παρόντος στην έννοια των συνιδιοκτητών περιλαμβάνονται και οι τυχόν μακροχρόνιοι μισθωτές. 7.2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών ιδιοκτησιών του καθώς και η άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, του Ν. 3741/1929 «περί της κατ' ορόφους ιδιοκτησίας», του Ν. 1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου», όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα, του Ν. 4002/2011 και του παρόντος Κανονισμού, του οποίου οι διατάξεις είναι ειδικότερες και υπερισχύουν, εκτός εάν είναι αντίθετες σε κανόνες της δημόσιας τάξης. 7.3. Κάθε ιδιοκτήτης διηρημένης ιδιοκτησίας δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, ήτοι να κατοικεί ο ίδιος ή να την εκμισθώνει ή να παραχωρεί με οποιονδήποτε νόμιμο και σύμφωνο με τον Κανονισμό τρόπο τη χρήση της σε τρίτο μόνο ως τουριστική επιπλωμένη κατοικία, απαγορευόμενης ρητά οποιασδήποτε άλλης χρήσης. Η μίσθωση δεν μπορεί να είναι διάρκειας μικρότερης των (3) τριών μηνών. 7.4. Απαγορεύεται από τον ιδιοκτήτη διηρημένης η για οποιονδήποτε λόγο διαίρεση ή κατάτμηση της ιδιοκτησίας του, καθώς και η εν ζωή ή αιτία θανάτου μεταβίβαση ή με οποιονδήποτε τρόπο διάθεση, κατά κυριότητα, νομή και κατοχή, μέρους της ιδιοκτησίας του, ακόμα κι αν από την κατασκευή της είναι χωρισμένη. Επιτρέπεται μόνο η μεταβίβαση ολόκληρης της αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή ποσοστού της εξ αδιαιρέτου. Οι συγκύριοι διηρημένης ιδιοκτησίας δεν έχουν δικαίωμα διαχωρισμού της με τρόπο που θα δημιουργηθούν από το διαχωρισμό περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες. Ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας έχει ως προς αυτή και τα παραρτήματα της όλα τα δικαιώματα, προσωπικά ή εμπράγματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου, εφόσον η άσκηση τους δεν παραβαίνει το νόμο και τον παρόντα Κανονισμό, δεν εμποδίζει την άσκηση των νόμιμων δικαιωμάτων των άλλων ιδιοκτητών και δεν θίγει την ασφάλεια και την εμφάνιση γενικά των ιδιοκτησιών. 7.5. [...]». Εξάλλου, κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 9 της παρ. 5 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), καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές, καθώς και οι λοιποί όροι και προϋποθέσεις για την δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων [κριτήρια καταλληλότητας γηπέδου, μεταξύ των οποίων η προϋπόθεση διατηρήσεως του ενιαίου της εκτάσεως (άρθρο 3.2.1), κτιριοδομικές τεχνικές προδιαγραφές για τα ξενοδοχειακά καταλύματα, τις ειδικές τουριστικές υποδομές και τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες]. Τέλος, με την 21527/16.10.2014 απόφαση της Υπουργού Τουρισμού (Β' 2905) καθορίζονται 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 [...]».

8. Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 2 περ. α υποπερ. δδ. του ν. 4276/2014, ως σύνθετα τουριστικά καταλύματα χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχειακά καταλύματα που ανεγείρονται σε συνδυασμό (α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και (β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, για την ίδρυση και λειτουργία των οποίων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του

ν. 4002/2011, ως εγκαταστάσεις δε ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται, μεταξύ άλλων, τα γήπεδα γκολφ. Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4002/2011 τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα «αποτελούν νέα τουριστικά προϊόντα ξενοδοχειακού χαρακτήρα, αποτελούν δηλαδή μέρος μιας αμιγώς τουριστικής επένδυσης και δεν έχουν σχέση με συμβατικές (οικιστικές ή άλλες) αναπτύξεις. Τα πλεονεκτήματα που προκύπτουν από την ανάπτυξη του νέου αυτού τουριστικού προϊόντος, τόσο για τις περιοχές υποδοχής των τουριστικών επενδύσεων μικτού τύπου όσο και για τη χώρα συνολικά, είναι πολύ σημαντικά και αφορούν ιδίως την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, αφού η χρήση των τουριστικών κατοικιών θα διαχέεται σε όλους τους μήνες του χρόνου [...] Στόχος των προτεινόμενων ρυθμίσεων είναι η εξασφάλιση σημαντικής και επαναλαμβανόμενης εισροής κεφαλαίων από άμεσες ξένες επενδύσεις αλλά και η ενίσχυση της δραστηριότητας των εγχώριων παραγωγικών κλάδων [...]». Εξάλλου, 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 [...] Με τον τρόπο αυτό παρέχεται πληρέστερα η δυνατότητα αυτοχρηματοδότησης της επένδυσης και, ως εκ τούτου, βελτιώνεται η ανταγωνιστικότητα του προϊόντος [...]». Τέλος, στην αιτιολογική έκθεση του ν. 4179/2013, σχετικά με το άρθρο 2 παρ. 5, το οποίο προσέθεσε τα τέσσερα τελευταία εδάφια στο τέλος της περ. β. της παρ. 3 του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 και με το οποίο προβλέφθηκαν, στις περιπτώσεις σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων με γήπεδο γκολφ 18 οπών, αυξημένα ποσοστά των δυναμένων να πωληθούν ή να εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών [55% όταν ο υλοποιούμενος συντελεστής δομής δεν υπερβαίνει το 0,10 και 70% όταν δεν υπερβαίνει το 0,05], τονίζεται ότι «δίδονται κίνητρα στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα με γκολφ, που αποτελούν τουριστικές επενδύσεις υψηλής προστιθέμενης αξίας, ώστε αφενός να μην δημιουργούνται χωρίς λόγο ξενοδοχειακές κλίνες, ειδικά σε κορεσμένες τουριστικά περιοχές, όπου το ζητούμενο είναι ο θεματικός τουρισμός γκολφ και αφετέρου να δίνεται η δυνατότητα εξασφάλισης περισσότερων τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, ώστε το επενδυτικό σχέδιο να καθίσταται βιώσιμο». Όπως σαφώς συνάγεται από τις ως άνω αιτιολογικές εκθέσεις, τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα αποτελούν σύγχρονη μορφή τουριστικών επιχειρήσεων, η δημιουργία των οποίων αποβλέπει, μέσω του συνδυασμού εντός του ιδίου ακινήτου διαφόρων μορφών τουριστικών

