

Αριθμός 29/2015

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΣ  
ΚΑΙ ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ  
ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ  
ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ

---

Μ Ε Λ Η

Σωτ. Ρίζος, Πρόεδρος,

Ε. Αντωνόπουλος, Σύμβουλος,

Α. Ντέμσιας, »

Δ. Κυριλλόπουλος, »

Κ. Φιλοπούλου, »

Σ. Βιτάλη, »

Χρ. Ντουχάνης, »

Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος

Χρ. Μπολόφη, »

Α Ν Τ Ι Κ Ε Ι Μ Ε Ν Ο

Επεξεργασία σχεδίου

προεδρικού διατάγματος

«Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης “Ίτανος Γαία” στη θέση Χερσονήσος Σίδερο, στην περιοχή Δ.Ε. Ιτάνου, Δήμου Σητείας της Περιφέρειας Κρήτης».

Εισηγητής, ο Σύμβουλος

Χρ. Ντουχάνης.

---

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

I . Η Ολομέλεια συνήλθε με την ανωτέρω σύνθεση στις 22 Ιανουαρίου 2015, με την παρουσία και της Γραμματέως Μ. Παπασαράντη, για να επεξεργασθεί το ανωτέρω σχέδιο προεδρικού διατάγματος, το οποίο διαβιβάσθηκε στο Συμβούλιο της Επικρατείας από τη Γενική Γραμματεία της Κυβέρνησης με το 3590/19.12.2014 έγγραφό της, που πρωτοκολλήθηκε αυθημερόν.

Στη συνεδρίαση παραστάθηκαν ως εκπρόσωποι της Διοικήσεως, οι: 1. Νικολέτα Μπιτούνη, Υπάλληλος του Νομικού Τμήματος της Διεύθυνσης Στρατηγικών Επενδύσεων του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας, 2. Επαμεινώνδας Τολέρης, Διευθυντής της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικής Αδειοδότησης του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, 3. Μαρία Στουμπίδη, δικηγόρος της εταιρείας “Loyalward Ltd” και 4. Αικατερίνη Αδάμ, Τεχνικός Σύμβουλος Επενδυτή της ως άνω εταιρείας.

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

Οι εκπρόσωποι της Διοικήσεως 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, τα οποία αποφάσισαν να συνεχισθεί η επεξεργασία του σχεδίου σε επόμενη συνεδρίαση.

II . Τα ανωτέρω μέλη της Ολομελείας συνήλθαν στις 23 Ιανουαρίου 2015, με την παρουσία και της Γραμματέως Μ. Παπασαράντη, για να συνεχίσουν την επεξεργασία του ανωτέρω σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

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

### Γνωμοδότηση

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο προεδρικού διατάγματος επιχειρείται η έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης «Ίτανος Γαία» στη θέση Χερσόνησος Σίδερο στην περιοχή της Δημοτικής Ενότητας Ίτανου του Δήμου Σητείας της Περιφερειακής Ενότητας Λασιθίου της Περιφέρειας Κρήτης. Οι επιμέρους διατάξεις του περιλαμβάνουν α) την έγκριση, καθ' εαυτή, του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικής Επένδυσης (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), β) τη ρύθμιση του χωρικού προορισμού της έκτασης με τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης και χρήσεων γης στην έκταση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και γ) την έγκριση της εκπονηθείσης για το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (Σ.Μ.Π.Ε.) και την πρόβλεψη κατευθύνσεων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος.

2. Το νομοθετικό πλαίσιο, στο οποίο βασίζεται το προεδρικό διάταγμα του οποίου επιχειρείται η έκδοση, περιλαμβάνει διατάξεις που εντοπίζονται στις εξής επιμέρους νομοθεσίες: α) νομοθεσία περί στρατηγικών επενδύσεων (κατωτέρω, υπό στ. Α), β) νομοθεσία περί χωροταξικού σχεδιασμού (κατωτέρω, υπό στ. Β), γ) νομοθεσία περί των σχετικών με το περιβάλλον αδειών και, ιδίως, οι διατάξεις της νομοθεσίας αυτής που ρυθμίζουν την εκπόνηση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (κατωτέρω, υπό στ. Γ), και δ) ειδικές διατάξεις περί Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., οι οποίες ρυθμίζουν τα εν λόγω σχέδια είτε ευθέως είτε κατά παραπομπή στις συναφείς ρυθμίσεις περί Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) (κατωτέρω, υπό στ. Δ).

Α) Η έννοια της «στρατηγικής επένδυσης» εισήχθη στην ελληνική νομοθεσία με το ν. 3894/2010, «Επιτάχυνση και διαφάνεια υλοποίησης Στρατηγικών Επενδύσεων» (Α' 204, στη συνέχεια: βασικός νόμος). Πρόκειται για τις παραγωγικές εκείνες επενδύσεις που, σύμφωνα με τον ορισμό του νόμου, «επιφέρουν ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής εντάσεως στη συνολική εθνική οικονομία και προάγουν την έξοδο της χώρας από την οικονομική κρίση» (πρβλ. ΠΕ 290/2013 Ολ). Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του νόμου, η θέσπιση των σχετικών διατάξεων υπαγορεύθηκε από τη διαπίστωση ότι «... η Ελλάδα, σε αντίθεση με ό,τι συμβαίνει τις τελευταίες δεκαετίες στην Ευρώπη, δεν έχει μέχρι σήμερα διαμορφώσει ένα ολοκληρωμένο και σύγχρονο πλαίσιο προκειμένου να ενθαρρύνει την αναπτυξιακή προοπτική της χώρας, μέσω ρυθμίσεων που διευκολύνουν την προσέλκυση στρατηγικών επενδύσεων και τη χρηματοδότηση και κατασκευή μεγάλων αναπτυξιακών έργων, κυρίως μέσω συνεργασιών Δημοσίου και ιδιωτικού τομέα. Οι μεγάλες καθυστερήσεις που σημειώνονται λόγω των γνωστών, χρόνιων αδυναμιών της διοίκησης συντηρούν ένα περιβάλλον που αποθαρρύνει σταθερά τους επενδυτές και συνθλίβει την ανάπτυξη της χώρας. Η κρίσιμη οικονομική συγκυρία απαιτεί ταχύτητα, ευελιξία και αποτελεσματικότητα ... Λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαίτερες συνθήκες της Ελληνικής, της Ευρωπαϊκής αλλά και της παγκόσμιας οικονομίας, με το παρόν νομοθέτημα εισάγεται για πρώτη φορά ένα ειδικό, ευέλικτο, διαφανές, αντικειμενικό και αποτελεσματικό πλαίσιο κανόνων, διαδικασιών και διοικητικών δομών για την υλοποίηση μεγάλων δημοσίων και ιδιωτικών έργων, σε σύμπνοια με τις περιβαλλοντικές αρχές με σκοπό τη δημιουργία σύγχρονων υποδομών, δικτύων και τελικά υπηρεσιών προς τους πολίτες. Ένα πλαίσιο κανόνων που θα λειτουργήσει ως εργαλείο για τη στήριξη της εθνικής οικονομίας, τη δημιουργία ενός νέου εθνικού μοντέλου ανάπτυξης, τη διασφάλιση μίας βιώσιμης και αυτοτροφοδοτούμενης προοπτικής, την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας, τη δημιουργία δομικών προϋποθέσεων στήριξης και αύξησης της απασχόλησης, την παροχή νέων, σύγχρονων και τεχνολογικά προωθημένων υπηρεσιών υψηλής ποιότητας στον φορολογούμενο ...». Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ίδιου νόμου, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 4146/2013 (Α' 90), οι στρατηγικές επενδύσεις αφορούν, ιδίως, στην κατασκευή, ανακατασκευή, επέκταση ή στον εκσυγχρονισμό υποδομών, εγκαταστάσεων και δικτύων, μεταξύ άλλων, στον τουρισμό, εφόσον πληρούν, επιπροσθέτως, προϋποθέσεις: α) σχετικές με την αξία της επένδυσης, είτε αυτοτελώς, είτε σε συνδυασμό με τον αριθμό των δημιουργούμενων νέων θέσεων εργασίας και β) σχετικές με την επανεπένδυση κεφαλαίων στην επενδυτική δραστηριότητα ή σε έργα που δημιουργούν υπεραξία στην Ελλάδα στο χώρο της εκπαίδευσης, της έρευνας, της τεχνολογίας και του περιβάλλοντος. Στις παραγράφους 2 και 3 του ίδιου άρθρου, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι «οι Στρατηγικές

Επενδύσεις πραγματοποιούνται είτε από το Δημόσιο είτε από ιδιώτες είτε με συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, σύμφωνα με το Ν. 3389/2005 (ΦΕΚ 232 Α΄) είτε με συμβάσεις μικτής μορφής», ότι η αίτηση για την υπαγωγή μιας επένδυσης στο καθεστώς των «Στρατηγικών Επενδύσεων» υποβάλλεται από τον κύριο του έργου στη Διυπουργική Επιτροπή Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) του άρθρου 2 του νόμου και ότι κύριος του έργου δύναται, κατά περίπτωση, να είναι είτε ιδιώτης επενδυτής, είτε το Δημόσιο ή φορέας του ευρύτερου δημόσιου τομέα, οπότε η σχετική επένδυση χαρακτηρίζεται ως «Δημόσια Στρατηγική Επένδυση (Δ.Σ.Ε.)». Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 3 του ίδιου νόμου, η υπαγωγή μιας επενδυτικής πρότασης στο καθεστώς των «Στρατηγικών Επενδύσεων» γίνεται με απόφαση της Δ.Ε.Σ.Ε. (παρ. 1), μετά από εκτίμηση ορισμένων κριτηρίων, τα οποία αφορούν ιδίως: α) στη βιωσιμότητα της προτεινόμενης ή υφιστάμενης επένδυσης και στην φερεγγυότητα του επενδυτή και β) στη μεταφορά γνώσης και τεχνογνωσίας, στην προβλεπόμενη αύξηση ή διατήρηση της απασχόλησης, στην περιφερειακή ή κατά τόπους ανάπτυξη της χώρας, στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εθνικής οικονομίας και ιδίως της βιομηχανίας, στην υιοθέτηση καινοτομίας και υψηλής τεχνολογίας, στην αύξηση της εξαγωγικής δραστηριότητας, στην προστασία του περιβάλλοντος και στην εξοικονόμηση ενέργειας (παρ. 2, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 4146/2013). Η διαδικασία ένταξης στο καθεστώς των «Στρατηγικών Επενδύσεων» ρυθμίζεται λεπτομερώς στο άρθρο 14, ο δε χαρακτηρισμός μιας επένδυσης ως «στρατηγικής», πέραν των προβλεπόμενων στο άρθρο 15 του νόμου υποχρεώσεων (με κυριότερη αυτήν της κατάθεσης πλήρους φακέλου με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έγκριση και έκδοση των σχετικών αδειών), συνεπάγεται την εφαρμογή των διατάξεων του Κεφαλαίου Β΄ του ίδιου νόμου (άρθρα 6 έως 13), με τις οποίες θεσπίζονται ορισμένες ειδικές ρυθμίσεις υπέρ του επενδυτή. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 22 του βασικού νόμου, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του, αρχικώς με το άρθρο 2 παρ. 19 του ν. 4072/2012 (Α΄ 86) και, ακολούθως, την τροποποίησή του με το άρθρο 4 του ν. 4146/2013, ο νομοθέτης απέβλεψε στην επιτάχυνση των σχετικών με την πραγματοποίηση των στρατηγικών επενδύσεων διαδικασιών χορηγήσεως των σχετικών αδειών. Τέλος, το άρθρο 24, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 4146/2013, ορίζει (παρ. 1 και 2) ότι, για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται να καταρτίζονται «Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων» (ΕΣΧΑΣΕ) με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 11 έως 14Α του ν. 3986/2011 (Α΄ 152) περί «Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων» (ΕΣΧΑΔΑ).

Β) Με τον ισχύοντα ν. 4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (Α΄ 142), θεσπίσθηκε ένα νέο πλαίσιο χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού (βλ. αιτιολογική έκθεση). Με τις διατάξεις του κεφαλαίου Α΄ του νεώτερου νόμου (άρθρα 1 - 13α) καταργήθηκαν, μεταξύ άλλων, οι διατάξεις των άρθρων 1 - 4, 6 - 9, 13, 14 και 18 του ν. 2742/1999 περί χωροταξικού σχεδιασμού (Α΄ 207), επαναπροσδιορίστηκαν οι έννοιες, το σύστημα και η διάρθρωση του χωρικού σχεδιασμού και αναδιοργανώθηκε ο πολεοδομικός σχεδιασμός ως προς τα αρμόδια όργανα, τη διαδικασία, τα επίπεδα σχεδιασμού και το περιεχόμενο των πολεοδομικών και των ειδικών σχεδίων. Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του άρθρου 1 του νόμου αυτού, ως «σύστημα χωρικού σχεδιασμού» νοείται το σύνολο των χωροταξικών και πολεοδομικών πλαισίων και σχεδίων που προβλέπονται από τις επιμέρους διατάξεις του (άρθρα 5, 6, 7, 8 και 10), όπως διαρθρώνονται συστηματικά και ιεραρχούνται σε επίπεδα με βάση τη γεωγραφική τους κλίμακα, την αποστολή και το περιεχόμενό τους (περ. α). Στο άρθρο 2 ορίζεται, περαιτέρω, ότι ο χωρικός

σχεδιασμός ασκείται σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και διακρίνεται, ανάλογα με το περιεχόμενό του, σε στρατηγικό και ρυθμιστικό (παρ. 1) και ότι στην μεν κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα εθνικά χωροταξικά πλαίσια του άρθρου 5 και τα περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια του άρθρου 6 (παρ. 2), στη δε κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού τα τοπικά χωρικά σχέδια του άρθρου 7, τα ειδικά χωρικά σχέδια του άρθρου 8 και τα ρυμοτομικά σχέδια εφαρμογής του άρθρου 10 (παρ. 3). Σύμφωνα με τους ορισμούς του άρθρου 1, ως στρατηγικός χωρικός σχεδιασμός νοείται ο σχεδιασμός με τον οποίο, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, τίθενται οι μεσοπρόθεσμοι και, κατά περίπτωση, οι μακροπρόθεσμοι στόχοι για την ανάπτυξη και οργάνωση του χώρου, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των περιοχών περιβαλλοντικής προστασίας σε εθνική ή περιφερειακή κλίμακα. Στον στρατηγικό σχεδιασμό μπορούν να περιλαμβάνονται και ειδικότερες ρυθμίσεις αμέσου εφαρμογής, με σκοπό τη χωρική οργάνωση, την ανάπτυξη και την προστασία των προαναφερόμενων περιοχών του εθνικού χώρου (περ. β). Ρυθμιστικός, εξάλλου, χωρικός σχεδιασμός είναι ο σχεδιασμός με τον οποίο καθορίζονται οι κανόνες για τη χρήση, τη δόμηση και την εν γένει εκμετάλλευση του εδάφους σε εντός ή εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές (περ. γ). Σύμφωνα με το άρθρο 5, τα εθνικά χωροταξικά πλαίσια, τα οποία συνοδεύονται από προγράμματα ενεργειών και προτεραιοτήτων, αποτελούν σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε εθνικό επίπεδο, μεταξύ άλλων, για τη χωρική διάρθρωση του οικιστικού δικτύου της χώρας, των παραγωγικών τομέων και των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων εθνικής σημασίας και των περιοχών που έχουν ιδιαίτερη σημασία από χωροταξική, περιβαλλοντική, αναπτυξιακή ή κοινωνική άποψη, όπως είναι ιδίως οι παράκτιες, θαλάσσιες, νησιωτικές, ορεινές και υποβαθμισμένες περιοχές, καθώς και την προώθηση σχεδίων, προγραμμάτων ή έργων χωρικής ανάπτυξης μείζονος σημασίας (παρ. 1). Τα περιφερειακά, εξάλλου, χωροταξικά πλαίσια αποτελούν, κατά το άρθρο 6, σύνολα κειμένων ή και διαγραμμάτων, με τα οποία παρέχονται οι κατευθύνσεις του στρατηγικού χωροταξικού σχεδιασμού σε περιφερειακό επίπεδο. Με τις ίδιες διατάξεις ορίζεται ότι τα περιφερειακά πλαίσια εναρμονίζονται προς τις κατευθύνσεις των εθνικών χωροταξικών πλαισίων, τις οποίες μπορεί και να εξειδικεύουν ή και να συμπληρώνουν, εφόσον υπάρχει ρητή προς τούτο πρόβλεψη, ενώ κατά την κατάρτισή τους λαμβάνονται υπόψη οι άξονες και οι στόχοι της εθνικής χωροταξικής στρατηγικής (παρ. 2). Σύμφωνα, εξάλλου, με το άρθρο 7, με τα τοπικά χωρικά σχέδια καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης, οι γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο, όρος ή περιορισμός που απαιτείται για την ολοκληρωμένη χωρική ανάπτυξη και οργάνωση της περιοχής ενός πρωτοβάθμιου οργανισμού τοπικής αυτοδιοικήσεως (παρ. 1). Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις των ίδιων διατάξεων, τα τοπικά χωρικά σχέδια, τα οποία εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκείμενου στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού (παρ. 2), καθορίζουν για κάθε δημοτική ενότητα τις οικιστικές περιοχές, τις περιοχές ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, τις περιοχές προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος, καθώς και τις περιοχές ελέγχου χρήσεων γης, τις εκτός, δηλαδή, σχεδίου και ορίων οικισμού περιοχές της οικείας δημοτικής ενότητας, στις οποίες μπορεί να καθορίζονται ειδικοί περιορισμοί στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης προς το σκοπό της ορθολογικής κατανομής και συσχέτισης των χρήσεων γης και της αποτροπής ενδεχόμενων συγκρούσεών τους (παρ. 3). Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 8, για τη χωρική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχών που μπορεί να λειτουργήσουν ως υποδοχείς σχεδίων, έργων και προγραμμάτων υπερτοπικής κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας καταρτίζονται ειδικά χωρικά σχέδια. Με τα

σχέδια αυτά, τα οποία εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο σχεδιασμού με τα τοπικά χωρικά σχέδια του άρθρου 7, καθορίζονται χρήσεις γης, γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και κάθε άλλο μέτρο που είναι αναγκαίο για να καταστούν οι εν λόγω περιοχές κατάλληλες, είτε για τη δημιουργία οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων, είτε για την πραγματοποίηση προγραμμάτων και παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας ή στρατηγικής σημασίας (παρ. 1 και 2). Οργανωμένοι υποδοχείς δραστηριοτήτων είναι οι περιοχές που αναπτύσσονται, βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσουν κατά κύρια ή αποκλειστική χρήση ως οργανωμένοι χώροι ανάπτυξης παραγωγικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (άρθρο 1 περ. δ). Στην ενδεικτική, εξάλλου, απαρίθμηση των οργανωμένων υποδοχέων δραστηριοτήτων περιλαμβάνονται, εκτός από τις περιοχές ολοκληρωμένης τουριστικής ανάπτυξης του άρθρου 29 του ν. 2545/1997 (ΠΟΤΑ), και τα ειδικά σχέδια χωρικής ανάπτυξης δημοσίων ακινήτων του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.), καθώς και τα ειδικά σχέδια χωρικής ανάπτυξης στρατηγικών επενδύσεων του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.). Με τις διατάξεις του κεφαλαίου Β΄ του ίδιου νόμου (άρθρα 14 - 33) επαναπροσδιορίστηκαν οι κατηγορίες και το περιεχόμενο των χρήσεων γης, προβλέφθηκαν νέες και εξειδικεύθηκαν οι ισχύουσες χρήσεις. Μεταξύ των κατ' άρθρο 14 παρ. 1 επιτρεπόμενων γενικών χρήσεων περιελήφθη και η χρήση «τουρισμός - αναψυχή - παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία (ΤΑ)», η οποία αποτέλεσε αντικείμενο ρυθμίσεως του άρθρου 19. Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις των τελευταίων αυτών διατάξεων, στις περιοχές, με χρήση τουρισμού, αναψυχής και παραθεριστικής κατοικίας, επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις: «... 1.1. Κατοικία 1.2. Κοινωνική Πρόνοια 1.3. Αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων 1.4. Θρησκευτικοί χώροι 1.5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις 1.6. Χώροι συνάθροισης κοινού 1.7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, εμπορικές εκθέσεις. 1.8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί 1.9. Περίθαλψη (μόνο πρωτοβάθμια χωρίς νοσηλεία) 1.10. Εστίαση, σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής 1.11. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής: Μπαρ, κέντρα διασκέδασης 1.12. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις 1.13. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους) και στάθμευση τουριστικών λεωφορείων 1.14. Πρατήρια Παροχής Καυσίμων και Ενέργειας (υγρών, αερίων καυσίμων και ηλεκτρικής Ενέργειας) 1.15. Συνεργεία αυτοκινήτων και συνήθων οχημάτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων) 1.16. Πλυντήρια - λιπαντήρια αυτοκινήτων 1.17. Σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) 1.18. Σταθμοί λεωφορείων (υπεραστικών, διεθνών) 1.19. Ελικοδρόμιο (μόνο για την εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων) 1.20. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων 2. Οι χρήσεις με τα στοιχεία 1.17, 1.18 και 1.20 επιτρέπονται, υπό την προϋπόθεση ότι προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συγκεκριμένοι χώροι ή Ο.Τ. για την ανάπτυξή τους».