εγκαταστάσεων δηλαδή κλασικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και ειδικές τουριστικές υποδομές, στην αναδιάρθρωση του εγχώριου τουρισμού σε ένα πιο βιώσιμο και ανταγωνιστικό πλαίσιο, στην αναβάθμιση των προσφερόμενων τουριστικών υποδομών της Χώρας και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου για όλους τους μήνες του χρόνου. Όπως δε προκύπτει από το πλέγμα των διατάξεων που ρυθμίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις λειτουργίας των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, δηλαδή τα άρθρα 8 και 9 του ν. 4002/2011 και τις κατ' εξουσιοδότηση του νόμου αυτού εκδοθείσες κανονιστικές πράξεις [177/1.2.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού, όπως ισχύει, με την οποία καθορίζονται οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και τον Πρότυπο Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων που εγκρίθηκε με την 125/25.1.2012 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού], το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα λειτουργεί ως ενιαίο τουριστικό συγκρότημα, υπαγόμενο αποκλειστικώς για τον σκοπό αυτό στις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας, επί γηπέδου, το οποίο δεν πολεοδομείται αλλά παραμένει, καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας του καταλύματος, ενιαίο και αδιαίρετο, μη δεκτικό κατατμήσεως ή διανομής, όσοι δε αποκτούν εμπράγματα δικαιώματα επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 παρ. 2 του ν. 4002/2011, καθίστανται υποχρεωτικά, όσον αφορά το γήπεδο, εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες με τον φορέα εκμεταλλεύσεως του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και τους λοιπούς ιδιοκτήτες των επιπλωμένων τουριστικών κατοικιών [βλ. ιδίως τα άρθρα 8 παρ. 2 περ. γ του ν. 4002/2011 και 7 παρ. 2, 3 και 4 του ως άνω Πρότυπου Κανονισμού Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων]. Περαιτέρω, οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, οι οποίες αποτελούν τμήμα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εντάσσονται στη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού καταλύματος και στερούνται λειτουργικής ανεξαρτησίας και αυτοτέλειας, εφόσον, αφενός μεν εξυπηρετούνται υποχρεωτικά από τους κοινόχρηστους χώρους του ξενοδοχειακού καταλύματος, οι οποίοι, για τον σκοπό αυτόν, πρέπει να παραμένουν σε πλήρη λειτουργία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους [άρθρα 8 παρ. 2 περ. β υποπερ. δδ του ν. 4002/2011 και 5 του προαναφερθέντος Πρότυπου Κανονισμού], αφετέρου δε, διέπονται υποχρεωτικά από τον οικείο Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας [άρθρο 8 παρ. 3 του ν. 4002/2011].

### III. Διατάξεις περί προστασίας δασών και δασικών εκτάσεων (παρατ. 9-13)

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 εκτάσεις με δασική βλάστηση, 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 σχετικά 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 βραχωδών 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 σχοινοσιδηρόδρομοι 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 βραχώδεις 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 [...], 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 διάρκειάς της, με δυνατότητα ανανέωσής 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 [...] [όπως η παρ. 8 ισχύει μετά την τροποποίησή της με το άρθρο 41 παρ. 7 του 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 συρματόσχοινα (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 ιδίου 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 5.000 έως 6.000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1.000 στρέμματα των 5.000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,3. γγ) Για έκταση εμβαδού από 6.000 έως 7.000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1.000 στρέμματα των 6.000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,2. δδ) Για έκταση εμβαδού από 7.000 έως 8.000 στρέμματα και δη για τα επιπλέον 1.000 στρέμματα των 7.000 στρεμμάτων ο συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,1. εε) Για έκταση εμβαδού πλέον των 8.000 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 [...] 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. [...]».

11. Κατά ρητή πρόβλεψη των προαναφερθεισών διατάξεων του άρθρου 49 του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 του

ν. 4280/2014, επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, επεμβάσεις σε δημόσιες (παρ. 1) και ιδιωτικές (παρ. 1 και 4) εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα για τη δημιουργία εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα και ειδικότερα, 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 και μηχανισμών με συρματοσχοίνα για την εξυπηρέτησή τους, κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερομένου για την χορήγηση εγκρίσεως επεμβάσεως από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση της οικείας δασικής αρχής, εκτός αν ορίζεται άλλως [άρθρα 49 παρ. 1, 2, 4 περ. α και 45 παρ. 2, 4 του ν. 998/1979]. Οι ως άνω επεμβάσεις, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, απαγορεύονται: (α) σε δάση και δασικές εκτάσεις με ιδιαίτερο επιστημονικό, αισθητικό, οικολογικό και γεωμορφολογικό ενδιαφέρον ή περιλαμβάνονται σε ειδικές ζώνες διατηρήσεως και ζώνες ειδικής προστασίας (εθνικοί δρυμοί, αισθητικά δάση, υγροβιότοποι, διατηρητέα μνημεία της φύσης, δίκτυα και περιοχές προστατευόμενα από τις διατάξεις του κοινοτικού δικαίου, αρχαιολογικοί χώροι, το άμεσο περιβάλλον μνημείων και ιστορικοί τόποι-άρθρο 4 παρ. 1 περ. α του