Γ) Ως γνωστόν, με την οδηγία 2001/42/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (L 197) καθιερώθηκε η υποχρέωση προηγούμενης εκτίμησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία τεκμαίρεται ότι έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο περιβάλλον (άρθρο 3 παρ. 2 και σκέψη 10 του προοιμίου), ενώ για τα σχέδια και προγράμματα τοπικής σημασίας και τις ήσσονες τροποποιήσεις των προαναφερομένων σχεδίων επετράπη στα κράτη μέλη να αποφασίζουν εάν αυτά συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και εάν, επομένως, πρέπει να

υποβάλλονται σε περιβαλλοντική εκτίμηση (άρθρο 3 παρ. 3). Η οδηγία (βλ. απόφαση ΔΕΕ της 22.3.2012, C-567/10, Inter-Environnement Bruxelles, και της 22.9.2012, C-295/10, Genovalité Valciukienė) μεταφέρθηκε στην ελληνική έννομη τάξη με την κοινή απόφαση 107017/2006 των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Β' 1225). Η εν λόγω κ.υ.α. προβλέπει τη διενέργεια «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» για τις περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων, τα οποία ενδέχεται να έχουν σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον, αφορούν, μεταξύ άλλων, τον πολεοδομικό ή χωροταξικό σχεδιασμό ή χρήσεις γης και καθορίζουν το πλαίσιο για την έκδοση μελλοντικών αδειών για ορισμένα έργα και δραστηριότητες, για τα οποία απαιτείται περιβαλλοντική άδεια [έργου ή δραστηριότητας, κατά τη σχετική νομοθεσία, και όχι σχεδίου ή προγράμματος], ενώ για άλλες περιπτώσεις σχεδίων και προγραμμάτων, προβλέπεται η διενέργεια περιβαλλοντικού προελέγχου, προκειμένου να κριθεί εάν αυτά, στη συγκεκριμένη περίπτωση, συνεπάγονται σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και, επομένως, εάν απαιτείται να τηρηθεί η διαδικασία της «στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης» (άρθρο 3 παρ. 2 και Παράρτημα ΙΙ). Επιπλέον, στο άρθρο 10 παρ. 4 της ως άνω κ.υ.α. 107017/2006 ορίζεται ότι: «Με την εφαρμογή της παρούσας απόφασης ο πολεοδομικός και χωροταξικός σχεδιασμός και Π.Ο.Τ.Α. που συμπεριλαμβάνονται στον Πίνακα 6 του Παραρτήματος Ι της με α.η.π. 15393/2332/5.8.2002 κοινής υπουργικής απόφασης, εφεξής δεν υπόκεινται σε διαδικασία Π.Π.Ε.Α. και Ε.Π.Ο. σύμφωνα με τις διατάξεις της με α.η.π. 11014/703/Φ104/20.3.2003 κοινής υπουργικής απόφασης [δηλαδή, περιβαλλοντικής αδειας για έργο ή δραστηριότητα] αλλά σε διαδικασία Σ.Π.Ε. σύμφωνα με την παρούσα απόφαση» (βλ. συναφώς ΣτΕ 3650/2010 Ολομ. σκ. 16).

Δ) Σύμφωνα με τα προαναφερόμενα (βλ. ανωτέρω, στ. Α), το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 4146/2013, ορίζει (παρ. 1 και 2) ότι, για την πραγματοποίηση στρατηγικών επενδύσεων επί ιδιωτικών ακινήτων, δύναται να καταρτίζονται «Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων» (ΕΣΧΑΣΕ) με ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 11 έως 14Α του ν. 3986/2011 (Α' 152) περί «Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων» (ΕΣΧΑΔΑ), οι οποίες συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν κυρίως με τις διατάξεις των μεταγενέστερων νόμων 4062/2012 (Α' 70), 4092/2012 (Α' 220) και 4276/2014 (Α' 155). Επομένως, ο μηχανισμός «πολεοδομικής ωρίμανσης» και καθορισμού της «επενδυτικής ταυτότητας» δημοσίων ακινήτων που διέπονται από το ν. 3986/2011 (Α' 152), εφαρμόζεται κατ' αναλογία και ως προς τα -μη δημόσια- ακίνητα, που προορίζονται να αποτελέσουν τον υποδοχέα στρατηγικών επενδύσεων κατά το ν. 3894/2010. Ο μηχανισμός αυτός ρυθμίζεται στα άρθρα 10 και επ. του ν. 3986/2011, ως εξής: Άρθρο 10. Σκοπός – Πεδίο εφαρμογής. 1. Με τις διατάξεις του παρόντος Κεφαλαίου ρυθμίζεται η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης των δημοσίων ακινήτων και η απόδοση σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας, με σκοπό την αξιοποίησή τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. ...». Άρθρο 11. «Γενικοί κανόνες χωροθέτησης και γενικές χρήσεις γης. Α. Γενικοί κανόνες χωροθέτησης. Για την ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων καθορίζονται γενικοί κανόνες χωροθέτησης ως εξής: 1. Η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων διενεργείται εντός του πλαισίου που διαγράφει η εθνική δημοσιονομική, αναπτυξιακή και χωροταξική πολιτική και σύμφωνα με τους κανόνες που καθορίζονται στον παρόντα νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται κατά τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων σε συνδυασμό με τις ανάγκες της

δημοσιονομικής βιωσιμότητας, της αποδοτικότητας και της αποτελεσματικότητας της επένδυσης, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η βέλτιστη δυνατή σχέση μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών και δημοσιονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. 2. Δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολό τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παράγραφοι 1 και 2 και 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρότοπους διεθνούς σημασίας. 3. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική και αρχαιολογική νομοθεσία λόγω του ειδικού χαρακτήρα τους, όπως είναι ιδίως ζώνες προστασίας αρχαιολογικών χώρων, ιστορικοί τόποι, φυσικά πάρκα και περιοχές οικοανάπτυξης, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις των νόμων 998/1979, 1650/1986 και 3028/2002, όπως ισχύουν. 4. Η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων που εμπίπτουν σε Ζώνες Ειδικής Προστασίας (Ζ.Ε.Π.) της ορνιθοπανίδας της Οδηγίας 79/409/ΕΟΚ ενεργείται μόνον εφόσον επιτρέπεται από τα υφιστάμενα ειδικά νομικά καθεστώτα προστασίας τους και υπό τους όρους και προϋποθέσεις που θεσπίζουν τα καθεστώτα αυτά. Β. Γενικές χρήσεις γης. Τα δημόσια ακίνητα που προβλέπονται στο προηγούμενο άρθρο και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων μπορούν να υπάγονται, σύμφωνα με το γενικό προορισμό ανάπτυξης και αξιοποίησής τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης: 1. Τουρισμός – Αναψυχή. Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τον τουρισμό – αναψυχή, επιτρέπονται: α) Τουριστικά καταλύματα (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.). β) Ειδικές τουριστικές υποδομές και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, υδροθεραπευτήρια κ.λπ.). γ) Τουριστικοί λιμένες, όπως μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών. δ) Κατοικία. ε) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής υπηρεσιών. στ) Καζίνο. ζ) Κοινωνική πρόνοια. η) Αθλητικές εγκαταστάσεις. θ) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις. ι) Θρησκευτικοί χώροι. ια) Περίθαλψη. ιβ) Χώροι συνάθροισης κοινού. ιγ) Εστίαση. ιδ) Αναψυκτήρια. ιε) Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής. ιστ) Στάθμευση (κτίρια - γήπεδα). ιζ) Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων. ιη) Ελικοδρόμιο. ιθ) Κάθε άλλη συναφής χρήση, η οποία δεν μεταβάλλει το γενικό προορισμό του ακινήτου. 2. ... 3. ... 4. ... 4 Α. Παραθεριστικό – τουριστικό χωριό. ... . Γ. Γενικοί όροι δόμησης 1. Ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για καθεμία από τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β' ορίζεται ως εξής: α) Τουρισμός - αναψυχή: 0,2 [...] στ) παραθεριστικό - τουριστικό χωριό: 0,2. [...] ... Άρθρο 12. Χωρικός προορισμός – Επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων. 1. Για τον καθορισμό του χωρικού προορισμού των δημοσίων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 10 του παρόντος Κεφαλαίου, καταρτίζονται και εγκρίνονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου. Με τα σχέδια αυτά οριοθετούνται σε χάρτη κλίμακας 1: 5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας [όπως η διάταξη τροποποιήθηκε με το άρθρο 28 παρ. 24 του ν. 4280/2014, Α' 159] με συντεταγμένες κορυφών, βασιζόμενες στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς ΕΓΣΑ '87, όπως αυτό ισχύει, τα προς αξιοποίηση ακίνητα και καθορίζονται και εγκρίνονται: α) Ο βασικός χωρικός προορισμός (επενδυτική ταυτότητα) του προς αξιοποίηση ακινήτου, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο. β) Οι ειδικότερες χρήσεις γης που επιτρέπονται στην έκταση του προς ανάπτυξη ακινήτου και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης. γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση



ακινήτου. δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα, εφόσον απαιτείται, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών. ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου, σύμφωνα με την κατά νόμο προβλεπόμενη στρατηγική μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τα οριζόμενα στην επόμενη παράγραφο. 2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα ή από το Ταμείο, η οποία συνοδεύεται από τα ακόλουθα δικαιολογητικά: α) Μελέτη στην οποία παρουσιάζεται και αξιολογείται το υφιστάμενο ρυθμιστικό καθεστώς του προς αξιοποίηση ακινήτου (χωροταξικό, πολεοδομικό, αναπτυξιακό κ.λπ.) ιδίως από απόψεως επικαιρότητας, συνέργειας, συμπληρωματικότητας και βιωσιμότητας των σχετικών ρυθμίσεων και τεκμηριώνεται, με βάση κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του (χρήσεις γης, όροι δόμησης κ.λπ.), ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης, καθώς και οι γενικές κατευθύνσεις για την ενσωμάτωση της σχεδιαζόμενης επένδυσης στην περιβάλλουσα το δημόσιο ακίνητο περιοχή και τη συμβολή της στην εθνική, περιφερειακή και τοπική ανάπτυξη. Ως περιοχή μελέτης, ευρύτερη του γεωγραφικού πεδίου εφαρμογής του ΕΣΧΑΔΑ, προσδιορίζεται τουλάχιστον η οικεία δημοτική ενότητα ή και οι δημοτικές ενότητες κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 3852/2010 οι οποίες τυχόν βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με αυτήν. β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία συντάσσεται κατά το άρθρο 6 και δημοσιοποιείται κατά το άρθρο 7 της κοινής υπουργικής απόφασης (κ.υ.α.) 107017/2006 (Β' 1225). .... 3. Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικά διατάγματα που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας που προβλέπεται στο άρθρο 16 του παρόντος. 4. Με τα προεδρικά διατάγματα της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να τροποποιούνται εγκεκριμένα Ρυθμιστικά Σχέδια, ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ και άλλα σχέδια χρήσεων γης, εφόσον η τροποποίηση καθίσταται αναγκαία για την ολοκληρωμένη ανάπτυξη και την αποτελεσματική αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι υφιστάμενες ρυθμίσεις και κατευθύνσεις είναι ασαφείς ή απορρέουν από ανεπίκαιρα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια. Ως ανεπίκαιρα νοούνται ιδίως τα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια που δεν έχουν υπαχθεί σε διαδικασία αξιολόγησης ή/και τροποποίησης ή αναθεώρησης μετά την πάροδο πέντε και πλέον ετών από την έγκριση ή την τελευταία αναθεώρηση ή τροποποίησή τους. 5. ... 6. ... 7.α. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Οικονομικών και Τουρισμού, που εκδίδεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο οικείο ΕΣΧΑΔΑ, εγκρίνεται η πολεοδόμηση δημοσίων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων και τα οποία προορίζονται για τη χρήση του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού ύστερα από εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας. Για την έκδοση της πιο πάνω απόφασης υποβάλλεται από τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος ή τον κάτοχο δικαιώματος περιουσιακής φύσης ή δικαιώματος διαχείρισης και εκμετάλλευσης ή τον έλκοντα εξ αυτών δικαιώματα στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών πολεοδομική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει το πολεοδομικό σχέδιο που συντάσσεται με

βάση οριζοντιογραφικό και υψομετρικό τοπογραφικό διάγραμμα, τον πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις. ...» άρθρο 13 «Χωροθέτηση επενδυτικού σχεδίου 1. Για τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. Με την απόφαση αυτή καθορίζονται: α) Οι ειδικότερες κατηγορίες έργων, δραστηριοτήτων και εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στην έκταση του εγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ του δημοσίου ακινήτου, καθώς και τα αναγκαία συνοδά έργα (έργα εξωτερικής υποδομής), όπως είναι ιδίως τα δίκτυα ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών, φυσικού αερίου και ύδρευσης, καθώς και οι οδοί προσπέλασης και οι κόμβοι σύνδεσης των δημοσίων ακινήτων με το εθνικό, περιφερειακό και επαρχιακό οδικό δίκτυο. β) Η γενική διάταξη των κτηρίων και εγκαταστάσεων με αναφορά σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 ή άλλης κατάλληλης κλίμακας. γ) Οι περιβαλλοντικοί όροι του επενδυτικού σχεδίου και των έργων εξωτερικής υποδομής, όπου απαιτείται, ύστερα από τήρηση της διαδικασίας που ορίζεται στις παραγράφους 2β και 3 του άρθρου 3 του ν. 4014/2011, πλην των υποπεριπτώσεων στστ' και ζζ'. Οι προθεσμίες που προβλέπονται στην παράγραφο 2β του ανωτέρω άρθρου και οι οποίες είναι άνω των είκοσι (20) εργασίμων ημερών, μειώνονται κατά δέκα (10) εργάσιμες ημέρες. ...».

3. Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτουν τα εξής: το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων αποτελεί, κατά την πρόβλεψη του νόμου, χωρικό σχέδιο, η στόχευση του οποίου είναι σαφώς προσανατολισμένη στην επίτευξη ειδικού οικονομικού και αναπτυξιακού σκοπού, ικανού να υποβοηθήσει γενικώς την οικονομία της χώρας αλλά και να συμβάλει στην άμεση αντιμετώπιση της παρούσης οικονομικής κρίσεως. Δεν εντάσσεται, επομένως, σε ένα από τα είδη του χωροταξικού σχεδιασμού, όπως προβλέπονται στα γνωστά νομοθετήματα, που ίσχυσαν και ισχύουν, δηλαδή σε σχέδια που αναφέρονται σε συγκεκριμένη υποδιαίρεση του εθνικού χώρου, γνωστή και καθορισμένη με κριτήρια εκ των προτέρων γνωστά (π.χ. γεωγραφικά, μορφολογικά κ.λπ.) ή ανάγονται σε συγκεκριμένη οικονομική δραστηριότητα δυνάμενη να ασκείται από οιονδήποτε, της οποίας αποσκοπούν να ρυθμίσουν τους όρους και προϋποθέσεις ανάπτυξης στο χώρο. Δεν αποτελεί, επίσης, εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού πρώτου ή δευτέρου επιπέδου, κατά τα πρότυπα των γνωστών από την νομοθεσία εργαλείων (Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης – Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. – και πολεοδομικής μελέτης, αντιστοιχώς) προσομοιάζει, όμως, προς αυτόν μόνο στην ειδική περίπτωση κατά την οποία η στρατηγική επένδυση προσλαμβάνει τη μορφή πολεοδόμησης ορισμένου τύπου (βλ. άρθρο 12 παρ. 7 α του ν. 3986/2011 περί παραθεριστικού – τουριστικού χωριού), καίτοι και τότε διαφοροποιείται, ως προς τον στόχο, που είναι πάντοτε αναπτυξιακός (ενώ του πολεοδομικού σχεδίου είναι γενικός και αφορά την ανάπτυξη των πόλεων του Κράτους χάριν της διαβίωσης του γενικού πληθυσμού, βλ. αντί άλλων το άρθρο 1 του ν.δ. 17.7.1923). Η εμβέλεια του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ως εργαλείου σχεδιασμού εξαντλείται στη ρύθμιση της σχέσης ορισμένης στρατηγικής επένδυσης με το χώρο, επί του οποίου αυτή θα υλοποιηθεί, ο σχεδιασμός δε αυτός κατατείνει στην πραγματοποίηση της επένδυσης, μεγάλης, κατά τα προαναφερόμενα, οικονομικής και αναπτυξιακής σημασίας, κατά τρόπο ώστε αυτή να εναρμονίζεται με τη συνταγματική επιταγή της βιωσιμότητας και αειφορίας. Η ιδιότητα, εξάλλου, του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ως σχεδίου καθιστά εφαρμοστέα τη νομοθεσία περί Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (βλ. ανωτέρω, στ. 2Γ), στην οποία υπόκεινται, καταρχήν, τα σχέδια ή προγράμματα, τα οποία αποτελούν το πλαίσιο για την

εκτέλεση έργων και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων υποκειμένων, ως τέτοιων, στη νόμιμη διαδικασία περιβαλλοντικής αδειοδότησης. Η εκπόνηση της Σ.Μ.Π.Ε. αποσκοπεί να διαφωτίσει τη Διοίκηση, ήδη κατά το στάδιο του σχεδιασμού, ως προς τους κινδύνους που εγκυμονεί η υλοποίηση του σχεδίου για το φυσικό, πολιτιστικό και ανθρωπογενές περιβάλλον και τους τρόπους αποσόβησής τους, η δε έγκρισή της διενεργείται με το ίδιο το εγκριτικό του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. προεδρικό διάταγμα. Το διάταγμα αυτό προσλαμβάνει, κατά τούτο, τη μορφή έγκρισης «περιβαλλοντικών όρων» του σχεδίου καθ' εαυτού, οι οποίοι θα αποτελούν το ελάχιστο όριο προστασίας του περιβάλλοντος και θα είναι δεσμευτικοί κατά την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων που θα το υλοποιήσουν. Η πρόβλεψη «περιβαλλοντικών όρων» κατά την έγκριση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όχι απλώς δεν καθιστά περιττή την περιβαλλοντική αδειοδότηση των έργων αυτών, αλλά, αντιθέτως, ο νόμος περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., εφαρμοζόμενος κατά τούτο και προκειμένου περί Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., προβλέπει τη «χωροθέτησή» τους και την έγκριση περιβαλλοντικών όρων γι' αυτά (άρθρο 13 παρ. 1 ν. 3986/2011) με ειδική, μάλιστα, διαδικασία (βλ. οικεία εισηγητική έκθεση).

4. Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ακόμη ότι η νομοθεσία περί στρατηγικών επενδύσεων προέβλεψε μεν τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., δεν ενέταξε, όμως, τα σχέδια αυτά στο συνολικό σύστημα χωροταξικού και, εφόσον συντρέχει περίπτωση, πολεοδομικού σχεδιασμού. Η σχέση αυτή ρυθμίσθηκε με τις νέες διατάξεις περί χωρικού –κατά τη διατύπωση του νόμου- σχεδιασμού (βλ. ανωτέρω στ. 2B) του ν. 4269/2014, οι οποίες κατατάσσουν στη γενική κατηγορία των ειδικών χωρικών σχεδίων (άρθρο 8 παρ. 11 του ν. 4269/2014) τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., αλλά και τα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., και τα αντιδιαστέλλουν έτσι από τα τοπικά χωρικά σχέδια (άρθρο 7 του ν. 4269/2014), αυτά δηλαδή, που εστιάζονται σε γεωγραφική περιοχή εκ των προτέρων καθορισμένη και αποτελούν, κατά βάση, τη μετεξέλιξη των γνωστών από την παλαιότερη νομοθεσία Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων ή Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (βλ. άρθρο 7 παρ. 14 του ν. 4269/2014). Κατά τις ειδικότερες ρυθμίσεις του νόμου, τα ΤΧΣ (τέως Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις του υπερκειμένου στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, δηλαδή των εθνικών και περιφερειακών χωροταξικών πλαισίων (άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 4269/2014), και, συνεπώς, εντάσσονται σε υποκείμενο έναντι αυτών επίπεδο σχεδιασμού, τα δε Ε.Χ.Σ., στα οποία ανήκουν, κατά τα προαναφερόμενα, και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., εντάσσονται ιεραρχικά στο ίδιο επίπεδο με τα Τ.Χ.Σ. (άρθρο 8 παρ. 2 του ν. 4269/2014), δηλαδή υπόκεινται και αυτά στα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια, μπορούν, όμως, υπό προϋποθέσεις, να τροποποιούν τα προγενέστερα Τ.Χ.Σ., χωρίς, πάντως, να ανατρέπεται η χωροταξική λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά πλαίσια (άρθρο 8 παρ. 4 του ν. 4269/2014). Αντίστοιχη, τέλος, διάταξη περιέχει το άρθρο 12 παρ. 4 του ν. 3986/2011, το οποίο παρέχει την εξουσιοδότηση να τροποποιούνται με τα Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., άρα και με τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., ακόμη και τα Ρυθμιστικά Σχέδια και, πάντως, τα (τότε) Τ.Χ.Σ., δηλαδή, τα Γ.Π.Σ. και τα Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., αλλά και οι Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, υπό τις ουσιαστικές προϋποθέσεις που θέτει η εν λόγω διάταξη, ιδίως δε εφόσον οι υφιστάμενες ρυθμίσεις είναι είτε ασαφείς είτε ανεπίκαιρες. Κατά γενικό, πάντως, κανόνα, ο οποίος απορρέει από τον κατά το Σύνταγμα επιβαλλόμενο χωροταξικό σχεδιασμό, τα Ε.Χ.Σ., άρα και τα Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., οφείλουν να εναρμονίζονται και, πάντως, να λαμβάνουν υπόψη και να συνεκτιμούν, τυχόν, ήδη ισχύοντα εθνικά και περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, καθώς και όσα αντίστοιχα είχαν ήδη εγκριθεί υπό το προ του ν. 4269/2014 νομοθετικό καθεστώς (βλ. και άρθρο 11 παρ. 1 του ν. 3986/2011).

5. Το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., του οποίου επιχειρείται η έγκριση με το παρόν σχέδιο, αφορά ακίνητο επιφανείας 22.120,349 στρεμμάτων, ευρισκόμενο στο βορειοανατολικό άκρο της Κρήτης και, ειδικότερα, στη θέση Χερσόνησος Σίδερο της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Ιτάνου, που ήδη (ν. 3852/2010, Α' 87) ανήκει στο Δήμο Σητείας του νομού Λασιθίου. Σύμφωνα με την εισηγητική έκθεση του σχεδίου προεδρικού διατάγματος, το ακίνητο αυτό ανήκει κατά κυριότητα στο κοινωφελές εκκλησιαστικό ίδρυμα «Παναγία η Ακρωτηριανή», το οποίο συστάθηκε από την Ιερά Μονή Τοπλού και την Ιερά Μητρόπολη Ιεραπύτνης και Σητείας. Το επενδυτικό σχέδιο εντάχθηκε στις διαδικασίες στρατηγικών επενδύσεων του ν. 3894/2010 με την 17/20.9.2012 απόφαση της Διυπουργικής Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Β' 3294) και έχει ως φορέα υλοποίησης τη βρετανική εταιρεία Loyalward Ltd, αναδειχθείσα ανάδοχο κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού, συνίσταται δε στην τουριστική αξιοποίηση του ακινήτου, ένα, δηλαδή, από τα δυνητικά, κατά το ν. 3894/2010, αντικείμενα στρατηγικών επενδύσεων. Το ύψος της επένδυσης υπερβαίνει, σύμφωνα με τη συνοδευτική του σχεδίου εισηγητική έκθεση, το ποσό των 100.000.000 ευρώ, για την υπαγωγή της δε στις διαδικασίες Στρατηγικών Επενδύσεων συνεκτιμήθηκαν από τη Δ.Ε.Σ.Ε. η δημιουργία 1.200 ισοδυνάμων θέσεων άμεσης απασχόλησης, οι οποίες εκτιμήθηκε ότι θα συμβάλουν στη δημιουργία και έμμεσων θέσεων, η «καταφανής στρατηγικότητα» της επένδυσης, η ένταση των πολλαπλασιαστικών ποσοτικών και ποιοτικών οφελών από την πραγματοποίησή της, η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας σε περιφερειακό επίπεδο μέσω της βελτίωσης του τουριστικού προϊόντος, το γεγονός ότι η επένδυση αφορά εναλλακτικής μορφής τουρισμό υψηλής ποιότητας και θα συμβάλει στην αύξηση των αφίξεων, την κατάρτιση του εργατικού δυναμικού, την αποτελεσματική διαχείριση των φυσικών και πολιτιστικών πόρων (βλ. παρακάτω, όγδοη παρατήρηση ως προς τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του ακινήτου και της επένδυσης). Λόγω του χαρακτήρος της επένδυσης ως τουριστικής, πρέπει να κριθεί (αμέσως, κατωτέρω) αν είναι σύμφωνη με τα ισχύοντα χωροταξικά πλαίσια και την τουριστική νομοθεσία.

6. Με την 24208/4.2009 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Οικονομικών, Ανάπτυξης, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Πολιτισμού, Τουριστικής Ανάπτυξης, Μεταφορών και Επικοινωνιών και Εμπορικής Ναυτιλίας, Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής (Β' 1138) εγκρίθηκε το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό και η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Σύμφωνα με το Ειδικό αυτό Πλαίσιο το νησί της Κρήτης εντάσσεται στην ομάδα II «νησιά με σημαντική τουριστική δραστηριότητα ή νησιά που αναπτύσσονται τουριστικά, με ή χωρίς άλλη ιδιαίτερα δυναμική παραγωγική δραστηριότητα και εκμεταλλεύσιμους πόρους» της κατηγορίας Ε (νησιά και παράκτιες περιοχές) (άρθρο 5 περ. Ε), όπως δε προκύπτει από τον χάρτη βασικών κατευθύνσεων χωρικής οργάνωσης του τουρισμού που ενσωματώνει το ανωτέρω Ειδικό Πλαίσιο, επιβεβαιώθηκε δε και από τους εκπροσώπους της Διοίκησης, η προς αξιοποίηση περιοχή εντάσσεται και στην κατηγορία Η (περιοχές του δικτύου Φύση 2000) (άρθρο 5 περ. Η') και στην κατηγορία περιοχών Β (αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές), και συγκεκριμένα, στην κατηγορία περιοχών Β1, δηλαδή στις περιοχές με περιθώρια ανάπτυξης μαζικού τουρισμού (Β1). Ως προς τις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές προβλέπεται στην ανωτέρω Κ.Υ.Α., μεταξύ άλλων, «... Λήψη μέτρων για την έγκαιρη πρόληψη φαινομένων υποβάθμισης της ποιότητας των φυσικών και ανθρωπογενών πόρων και συνδυασμένη προβολή τους – Βελτίωση της προσβασιμότητας των δυσπρόσιτων

τουριστικών πόρων. – Ενθάρρυνση χωροθετήσεων που αξιοποιούν τους εναλλακτικούς πόρους (εκτός ήλιου – θάλασσας) κάθε προορισμού. – Κατασκευή νέων καταλυμάτων 3, 4 και 5 αστέρων σε κατάλληλες θέσεις κατά προτεραιότητα εντός σχεδίων πόλεων, ορίων οικισμών και ζωνών χρήσεων γης που επιτρέπουν τη χωροθέτηση τουριστικών δραστηριοτήτων» (άρθρο 5 σελ. 14349 φ. ΕτΚ). Ειδικότερα, για την ομάδα II των νησιών, στα οποία, όπως προαναφέρθηκε, περιλαμβάνεται και η Κρήτη, το Ειδικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό προβλέπει τη διερεύνηση «α) της σκοπιμότητας καθορισμού ζωνών τουριστικής ανάπτυξης στις εκτός σχεδίου και εντός ορίων οικισμών περιοχές και του κατά περίπτωση ορισμού ζωνών και β) τον προσδιορισμό ζωνών προστασίας της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, των φυσικών πόρων και του τοπίου, στις οποίες θα περιορίζεται ή/και θα απαγορεύεται η δυνατότητα δόμησης» (άρθρο 5 περ. Ε, σελ. 14351 φ. ΕτΚ). Ακολούθησε η έκδοση του ν. 4179/2013 (Α' 175) με τίτλο «Απλούστευση διαδικασιών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας στον τουρισμό, αναδιάρθρωση του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού και λοιπές διατάξεις», με τον οποίο θεσπίστηκαν διατάξεις με σκοπό την αναβάθμιση της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και τη μετάβασή του σε έναν ποιοτικό και πολυθεματικό τουρισμό, οικονομικά αποδοτικότερο που απευθύνεται σε κοινό με υψηλότερες απαιτήσεις (βλ. εισηγητική έκθεση). Κατά την εισηγητική έκθεση του νόμου, με το νέο πρότυπο τουριστικής ανάπτυξης δίνεται προτεραιότητα στη δημιουργία σύνθετων και οργανωμένων τουριστικών αναπτύξεων που υπόκεινται σε αυστηρό περιβαλλοντικό έλεγχο τόσο ως προς τη λειτουργία τους όσο και ως προς το σεβασμό στο τοπίο, σε αντιδιαστολή με την έως τώρα ακολουθούμενη πολιτική της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων, που είχε ως αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και υποβάθμιση του τοπίου και την δημιουργία χιλιάδων, αυθαίρετων ή μη, τουριστικών καταλυμάτων, χαμηλής ποιότητας. Συγκεκριμένα, στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 δίνεται η έννοια του «οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων» και ορίζεται ότι: «1.α. Ως “οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων” ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων .... β. Ως “οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων” νοούνται ιδίως: αα) ...ΠΟΤΑ ... ββ) ... ΠΟΑΠΔ... γγ) ...ΠΕΡΠΟ ... δδ) Τα Δημόσια Ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός, σύμφωνα με τα οικεία εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 (Α' 152) είναι ο τουρισμός – αναψυχή ή η δημιουργία παραθεριστικού –τουριστικού χωριού ή ο συνδυασμός των παραπάνω χρήσεων, εε) Περιοχές, για τις οποίες εκδίδονται Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού. 2. ...». Εξάλλου, η 67659/9.12.2013 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης, με την οποία τροποποιήθηκε το ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον Τουρισμό (Β' 3155) προέβλεψε, όπως και ο ν. 4179/2013, την έννοια του «οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων», αλλά, επιπροσθέτως, και αυτήν του «πρότυπου χαρακτήρα», τον οποίο όρισε ως συνδεδεμένο υποχρεωτικά με τη δημιουργία και προβολή πρότυπων εγκαταστάσεων και δράσεων οικολογικού και πολιτιστικού χαρακτήρα, με την ενσωμάτωση καινοτόμων τεχνολογιών και, ιδίως, με ανώτατο μικτό συντελεστή δόμησης 0,05 για τα πρώτα 2.000 στρέμματα και αποκλιμακούμενο σε 0,03 και 0,01 αντιστοίχως για τα επόμενα 2.000 στρέμματα και το υπόλοιπο της έκτασης. Ο ιδιαίτερα χαμηλός αυτός συντελεστής δόμησης διαφοροποιεί ουσιαστικά τους πρότυπους από τους κοινούς οργανωμένους υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων, για τους οποίους

προβλέπονται συντελεστές κατά πολύ μεγαλύτεροι [ενδεικτικά, 0,6 προκειμένου περί Π.Ο.Α.Π.Δ. –Περιοχών Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (άρθρο 24 παρ. 5β του ν. 1650/1986 – Α΄ 160, όπως τροποποιήθηκε τελικώς με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 2742/1999 – Α΄ 207), δηλαδή δώδεκα και πλέον φορές μεγαλύτερος, 0,2 προκειμένου περί Π.Ο.Τ.Α. – Περιοχών Οργανωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης – (άρθρο 29 παρ. 6 του ν. 2545/1997 - Α΄ 254), δηλαδή τέσσερεις και πλέον φορές μεγαλύτερος]. Ο συντελεστής, εξάλλου, του πρότυπου οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων (0,05 με προοδευτική αποκλιμάκωση) του νέου τροποποιημένου Ειδικού Πλαισίου Τουρισμού (2013) είναι αισθητά χαμηλότερος του προβλεπομένου για ορισμένους κοινούς υποδοχείς στον προαναφερόμενο ν. 4179/2013, το άρθρο 1 παρ. 4 α του οποίου προβλέπει συντελεστή 0,05, χωρίς αποκλιμάκωση, για τους κοινούς υποδοχείς ορισμένων ορεινών και νησιωτικών περιοχών –στις οποίες, πάντως, δεν συγκαταλέγεται η Κρήτη, καθώς και του προβλεπομένου οργανωμένου υποδοχέα ήπιας ανάπτυξης, που προβλέπει για ορισμένες περιοχές ιδιαίτερου φυσικού, γεωμορφολογικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος το νέο Χωροταξικό Πλαίσιο Τουρισμού του έτους 2013, δηλαδή, 0,05 χωρίς αποκλιμάκωση. Ο συντελεστής, τέλος, του πρότυπου υποδοχέα κατά το νέο Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού (2013) είναι τουλάχιστον υποτετραπλάσιος του προβλεπομένου για τα ακίνητα με χωρικό προορισμό τον τουρισμό – αναψυχή (άρθρο 11 Β περ. 4 Α του ν. 3986/2011, που ορίζεται σε 0,2), που μπορούν, κατά γενικό κανόνα, να ρυθμίζονται με Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. ή Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Εν προκειμένω, με το άρθρο 1 παρ. 2 του σχεδίου, το προκείμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. προτείνεται ως οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων πρότυπου χαρακτήρα κατά ρητή επίκληση του νέου Ειδικού Πλαισίου, με το επόμενο δε άρθρο 2 παρ. 2 α. αγ΄ προβλέπεται ο μικτός συντελεστής δόμησης 0,05 με σταδιακή αποκλιμάκωση μέχρι 0,01 που προβλέπει για τους πρότυπους υποδοχείς το νέο αυτό Ειδικό Πλαίσιο.

7. Ο ισχύων στην περιοχή της προκείμενης στρατηγικής επένδυσης σχεδιασμός περιέχεται, κατά τα λοιπά, στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της νήσου Κρήτης (Απ. ΥΠΕΧΩΔΕ 25291/25.6.2003 -Β΄ 1486) και στο Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του (τότε) Δήμου Ιτάνου, που εγκρίθηκε με την 6995/18.9.2009 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κρήτης (ΑΑΠΘ 498), όπως αυτό τροποποιήθηκε με τις 7849πε/16.2.2011 (ΑΑΠΘ 63), 5699πε/16.2.2011 (ΑΑΠΘ 94), 2067/24.5.2011 (ΑΑΠΘ 156) και 4192/7.11.2011 (ΑΑΠΘ 330) αποφάσεις του Γενικού Γραμματέα Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης.

Α) Το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Κρήτης καταγράφει και αξιολογεί τη θέση της Περιφέρειας στο διεθνές, ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο, καθώς και τους παράγοντες που επηρεάζουν την μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και διάρθρωση του χώρου, προσδιορίζοντας με προοπτική 15 ετών τις βασικές προτεραιότητες και τις στρατηγικές επιλογές για την ολοκληρωμένη και αειφόρο ανάπτυξη (άρθρο 1), σύμφωνα με τις φυσικές, οικονομικές και κοινωνικές ιδιαιτερότητές της, παρέχοντας δε το κατευθυντήριο πλαίσιο για τα κατώτερα επίπεδα χωρικού σχεδιασμού (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Π.Ε.Ρ.Π.Ο., Ζ.Ο.Ε., Π.Ο.Α.Π.Δ.) για την εξασφάλιση της συνεκτικής διαχείρισης του χώρου. Κατά την αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης και των προοπτικών της Περιφέρειας (άρθρο 3, ενότητα Β, Χάρτης Β4.α., Β4.β.), δίδεται η γενική κατεύθυνση ότι τα συστατικά πολιτιστικά στοιχεία του νησιού (ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του φυσικού και δομημένου και ιστορικού περιβάλλοντος της Κρήτης) πρέπει να τύχουν ολοκληρωμένης διαχείρισης, που οφείλει να προωθηθεί κατά