ν. 998/1979), (β) σε προστατευτικά δάση και δασικές εκτάσεις (άρθρο 4 παρ. 1 περ. β του ίδιου νόμου), (γ) σε εκμεταλλεύσιμα ή παραγωγικά δάση και δασικές εκτάσεις (άρθρο 4 παρ. 1 περ. γ), (δ) σε πάρκα και άλση εντός των πόλεων ή των οικιστικών περιοχών (άρθρο 4 παρ. 2 περ. α του ίδιου νόμου), (ε) σε δάση και δασικές εκτάσεις εντός βιομηχανικών ζωνών (άρθρο 4 παρ. 2 περ. στ) και (στ) σε δάση και δασικές εκτάσεις εντός της περιφέρειας του νομού Αττικής (άρθρο 4 παρ. 2 περ. ζ του ίδιου νόμου). Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα, ειδικότερα, στην παράγραφο 2 του άρθρου 49, το σχετικό αίτημα για την χορήγηση εγκρίσεως επεμβάσεως 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 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 παράγραφο 4 περ. β και γ του ίδιου άρθρου 49, στην περίπτωση επεμβάσεων σε ιδιωτικές εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της περιπτώσεως Γ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 [ήδη σύνθετα τουριστικά καταλύματα του άρθρου 1 παρ. 2 περ. α' υποπερ. δδ' του ν. 4276/2014 -βλ. ανωτέρω παρατ. 6 και 8] και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, το εν λόγω αίτημα για χορήγηση εγκρίσεως επεμβάσεως και η προαναφερθείσα έκθεση τουριστικής αξιοποιήσεως 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.

12. Οι διατάξεις του άρθρου 49 του ως άνω νόμου 998/1979, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014, 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, κατ' αποκλεισμό, πάντως, των κατηγοριών που προβλέπονται στην παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου, 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. 8], συνιστά, κατά την έννοια της ανωτέρω συνταγματικής διατάξεως, λόγο εντόνου 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 όλως 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) η προηγούμενη ειδική εκτίμηση από τα αρμόδια προς τούτο όργανα της Διοικήσεως ότι με την μεταβολή του προορισμού των εκτάσεων με δασική βλάστηση εξυπηρετείται εξαιρετικός λόγος δημοσίου συμφέροντος, ο οποίος αντισταθμίζει την απώλεια δασικού πλούτου, αιτιολογείται δε επαρκώς ότι ο δημόσιος αυτός σκοπός ικανοποιείται με τη μικρότερη δυνατή απώλεια δασικού πλούτου και με τον περιορισμό στο ελάχιστο αναγκαίο της αλλοιώσεως της δασικής μορφής των σχετικών εκτάσεων, κριτήρια, η συνδρομή των οποίων ελέγχεται από τον ακυρωτικό δικαστή σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Ειδικώς δε στην περίπτωση των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, καθιερώνεται, επιπροσθέτως, ως διαδικαστική εγγύηση για τη διαφύλαξη του δασικού οικοσυστήματος η προηγούμενη εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011, και (β) η πρόβλεψη στο άρθρο 45 παρ. 8, ότι κάθε επιτρεπτή, κατ' άρθρο 49, επέμβαση ενεργείται κατόπιν υποχρεωτικής δασώσεως εκτάσεως ίδιου εμβαδού με εκείνη στην οποία εγκρίθηκε η επέμβαση [«θετικό περιβαλλοντικό ισοζύγιο» σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση του ν. 4280/2014] και καταβολής ανταλλάγματος χρήσεως.

Περαιτέρω, τα προβλεπόμενα στο άρθρο 49 παρ. 4 περ. δ του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκε με τον

ν. 4280/2014, 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 βάσης υπολογισμού του ποσοστού 10% τα 8.000 στρέμματα, επί πλέον δε, ποσοστό 10% για αθλητικές χρήσεις εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, κρίνονται ανεκτά κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος (πρβλ. ΣτΕ 3629/2007 και 2205/2016 ως προς τις θεσπισθείσες αρχικώς διατάξεις του άρθρου 51 του ν. 998/1979 που προέβλεπε δυνατότητα επεμβάσεως σε δάση και δασικές εκτάσεις για τουριστικές εγκαταστάσεις με τα ίδια ποσοστά καλύψεως). Τέλος, οι τουριστικές εγκαταστάσεις με την σύγχρονη μορφή σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν [βλ. παρατ. 8], δεν συνιστούν οργανωμένη πολεοδομική οικιστική διαρρύθμιση μιας περιοχής που αποσκοπεί στην κάλυψη των αναγκών διαβίωσης του πληθυσμού και την εξυπηρέτηση οργανωμένης οικονομικής και κοινωνικής ζωής και παραγωγικής δραστηριότητας, και, μάλιστα, αναλόγως των οικιστικών πιέσεων, μπορεί να επεκταθεί [βλ. ήδη τους ορισμούς του ν. 4447/2016 (Α' 241) για τις οικιστικές περιοχές σε αντιδιαστολή προς τις περιοχές παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στις οποίες εντάσσονται και οι οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων -άρθρα 7 παρ. 3 περ. α και β και 1 περ. δ του νόμου αυτού], αλλά συνιστούν μία ελεγχόμενη επέμβαση στη χρήση του εδάφους για συγκεκριμένη δραστηριότητα, δηλαδή τουρισμό-αναψυχή, και σε περιορισμένη ανεκτή κλίμακα.

13. Σύμφωνα με τα εκτεθέντα, οι ως άνω διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 998/1979, όπως τροποποιήθηκαν με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014, κατ' επίκληση των οποίων προτείνεται προς έκδοση το παρόν σχέδιο, είναι σύμφωνες με το Σύνταγμα.

## B. ΤΟ ΥΠΟ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΣΧΕΔΙΟ (παρατ. 14-29)

### I. Εξουσιοδοτικές διατάξεις (παρατ. 14-15)

14. Το νομοθετικό πλαίσιο, στο οποίο βασίζεται το προεδρικό διάταγμα του οποίου επιχειρείται η έκδοση, εκτός των διατάξεων που προαναφέρθηκαν περί σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και περί εγκαταστάσεων τουριστικού χαρακτήρα σε δάση και δασικές εκτάσεις, περιλαμβάνει τις διατάξεις περί οργανωμένων υποδοχέων τουριστικών δραστηριοτήτων και, ειδικότερα, περί Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (Π.Ο.Τ.Α.). Στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 (Α' 175), 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) [...]». Εξάλλου, στο άρθρο 1 περ. δ του ν. 4447/2016 ορίζονται τα εξής: «“Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων”: οι περιοχές που αναπτύσσονται βάσει ολοκληρωμένου σχεδιασμού προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Ως οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων νοούνται ιδίως οι Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) του άρθρου 29 του

ν. 2545/1997(Α' 254) [...]».

15. Στο άρθρο 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254) δίνεται ο ορισμός των Περιοχών Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης και 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 αστέρων 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. Παρερχόμενης 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 κ.λπ. 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. [...] γ. Σε περίπτωση που η Π.Ο.Τ.Α περιλαμβάνει εκτάσεις ή τμήματα εκτάσεων που υπάγονται σε ειδικό νομικό καθεστώς (π.χ. δασικές εκτάσεις, αρχαιολογικούς χώρους κ.λπ.) εφαρμόζονται επ' αυτών οι οικείες διατάξεις. 6. [...] 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. [...]». 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».

## II. Χωροταξικό και πολεοδομικό καθεστώς περιοχής (παρατ. 16-18)

16. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης [6876/4871/2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής, (Α' 128)], το οποίο, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 3 του ν. 4447/2016, επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής έως την έγκριση αυτής κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού, οπότε και θα ενσωματωθεί σε αυτήν, 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 εν λόγω 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.

17. Περαιτέρω, 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 φυσιογνωμίας 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 φυσιογνωμίας 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.

18. Η οικεία Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) [βλ. παρατ. 20 επ.], 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).

### III. Προτεινόμενες ρυθμίσεις και περιεχόμενο του σχεδίου (παρατ. 19-27)

19. 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 «Έξαρχος» 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, εξυπηρέτησεως 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 πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της εντάσεως κάθε χρήσεως, σύμφωνα με την εγκριθείσα 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, με την οποία εγκρίθηκε η Σ.Μ.Π.Ε. Στο άρθρο 5 καθορίζεται η εταιρεία «ΛΟΚΡΟΣ Ανάπτυξη Ακινήτων 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.

20. 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. και μη δασικό 440.815,61 τ.μ. [βλ. επόμενη παρατήρηση]. 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]. Τον Νοέμβριο του 2013, κατατέθηκε από τους ενδιαφερόμενους στην Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε.) του Υπουργείου Τουρισμού η 19001/4.11.2013 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 Υπουργείου Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΑΠΕΝ), αρμόδια αρχή για την έγκριση της υποβληθείσας από μηνός Ιουλίου 2015 Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων που εκπονήθηκε από την τεχνική ομάδα της εταιρείας «ENVECO Α.Ε.». 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 12.5.2015 Πρακτικό Κοινής Σύσκεψης, για την διαπίστωση της συνδρομής των 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 της Σ.Μ.Π.Ε. 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 26.7.2016 και δημοσιεύθηκε στις εφημερίδες «Έθνος» και «Ημερησία» στις 30.7.2016. 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 αναπτύξεως, 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. Σύμφωνα με την από 16.2.2017 συνοδευτική του σχεδίου έκθεση της Ε.Υ.Π.Α.Τ.Ε. του Υπουργείου Τουρισμού, το ύψος της ως άνω επενδύσεως, υπερβαίνει, το ποσό του 1,5 δις.

21. 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 με στόχο την παροχή υπηρεσιών 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 εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα 11.910.655,16 τ.μ. και μη δασικές 440.815,61 τ.μ. [βλ. κατωτ. παρ. 22], 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, κατ’ επίκληση των διατάξεων του ν. 4280/2014, είναι 0.05 για 8.000 στρέμματα εκτάσεως, υπολογιζόμενος επί του 10% της εκτάσεως, επομένως η δόμηση για την έκταση δασικού χαρακτήρα ανέρχεται σε 400.000 τ.μ. (8.000.000 τ.μ. X 0.05), η δε επιτρεπόμενη δόμηση στις μη δασικές εκτάσεις με εφαρμογή σ.δ., κατ’ επιλογήν, 0.05 είναι 440.815,61 τ.μ. X 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. X 70% = 295.428,55 τ.μ. (μέγιστο) [άρθρο 3 παρ. ε του υπό επεξεργασία σχεδίου]. 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. X 10% = 1.181.162,93 τ.μ., κάλυψη στις μη δασικές εκτάσεις του γηπέδου για κτιριακές εγκαταστάσεις 440.815,61 τ.μ. X 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 παρ. δ 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 m<sup>2</sup>) [κεφ. 5.2.1.4 Σ.Μ.Π.Ε. σελ. 74 επ.]. 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. 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.