προτεραιότητα, με στόχο τα στοιχεία αυτά να ενταχθούν λειτουργικά σε συστήματα χωρικών συνόλων, δικτύων και διαδρομών (υποενότητα Β.1). Στην υποενότητα Γ.3.3 του άρθρου 3 με τίτλο «Κατευθύνσεις για την προστασία και την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος» αναφέρεται, μεταξύ άλλων, ότι οι περιοχές με «φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου» συγκροτούν ενότητες, στις οποίες εντάσσονται και όλα τα νησιωτικά σύνολα, μικρότερα ή μεγαλύτερα. Η οικεία ενότητα για το νομό Λασιθίου ορίζεται ως εξής: «ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ: (1) ενιαία ζώνη στα ανατολικά, αρχίζοντας από τα Περιβολάκια και τον Άγιο Γιώργη έως και βόρεια στο ακρωτήριο Σίδερο και τους Διονυσάδες και (2) εκτεταμένη ζώνη, από νότο προς βορρά, αρχίζοντας από τον Κουτσουρά, προς την Παχειά Άμμο, τον Άγιο Νικόλα ως τη Μίλατο και προς τα δυτικά, στην περιοχή του Κριτσά έως τον ορεινό όγκο της Δίκτης. Περιλαμβάνονται και οι νήσοι Χρυσή και Κουφονήσι». Για τις ζώνες αυτές (όπως και για εκείνες των λοιπών νομών, όπου απαντώνται) προβλέπεται κατά προτεραιότητα: η άσκηση αποτελεσματικής πολιτικής για την προστασία και την ανάδειξη των στοιχείων του πολιτιστικού και του φυσικού περιβάλλοντος, μεταξύ άλλων, στις χαρακτηρισμένες ζώνες και τοπία ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, η, κατά προτεραιότητα, προώθηση των διαχειριστικών σχεδίων στις ζώνες NATURA και SPA, η θέσπιση ειδικών χρηματοδοτικών κινήτρων για τη διατήρηση των παραδοσιακών δραστηριοτήτων με οικολογική προσέγγιση και διαχείριση, η λήψη ειδικών μέτρων για την μη συνέχιση της αποψίλωσης των δασών και η άσκηση πολιτικών για τη φυσική επέκταση και ανανέωσή τους, όπως η άμεση θεσμική προστασία της "φυσικής" κληρονομιάς -δάση, χλωρίδα, πανίδα - και των τοπίων και η ανάληψη δράσεων αναβάθμισης και αποτελεσματικών μέτρων προστασίας (διάβρωση εδαφών, αποψίλωση δασών, φαινόμενα ερημοποίησης, υφαλμύρωσης κ.λπ.). Αναφέρεται, επιπλέον, ότι εντός των περιοχών αυτών ή σε επαφή με αυτές χωροθετούνται οι προτεινόμενες "ζώνες αναζήτησης ήπιας τουριστικής ανάπτυξης", σε ορεινούς ή ημιορεινούς όγκους. Ακολούθως, καταγράφονται οι κατευθύνσεις του Πλαισίου στις ευρύτερες ανθρωπογεωγραφικές ενότητες (αγροτικός, παράκτιος, μικρός νησιωτικός και ορεινός χώρος) (άρθρο 3, υποενότητα Γ.3.4.). Ειδικότερα, ο παράκτιος χώρος (υποενότητα Γ.3.4.2), του οποίου σημαντικές εκτάσεις περιλαμβάνονται εντός του δικτύου "Φύση 2000" και ο οποίος διαθέτει σημαντικό τμήμα από το πολιτιστικό απόθεμα του νησιού, συντίθεται από πέντε διακεκριμένες ενότητες: α) ... δ) αυτήν της ανατολικής ακτής, από Σητεία, βόρεια, έως Άμπελο, νότια, όπου, κατά τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της Διοίκησης, βρίσκεται η έκταση του προτεινόμενου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και όπου, πλην εξαιρέσεων στην ίδια τη Σητεία και σε κοντινές της αποστάσεις, δεν παρατηρείται ιδιαίτερη οικιστική δραστηριότητα, πλην αυτής της Β' κατοικίας, που ασκείται στους υφιστάμενους οικισμούς και ε) της λοιπής, ιδιαίτερα ορεινής ακτής (Λασιθιώτικα όρη, βόρεια, Δίκτη, Αστερούσια, Ίδη, νότια), όπου εν τούτοις έχουν δημιουργηθεί πυρήνες άναρχης οικιστικής ανάπτυξης. Ως προς τις δύο τελευταίες χωρικές ενότητες, άρα και την κρίσιμη, εν προκειμένω, έκταση (ανατολική ακτή, από Σητεία, βόρεια, έως Άμπελο, νότια), που καλύπτονται σχεδόν στο σύνολό τους από περιοχές του δικτύου «Φύση 2000» και αρχαιολογικούς χώρους, προτείνεται ο προσεκτικός σχεδιασμός με κύρια κατεύθυνση την προστασία και ανάδειξη της κληρονομιάς, καθώς και την αναγνώριση και την εξυγίανση της υπάρχουσας κατάστασης και την ήπια τουριστική ανάπτυξη, εκεί όπου θα κριθεί απόλυτα αναγκαίο. Περαιτέρω, τίθενται τα προγραμματικά πλαίσια χωροθέτησης των βασικών παραγωγικών δραστηριοτήτων και καθορίζονται οι περιοχές για αναζήτηση Π.Ο.Α.Π.Δ. (άρθρο 3, υποενότητα Γ.3.7.), όπου, ειδικότερα, ως προς τον τριτογενή τομέα και τον τουρισμό (υποενότητα Γ.3.7.3.), προβλέπονται ως στόχοι για την ανάπτυξη του τουρισμού η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, η βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του τουρισμού, και η βελτίωση των τουριστικών υποδομών. Ειδικότερα, στις περιοχές για τις οποίες ισχύει το καθεστώς κορεσμού ή και ελέγχου τουριστικής

ανάπτυξης προτείνεται η ενθάρρυνση της βελτίωσης της παροχής υπηρεσιών και των τουριστικών υποδομών με παράλληλα μικρές αυξήσεις της δυναμικότητας. Προς την κατεύθυνση αυτή είναι δυνατό να έχουν εφαρμογή τα εργαλεία των άρθρων 10 και 11 του ν. 2742/99 με στόχο την ανάπτυξη παραγωγικών και επιχειρηματικών πρωτοβουλιών ιδιωτών, για την αναβάθμιση υφισταμένων ή τη δημιουργία νέων καταλυμάτων παραμονής επισκεπτών (ξενοδοχειακών και συναφών επιχειρήσεων), με κατεύθυνση την ποιοτική αναβάθμιση της δραστηριότητας. Προβλέπεται η ανάπτυξη ειδικών μορφών τουρισμού (συνεδριακός, εσωτερικός, ορεινός, χειμερινός, θαλάσσιος, κοινωνικός, αγροτικός και αθλητικός, κλπ) και προτείνεται η επέκταση της περιόδου και η μείωση των εντάσεων που ασκούνται από την σημερινή μορφή του τουρισμού κατά τη θερινή περίοδο και μόνον στον παράκτιο χώρο. Η αναβάθμιση και διεύρυνση του τομέα, θα πρέπει να συνδυάζεται με τα δίκτυα πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος και με αντιπροσωπευτικά και πιλοτικά ολοκληρωμένα προγράμματα ανάδειξης περιοχών (έργα, ενέργειες ανάδειξης, προστασίας, αλλά και υποδοχής, ξενάγησης και διαχείρισης επισκεπτών), ώστε να λειτουργήσουν ως βασικοί πόλοι έλξης των επισκεπτών. Στη συνέχεια, καθορίζονται οι περιοχές (άρθρο 3, υποενότητα Γ.3.8.) για την εκπόνηση Ρυθμιστικών Σχεδίων, Γ.Π.Σ. και Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. (υποενότητα Γ.3.8.1.). Ειδικότερα, ως προς τις περιοχές των μικρότερων οικιστικών κέντρων, αναφέρεται ότι θα πρέπει να εκπονηθούν Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. σύμφωνα με την οικεία νομοθεσία και, βεβαίως, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου της Κρήτης. Τέλος, στο χάρτη Δ.1.1 «Πρότυπο Χωρικής Ανάπτυξης» οριοθετείται με γαλάζια διαγράμμιση, δηλαδή, κατά τον υπομνηματισμό του χάρτη, ως περιοχή ήπιας τουριστικής ανάπτυξης, μέρος της ενότητας αυτής, όπου χωροθετείται το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., ενώ στο χάρτη Π.1 «Χωροταξική οργάνωση» ουδεμία αντίστοιχη διαγράμμιση σημειώνεται, παρά μόνον αυτές που αντιστοιχούν σε περιοχές με φέρουσα ικανότητα φυσικού και πολιτιστικού κεφαλαίου και σε περιοχές Natura 2000.

Β) Κατά τα αμέσως προαναφερόμενα, για την περιοχή του τέως Δήμου Ιτάνου (ήδη ΔΕ Ιτάνου Δήμου Σητείας) έχει εκδοθεί και ισχύει Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. με την 6995/18.9.2009 απόφαση του ΓΓ Περιφέρειας Κρήτης. Το εν λόγω Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. μετά την έγκρισή του το έτος 2009 τροποποιήθηκε τέσσερις φορές εντός του έτους 2011, μεταξύ άλλων με δύο πράξεις που φέρουν αμφότερες ημερομηνία 16.2.2011 και, παρά ταύτα, δημοσιεύθηκαν σε διαφορετικά φύλλα ΕτΚ, ενώ χρειάσθηκε και τέταρτη τροποποίηση για να διορθωθεί αριθμητικό λάθος ως προς τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης. Ανεξάρτητα από τη διοικητική αβελτηρία που υποδηλώνει η συχνή και αδόκιμη από νομοτεχνική άποψη τροποποίησή του, το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. διακρίνει, μεταξύ άλλων, δύο ζώνες και, ειδικότερα, την Περιοχή Ειδικής Προστασίας της Φύσης (Ζώνη II), αντιδιατελλόμενη από την Περιοχή Απόλυτης Προστασίας της Φύσης (Ζώνη I) –αισθητικό Δάσος Βάι κ.λπ.- και την Ειδική Ζώνη Ήπιας - Βιώσιμης Ανάπτυξης. Η Ζώνη II Περιοχή Προστασίας της Φύσης (Π.2.4.3.II) του ΣΧΟΟΑΠ περιλαμβάνει ολόκληρη την υδρολογική λεκάνη που τροφοδοτεί τα ρέματα τα οποία εκβάλλουν στην παραλία του Βάι, στην παραλία του αρχαιολογικού χώρου Ερημούπολης και στην παραλία «Ψιλή Άμμος». Για την προστασία της περιοχής επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, η εγκατάσταση ελαφράς υποδομής για την σήμανση και την περιβαλλοντική ενημέρωση των επισκεπτών, η βιολογική υπαίθρια καλλιέργεια, η ελεγχόμενη βόσκηση ζώων σε εκτατική μορφή και οι αναγκαίες σχετικές εγκαταστάσεις, η συντήρηση και βελτίωση του υφισταμένου οδικού δικτύου και η διάνοιξη νέου με την προϋπόθεση να μην επηρεάζεται δυσμενώς η υδρογεωλογία της περιοχής και η αισθητική του τοπίου, η κατασκευή και διέλευση δικτύων τεχνικής υποδομής εφόσον δεν επηρεάζεται η υδρολογία της περιοχής, η εγκατάσταση



ελαφράς υποδομής για την σήμανση και την περιβαλλοντική ενημέρωση των επισκεπτών, η εκτέλεση έργων και δραστηριοτήτων που αποσκοπούν στη διατήρηση και προστασία των οικοσυστημάτων της περιοχής, η διενέργεια αρχαιολογικών ανασκαφών και ερευνών, η διαμόρφωση χώρων στάθμευσης, οι ανάλογες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και οι ανάλογες υποδομές ανάντι του Φοινικοδάσους, η επισκευή και συντήρηση υφιστάμενων κτισμάτων, καθώς και η επέκτασή τους για λειτουργικούς λόγους σε περίπτωση χρήσης τους ως αγροτουριστικών καταλυμάτων (όπως το κεφ. Β της περ. 1 του άρθρου 3 τροποποιήθηκε με την 5699πε/16.2.2011 απόφαση ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης). Στην ειδική ζώνη ήπιας - βιώσιμης ανάπτυξης (Π.2.4.3.III) περιλαμβάνεται όλο το χερσαίο τμήμα του ακρωτηρίου. Η ζώνη αυτή περικλείει υφιστάμενες ανθρώπινες δραστηριότητες (οικισμούς, καλλιέργειες, αιολικά πάρκα, κ.λπ.) πλην των εκτάσεων που οριοθετούνται ως Ζώνη Ι και Ζώνη ΙΙ, και τα εγκεκριμένα όρια των οικισμών, καταλαμβάνει δε έκταση 57.841 στρεμμάτων. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται οι χρήσεις και δραστηριότητες της εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχής σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία με τους ακόλουθους περιορισμούς: Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση χρήσεων των ακόλουθων ομάδων χρήσεων (σύμφωνα με τον ν. 1650/1986, την υπ' αριθμ. 15393/2332 απόφαση της 5.8.2002, ΦΕΚ 1022 Β' της 5.8.2002 και την υπ' αριθμ. 13727/724/2003 (ΦΕΚ-1087/Β) απόφαση «Αντιστοίχιση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα»): – Εξορυκτικές και συναφείς δραστηριότητες (λατομεία, εξόρυξη γύψου κ.λπ.). – Κτηνοτροφικές και πτηνοτροφικές εγκαταστάσεις υψηλής όχλησης. – Βιομηχανικές ή βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, μέσης και υψηλής όχλησης. Από την απαγόρευση εξαιρούνται οι μονάδες τεχνικών υποδομών (αφαλάτωση, εγκαταστάσεις επεξεργασίας λυμάτων κ.λπ.). – Οργανωμένοι υποδοχείς βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων (ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ). – Νέες εγκαταστάσεις αιολικών πάρκων. Τα υφιστάμενα μπορούν να εκσυγχρονιστούν με πιθανή αύξηση του αριθμού και της ισχύος των ανεμογεννητριών στην υπάρχουσα έκταση. Από την απαγόρευση εξαιρούνται ανεμογεννήτριες που εξυπηρετούν τις νόμιμες χρήσεις. – Χ.Υ.Τ.Α. (Χώροι Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων). Ειδικά για τις τουριστικές εγκαταστάσεις διαμονής (καταλύματα) η δόμηση προτείνεται να είναι συμβατή με την έννοια «ήπια τουριστική ανάπτυξη». Βασικό στοιχείο της έννοιας αυτής είναι ο καθορισμός συντελεστή δόμησης μικρότερου από το 1/2 αυτού που προβλέπουν οι αντίστοιχες διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση των τουριστικών εγκαταστάσεων (βλ. άρθρο 3 περ. 1, κεφ. Γ). Στο δε άρθρο 3 προβλέπονται υπό κεφ. Δ γενικές και μεταβατικές διατάξεις, οι οποίες θέτουν όρους δόμησης που ισχύουν στο σύνολο της έκτασης που βρίσκεται μέσα στα όρια του Δ. Ιτάνου (ενδεικτικά: κατασκευή νέων περιφράξεων με ανεπίχριστη λιθοδομή ή με δικτυωτό πλέγμα, φυτεύσεις μόνον τοπικών ενδημικών φυτών, μορφολογική διάσπαση σε επιμέρους προσόψεις κτηρίων με πρόσοψη μεγαλύτερη των 10 μ. κλπ). Με την 7849πε/18.2.2011 απόφαση του ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης τροποποιήθηκε το ΣΧΟΟΑΠ, ούτως ώστε να προβλέπονται οι ακόλουθοι συντελεστές δόμησης για τουριστικές εγκαταστάσεις εντός και της Ειδικής Ζώνης ήπιας – βιώσιμης ανάπτυξης: για γήπεδα μέχρι 50 στρέμματα 0,09, για γήπεδα μέχρι 100 στρέμματα, 0,09 για τα πρώτα 50 και 0,06 για τα επόμενα 50, και, για γήπεδα πάνω από 100 στρέμματα, 0,09 για τα πρώτα 50, 0,06 για τα επόμενα 50, και, 0,004 για τα επόμενα. Η ρύθμιση αυτή επαναλήφθηκε και προφανώς διορθώθηκε ως προς τον τελευταίο συντελεστή, όπου το 0,004, έχοντας προβλεφθεί από προφανή παραδρομή, διορθώθηκε σε 0,04, με την 4192/7.11.2011 απόφαση του ίδιου Γενικού Γραμματέα, που περιέχει νέα τροποποίηση του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Δήμου Ιτάνου. Ενόψει αυτών των ειδικών ρυθμίσεων περί συντελεστού δομήσεως για τις τουριστικές εγκαταστάσεις εντός της συγκεκριμένης ζώνης, οι οποίες εισήχθησαν με ad hoc τροποποιήσεις του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., η

παραπομπή στις γενικές διατάξεις για τις τουριστικές εγκαταστάσεις εκτός σχεδίου που περιλαμβάνεται στην αρχική μορφή του Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. όσον αφορά στον συντελεστή δόμησης, δεν ισχύει πλέον. Κατά τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της Διοίκησης, το ρυθμιζόμενο με το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ακίνητο εμπίπτει εν μέρει εντός της Περιοχής Ειδικής Προστασίας της Φύσης (Ζώνη II), και εν μέρει την Ειδική Ζώνη Ήπιας - Βιώσιμης Ανάπτυξης, το γεγονός δε αυτό προκύπτει και από την εγκρινόμενη με το σχέδιο ΣΜΠΕ (βλ. 2.1.3.1, σελ. 2-20).

8. Κατά τα αναφερόμενα στην πέμπτη παρατήρηση, το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αφορά ακίνητο 22.120,349 στρ. που βρίσκεται πλησίον του Φοινικόδασους Βάι και της Ιεράς Μονής «Παναγίας Ακρωτηριανής και Αγίου Ιωάννου Θεολόγου» (Τοπλού). Αποτελεί μία ενιαία έκταση στο Βορειοανατολικό Άκρο Κρήτης, εντάσσεται διοικητικά στο Δήμο Σητείας, Δημοτικό Διαμέρισμα Ιτάνου και εκτείνεται σε περιοχή που καταλήγει στη χερσόνησο Σίδερο. Είναι παράκτια περιοχή, χαμηλού υψομέτρου και ανήκει κατά κυριότητα στο κοινωφελές Εκκλησιαστικό Ίδρυμα Παναγία η Ακρωτηριανή που συστάθηκε από την Ιερά Μονή Τοπλού και την Ιερά Μητρόπολη Ιεραπότνης και Σητείας. Αποτελεί την περιουσία του ως άνω Ιδρύματος, το οποίο ιδρύθηκε με το από 27.05.1992 Προεδρικό Διάταγμα περί συστάσεως του Κοινωφελούς Εκκλησιαστικού Ιδρύματος με την επωνυμία «Παναγία Ακρωτηριανή» και κυρώσεως του Οργανισμού αυτού (Β' 395). Το σύνολο της περιοχής έχει παραχωρηθεί στο φορέα υλοποίησης του Σχεδίου, τη βρετανική εταιρεία Loyalward Ltd., η οποία και ανέλαβε την τουριστική αξιοποίηση της περιοχής αυτής κατόπιν διεθνούς διαγωνισμού, ο οποίος την ανέδειξε ως ανάδοχο του έργου. Στη συνέχεια υπεγράφη η από 14.07.1998 Σύμβαση Παραχώρησης Χρήσεως Γης Τουριστικής Αναπτύξεως και Εκμεταλλεύσεως μεταξύ του Ιδρύματος και του Φορέα Υλοποίησης. Η χερσόνησος Σίδερο ανήκει στη χαμηλή υψομετρική και παραθαλάσσια ζώνη της Κρήτης (υψόμετρα μέχρι 250 μ.) και βρέχεται από το Κρητικό πέλαγος στα βόρεια και δυτικά και το στενό Κρήτης - Κάσου στα ανατολικά και νοτιοανατολικά. Αποτελεί τη σύνδεση της ευρύτερης περιοχής του ακρωτηρίου Σίδερο με την ενδοχώρα, έχει συνολικό περιμετρικό μήκος περίπου 39,4 χλμ. και χαρακτηρίζεται από δύο παράκτιες ασβεστολιθικές λοφοσειρές που συγκλίνουν στον Βορρά για να σχηματίσουν τις ήπιες απογυμνωμένες λοφοσειρές με τις ονομασίες «Κεφάλας» βόρεια και με ύψος μέχρι 208 μ. και «Βερνεχόδι», νοτιότερα με ύψος μέχρι 92 μ. Η μορφολογία των δύο αυτών λόφων παρουσιάζει ιδιαιτερότητα στην επικοινωνία τόσο μεταξύ τους όσο και με το υπόλοιπο τμήμα της περιοχής του Σχεδίου αλλά και της ενδοχώρας γενικότερα. Περιορίζεται στην ύπαρξη δύο (2) φυσικών ισθμών μικρού μήκους και πλάτους (μήκος φυσικών ισθμών 150-360 μ., πλάτος 100-230 μ.). Ένας στενός ισθμός ενώνει τη χερσόνησο με την ενδοχώρα σχηματίζοντας τους όρμους Τέντα στα ανατολικά και Έλιγκα στα δυτικά. Οι λοφοσειρές αυτές κατεβαίνουν απότομα στη θάλασσα, δημιουργώντας μία σειρά από κλειστούς όρμους και ακρωτήρια. Περιλαμβάνουν ανάμεσά τους υψίπεδα και μία προσχωματική λεκάνη καθώς και συνεχόμενες μικρότερες κορυφογραμμές και πτυχώσεις στην ενδοχώρα. Στα νότια της Περιοχής του Σχεδίου, ο λόφος Βόρνας υψώνεται στα 230 μέτρα, δημιουργώντας μια ήπια αλλά κυματιστή μετάβαση από τα υψίπεδα στην περικλειόμενη προσχωματική πεδιάδα. Οι λόφοι που αναπτύσσονται περιμετρικά του λόφου αυτού, ορίζουν ένα υπερυψωμένο επίπεδο το οποίο, με μία πολύ ομαλή κατωφέρεια σε βορειοανατολική κατεύθυνση, καταλήγει στη μοναδική πεδινή προσχωσιγενή έκταση της περιοχής. Η επιφανειακή απορροή της διοχετεύεται στον Όρμο του Βάι μέσω στενής κοιλάδας, εντός της οποίας αναπτύσσεται το γνωστό φοινικόδασος (νοτιοανατολικά) και ο αρχαιολογικός χώρος της Ιτάνου (βορειοανατολικά). Γενικότερα, η περιοχή του Σχεδίου χαρακτηρίζεται στο σύνολό της από