22. Εξάλλου, ως προς την μορφή της εκτάσεως προκύπτουν τα εξής: 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., 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.

ακολουθως, 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.

23. Η έκταση της προτεινόμενης Π.Ο.Τ.Α., σύμφωνα με τα ως άνω στοιχεία του φακέλου, όπως προεκτέθηκε [βλ. παρατ. 20], 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 μ. Το κεντρικό και νότιο τμήμα της βρίσκεται επί του όρους Μισοβούνι (με υψόμετρο 512 μέτρα). Το ανάγλυφο της περιοχής 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., η δε έκταση θεωρείται ενιαία σύμφωνα με την προαναφερθείσα υ.α. 177/2012 (Β' 319). Εντός της εκτάσεως, διέρχονται παροδικής ροής ρέματα και ειδικότερα το Τούρκου ρέμα και το Παπά ρέμα, τα οποία είναι οριοθετημένα (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 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 καλλιεργούνταν. Ο χορτολιβαδικός χαρακτήρας της εκτάσεως προκύπτει από έγγραφα και σύμβολα της εποχής, ο οποίος, ακολούθως, 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.].

24. 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 10 μ. Το μέγιστο ύψος των κτιρίων ανέρχεται σε 13,5 μ. (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. Με τον τρόπο αυτό 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 διαχείρισης νερού, αποβλήτων και ενέργειας, δημιουργείται ολοκληρωμένο δίκτυο διαχείρισης 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 μ<sup>3</sup> ετησίως. Τα 482.289 μ<sup>3</sup> 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 μ<sup>3</sup>, 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 υδάτινο σώμα (ποτάμιο, λιμναίο, θαλάσσιο ή μεταβατικό). Εξάλλου, σύμφωνα με την προαναφερθείσα κ.υ.α. 37452/26.7.2016, με την οποία εγκρίθηκε η 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 μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Για την επεξεργασία των υγρών αποβλήτων αστικού τύπου, θα κατασκευαστούν τρεις ανεξάρτητες εγκαταστάσεις τριτοβάθμιας επεξεργασίας, ειδικώς δε, στην ως άνω κ.υ.α. 37452/26.7.2016 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. επόμενη παρατ.], 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].

25. Περαιτέρω, σύμφωνα με την ως άνω Σ.Μ.Π.Ε., έχουν εξεταστεί όλες οι εναλλακτικές δυνατότητες χωροθέτησης 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 διαχείρισης 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 ενότητες υπάρχουσας βλαστήσεως, έστω και μικρής σημασίας, (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) στον 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. Το κριτήριο αυτό, ιδίως σε περιοχές που το ανάγλυφο του εδάφους παρουσιάζει ανομοιομορφία, σε συνδυασμό με την ένταξη θυλάκων από δασικές εκτάσεις να ενσωματώνονται στον σχεδιασμό προσδίδει στα γήπεδα γκολφ αρχιτεκτονικό και αισθητικό χαρακτήρα με σκοπό να τα καταστήσει «ιδιαίτερα» σε σχέση με το τοπίο που τα περιβάλλει [Σ.Μ.Π.Ε. 4.5.2]. 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 αξιοποίησής 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 την 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 προβλέπεται 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, κ.λπ.), 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 επαναχρησιμοποίησεώς 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]. Ιδιαίτερη βαρύτητα 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 αιτίων 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 υλοποιήσεως ειδικές μελέτες και ειδικότερα, υδρολογική μελέτη των υπολεκανών από τις οποίες θα γίνεται απόληψη επιφανειακών νερών για ταμείυσή 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 και (β) αξιολόγηση του προτεινόμενου στη ΜΠΕ σχεδιασμού βάσει διεθνούς προτύπου περιβαλλοντικής πιστοποίησης.

26. 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 του Διευθυντή της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ προς το Τμήμα Νομοθετικής Πρωτοβουλίας για το σχέδιο του π.δ. που διαβιβάζεται με το 18727/13.4.2017 έγγραφο της εν λόγω Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ, στο Κεφάλαιο Στόχος και Περιγραφή του Έργου γίνεται



αναφορά στα οικονομικο-κοινωνικά πλεονεκτήματα του έργου, 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 κ.λπ.), 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). Περαιτέρω, ο νομός Φθιώτιδας είναι ο μοναδικός στην Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας που παρουσιάζει απόλυτη μείωση στο τουριστικό δυναμικό του, με πτωτικές πολλαπλασιαστικές επιδράσεις στο προκύπτον προϊόν και εισόδημα από την τουριστική δραστηριότητα, για τον 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. Εξάλλου, το τουριστικό προϊόν της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, υστερεί ουσιαστικά έναντι της Χώρας, και σε ποσότητα και σε ποιότητα (αριθμό 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 [ΣΜΠΕ 6.6].

27. 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 περίοδος 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. Ακολουθώντας, 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 100 εκ. 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 περιοχική επέμβαση, αντισταθμίζει πλήρως το περιβαλλοντικό ισοζύγιο».