λοφοειδή διαμόρφωση με ομαλή μετάβαση από τα μικρότερα προς τα μεγαλύτερα υψόμετρα. Το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής του Σχεδίου εξαπλώνεται μεταξύ του υψομέτρου 0 (ακτογραμμή) και της ισοΐψους καμπύλης των 120 μέτρων και χαρακτηρίζεται από την ήπια λοφώδη μορφολογία. Οι καλλιεργούμενες και οι εν δυνάμει καλλιεργήσιμες εκτάσεις της ευρύτερης περιοχής είναι, εκτός από την κοιλάδα του Βάι, κυρίως οι λοφοειδείς εκτάσεις με ήπιο ανάγλυφο που καλύπτονται από μανδύα αποσάθρωσης εδάφους, ο οποίος αποτελείται τόσο από νεογενή όσο και από φυλλίτες - χαλαζίτες. Οι εκτάσεις αυτές εντοπίζονται κυρίως εκτός της περιοχής του Σχεδίου. Ακόμη, στο νοτιοανατολικό τμήμα της περιοχής του Σχεδίου αναπτύσσονται πρόσθετες στενές καλλιεργήσιμες ζώνες. Οι ακτές της χερσονήσου σχηματίζουν δεκάδες μικρούς και μεγαλύτερους όρμους. Το μεγαλύτερο μέρος της παραλιακής ζώνης της χερσονήσου είναι βραχώδεις εκτάσεις, γυμνές από βλάστηση, ενώ οι αμμουδιές απαντώνται σε ένα μικρό τμήμα του Όρμου Αντζικιάρη, στους Όρμους Μαγατζές και Κρύσταλλο, στον Όρμο Έλιγκα, στον Όρμο Ερημουπόλεως και στο Βάι. Στις ανατολικές ακτές της περιοχής εκτείνεται ο κόλπος Γκράντες, σχεδόν σε όλο το μήκος της ανατολικής ακτής της περιοχής του Σχεδίου. Στο εσωτερικό του κόλπου Γκράντες και προς τα νοτιοδυτικά βρίσκεται ο όρμος Χονδρή Άμμος και βορειοδυτικά βρίσκεται ο όρμος της Ερημουπόλεως που είναι ανοικτός προς τα ανατολικά. Τα βόρεια παράλια του, τα οποία εκτείνονται προς τα Βορειοανατολικά, σχηματίζουν το άκρο Κοτσαλιός. Στο νότιο τμήμα του κόλπου βρίσκονται οι δύο νησίδες Γκράντες. Στο βορειότερο μέρος της ακτής που περιλαμβάνεται στην περιοχή του Σχεδίου σχηματίζεται ο όρμος Έλιγκα, και πέραν αυτής το ανατολικό μέρος του όρμου Κυριαμάδι, εκτός της περιοχής του Σχεδίου. Το σύνολο του βορείου μέρους της χερσονήσου (πέραν του ισθμού στο Κυριαμάδι) βρίσκεται εκτός της περιοχής του Σχεδίου και ανήκει εν μέρει στο Δημόσιο, όπου και υπάρχει βάση του Πολεμικού Ναυτικού, και το υπόλοιπο εν μέρει, κυρίως βόρεια και βορειοανατολικά, στην Ιερά Μονή Τοπλού. Τα δυτικά παράλια της χερσονήσου Σίδερο μέχρι το άκρο Μαύρος, το οποίο απέχει 4,6 μίλια περίπου από τον φάρο στα βόρεια της χερσονήσου, σχηματίζουν τους όρμους Κυριαμάδι και Τέντα και εν συνεχεία εκτείνεται η υπόλοιπη παράκτια δυτική περιοχή. Ο όρμος Κυριαμάδι είναι ανοικτός προς τα δυτικά και βρίσκεται στο βόρειο όριο των δυτικών παραλίων της χερσονήσου Σίδερο, εκτός της περιοχής του Σχεδίου. Ο όρμος Τέντας εντός της περιοχής του Σχεδίου, βρίσκεται αμέσως νοτιοδυτικά του όρμου Κυριαμάδι, ομοίως ανοικτός προς τα δυτικά. Τα παράλια του είναι απότομα ενώ στα νότια υπάρχουν βράχοι μέχρι απόσταση 50 μ. από την ακτή. Νοτιοδυτικά και σε απόσταση περίπου 1,6 μιλίων από το εσωτερικό του όρμου Τέντα σχηματίζεται το άκρο Τραβούνι, με απότομη ακτή. Στο νοτιότερο τμήμα των δυτικών ακτών της περιοχής του Σχεδίου νοτίως του ισθμού σχηματίζεται ο όρμος Χοχλακιάς και εν συνεχεία ο όρμος Μαγατζές και ο όρμος Αντζικιάρι. Ο όρμος Χοχλακιάς είναι ανοικτός προς βορρά και έχει άνοιγμα περίπου 0,4 μιλίων. Στη συνέχεια η ακτή προχωρά προς νοτιοδυτική κατεύθυνση και σχηματίζει το άκρο Μαύρος, το ύψος της κορυφής του οποίου φθάνει τα 187 μ. (Τραπέζι). Στην περιοχή αυτή υπάρχει και δεύτερη ιδιοκτησία του Πολεμικού Ναυτικού. Νότια του άκρου Μαύρος βρίσκεται ο όρμος Μαγατζές. Από τον Μαγατζέ η ακτή προχωρά προς νότο όπου, σε απόσταση 0,56 μιλίων, βρίσκεται το άκρο Αντζικιάρι. Μεταξύ των δύο αυτών άκρων και λίγο εσωτερικά της ακτής υπάρχει λόφος ύψους 200 μ. περίπου. Δυτικά του άκρου Αντζικιάρι σχηματίζεται ο ανοικτός προς νοτιοδυτικά ορμίσκος Αντζικιάρι, εύρους 0,1 μιλίων. Από τον ορμίσκο Αντζικιάρι και προς τα νοτιοδυτικά, η ακτή είναι βραχώδης μέχρι απόσταση 1,4 μιλίων περίπου και σχηματίζει προς τα βορειοδυτικά προεξοχή της ξηράς, το νοτιοδυτικό άκρο της οποίας ονομάζεται άκρο Ασπρομούρης, που αποτελεί σχεδόν το όριο της περιοχής του Σχεδίου (βλ. ΣΜΠΕ 3.1 Γενική περιγραφή ακινήτου). Το επενδυτικό σχέδιο ΙΤΑΝΟΣ ΓΑΙΑ της εταιρείας Loyalward Ltd., το οποίο, κατά τα προαναφερόμενα, έχει χαρακτηριστεί ως στρατηγική επένδυση, δυνάμει της υπ' αριθμ. 17/20.09.2012 αποφάσεως της Διυπουργικής

Επιτροπής Στρατηγικών Επενδύσεων (Δ.Ε.Σ.Ε.) (Β' 3294), όπως τροποποιήθηκε με την 23/13.11.2013 όμοια απόφαση (Β' 2931), αφορά στην κατασκευή και λειτουργία τουριστικών καταλυμάτων και ειδικών τουριστικών υποδομών που θα συνοδεύονται από διάφορες άλλες υποστηρικτικές εγκαταστάσεις. Η περιοχή του Σχεδίου κατανέμεται σε αριθμό γηπέδων, τα οποία έχουν παραχωρηθεί στον επενδυτή και βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού σε περιοχή για την οποία προτεινόμενη χρήση γης αποτελεί η ήπια τουριστική ανάπτυξη, σύμφωνα και με τις προαναφερθείσες χωροταξικές κατευθύνσεις που αφορούν στην περιοχή του ανατολικού Λασιθίου και της χερσονήσου Σίδερο. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση, όμως, που δύναται να υλοποιηθεί στο ακίνητο, είναι 108.000 τ.μ., δηλαδή, είναι προσαρμοσμένη στα χαρακτηριστικά του «πρότυπου οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων» κατά το ν. 4179/2013 και το νέο Ειδικό Πλαίσιο Τουρισμού (2013) με ανώτατο συντελεστή 0,05 αποκλιμακούμενο σταδιακά κατά τα εκτιθέμενα στην έκτη παρατήρηση. Όπως προαναφέρθηκε, η περιοχή ιδιοκτησίας του Ιδρύματος εντάσσεται κατά το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. εν μέρει στην Περιοχή Ειδικής Προστασίας, Ζώνη II και εν μέρει στην «Ειδική Ζώνη Ήπιας – Βιώσιμης Ανάπτυξης» (ΣΜΠΕ 2.1.3.1). Επιπλέον, η περιοχή του Σχεδίου στο σύνολό της βρίσκεται σε Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) με κωδικό αριθμό GR432006, συνολικής έκτασης 13.072,50 ha «Βορειοανατολικό Άκρο Κρήτης: Διονυσάδες, Ελάσα και Χερσονήσος Σίδερο (Άκρα Μαυροβούνι-Βάι-Άκρα Πλάκος) και θαλάσσια ζώνη», (βλ. απόφαση Επιτροπής 2006/613/ΕΚ, L259). Μέρος της περιοχής του Σχεδίου εμπίπτει στην περιοχή "Β.Α. Άκρο Κρήτης", η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την ορνιθοπανίδα με κωδικό GR4320009 κατά τις διατάξεις της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ. Τέλος, πλησίον της περιοχής του Σχεδίου υπάρχει το φοινικόδασος του Βάι που έχει κηρυχθεί αισθητικό δάσος δυνάμει του π.δ. 121/1973 (Α' 170) και βρίσκεται εντός των ορίων του Τόπου Κοινοτικής Σημασίας GR4320006 (ΣΜΠΕ 5.2.2, ΣτΕ 3920/2010 σκ. 16). Επίσης, η εκβολή του ρέματος στον όρμο Μαριδάτη χαρακτηρίζεται ως υγρότοπος και βρίσκεται περίπου 3,2 χλμ. Β-ΒΑ από τον οικισμό του Παλαικάστρου. Ο υγρότοπος βρίσκεται εντός των ορίων περιοχής που έχει χαρακτηριστεί ως Ειδική Ζώνη Διατήρησης (με κωδικό GR4320006) και ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας (με κωδικό GR4320009), ενώ συμπεριλαμβάνεται και στο Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. της Δημοτικής Ενότητας Ιτάνου ως προστατευόμενη περιοχή με καθορισμό ζώνης προστασίας περίξ του υγροτόπου σε ακτίνα 150 μέτρων με κέντρο το σημείο εκβολής του ρέματος στην θάλασσα. Μικρό τμήμα αυτής της ζώνης βρίσκεται εντός της περιοχής του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Τέλος, με βάση την υπ' αριθμ. 953/10-05-2001 (Β' 800) απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Κρήτης, ιδρύθηκε εκτός της περιοχής του Σχεδίου στην περιοχή του υδροκρίτη του Βάι και σε έκταση εμβαδού 1.000 στρ. περίπου, μόνιμο Καταφύγιο Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.) στην περιοχή «Βάι» Δήμου Ιτάνου, Νομού Λασιθίου, το οποίο είναι απαραίτητο για τη διαχείριση, την αναπαραγωγή, τη διαβίωση, τη φωλεοποίηση και τη μετανάστευση των ειδών της άγριας πανίδας και τη διαβίωση της αυτοφυούς χλωρίδας. Η έκταση του ως άνω ΚΑΖ τροποποιήθηκε με την υπ' αρ. πρωτ. 3441/17-09-2012 απόφαση της Γενικής Διεύθυνσης Δασών και Αγροτικών Υποθέσεων Νομού Λασιθίου, σύμφωνα με την οποία επεκτείνονται τα όρια του υπάρχοντος μόνιμου ΚΑΖ στην περιοχή «Βάι» του Δήμου Σητείας και αυξάνεται η έκταση στα 3.538,830 στρέμματα, χωρίς, όμως, η απόφαση αυτή να έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (5.2.2 ΣΜΠΕ). Εξάλλου, τμήμα 3.437,5 στρεμμάτων στις δυτικές ακτές της χερσονήσου Σίδερο έχει χαρακτηριστεί ως δασική έκταση της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του ν. 998/79 [3.1.3.1 ΣΜΠΕ]. Περαιτέρω, στην περιοχή του Σχεδίου και ειδικότερα στην κεντρική και νότια περιοχή, καθώς και στην χερσαία περιοχή πλησίον του όρμου Γκράντες υπάρχουν δύο ρέματα τα οποία έχουν οριοθετηθεί, σύμφωνα και με την υπ' αριθ. 2467/1836/15.11.2005 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κρήτης (Δ' 1405) [3.1.3.4 ΣΜΠΕ]. Όσον

αφορά τους χώρους αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, ο κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος της Ιτάνου (699B/1976) βρίσκεται εκτός της περιοχής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., ενώ η περιοχή της Ιτάνου έχει κηρυχθεί ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (666B/1970, 50B/1982) με πράξεις που εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή της αρχαιολογικής νομοθεσίας. Εντός της περιοχής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. βρίσκεται και περιοχή ελέγχου αρμοδιότητας της 13ης Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων, όπως αναφέρεται στο με αρ. πρωτ. 2840/29.11.1999 έγγραφο της τελευταίας. Η ίδια η Ιερά Μονή Τοπλού, που βρίσκεται εκτός της περιοχής του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., όπως και ο Ι.Ν. Προφήτη Ηλία, δίκλιτος ναός του 16ου – 17ου αιώνα, που ευρίσκεται 700 μέτρα βορειοανατολικά της Ι.Μ. Τοπλού και εμπίπτει στην περιοχή του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. σε οριοθετημένη ζώνη αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, έχουν κηρυχθεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία (ΥΠΠΟ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/ΚΗΡ/43600/1774/25.11.1998, Β' 1283). Επίσης, η περιοχή της Ιεράς Μονής Τοπλού έχει χαρακτηριστεί ως τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους (ΥΑ 9597/12.09.1970, Β' 666 και συμπληρωματική ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Α1/Φ24/83606/2734/28.12.1981, Β' 50/1982). Περαιτέρω, τα Μετόχια της Ιεράς Μονής Τοπλού έχουν κηρυχθεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία (ΥΠΠΕ/ΑΡΧ/Β1/Φ38/22663/497/08.06.1983, Β' 401), εμπίπτουν δε εντός του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. το Μετόχι Καλαμακίου, 3 χιλιόμετρα ΒΑ της Ι.Μ. Τοπλού, και το Μετόχι Στεφαναίς (18ος αιώνας), 5 χιλιόμετρα ΒΑ της Ι.Μ. Τοπλού, ενώ, σύμφωνα με την ΥΑ ΥΠΠΟ/43729/2215/9-6-2009, (ΑΑΠ 292) «Προσωρινή οριοθέτηση αρχαιολογικών χώρων Δήμου Ιτάνου, Νομού Λασιθίου Κρήτης, στο πλαίσιο του Σχεδίου Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.) του Δήμου Ιτάνου», στη Δημοτική Ενότητα Ιτάνου και την περιοχή του προκείμενου επενδυτικού σχεδίου, έχουν οριοθετηθεί προσωρινά αρχαιολογικοί χώροι στις θέσεις 'Τραβούνι', 'Βερνεγάδι', Καλαμάκι Βάι περιοχή Ιερού της Σαμωνίας Αθηνάς, αρμοδιότητας της ΚΔ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, [3.1.3.5 ΣΜΠΕ σελ. 3-10 ως 3-12]. Τέλος, με την υπ' αρ. 4254/18.9.2014 απόφαση του ΓΓ Αποκεντρωμένης Διοίκησης Κρήτης (Δ' 439) καθορίστηκαν οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας στις θέσεις Όρμος Ατζικιάρι- Μαγατζές- Τέντα- Ερμούπολη- Γκράντες- Χονδρή Άμμος του Δήμου Σητείας του Ν. Λασιθίου.

9. Όπως προκύπτει από τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της Διοίκησης, είναι δε γνωστό στο Συμβούλιο της Επικρατείας από προηγούμενη ενέργειά του, στο ακίνητο του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. είχαν εγκριθεί με την 163381/5.2.2007 κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, Τουριστικής Ανάπτυξης, Πολιτισμού και Εμπορικής Ναυτιλίας περιβαλλοντικοί όροι για το έργο «Ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη της έκτασης του ιδρύματος "Παναγία η Ακρωτηριανή" στην περιοχή Κάβο Σίδερο Ν. Λασιθίου με φορέα υλοποίησης του έργου (φορέας αντισυμβαλλόμενος του ιδρύματος και παραχωρησιούχος χρήσης γης για την τουριστική ανάπτυξη και εκμετάλλευση) την εταιρεία Loyalward Ltd.». Κατά της εν λόγω έγκρισης περιβαλλοντικών όρων ασκήθηκε αίτηση ακυρώσεως, η οποία έγινε δεκτή με την 3920/2010 απόφαση της Ολομελείας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Με την απόφαση αυτή η ως άνω έγκριση περιβαλλοντικών όρων κρίθηκε ως μη νόμιμη διότι το ως άνω σύστημα έργων και δραστηριοτήτων δεν εύρισκε έρεισμα στο προαναφερόμενο Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Κρήτης (βλ. ανωτέρω, στ. 7 Α), το οποίο προβλέπει για την επίμαχη περιοχή την ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού της κεφαλαίου με ήπιες τουριστικές χρήσεις και αυτές μόνο κατ' εξαίρεση, εφόσον, δηλαδή, κριθούν ως απολύτως αναγκαίες. Κρίθηκε, ειδικότερα, ότι οι κατευθύνσεις αυτές έρχονταν σε αντίθεση με χωροταξικές ρυθμίσεις κατωτέρου επιπέδου σχεδιασμού (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π.), [δηλαδή, αναγόμενες σε συγκεκριμένη γεωγραφική

περιοχή] είτε, εφόσον αυτός απουσιάζει, με ρυθμίσεις αναφερόμενες στο αντικείμενο της δραστηριότητας (Π.Ο.Α.Π.Δ., Π.Ο.Τ.Α. κ.λπ.), οι οποίες, όμως, δεν είχαν θεσπισθεί εν προκειμένω. Κρίθηκε, περαιτέρω, ότι, ειδικώς καθόσον αφορά την –ούτως ή άλλως ελλείπουσα- θεσμοθέτηση Π.Ο.Τ.Α. (Περιοχή Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης) στην περιοχή, αυτή δεν θα μπορούσε σε καμία περίπτωση να θεσμοθετηθεί, διότι αποτελεί σύνθετο εγχείρημα που συνεπάγεται εκτεταμένες επεμβάσεις σε εκτός σχεδίου περιοχές και, κατά συνέπεια, δεν αποτελεί ήπια τουριστική ανάπτυξη, αλλά εντατική τουριστική εκμετάλλευση, που δεν επιτρέπει το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο της Κρήτης. Ενόψει τούτων, κρίθηκε με την ακυρωτική απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας αφενός μεν ότι η πιο πάνω «ολοκληρωμένη τουριστική ανάπτυξη» μη νομίμως είχε επιχειρηθεί με απευθείας ενεργοποίηση των διαδικασιών περιβαλλοντικής αδειοδότησης [δηλαδή, ως έργο], καθ' υποκατάσταση του προσήκοντος επιπέδου χωροταξικού σχεδιασμού, που δεν είχε θεσμοθετηθεί, αφετέρου δε ότι, σε κάθε περίπτωση, ενόψει των ορισμών του Περιφερειακού Χωροταξικού της Κρήτης, το οποίο προέβλεπε αποκλειστικώς ήπια τουριστική ανάπτυξη και μόνον εφόσον αυτό κρινόταν απολύτως αναγκαίο, δεν θα μπορούσε ούτως ή άλλως να θεσμοθετηθεί το προβλεπόμενο από την τουριστική νομοθεσία σχέδιο της Π.Ο.Τ.Α. Κρίθηκε, τέλος, ότι η εν λόγω διττή πλημμέλεια της προσβαλλόμενης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων δεν μπορούσε να θεραπευθεί ούτε με βάση τα στοιχεία μελέτης του τότε υπό εκπόνηση Χωροταξικού Πλαισίου του Τουρισμού ούτε με βάση τα αντίστοιχα στοιχεία του, ομοίως τότε υπό εκπόνηση, Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. της ήδη Δημοτικής Ενότητας Ιτάνου.

10. Η εν λόγω 3920/2010 ακυρωτική απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας δεν αποτελεί νομικό εμπόδιο για την έκδοση του υπό επεξεργασία σχεδίου προεδρικού διατάγματος. Το διάταγμα, εφόσον βεβαίως εκδοθεί, δεν θα είναι αντίθετο σε καμία από τις επάλληλες κρίσεις της απόφασης ούτε, κατά μείζονα λόγο, θα προσκρούει στο ακυρωτικό της αποτέλεσμα, τούτο δε για τους εξής λόγους: α) Το προκείμενο σχέδιο προεδρικού διατάγματος δεν επιχειρεί την απευθείας περιβαλλοντική αδειοδότηση έργου καθ' υποκατάσταση του σχεδιασμού, η οποία δεν θα ήταν, βεβαίως, επιτρεπτή, αλλά περιέχει το ίδιο σχεδιασμό και, μάλιστα, ειδικό χωρικό σχεδιασμό (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.), β) ο εν λόγω σχεδιασμός επιχειρείται βάσει εργαλείου (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) που προβλέπει η ήδη ισχύουσα νομοθεσία (ν. 4269/2014, βλ. ανωτέρω στ. 2Β), η οποία δεν ίσχυε κατά το χρόνο που εκδόθηκε η προσβληθείσα με την ως άνω αίτηση ακυρώσεως πράξη, έχει δε ήδη εισαγάγει στην έννομη τάξη την έννοια της «στρατηγικής επένδυσης», ως τέτοια δε το προκείμενο επενδυτικό σχέδιο έχει αρμοδίως χαρακτηριστεί γ) το προκείμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δεν αποτελεί προϊόν μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, που εκπονείται με σκοπό την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργου –και όχι σχεδίου-, αλλά αποτελεί επιστέγασμα Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, η οποία εκπονήθηκε με βάση τη νομοθεσία περί σχεδίων και προγραμμάτων, στην οποία υπόκειται το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ακριβώς διότι αποτελεί Σχέδιο (βλ. ανωτέρω, στ. 2Γ), δ) μετά την έκδοση της πράξης που ακυρώθηκε με την 3920/2010 απόφαση του Δικαστηρίου, θεσμοθετήθηκε ο σχεδιασμός που απουσίαζε κατά την έκδοσή της και τον οποίο η πράξη αυτή μη νομίμως είχε υποκαταστήσει, αφού, εν τω μεταξύ, έχει εκδοθεί i) το Χωροταξικό Πλαίσιο του Τουρισμού του έτους 2009, το οποίο τροποποιήθηκε το έτος 2013, ii) το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. Δ.Ε. Ιτάνου, προς τα οποία εναρμονίζεται το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. χωρίς, μάλιστα, να εξαντλεί τον προβλεπόμενο από αυτό συντελεστή δόμησης, iii) ο ίδιος ο ν. 4179/2013, ο οποίος, στο άρθρο 1 παρ. 1β, θέτει τον κανόνα ότι εκτάσεις ρυθμιζόμενες με Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θεωρούνται «οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων», ε) η

έκδοση του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δεν θα ισοδυναμεί κατ' αποτέλεσμα με θεσμοθέτηση Π.Ο.Τ.Α., τη δυνατότητα της οποίας απέκλεισε η 3920/2010 ακυρωτική απόφαση με τη σκέψη ότι αυτή αποτελεί εντατική και όχι ήπια τουριστική εκμετάλλευση –αν και υπό όλως διάφορο νομοθετικό καθεστώς-, προεχόντως διότι ο προβλεπόμενος για την Π.Ο.Τ.Α. συντελεστής δόμησης (0,2) είναι τέσσερις φορές μεγαλύτερος από τον προβλεπόμενο με το σχέδιο διατάγματος για τα πρώτα 2.000 στρ. της έκτασης Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (0,05), έξι και πλέον φορές μεγαλύτερος του προβλεπόμενου για τα επόμενα 2.000 στρ. του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (0,03) και είκοσι φορές μεγαλύτερος του προβλεπόμενου για το υπόλοιπο και κατά πολύ μεγαλύτερο τμήμα της ρυθμιζόμενης έκτασης (0,01). Τέλος δε και επικουρικής, η υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. θα έχει ως συνέπεια, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της Διοίκησης, την λειτουργία ξενοδοχειακών καταλυμάτων δυναμικότητας μικρότερης των 2.000 κλινών, αντί των 7.000 κλινών που θα περιελάμβαναν τα καταλύματα του έργου, επί του οποίου εκδόθηκε η 3920/2010 απόφαση, πρόκειται, δηλαδή, για σχέδιο ουσιαστικά διαφορετικό από κάθε άποψη. Από της πλευράς, επομένως, αυτής το σχέδιο προτείνεται νομίμως.

11. Ως βασικός χωρικός προορισμός του ακινήτου ορίζεται ο «τουρισμός – αναψυχή» (άρθρο 1 παρ. 1). Ομαδοποίηση των χρήσεων γης που υποστηρίζουν τη γενική λειτουργία ορισμένης περιοχής ως δέκτη «τουρισμού και αναψυχής» περιέχουν οι διατάξεις τόσο της εν γένει χωροταξικής νομοθεσίας (βλ. ανωτέρω, στ. 2B) του άρθρου 19 του ν. 4269/2014, όσο και αυτές του άρθρου 11 Β περ. 1 του ν. 3986/2011 περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α., εφαρμοζόμενες και προκειμένου περί Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. κατά παραπομπή της σχετικής με τα τελευταία νομοθεσίας. Η, κατά το ν. 4269/2014, γενική κατηγορία «τουρισμός – αναψυχή», στην οποία προστίθεται η παραθεριστική κατοικία, περιλαμβάνει επιμέρους χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στην αντίστοιχη κατηγορία «τουρισμός – αναψυχή» του ν. 3986/2011 περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. (άρα και Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε.) και είναι, κατά κοινή πείρα, οχληρότερες για το περιβάλλον (π.χ. υπεραγορές, εμπορικά πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, συνεργεία αυτοκινήτων, πλυντήρια – λιπαντήρια και, υπό προϋποθέσεις, σταθμοί μετεπιβίβασης Μέσων Μαζικής Μεταφοράς κ.λπ.). Αντιθέτως, οι επιμέρους χρήσεις της νομοθεσίας περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. – Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. εμφανίζονται ως προϊόν αναλυτικής καταγραφής των επιμέρους πλευρών του χωρικού προορισμού του ακινήτου ως αντικειμένου τουριστικής επένδυσης. Έτσι, μεταξύ των επιμέρους χρήσεων που καταγράφονται στο άρθρο 11 Β περ. 1 του ν. 3986/2011 είναι αυτή των τουριστικών λιμένων, μαρινών, και αγκυροβολίων (όπως η περ. γ' αντικαταστάθηκε με το άρθρο τρίτο παρ. 4 α του ν. 4092/2012, Α' 220), των ειδικών τουριστικών υποδομών (συνεδριακών κέντρων, γηπέδων γκολφ, υδροθεραπευτηρίων, καζίνων). Καθόσον, εξάλλου, αφορά τα τουριστικά καταλύματα, αντί του γενικού όρου «ξενοδοχεία», που διαλαμβάνει το άρθρο 19 του ν. 4269/2014, η αντίστοιχη διάταξη του άρθρου 11 Β περ. 1 του ν. 3986/2011 αναφέρει τα «τουριστικά καταλύματα» (κύρια και μη κύρια, σύνθετα τουριστικά καταλύματα κ.λπ.). Υπό τα δεδομένα αυτά, νομίμως με το άρθρο 1 παρ. 1 του σχεδίου ορίζεται ότι βασικό χωρικό προορισμό του ακινήτου του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. αποτελούν οι χρήσεις τουρισμού – αναψυχής κατά την έννοια του άρθρου 11 Β περ. 1 του ν. 3986/2011, δηλαδή των επιμέρους χρήσεων αυτής της γενικής κατηγορίας, οι οποίες, κατά την αντίληψη του νομοθέτη των ειδικών διατάξεων περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. και Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., είναι πρόσφορες για την επίτευξη του στόχου της πρόσδοσης βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας στα ρυθμιζόμενα ακίνητα, αντί των χρήσεων της εν γένει τουριστικής νομοθεσίας. Περαιτέρω, επισημαίνονται τα εξής: α) Η θεσμοθέτηση με το σχέδιο Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. και Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. όλων των ως άνω επιμέρους χρήσεων τουρισμού – αναψυχής που προβλέπει η σχετική νομοθεσία, δεν είναι

υποχρεωτική για τη Διοίκηση, η οποία είναι ελεύθερη να επιλέγει μεταξύ αυτών ανάλογα με την ταυτότητα του σχεδιαζόμενου στο χώρο επενδυτικού σχεδίου και, βεβαίως, κατά συνεκτίμηση των χαρακτηριστικών της ρυθμιζόμενης έκτασης ή ακινήτου. Ενόψει τούτων, νομίμως, εν προκειμένω το σχέδιο δεν περιλαμβάνει την χρήση της κατοικίας, η οποία θα ήταν συμβατή με το γενικό χωρικό προορισμό τουρισμού – αναψυχής, περαιτέρω δε αποκλείει άλλες επίσης συμβατές χρήσεις, όπως αυτές της κοινωνικής πρόνοιας, των καζίνο και των κέντρων διασκέδασης. β) Η νομοθεσία περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. – Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δεν δίνει ορισμό των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων, τα οποία, όμως, ρητώς προβλέπει ως επιτρεπόμενη επιμέρους χρήση προκειμένου περί των εν λόγω χωρικών σχεδίων. Πρέπει, επομένως, να θεωρηθεί ότι ως σύνθετα τουριστικά καταλύματα νοούνται τα προβλεπόμενα από την εν γένει τουριστική νομοθεσία, εφαρμοστέα όχι ευθέως, αφού, κατά τα αμέσως προαναφερόμενα, προτεραιότητα έχουν οι διατάξεις περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. – Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., αλλά διότι οι τελευταίες, κατά την έννοιά τους, αντιλαμβάνονται τη χρήση των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων όπως αυτή ορίζεται από την τουριστική νομοθεσία. Συγκεκριμένα στη νομοθεσία αυτή, με το άρθρο 8 παρ. 1 του ν. 4002/2011 (Α' 180), με το οποίο, προστέθηκε περίπτωση Γ στην παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 (Α' 118), ορίζεται ότι: «Ως Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχειακά καταλύματα των περιπτώσεων α', γ' και δ' της παραγράφου 1 Α [δηλαδή ξενοδοχεία κλασικού τύπου, ξενοδοχεία τύπου επιπλωμένων διαμερισμάτων και ξενοδοχεία κλασικού τύπου και επιπλωμένων διαμερισμάτων] σε συνδυασμό α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες της περίπτωσης α' της παραγράφου 1Β [δηλαδή τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις ή κατοικίες] και β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής της παρ. 3 [δηλαδή συνεδριακού, θαλάσσιου, αθλητικού, αγροτικού, πολιτιστικού, θεραπευτικού τουρισμού κ.λπ.]. Στη συνέχεια, με την επόμενη παράγραφο 2 α του ως άνω άρθρου 8 του ν. 4002/2011 ορίζεται ότι «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 συνολικής δομούμενης επιφάνειας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα δέκα (10) τουλάχιστον ετών». Το άρθρο 2 του ν. 2160/1993, στο οποίο με το ν. 4002/2011 είχε προστεθεί διάταξη που προέβλεπε την έννοια των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων, καταργήθηκε από 1.1.2015 με το άρθρο 51 παρ. 4 του ν. 4276/2014 (Α' 155), η κατάργηση, όμως, αυτή δεν έχει την έννοια ότι απαλείφονται από τον κατάλογο των τουριστικών καταλυμάτων τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα, αφού ο ίδιος ο ν. 4276/2014 περιέχει και αυτός (άρθρο 1 παρ. 2 περ. α' υποπερ. δδ') ορισμό των τελευταίων, και, μάλιστα, ανάλογο με αυτόν του άρθρου 2 του ν. 2160/1993. Εξάλλου, ο ν. 4276/2014 δεν έθιξε την παρ. 2 α του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, στο οποίο και ο ίδιος παραπέμπει. Κατά συνέπεια, νομίμως με τις διατάξεις του σχεδίου διατάγματος περιλαμβάνεται ως επιτρεπόμενη επιμέρους χρήση τουρισμού – αναψυχής στο ακίνητο του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. και αυτή του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, χωρίς, μάλιστα, να εξαιρείται η δυνατότητα μακροχρόνιας μίσθωσης κατά το άρθρο 8 παρ. 2 α του ν. 4002/2011, δεδομένου ότι ειδικώς η δυνατότητα εγκατάστασης σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων αποτελεί σαφή και εκπεφρασμένη επιδίωξη της Διοίκησης, τούτο δε, διότι, κατά τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της, η μακρόχρονη μίσθωση επιπλωμένων καταλυμάτων αποτελεί σύγχρονη και δυναμική, αλλά ταυτόχρονα ήπια μορφή τουρισμού και αναμένεται να αποτελέσει στοιχείο επιτυχίας του επενδυτικού σχεδίου. Η πρόβλεψη, μάλιστα, αυτή δεν είναι αντίθετη



προς τα κριθέντα με την προαναφερόμενη 3920/2010 ακυρωτική απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία αναφέρθηκε και στη δυνατότητα πώλησης και μακρόχρονης μίσθωσης των καταλυμάτων ως στοιχείο που καθιστούσε την τότε επιχειρηθείσα τουριστική ανάπτυξη μη ήπια, διότι η κρίση αυτή συνήχθη σε σχέση με την ίδρυση στο επίμαχο ακίνητο Π.Ο.Τ.Α., η οποία, κατά τα εκτιθέμενα στην προηγούμενη παρατήρηση, θα επέτρεπε, μεταξύ άλλων, την υλοποίηση συντελεστή δόμησης κατά πολύ μεγαλύτερου από αυτόν που επιτρέπει το παρόν σχέδιο διατάγματος.

12. Κατά τα λοιπά, τα βασικά χαρακτηριστικά του σχεδίου, με το οποίο η όλη έκταση των 22.120,349 στρ. διακρίνεται σε δύο ζώνες, την Α' και τη Β', είναι τα εξής:

Α) Η ζώνη Α', συνολικής επιφάνειας 8.937,304 στρ., προβλέπεται ως η κατεχοχόν περιοχή τουρισμού – αναψυχής. Η ζώνη αυτή διακρίνεται σε δύο επιμέρους ζώνες, Α1 και Α2. Η υποζώνη Α1, επιφάνειας 7.311,682 στρ., προβλέπεται ως χώρος ανάπτυξης του συνόλου των επιτρεπομένων από το σχέδιο διατάγματος επιμέρους χρήσεων τουρισμού και αναψυχής του καταλόγου του άρθρου 11 Β περ. 1 του ν. 3986/2011, εκτός, δηλαδή των ρητώς αποκλεισμένων, ενώ η υποζώνη Α2, 1.625,622 στρ., προβλέπεται ως χώρος ανάπτυξης των λοιπών επιτρεπομένων χρήσεων τουρισμού – αναψυχής, πλην των τουριστικών καταλυμάτων, θα έχει, δηλαδή, υποστηρικτικό χαρακτήρα. Οι υποστηρικτικές δραστηριότητες προβλέπεται ότι θα λειτουργούν στο πλαίσιο των καταλυμάτων ή υποδομών, με τον τρόπο δε αυτό αποσκοπείται, σύμφωνα με τους εκπροσώπους της Διοίκησης, να αποτραπεί η εγκατάσταση χρήσεων επιτρεπτών, μεν, αλλά ασύνδετων με τη βασική χρήση των τουριστικών καταλυμάτων, γεγονός που θα ανέτρεπε την ισορροπία των χρήσεων και θα αλλοίωνε την ταυτότητα του επενδυτικού σχεδίου. Περαιτέρω, στην υποζώνη Α2 θα επιτρέπεται, σύμφωνα με το σχέδιο διατάγματος, μεταξύ άλλων, η εγκατάσταση κέντρου πολιτισμού, κέντρου ανάδειξης φυσικού περιβάλλοντος, βοτανικού κήπου ενδημικών ειδών, υπαίθριου θεάτρου κ.λπ. Εξάλλου, ο υλοποιούμενος συντελεστής δόμησης, ο οποίος, κατά τα αναφερόμενα σε προηγούμενη παρατήρηση, μπορεί να ανέλθει σε 108.000 τ.μ., ταυτίζεται με την κάλυψη, γεγονός που αποκλείει να υπάρχουν πολυώροφα κτίρια, θα υλοποιείται δε σε θύλακες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, κατά τους περιορισμούς της υποπερ. αδ' της παρ. 2 του άρθρου 2 του σχεδίου, προκειμένου, κατά τη Διοίκηση, να αποφευχθεί η κατασκευή καταλυμάτων διάσπαρτων στο χώρο. Τέλος, στη ζώνη Α' θα επιτρέπονται εγκαταστάσεις αφαλάτωσης, βιολογικού καθαρισμού λυμάτων, φωτοβολταϊκών και ανεμογεννητριών για τις ανάγκες των χρήσεων του διατάγματος. Είναι αυτονόητο ότι οι εγκαταστάσεις αυτές, όπως και οι υπόλοιπες, θα τύχουν περιβαλλοντικών αδειών, ως έργα, με βάση την ειδική διαδικασία του άρθρου 13 παρ. 1 του ν. 3986/2011 (βλ. ανωτέρω, στ. 2Δ), η οποία θα ενσωματώνει τα δύο νοητά στάδια της σχετικής διαδικασίας περιβαλλοντικών αδειών έργων, δηλαδή τη χωροθέτηση και την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων, δεσμευόμενη, όμως, από τους περιβαλλοντικούς όρους του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., ως σχεδίου (άρθρο 12 παρ. 1 του ν. 3986/2011), των οποίων επιχειρείται η θέσπιση με το άρθρο 3 του σχεδίου προεδρικού διατάγματος.