#### VI. Κρίση σχηματισμού Ολομελείας (παρατ. 28-29)

28. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο προκύπτει ότι, κατόπιν της υποβολής της στρατηγικής περιβαλλοντικής μελέτης του σχεδίου σε διαδικασία δημοσιότητας και διαβουλεύσεως με το κοινό και σε διαδικασία γνωμοδοτήσεως εκ μέρους του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, δεν ολοκληρώθηκε η σχετική διοικητική διαδικασία με την εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011 προς τους προτείνοντες το σχέδιο Υπουργούς. Τούτο δε διότι, η Διοίκηση, σύμφωνα με τις διευκρινήσεις των εκπροσώπων της, τελούσε υπό την αντίληψη ότι η εν λόγω εισήγηση πρέπει να ληφθεί σε επόμενο στάδιο. Στην προκειμένη περίπτωση, από τα προαναφερόμενα στοιχεία του φακέλου και, ειδικότερα: (α) την Σ.Μ.Π.Ε. [παρ. 5.2.8 επ.], (β) την Μελέτη Κοινωνικοοικονομικών Επιπτώσεων από την Υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου Atalanti Hills, που εκπονήθηκε από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, το έτος 2014 [Παράρτημα 3 της Σ.Μ.Π.Ε.], (γ) την από 16.2.2017 συνοδευτική του σχεδίου αιτιολογική-εισηγητική έκθεση της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του Υπουργείου Τουρισμού [σελ. 22 επ., 26, 27, 28, 34, 35 επ.], (δ) το εισηγητικό σημείωμα του Διευθυντή της Δ/νσης Χωροταξικού σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το Τμήμα Νομοθετικής Πρωτοβουλίας για το σχέδιο του π.δ. [βλ. κυρίως σελ. 9] και (ε) το από 11.8.2017 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το Δικαστήριο, στα οποία περιγράφεται λεπτομερώς το επενδυτικό σχέδιο και γίνεται αναφορά στα πολλαπλά οικονομικά και κοινωνικά οφέλη του στην τοπική και εθνική οικονομία, δύναται να συναχθεί ότι η συγκεκριμένη επένδυση, εκτιμωμένου ύψους 1,5 δις ευρώ, έχει, κατ' αρχήν, για την εθνική οικονομία ζωτική σημασία που υπερτερεί της διαφυλάξεως της δασικής βλαστήσεως στην υπό εξέταση έκταση. Δοθέντος, όμως, ότι δεν έχει προηγηθεί η εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011, η Ολομέλεια κρίνει ότι πρέπει να ταχθεί στη Διοίκηση προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της παρούσας γνωμοδοτήσεως σ' αυτήν προκειμένου να ληφθεί η προαναφερθείσα εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011. Ο Σύμβουλος Δημήτριος Μακρής διατύπωσε την εξής γνώμη: οι κατά το Σύνταγμα λόγοι δημοσίου συμφέροντος που δικαιολογούν την κατ' εξαίρεση μεταβολή του προορισμού των δασών και των δασικών εκτάσεων προκύπτουν και τεκμηριώνονται επαρκώς, κατ' αρχήν, από τα

προεκτεθέντα στοιχεία (Σ.Μ.Π.Ε., Μελέτη Κοινωνικοοικονομικών Επιπτώσεων από την Υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου Atalanti Hills που εκπονήθηκε από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, από 16.2.2017 συνοδευτική του σχεδίου αιτιολογική - εισηγητική έκθεση της Ειδικής Υπηρεσίας Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων του Υπουργείου Τουρισμού, εισηγητικό σημείωμα του Διευθυντή της Δ/σης Χωροταξικού σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το Τμήμα Νομοθετικής Πρωτοβουλίας, από 11.8.2017 έγγραφο του Γενικού Διευθυντή της Διεύθυνσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας προς το Δικαστήριο), σύμφωνα με τα οποία το εν λόγω επενδυτικό σχέδιο συνεπάγεται σημαντική και πολλαπλή οικονομική και κοινωνική ωφέλεια που είναι πρωταρχική για την Εθνική Οικονομία. Ως εκ τούτου, κατά την ίδια μειοψηφήσασα γνώμη, το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος που έχει υπογραφεί από τους αρμόδιους Υπουργούς, νομίμως προτείνεται, με την προϋπόθεση της διατυπώσεως, προ της αποστολής του στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, σχετικής εισηγήσεως από το Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011, η οποία δεν προηγήθηκε λόγω της αντιλήψεως της Διοικήσεως ότι το εν λόγω ζήτημα μπορεί να διαβιβασθεί στο όργανο αυτό σε επόμενο στάδιο, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της, κατά τα προεκτεθέντα. Περαιτέρω, λόγω του διαδραμόντος μακρού χρόνου από την υποβολή του επενδυτικού σχεδίου στην Διοίκηση (τον Νοέμβριο του έτους 2013) και της ανάγκης, υπό τις παρούσες, μάλιστα, δημοσιονομικές συνθήκες, επιταχύνσεως της διοικητικής διαδικασίας για την διεκπεραίωση σχεδίων που αφορούν στρατηγικές επενδύσεις χάριν εξυπηρετήσεως του γενικότερου συμφέροντος της εθνικής οικονομίας, η Ολομέλεια κρίνει αναγκαίο να προχωρήσει στην επεξεργασία του σχεδίου προκειμένου να διατυπωθούν στο παρόν στάδιο τόσο οι παρατηρήσεις που αφορούν τη νομιμότητα του περιεχομένου των επί μέρους ρυθμίσεων του σχεδίου, όσο και νομοτεχνικές παρατηρήσεις επί των διατάξεών του.

29. Εν όψει των εκτεθέντων στις προηγούμενες παρατηρήσεις 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. 16, 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 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. 17], (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, η δε δυνατότητα εγκαταστάσεώς τους αποτελεί σαφή και εκπεφρασμένη επιδίωξη της Διοίκησης, όπως προκύπτει από τις αιτιολογικές εκθέσεις των

ν. 4002/2011 και 4276/2014 [βλ. παρατ. 8], ενώ η μακρόχρονη μίσθωση και πώληση 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, ΠΕ 29/2015 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, 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. παρατ. 24], 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. 21 και 24], 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 προβλεπομένων εγκαταστάσεων στο φυσικό ανάγλυφο και τη γεωμορφολογία της περιοχής [βλ. παρατ. 24], προβλέπεται να έχει πολλαπλά οφέλη για την εθνική και την τοπική κοινωνία 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. παρατ. 17], 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 παρακολουθήσεως 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 άρθρου 49 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 εξυπηρέτησης 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 φαίνεται να υπερβαίνει το απολύτως αναγκαίο μέτρο για την ικανοποίηση του σκοπού δημοσίου συμφέροντος, για τον οποίο πρόκειται.

#### Γ. ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΑΤ' ΙΔΙΑΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (παρατ. 30-48)

##### Ι. Επί των άρθρων του σχεδίου (παρατ. 30-35)

30. Στην περίπτωση α του άρθρου 3 του σχεδίου ορίζεται ότι η μέγιστη ανά χρήση εκμετάλλευση και τα πολεοδομικά μεγέθη υπολογίζονται στο σύνολο της εκτάσεως της Π.Ο.Τ.Α., μέχρι 8.000.000 τ.μ. για τις δασικές εκτάσεις (δηλαδή 8.000 στρέμματα), αφαιρουμένων των επιφανειών του κοινοτικού δρόμου και των οριοθετημένων ρεμάτων που διέρχονται από αυτήν. Η διάταξη αυτή προτείνεται νομίμως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 παρ. 4 του ν. 998/1979, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με το άρθρο 29 παρ. 5 περ. α τελευταίο εδάφιο του

ν. 2545/1997.

31. Στο πρώτο εδάφιο της περιπτώσεως β του άρθρου 3 του σχεδίου τα προβλεπόμενα ποσοστά εκμεταλλεύσεως των δασικών εκτάσεων, 10% για κτίρια και 10% για τις υπαίθριες αθλητικές χρήσεις, είναι νόμιμα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 49 παρ. 4 του

ν. 998/1979.

32. Στο πρώτο εδάφιο της περιπτώσεως γ του άρθρου 3 του σχεδίου ο συντελεστής δομήσεως που προβλέπεται, προτείνεται νομίμως, για τις μεν εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 49 του ν. 998/1979, όπως ισχύει, για τις δε εκτάσεις μη δασικού χαρακτήρα σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 3 περ. α του ν. 4002/2011.

33. Στο άρθρο 9 παρ. 3 περ. β υποπερ. ββ του ν. 4002/2011, όπως προεκτέθηκε [παρατ. 6], ορίζεται ότι, εφόσον στα σύνθετα τουριστικά καταλύματα περιλαμβάνεται γήπεδο γκολφ 18 οπών τουλάχιστον και ο υλοποιούμενος συντελεστής δομήσεως δεν υπερβαίνει το 0,05, το ποσοστό των δυνάμενων να πωληθούν ή εκμισθωθούν μακροχρονίως τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, ανέρχεται σε 70% της συνολικής δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Κατά τον επιδιωκόμενο από τον νόμο σκοπό, όπως αποτυπώνεται στην αιτιολογική έκθεση του



ν. 4179/2013 που προσέθεσε την εν λόγω διάταξη [βλ. ανωτ. παρατ. 8], με την πρόβλεψη αυτή παρέχονται κίνητρα για την δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων με ειδική τουριστική υποδομή γήπεδο γκολφ διεθνών προδιαγραφών, που αποτελούν κατά τον νομοθέτη «τουριστικές επενδύσεις υψηλής προστιθέμενης αξίας», προκειμένου το επενδυτικό σχέδιο «να καθίσταται βιώσιμο». Συνεπώς, η περίπτωση ε του άρθρου 3 του σχεδίου, στην οποία προβλέπεται ότι η συνολική δόμηση που επιτρέπεται να διατεθεί για την ανάπτυξη τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών προς πώληση ή μακροχρόνια μίσθωση ανέρχεται σε 294.063 τ.μ., ποσοστό δηλαδή που δεν ξεπερνά το 70% της συνολικώς υλοποιούμενης δομήσεως (420.823,50 τ.μ.) σύμφωνα με την Σ.Μ.Π.Ε., προτείνεται νομίμως, εφόσον στην προκειμένη περίπτωση, στην οποία έχει εφαρμογή η ανωτέρω διάταξη διότι το ζήτημα αυτό δεν ρυθμίζεται ειδικότερα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 998/1979, ο πράγματι υλοποιούμενος συντελεστής δομήσεως είναι 0,05, ο οποίος, ειδικώς για τις εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα, όπως προεκτέθηκε [βλ. παρατ. 30 και 32-άρθρο 3 περ. α και γ του υπό επεξεργασία σχεδίου], υπολογίζεται σε επιφάνεια 8.000 στρεμμάτων (8.000.000 τ.μ.).