Β) Η ζώνη Β' έχει συνολική επιφάνεια 13.183,045 στρ., και προβλέπεται, κατά βάση, ως αδόμητη. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του σχεδίου, η ζώνη αυτή παρακολουθεί, μεν, το

βασικό χωρικό προορισμό του ακινήτου, που είναι ο τουρισμός – αναψυχή, αλλά εξυπηρετεί τον ειδικότερο στόχο της προστασίας του περιβάλλοντος (άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 3894/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 4146/2013, βλ. ανωτέρω, στ. 2 Α). Επιτρέπονται, ειδικότερα, σε αυτήν δράσεις περιηγητικού και πεζοπορικού τουρισμού, ορισμένες αγροτικές δραστηριότητες, δίκτυα μονοπατιών και παρατηρητήρια κ.λπ. Η ζώνη Β' υποδιαιρείται σε πέντε υποζώνες, ως εξής: στην υποζώνη Β1, επιφάνειας 4.826,435 στρ., οριζόμενη ως ζώνη προστασίας λεκάνης απορροής του φοινικοδάσους Βάι, το οποίο, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη παρατήρηση, παραμένει εκτός Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Στην υποζώνη αυτή επιτρέπεται μόνον η δόμηση αποθηκών και στεγάστρων (μέγιστου εμβαδού 20 τ.μ. και ύψους 2,5 μ.) για την εξυπηρέτηση των επιτρεπομένων χρήσεων της βιολογικής υπαίθριας καλλιέργειας και της ελεγχόμενης βόσκησης ζώων σε εκτατική μορφή. Η υποζώνη Β2 έχει επιφάνεια 4.548,005 στρ. και ορίζεται ως υποζώνη ειδικών όρων προστασίας φυσικού κεφαλαίου, διακρίνεται δε, με τη σειρά της, σε τρεις περιοχές, εκ των οποίων η μία ορίζεται ως ειδική περιοχή προστασίας της Ιεράς Μονής Τοπλού και Ιερού Ναού Προφήτη Ηλία, η δεύτερη ως ειδική περιοχή προστασίας υδροτόπου Μαριδάτη και η τρίτη ως περιοχή κατά προτεραιότητα χωροθέτησης συνοδών εγκαταστάσεων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας. Η υποζώνη Β3 έχει επιφάνεια 283,423 στρ. και ορίζεται ως περιοχή αρχαιολογικού ενδιαφέροντος με μόνη επιτρεπτή τη δόμηση κτίσματος 200 τ.μ. για την πολιτιστική ενημέρωση των επισκεπτών. Η υποζώνη Β4 έχει επιφάνεια 2.469,234 στρ., περιλαμβάνει εκτάσεις υπαγόμενες στη δασική νομοθεσία και προβλέπεται, ως εκ περισσού άλλωστε, η επ' αυτών εφαρμογή των περιορισμών της εν λόγω νομοθεσίας. Η υποζώνη Β5, επιφανείας 1.055,947 στρ., ορίζεται ως περιοχή προστασίας των ακτών, αυτή δε καταλαμβάνει την εδαφική λωρίδα μεταξύ της θάλασσας και νοητής γραμμής, η οποία, κατά τις διευκρινίσεις των εκπροσώπων της Διοίκησης, τοποθετείται στο εσωτερικό του οριοθετηθέντος στην περιοχή αιγιαλού προς την ξηρά. Στη υποζώνη Β5 το σχέδιο απαγορεύει απολύτως τη δόμηση. Τέλος, εντός της ζώνης Β' εμπίπτει μικρή έκταση (162,906 στρ. περίπου), επί της οποίας σχεδιάζεται από τη Διοίκηση η επέκταση θεσμοθετημένου Καταφυγίου Άγριας Ζωής (Κ.Α.Ζ.). Το εν λόγω Κ.Α.Ζ. επιφανείας 1.000 στρ., ιδρύθηκε με την 953/10.5.2001 πράξη του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κρήτης σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας με σκοπό, κατά τα εκτιθέμενα σε προηγούμενη παρατήρηση, να διασφαλισθεί η διαχείριση, αναπαραγωγή, μετανάστευση κ.λπ. της άγριας πανίδας και η προστασία της αυτοφυούς χλωρίδας. Η έκταση που καταλαμβάνει το εν λόγω Κ.Α.Ζ. ευρίσκεται εκτός του ακινήτου του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Όπως, όμως, προκύπτει από τα στοιχεία του φακέλου, ευρίσκεται σε εξέλιξη διαδικασία επέκτασης του Κ.Α.Ζ. με τη διαδικασία του ήδη ισχύοντος ν. 3937/2011 (Α' 60), η οποία δεν έχει ολοκληρωθεί. Ενόψει του ότι η έκταση που θα προστεθεί στο ήδη θεσμοθετημένο Κ.Α.Ζ., εφόσον, βέβαια, ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία, εμπίπτει εντός του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., νομίμως το σχέδιο διατάγματος ορίζει προληπτικώς ότι στην έκταση αυτή, η οποία ανήκει στη Ζώνη Β' και ορίζεται, ως εκ τούτου, αδόμητη, θα ισχύουν οι περιορισμοί του ως άνω ν. 3937/2011 («Διατήρηση της βιοποικιλότητας ...»).

13. Α) Με το άρθρο 3 της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ «για τη διατήρηση των φυσικών οικοτόπων και της άγριας πανίδας και χλωρίδας» (L 206) συνεστήθη, ως γνωστόν, ένα συνεκτικό ευρωπαϊκό οικολογικό δίκτυο ειδικών ζωνών προστασίας (Natura 2000). Μέχρι την κατάρτιση του κοινοτικού καταλόγου των τόπων που εντάσσονται στο δίκτυο, οι ενταχθείσες στον εθνικό κατάλογο περιοχές απολαύουν προστασίας, η οποία αποσκοπεί στη διασφάλιση της ικανοποιητικής διατήρησής τους μέχρις ότου συνταχθεί ο κατάλογος των τόπων κοινοτικής σημασίας και τύχουν προστασίας βάσει των διατάξεων του κοινοτικού δικαίου,

απαγορευομένης, παραλλήλως, της ασκήσεως στις περιοχές αυτές δραστηριοτήτων που συνεπάγονται την ουσιώδη υποβάθμισή τους. Τα κράτη - μέλη υποχρεούνται να λαμβάνουν μέτρα προστασίας των περιοχών αυτών, ικανά να διαφυλάξουν το ουσιώδες οικολογικό ενδιαφέρον τους (ΔΕΚ, απόφαση της 13.1.2005, Società Italiana Dragaggi SpA, υπόθεση C - 117/03) και να αποτρέπουν παρεμβάσεις που μπορεί να ελαττώσουν σημαντικά την έκταση του προστατευόμενου τόπου ή να προκαλέσουν την εξαφάνιση ειδών προτεραιότητας (ΔΕΚ, απόφαση της 14.9.2006, Bund Naturschutz in Bayern, υπόθεση C-244/05). Από τις διατάξεις αυτές δεν αποκλείεται, πάντως, η εκτέλεση και έργων σε προστατευόμενη περιοχή, μη συνδεομένων άμεσα ή μη αναγκαίων για τη διαχείρισή της, καθώς, επίσης, και η ανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, εφόσον στην οικεία μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων περιέχονται εκτιμήσεις ως προς τις επιπτώσεις τους και προτείνονται μέτρα για την αντιμετώπισή τους κατά τρόπο αποτελεσματικό, ώστε να μην επέρχεται υποβάθμιση της περιοχής, δεδομένου ότι τα χαρακτηριστικά των περιοχών που περιλαμβάνονται στον εθνικό κατάλογο και η σημασία των αντίστοιχων οικοσυστημάτων, καθώς και τα αναγκαία για τη διαφύλαξή τους μέτρα διαφοροποιούνται σε σημαντικό βαθμό. Ενόψει, εξάλλου, των οριζόμενων στην παράγραφο 5 του άρθρου 4 της ως άνω Οδηγίας 92/43/ΕΚ, οι τόποι που έχουν εγγραφεί στον κατάλογο αυτό υπόκεινται πλέον ευθέως στις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 6 της ίδιας οδηγίας, στην οποία ορίζονται τα εξής: «Κάθε σχέδιο, μη άμεσα συνδεόμενο ή αναγκαίο για τη διαχείριση του τόπου, το οποίο όμως είναι δυνατό να επηρεάζει σημαντικά τον εν λόγω τόπο, καθεαυτό ή από κοινού με άλλα σχέδια, εκτιμάται δεόντως ως προς τις επιπτώσεις του στον τόπο, λαμβανομένων υπόψη των στόχων διατήρησής του. Βάσει των συμπερασμάτων της εκτίμησης των επιπτώσεων στον τόπο . . . οι αρμόδιες εθνικές αρχές συμφωνούν για το οικείο σχέδιο μόνο αφού βεβαιωθούν ότι δεν θα παραβιάσει την ακεραιότητα του τόπου περί του οποίου πρόκειται και, ενδεχομένως, αφού εκφρασθεί πρώτα η δημόσια γνώμη». Η ίδια οδηγία, με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου 6, επιβάλλει στα κράτη - μέλη την υποχρέωση να λαμβάνουν τα κατάλληλα μέτρα, ώστε να αποτραπεί το ενδεχόμενο υποβάθμισης των οικοτόπων και πρόκλησης σημαντικών διαταράξεων που θίγουν τα είδη για τα οποία έχουν καθοριστεί οι ζώνες αυτές. Από το συνδυασμό των προαναφερόμενων διατάξεων συνάγεται ότι η, κατά τα ανωτέρω, δέουσα εκτίμηση των επιπτώσεων του σχεδίου ή του έργου στον προστατευόμενο τόπο προϋποθέτει ότι, προ της εγκρίσεως του σχεδίου ή του έργου, προσδιορίζονται, λαμβανομένων υπόψη των βέλτιστων επιστημονικών γνώσεων επί του θέματος, όλες οι πτυχές του σχεδίου ή του έργου που θα μπορούσαν, είτε η καθεμία από μόνη της είτε σε συνδυασμό με άλλα σχέδια ή έργα, να επηρεάσουν τους στόχους διατήρησης του τόπου αυτού. Η αρμόδια αρχή επιτρέπει την άσκηση δραστηριότητας στον προστατευόμενο τόπο, μόνον εφόσον δεν υφίσταται, από επιστημονικής απόψεως, οποιαδήποτε εύλογη αμφιβολία ως προς την απουσία επιβλαβών συνεπειών για την ακεραιότητά του (ΔΕΚ, απόφαση της 7.9.2004, C-127/2002, Waddenvereniging και Vogelbeschermingsvereniging, απόφαση της 20.10.2005, C-6/2004, Επιτροπή κατά Ηνωμένου Βασιλείου, απόφαση της 20.9.2007, C-304/05, Επιτροπή κατά Ιταλικής Δημοκρατίας, απόφαση της 4.3.2010, C-241/08, Επιτροπή κατά Γαλλικής Δημοκρατίας, απόφαση της 24.11.2011, C-404/09, Ευρωπαϊκή Επιτροπή κατά Βασιλείου της Ισπανίας - Alto Sil).

Β) Όπως, επίσης είναι γνωστό, με το άρθρο 4 της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ «περί της διατήρησης των άγριων πτηνών» (L 103) θεσπίζεται τόσο για τα είδη που απαριθμούνται στο παράρτημα Ι, όσο και για τα αποδημητικά πτηνά, ειδικό και ενισχυμένο σύστημα προστασίας, το οποίο δικαιολογείται από το γεγονός ότι πρόκειται, αντιστοίχως, για είδη που απειλούνται με

εξαφάνιση και είδη που αποτελούν κοινή κληρονομιά της Ένωσης (βλ. ΔΕΚ, απόφαση της 23.5.1990, C-169/1989, Van den Burg, απόφαση της 11.7.1996, C-44/1995, Royal Society for the protection of Birds, απόφαση της 28.6.2007, C-235/2004, Επιτροπή κατά Ισπανίας, απόφαση της 13.7.2006, C-191/2005, Επιτροπή κατά Πορτογαλίας). Το σύστημα αυτό περιλαμβάνει μέτρα γενικής και ειδικής διατήρησης, όπως είναι η δημιουργία ζωνών προστασίας και ειδικών προστατευτικών ζωνών (Ζ.Ε.Π.), βάσει αποκλειστικώς και μόνον ορνιθολογικών κριτηρίων, χωρίς να δύνανται, παραλλήλως, να ληφθούν υπόψη επιταγές οικονομικής φύσεως (βλ. ΔΕΚ, C-44/1995, Royal Society for the protection of Birds). Κατά τις ειδικότερες προβλέψεις του άρθρου 4 παρ. 1 και 2 της οδηγίας αυτής, τα κράτη – μέλη υποχρεούνται να καθιερώνουν, για τις ζώνες ειδικής προστασίας που θεσπίζουν εντός της επικράτειάς τους, αυστηρό νομικό καθεστώς που διασφαλίζει, μεταξύ άλλων, την επιβίωση και την αναπαραγωγή των πτηνών που περιλαμβάνονται στο παράρτημα Ι της οδηγίας αυτής, καθώς και την αναπαραγωγή, την αλλαγή φτερώματος και τη διαχείριση των αποδημητικών πτηνών που δεν περιλαμβάνονται μεν στο παράρτημα Ι, η έλευση, όμως, των οποίων από τα εδάφη της Ένωσης είναι τακτική (βλ. ΔΕΚ, απόφαση της 11.12.2008, C-293/2007, Επιτροπή κατά Ελληνικής Δημοκρατίας, απόφαση της 2.8.1993, C-355/1990, Επιτροπή κατά Ισπανίας, απόφαση της 18.3.1999, C-166/1997, Επιτροπή κατά Γαλλικής Δημοκρατίας). Από τη συνδυασμένη, εξάλλου, ερμηνεία των άρθρων 4 της οδηγίας περί της προστασίας της ορνιθοπανίδας και 6 και 7 της οδηγίας περί οικοτόπων συνάγεται, περαιτέρω, ότι οι ρυθμίσεις του άρθρου 6 παρ. 2 – 4 της τελευταίας ισχύουν για ζώνες που έχουν χαρακτηριστεί, δυνάμει του άρθρου 4 παρ. 1 ή 2 της οδηγίας περί πτηνών, είναι δε επιτρεπτή, κατά τις διατάξεις του εν λόγω άρθρου 6 παρ. 4, η εκτέλεση σχεδίου που έχει σημαντικές επιπτώσεις σε περιοχή, η οποία, βάσει ορνιθολογικών κριτηρίων, κατά τα ανωτέρω εκτιθέμενα, έχει καθορισθεί ως Ζ.Ε.Π., όταν συντρέχουν λόγοι επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος, περιλαμβανομένων λόγων οικονομικής ή κοινωνικής φύσεως (ΔΕΚ, απόφαση της 11.7.1996, C-44/1995, Royal Society for the protection of Birds). Αντίθετα, σε ζώνες οι οποίες δεν έχουν αναχθεί σε Ζ.Ε.Π., εφαρμόζεται το αυστηρό καθεστώς προστασίας του άρθρου 4 παρ. 4 της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ περί πτηνών και, συνεπώς, στην περίπτωση αυτή δεν είναι επιτρεπτή η εφαρμογή του άρθρου 6 παρ. 3 και 4 της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ περί οικοτόπων, οι οποίες επιτρέπουν την έγκριση σχεδίων για επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος, περιλαμβανομένων λόγων κοινωνικής ή οικονομικής φύσεως (ΔΕΚ, απόφαση της 7.12.2000, C-374/1998, Basses Corbières, Επιτροπή/Γαλλικής Δημοκρατίας).

Γ) Από τις ανωτέρω διατάξεις, οι οποίες έχουν τύχει ερμηνείας και εφαρμογής και από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ 2741/2014, 807/2014 επταμ., 585/2014, 4784-5/2013, 4013/2013, 2816/2013, 2473/2010, 293/2009, 2059/2007, 1990/2007, 2547/2005 κ.ά.) προκύπτει ότι τόσο για τις Ειδικές Ζώνες Διατήρησης (Ε.Ζ.Δ. – Special Areas of Conservation- βλ. άρθρο 19 παρ. 4 περ. β' 4.1. του ν. 1650/1986, όπως το άρθρο αυτό έχει ήδη αντικατασταθεί με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011), δηλαδή τους Τόπους Κοινοτικής Σημασίας κατά την Οδηγία 92/43/ΕΟΚ της 21.5.1992 (ΕΕL 206) [βλ. και απόφαση της Επιτροπής 2006/613/ΕΚ της 19.7.2006 (L 259) «σχετικά με την έγκριση, σύμφωνα με την οδηγία 92/43/ΕΟΚ του Συμβουλίου, του καταλόγου των τόπων κοινοτικής σημασίας για τη μεσογειακή βιογεωγραφική περιοχή», στο Παράρτημα 1 της οποίας περιλαμβάνεται με κωδικό GR4320006 η περιοχή «Βορειοανατολικό Άκρο Κρήτης: Διονυσάδες, Ελάσα και Χερσόνησος Σίδερο (Άκρα Μαυροβούνι-Βάι-Άκρα Πλάκος) και θαλάσσια ζώνη)], όσο και για τις Ειδικές Προστατευτικές Ζώνες (Ζ.Ε.Π. – Special Protection Areas) του άρθρου 4 της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ «περί της διατήρησης των άγριων πτηνών» (βλ. και Παράρτημα του ν.

3937/2011, όπου με τον κωδικό αριθμό GR4320009 ορίζεται ως Ζ.Ε.Π. η περιοχή Βορειοανατολικό Άκρο Κρήτης), το θεσπιζόμενο ειδικό καθεστώς προστασίας των περιοχών αυτών, το οποίο εκτίθεται αμέσως παραπάνω (στ. 13 Α και 13Β) δεν περιλαμβάνει πλήρη απαγόρευση εκτέλεσης έργων και ανάπτυξης ανθρώπινων δραστηριοτήτων που επηρεάζουν εν δυνάμει τα φυσικά οικοσυστήματα που τυγχάνουν ειδικής προστασίας από τις ως άνω οδηγίες και τα αντίστοιχα εθνικά μέτρα, αλλά επιβάλλει την πλήρη και εμπειριστατωμένη μελέτη των επιπτώσεων του έργου ή της δραστηριότητας κατά το στάδιο που προηγείται της περιβαλλοντικής της αδειοδότησης και την πρόβλεψη των κατάλληλων μέτρων για την εξουδετέρωση ή ελαχιστοποίηση των κινδύνων. Το ειδικό αυτό καθεστώς προστασίας ανέχεται την κατ' εξαίρεση εκτέλεση έργων με σημαντικές επιπτώσεις σε περιοχή που έχει καθορισθεί ως Ζ.Ε.Π., μόνον εφόσον αυτό επιβάλλεται από επιτακτικούς λόγους δημοσίου συμφέροντος. Τέτοιοι λόγοι δεν είναι, μεν, επιτρεπτό να λαμβάνονται υπόψη για τον καθορισμό Ζ.Ε.Π., ο οποίος οφείλει να διενεργείται βάσει ορνιθολογικών και μόνον κριτηρίων, αλλά μπορούν να λαμβάνονται υπόψη κατά την επακολουθούσα του καθορισμού αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων στις ήδη καθορισθείσες ζώνες. Κατά μείζονα λόγο, δεν αποκλείεται η θεσμοθέτηση εργαλείων χωρικών σχεδιασμών των προστατευομένων περιοχών, δηλαδή σχεδίων, που αποτελούν το αναγκαίο νομικό θεμέλιο για την περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, αφού κατά την κατάρτιση της απαραίτητης για την έγκριση του σχεδίου Σ.Μ.Π.Ε. οφείλει να έχει διερευνηθεί, ήδη κατά το στάδιο του σχεδιασμού, η επίπτωση του σχεδίου στο φυσικό περιβάλλον, η προστασία του οποίου πρέπει να εξειδικευθεί περαιτέρω κατά το στάδιο της περιβαλλοντικής αδειοδότησης των συγκεκριμένων έργων που θα ακολουθήσει. Είναι, τέλος, αυτονόητο ότι η συνδρομή λόγων επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος, οικονομικής ή κοινωνικής φύσεως, οι οποίοι θα δικαιολογούσαν κατ' εξαίρεση τη θεσμοθέτηση σχεδίου παρά τις αναμενόμενες σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις του σε Ε.Ζ.Δ. ή Ζ.Ε.Π., δεν απαλλάσσει τη Διοίκηση από την υποχρέωση να διασφαλίζει στο μέτρο του εφικτού την πλήρη εξουδετέρωση ή την ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων του σχεδίου στις ζώνες προστασίας.

Δ) Σε αρμονία με τους παραπάνω κανόνες, η ισχύουσα εθνική νομοθεσία: α) Απαγορεύει την επενδυτική αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. (και, επομένως, και μέσω Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., εφόσον τα ακίνητα δεν είναι δημόσια), μόνον ως προς τα ακίνητα που εμπίπτουν στο σύνολό τους σε οικότοπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης και προστασίας της φύσης που καθορίζονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 19 παράγραφοι 1 και 2 και 21 του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγρά τοπους διεθνούς σημασίας (άρθρο 11 Α περ. 2 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει) την επιτρέπει δε, κατά συνέπεια, εφόσον τα ακίνητα ευρίσκονται εντός Ε.Ζ.Δ. ή Ζ.Ε.Π., προβλέποντας, μάλιστα, ειδικές προϋποθέσεις αξιοποίησης των ακινήτων αυτής της κατηγορίας (άρθρο 11 Α περ. 3 και 4 του ν. 3986/2011, όπως ισχύει) β) δεν αποκλείει την εκτέλεση έργων και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουριστικού χαρακτήρα σε περιοχές του δικτύου Natura 2000, την οποία, αντιθέτως, ρυθμίζει ειδικώς (άρθρο 1 παρ. 4 του ν. 4179/2013), και γ) δεν αποκλείει την θεσμοθέτηση σχεδίων τουριστικού περιεχομένου σε περιοχές Ε.Ζ.Δ. και Ζ.Ε.Π., συμπεριλαμβανομένης, κατά τα ρητώς οριζόμενα, και της, κατά πολύ εντατικότερης του προτεινομένου σχεδίου, Π.Ο.Τ.Α. (άρθρο 19 παρ. 7 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε τελικώς με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011). Άλλο δε είναι το ζήτημα αν στη συγκεκριμένη έκταση, της οποίας η ρύθμιση επιχειρείται με το εξεταζόμενο σχέδιο, θα μπορούσε να προβλεφθεί Π.Ο.Τ.Α. ή αν αυτό θα προσέκρουε στα κριθέντα με την 3920/2010 ακυρωτική

απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας. Περαιτέρω, και στο άρθρο 9 παρ. 5 του ν. 3937/2011 (περί βιοποικιλότητας) ορίζεται, κατά τροποποίηση της οικείας κανονιστικής πράξεως, που ίσχυε μέχρι τότε, ότι «Στις Ε.Ζ.Δ. και τις Ζ.Ε.Π., εκτός οικοτόπων προτεραιότητας και ενδιαιτημάτων των ειδών προτεραιότητας, επιτρέπεται, κατά περίπτωση, η χωροθέτηση έργων και η έγκριση σχεδίων, των οποίων οι επιπτώσεις έχουν εκτιμηθεί ως πολύ σημαντικές στην αντίστοιχη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, μόνον εάν, στη βάση επαρκούς τεκμηρίωσης, αξιολογηθούν ως επιτακτικού δημοσίου οικονομικού ή κοινωνικού συμφέροντος, δεν υπάρχει εναλλακτική λύση και έχουν προβλεφθεί ικανά για την περίπτωση αντισταθμιστικά μέτρα, ώστε να διασφαλισθεί η συνολική συνοχή του δικτύου προστατευομένων περιοχών Natura 2000. ...».