34. Στην περίπτωση ζ του άρθρου 3 του σχεδίου ορίζονται τα εξής: «ζ. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων ορίζεται 13,50 μέτρα για τα ξενοδοχεία και 7,50 μέτρα για τις κατοικίες. Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή στέγης με μέγιστο ύψος δύο (2) μέτρα». Η διάταξη αυτή προτείνεται νομίμως, σύμφωνα με το άρθρο 8 περ. δ3 και δ5 του π.δ. της 6.10.1978 (άρθρο 1 του π.δ. της 20.1.1988), όπως ισχύει, εφόσον, όπως προεκτέθηκε [βλ. παρατ. 7], κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 3 περ. α 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, όπως ισχύει.

35. Τα ζητήματα διαχείρισεως των υδάτων τόσο ως προς τις ανάγκες υδρέυσεως, όσο και ως προς τις ανάγκες αρδεύσεως, για τα οποία προβλέπει λεπτομερώς η Σ.Μ.Π.Ε. [5.2.3, 6.4 και 7.3.5.] και για τα οποία έχει εκπονηθεί η προαναφερθείσα υδρογεωλογική μελέτη Απριλίου 2008, καθώς και τα ζητήματα διαχείρισεως των απορριμμάτων [κατασκευή τριών ανεξάρτητων εγκαταστάσεων τριτοβάθμιας επεξεργασίας για τα υγρά απόβλητα αστικού τύπου, διαλογή, προώθηση των ανακυκλώσιμων υλικών σε πιστοποιημένους φορείς, παραγωγή compost για λίπανση των φυτών και συνεργασία με το Δήμο Λοκρών, σύμφωνα με το Περιφερειακό Σχέδιο απορριμμάτων Στερεάς Ελλάδας, για τα στερεά απόβλητα] [βλ. παρατ. 24], δεν προκαλούν παρατηρήσεις, ενόψει και των σχετικών προβλέψεων της προαναφερθείσας 37452/26.7.2016 κ.υ.α. εγκριτικής αποφάσεως της Σ.Μ.Π.Ε., η τήρηση των όρων και των προϋποθέσεων της οποίας επιβάλλεται κατά ρητή μάλιστα πρόβλεψη του άρθρου 4 του σχεδίου.

II. Νομοτεχνικές παρατηρήσεις (παρατ. 36-48)

36. Το στοιχείο 1 του προοιμίου πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: «Τις διατάξεις του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 “Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις” (Α΄ 254), όπως ισχύουν».

37. Στο στοιχείο 2 του προοιμίου να διαγραφεί η φράση «μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014».

38. Στο στοιχείο 3 του προοιμίου να διαγραφεί η φράση «μετά την τροποποίησή της με την παρ. 3 του άρθρου 55 του ν. 4042/2012». Επίσης, αντί της λέξεως «ΥΠΕΚΑ» να τεθεί η φράση «Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής», σύμφωνα με τον τίτλο του νομοθετήματος.

39. Το άρθρο 2 του ν. 2160/1993, 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 παρατήρηση 6, από 1.1.2015 με το άρθρο 51 παρ. 4 του

ν. 4276/2014. Συνεπώς, το στοιχείο 4 του προοιμίου πρέπει να διαγραφεί, κατόπιν δε τούτου, πρέπει να αναριθμηθούν τα λοιπά στοιχεία του προοιμίου.

40. Στο στοιχείο 10 του προοιμίου να τεθεί το ορθό έτος εκδόσεως της κ.υ.α. 2006 αντί του εσφαλμένου 2016 και να προστεθεί η φράση «όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με την κ.υ.α. 40238/28.9.2017 (Β΄ 3759)».

41. Στο στοιχείο 15 του προοιμίου να διορθωθεί το έτος του εγγράφου που μνημονεύεται σε 2017 αντί 2107.

42. Το στοιχείο 19 του προοιμίου, στο οποίο γίνεται μνεία της 1631/21.5.2007 αποφάσεως του Νομάρχη Φθιώτιδας, με την οποία χαρακτηρίσθηκε η έκταση ως ορεινό μη καλλιεργήσιμο λιβάδι, πρέπει να διαγραφεί δοθέντος ότι έχει εκδοθεί η 1074/56901/26.3.2014 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Αταλάντης που μνημονεύεται στο στοιχείο 24 του προοιμίου.

43. Το στοιχείο 23 του προοιμίου να διαγραφεί διότι είναι περιττό.

44. Στο στοιχείο 25 του προοιμίου, αντί της 2627/130399/25.7.2016 ανακοινώσεως του Δασάρχη Αταλάντης, να τεθεί η 3649/200696/3.11.2015 (Δ΄ 389) πράξη άρσεως - ανακλήσεως της αναδασώσεως του ασκούντος καθήκοντα Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας και Στερεάς Ελλάδας και η σχετική 2578/129172/26.7.2016 πράξη χαρακτηρισμού του Δασάρχη Αταλάντης.

45. Το στοιχείο 27 του προοιμίου να διαγραφεί ως περιττό.

46. Στο στοιχείο 41 του προοιμίου να διορθωθεί το έτος γνωμοδότησεως του Συμβουλίου της Επικρατείας σε 2018.

47. Στο δεύτερο εδάφιο της περιπτώσεως β του άρθρου 3 του σχεδίου η φράση «της επιφάνειας αυτής» να αντικατασταθεί με την φράση «της συνολικής επιφάνειας του ακινήτου».

48. Στην υποπερίπτωση γ της περιπτώσεως δ του άρθρου 3 του σχεδίου να διορθωθεί ο αριθμός των τετραγωνικών μέτρων της ανώτατης υλοποιούμενης δομήσεως από «157.823,5» στο ορθό «157.283,5».

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 17 Απριλίου 2018.

Ο Πρόεδρος

Η Γραμματέας

Νικ. Σακελλαρίου

Ελ. Γκίκα