14. Κατά τα εκτιθέμενα στην όγδοη και τη δέκατη τέταρτη παρατήρηση, η περιοχή του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. στο σύνολό της βρίσκεται σε Ειδική Ζώνη Διατήρησης (ΕΖΔ) με κωδικό αριθμό GR432006, συνολικής έκτασης 13.072,50 ha, ενώ μέρος της εμπίπτει στην περιοχή "Β.Α. Άκρο Κρήτης", η οποία έχει χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ειδικής Προστασίας για την ορνιθοπανίδα με κωδικό GR4320009 κατά τις διατάξεις της οδηγίας 79/409/ΕΟΚ. Η θεσμοθέτηση του προτεινομένου Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δεν αποκλείεται, κατά τα εκτιθέμενα στην προηγούμενη παρατήρηση, λόγω της ανωτέρω προστασίας, η οποία, όμως, επιβάλλει στη Διοίκηση να βεβαιωθεί ότι το Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. δεν θα παραβιάσει την ακεραιότητα της περιοχής ενδιαφέροντος για την οποία πρόκειται «... και, ενδεχομένως, αφού εκφρασθεί πρώτα η δημόσια γνώμη» (άρθρο 6 παρ. 3 της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ). Εν προκειμένω, η διατήρηση αναλλοίωτων των περιοχών ενδιαφέροντος έχει αποτελέσει αντικείμενο διεξοδικής έρευνας κατά την εκπόνηση της Σ.Μ.Π.Ε., με την οποία μελετήθηκαν τα χαρακτηριστικά των περιοχών, ώστε να προσαρμοσθεί σ' αυτά η παρεχόμενη προστασία. Ειδικότερα, από τη Σ.Μ.Π.Ε. προκύπτει ότι: «Σε ό,τι αφορά στις εστιασμένες παρεμβάσεις διαχείρισης για τη διατήρηση της βιοποικιλότητας, αυτές προτείνεται να οργανωθούν, μελετηθούν, αξιολογηθούν και εν τέλει εναρμονιστούν, στο πλαίσιο μιας διαδικασίας εκπόνησης Σχεδίου Δράσης Βιοποικιλότητας (Biodiversity Action Plan), που θα ενσωματώσει τις σύγχρονες διεθνείς προσεγγίσεις επί του θέματος και θα υλοποιηθεί σε συνάρτηση με το Σχέδιο Αειφορικής Διαχείρισης, στο στάδιο της ΜΠΕ του έργου, ώστε να λάβει και θεσμική – δεσμευτική υπόσταση και να τύχει της απαραίτητης δημόσιας διαβούλευσης. Το ΣΔΒ θα στοχεύει στη διασφάλιση της επιθυμητής κατάστασης διατήρησης της ΖΕΠ και της ΕΖΔ. Στο πλαίσιο αυτό θα προβλέπονται κατ' ελάχιστον: οο Σχέδιο Διαχείρισης των οικοσυστημάτων της περιοχής με βάση τις προβλέψεις του Ν. 3937/2011 οο Σχέδιο Λιβαδοπονικής Διαχείρισης, στο οποίο θα συνυπολογίζονται οι απαιτήσεις της βιοποικιλότητας οο Ένταξη της ανάγκης εξυπηρέτησης των οικολογικών απαιτήσεων ειδών εξαρτώμενων από τα λιβαδικά και υγροτοπικά οικοσυστήματα, στους στόχους διαχείρισης της έκτασης του γκολφ οο Δημιουργία μικρών υγροτόπων σε συνδυασμό με το γήπεδο γκολφ και την προβλεπόμενη Μονάδα Αφαλάτωσης οο Επέκταση των βιολογικών καλλιεργειών και επανακαλλιέργεια εγκαταλειμμένων αγροτικών εκτάσεων με στόχο τη δημιουργία υψηλής φυσικής αξίας αγροοικοσυστημάτων για στήριξη της εξαρτώμενης από τις καλλιέργειες βιοποικιλότητας και τη δημιουργία «οάσεων» με οπωροφόρα είδη, ώστε να αναβαθμιστεί η ποιότητα της περιοχής ως ενδιάμεσος σταθμός ανεφοδιασμού και αναπλήρωσης των ενεργειακών ρεζερβών για τα μεταναστευτικά πτηνά που διέρχονται κυρίως κατά τη φθινοπωρινή μετανάστευση οο Πόντιση μόνιμων αγκυροβολίων για προστασία λιβαδιών Ποσειδωνίας οο Πρόγραμμα διαχείρισης των βιοτόπων των μεταναστευτικών πτηνών οο Πρόγραμμα παρακολούθησης των πληθυσμών των ειδών προτεραιότητας, των μεταναστευτικών πτηνών

και της κατάστασης των βιοτόπων τους ...» (σελ. 6-6, 6-7 Σ.Μ.Π.Ε.). Περαιτέρω, η Σ.Μ.Π.Ε. αναλύει διεξοδικώς τις επιπτώσεις, στους οικοτόπους, τη βλάστηση και τη χλωρίδα (6.4.1.2., σελ. 6-9) και εκτιμά τις επιπτώσεις του σχεδίου με βάση τις προβλέψεις χρήσεων γης κατά ζώνη (πίνακας 6.4-1, σελ. 6-11 έως 6-14) με ειδική διερεύνηση των οικοτόπων προτεραιότητας (βλ. επόμενη παρατήρηση) (σελ. 6-19 έως 6-21), με ειδική αναφορά σε σημαντικά είδη της χλωρίδας (σελ. 6-21 έως 6-23) και της πανίδας (σελ. 6-23 και επ.) και τις επιπτώσεις του σχεδίου σ' αυτές ανά κατηγορία ενδιαιτήματος και επιμέρους προβλεπόμενες χρήσεις. Περαιτέρω, διερευνώνται οι επιπτώσεις στην πανίδα με εξειδίκευση ανά κατηγορία πληθυσμών μέχρι το επίπεδο συγκεκριμένων ειδών (π.χ. κερκινέζι, θαλασσοκόρακας κ.λπ., σελ. 6-38, μεταναστευτικά είδη, ορτυγομάνα, λασπότρυγγας, μικροτσικνιάς κ.λπ. σελ. 6-40), εξετάζεται ειδικώς η συμβατότητα του σχεδίου με τις αρχές του δικτύου Natura 2000 (σελ. 6-5 και επ.), με την κοινοτική νομοθεσία περί προστασίας των πτηνών (σελ. 6-52 και επ.), γίνεται δε ειδική αναφορά στην οικολογική ακεραιότητα της Ζ.Ε.Π. και εκτιμάται σχετικώς, μεταξύ άλλων (σελ. 6-55 έως 6 – 62), ότι «... Το προτεινόμενο Σχέδιο δεν θα προκαλέσει ρύπανση ή φθορά των ενδιαιτημάτων της ΖΕΠ στο σύνολό της. Αλλαγές στα ενδιαιτήματα προβλέπεται ότι θα υπάρξουν αλλά δεν θα επηρεάσουν αρνητικά τους σπανιότερους τύπους ενδιαιτημάτων που είναι σημαντικοί για τα πτηνά, και ειδικά υγρότοπους και ενδιαιτήματα μακίας/δασικών συστάδων. Ο μόνος τύπος ενδιαιτήματος που επηρεάζεται επί της ουσίας από το προτεινόμενο Σχέδιο είναι τα φύργα, τα οποία είναι κοινά στην Ελλάδα και των οποίων μόνο μικρό ποσοστό θα επηρεαστεί. Άλλοι τύποι ενδιαιτημάτων θα βελτιωθούν ως προς την ποιότητά τους και θα επεκταθούν. Συγκεκριμένα οι καλλιέργειες, στις οποίες θα εισαχθούν βιολογικές (οργανικές) μέθοδοι, και οι μακία/δασικές συστάδες, των οποίων οι παρούσες συστάδες θα ωφεληθούν με τον έλεγχο της φωτιάς και της βόσκησης ενώ πρόσθετη έκταση θα δημιουργηθεί με τη φύτευση φυτών αγριελιάς και χαρουπιιάς. Τέλος, ο έλεγχος της φωτιάς και της βόσκησης στο υπόλοιπο των φρυγάνων θα αναβαθμίσει την ποιότητα του ενδιαιτήματος ως προς τις απαιτήσεις σημαντικών ειδών πτηνών (ειδών στο Παράρτημα Ι της 79/409, 2009/147, ειδών που θεωρούνται απειλούμενα κ.ο.κ.). Οο Καθώς τα διαφορετικά είδη πτηνών στη ΖΕΠ έχουν διαφορετικές προτιμήσεις ενδιαιτήματος, είναι αναπόφευκτο να ωφεληθούν κάποια είδη ενώ άλλα να βρεθούν με χαμηλότερης ποιότητας ή μικρότερης συνολικής έκτασης ενδιαιτήματα από την εφαρμογή του προτεινόμενου Σχεδίου. Οποιαδήποτε αλλαγή ενδιαιτημάτων, περιλαμβανομένων και των διαχειριστικών μέτρων που εφαρμόζονται σε προστατευόμενες περιοχές παγκοσμίως, έχει συνέπειες τέτοιου τύπου. Επομένως, για να ληφθούν υπόψη οι αντικρουόμενες απαιτήσεις ενδιαιτήματος των διαφορετικών ειδών πτηνών, το κριτήριο που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της όποιας πιθανής φθοράς ενδιαιτημάτων ήταν η συνολική επίπτωση στην ορνιθοπανίδα, με έμφαση στα είδη του Παραρτήματος Ι και τα μεταναστευτικά είδη των οποίων η έλευση είναι τακτική οο Αυτή η προσέγγιση οδηγεί στο συμπέρασμα ότι συνολικά θα υπάρξει βελτίωση στην ποιότητα των ενδιαιτημάτων για την ορνιθοπανίδα του τόπου (περιοχής). Αυτή η εκτίμηση ισχύει τόσο για είδη του Παραρτήματος Ι όσο και για τα μεταναστευτικά είδη τα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται στο Παράρτημα Ι καθώς και για τα υπόλοιπα είδη οο Η τεκμηρίωση που παρουσιάζεται όσον αφορά στα ενδιαιτήματα και την εξασφάλιση των οικολογικών απαιτήσεων των ενδιαιτημάτων και των ειδών των Παραρτημάτων Ι και ΙΙ της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ ισχύει και σε αυτή την περίπτωση οο Δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις σχετικά με τη ρύπανση που θα μπορούσε να προκύψει από το προτεινόμενο Σχέδιο. Ως προς το υδατικό περιβάλλον, σύμφωνα με μελέτες που διενεργήθηκαν για το προτεινόμενο Σχέδιο οι επιπτώσεις προβλέπονται ιδιαίτερα περιορισμένες. Αντίθετα, όπως εξηγείται επίσης στην περίπτωση του Άρθρου 4 της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ, μέσω του Σχεδίου Αειφορικής Διαχείρισης

(ΣΑΔ) αναμένεται μείωση των ρύπων, ιδιαίτερα όσον αφορά στις επιπτώσεις των λιπασμάτων και φυτοφαρμάκων από τις καλλιέργειες και της συνεπαγόμενης ρύπανσης των υδάτων. Περαιτέρω, ο σχεδιασμός του προτεινόμενου Σχεδίου και το συνοδευόν Σχέδιο Αειφορικής Διαχείρισης (ΣΑΔ) εξασφαλίζουν το να μην υπάρξουν διαταράξεις οι οποίες θα μπορούσαν να προκαλέσουν οποιαδήποτε σημαντική αρνητική επίπτωση στα πτηνά σε σχέση με τους στόχους του Άρθρου 4 της Οδηγίας 79/409, 2009/147/ΕΕC. Περαιτέρω, οι επιπτώσεις του Σχεδίου στην οικολογική ακεραιότητα της ΖΕΠ κρίνονται ως θετικές, μέτριες και μακρόχρονες ...». Ενόψει των ανωτέρω ειδικών διερευνήσεων και πιστοποιήσεων, δεν τίθεται, εν προκειμένω, το ζήτημα αν συντρέχει η προϋπόθεση του επιτακτικού λόγου οικονομικού και κοινωνικού συμφέροντος, ο οποίος θα ηδύνατο να συντρέξει λόγω της παρούσης οικονομικής κρίσεως που αντιμετωπίζει η χώρα, και θα ηδύνατο να καταστήσει κατ' εξαίρεση ανεκτή την υλοποίηση σχεδίου με σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στις ζώνες προστασίας (άρθρο 6 παρ. 4 οδηγίας 92/43/ΕΟΚ). Το σχέδιο, επομένως, προτείνεται νομίμως και από την άποψη αυτή.

15. Το άρθρο 1 περ. δ' της οδηγίας 92/43/ΕΟΚ ορίζει τους τύπους οικοτόπων προτεραιότητας ως εξής: «οι τύποι φυσικών οικοτόπων που διατρέχουν τον κίνδυνο να εξαφανιστούν ... και για τη διατήρηση των οποίων η Κοινότητα φέρει ιδιαίτερη ευθύνη λόγω του μεγέθους του τμήματος της φυσικής κατανομής τους ... Αυτοί οι τύποι φυσικών οικοτόπων στους οποίους αποδίδεται προτεραιότητα σημειώνονται με αστερίσκο (\*) στο παράρτημα Ι». Σύμφωνα, εξάλλου, με την παρατιθέμενη σε προηγούμενη παρατήρηση (βλ. ανωτέρω στ. 2 Δ) διάταξη του άρθρου 11 Α περ. 2 του ν. 3986/2011, δεν επιτρέπεται η θεσμοθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. επί ακινήτων, τα οποία εμπίπτουν στο σύνολό τους σε οικοτόπους προτεραιότητας. Είναι, βέβαια, αυτονόητο ότι η θεσμοθέτηση Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. (ή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.) επί ακινήτων που αποτελούν έστω και εν μέρει οικοτόπους προτεραιότητας θα πρέπει να γίνεται κατόπιν διερευνήσεως των χαρακτηριστικών των οικοτόπων αυτών καθώς και των επιπτώσεων που ενδέχεται να έχει η υλοποίηση του σχεδίου σ' αυτούς, η δε εν λόγω διερεύνηση θα πρέπει να διενεργείται ήδη κατά το στάδιο της Σ.Μ.Π.Ε., η οποία προηγείται της έγκρισης του σχεδίου (Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. ή Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α.). Εν προκειμένω, από την εγκρινόμενη με το σχέδιο διατάγματος Σ.Μ.Π.Ε., το περιεχόμενο της οποίας διευκρινίζεται και από τους εκπροσώπους της Διοίκησης, προκύπτει ότι στην περιοχή του σχεδίου υφίστανται τύποι των εξής οικοτόπων προτεραιότητας: Α) Ο οικοτόπος προτεραιότητας 622030\* «στεπικής φυσιογνωμίας μεσογειακά οικοσυστήματα με θερόφυτα αγροστώδη», που βρίσκεται εντός της Β1 υποζώνης προστασίας λεκάνης απορροής φοινικοδάσους Βάι, (498,33 εκτάρια) και καταλαμβάνει 3,933 εκτάρια στην υποζώνη. Ως προς τον οικοτόπο αυτό εκτιμάται ότι όχι μόνο δεν πρόκειται να θιγεί από το σχέδιο, αλλά αναμένεται να αναβαθμιστεί το καθεστώς διατήρησής του μέσα από τα προβλεπόμενα ενεργά μέτρα προστασίας και διαχείρισης. Β) Ο οικοτόπος προτεραιότητας 9370\* «συστάδες φοίνικα του Θεοφράστου» βρίσκεται επίσης εντός της Β1 υποζώνης προστασίας λεκάνης απορροής φοινικοδάσους Βάι, (498,33 εκτάρια) και καταλαμβάνει 0,026 εκτάρια στην υποζώνη. Η εκτίμηση της Σ.Μ.Π.Ε. είναι ότι και αυτός θα αναβαθμιστεί μέσα από τα προβλεπόμενα ενεργά μέτρα προστασίας και διαχείρισης. Γ) Ο οικοτόπος προτεραιότητας 662030\* «στεπικής φυσιογνωμίας μεσογειακά οικοσυστήματα με θερόφυτα αγροστώδη» βρίσκεται αα) εντός της Β2 υποζώνης ειδικών όρων προστασίας φυσικού κεφαλαίου, (460,4 εκτάρια) και καταλαμβάνει 16,411 εκτάρια στην υποζώνη ββ) εντός της Β4 υποζώνης δασικών εκτάσεων (276,1 εκτάρια) και καταλαμβάνει 1,262 εκτάρια στην υποζώνη και γγ) εντός της Β5 υποζώνης προστασίας ακτών (170,1 εκτάρια) και καταλαμβάνει 2,151 εκτάρια στην υποζώνη. Και για τον εν λόγω τύπο οικοτόπου εκτιμάται



ότι θα ευνοηθεί από τις προβλεπόμενες δράσεις ενεργού διαχείρισης στο πλαίσιο του σχεδίου (βλ. σελ. 6-5 έως 6-62 και ιδίως 6-7, 6-8, 6-9, 6-12, 6-13/14, 6-19/20, 6-35, 6-50, 6-52, 6-55 / 62 Σ.Μ.Π.Ε.). Ως προς τους προαναφερομένους οικοτόπους προτεραιότητας ψευδοστέπας αγροστωδών, το άρθρο 3 παρ. 1 περ. ρ' στ. ργ' του σχεδίου προβλέπει ειδική προστασία, η οποία περιλαμβάνει και τη μετατόπιση υπάρχουσας χωμάτινης οδού προς τον όρμο Μαγατζέ, ώστε να παρακάμπτεται τμήμα του ευρισκομένου εκεί οικοτόπου. Τέλος, σε επαφή με την έκταση του σχεδίου ευρίσκεται ο οικοτόπος προτεραιότητας 1120\* «εκτάσεις θαλάσσιου βυθού με *rosidonia oceanica*» (θαλάσσια ποσειδωνία). Από τα στοιχεία του φακέλου (12407/443/31.7.2014 έγγραφο της Διεύθυνσης Περιβαλλοντικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΚΑ) προκύπτει ότι τα λιβάδια της ποσειδωνίας καταγράφονται κυρίως «σε αξιόλογες εκτάσεις από άποψη μεγέθους» και από την ισοβαθή των 3 μ. έως 15 μ. Οι περιοχές που κυρίως καταγράφεται η ποσειδωνία είναι το ακρωτήριο Άσπρο Μουρί, οι όρμοι Ατζικιάρης, Μαγατζές, Κρύσταλλο, Τέντας, Έλιγκας και Ερημουπόλεως και η περιοχή νοτίως του Βάι. Οι θαλάσσιες αυτές περιοχές εφάπτονται εξωτερικά της υποζώνης Β5 προστασίας των ακτών, στην οποία το σχέδιο δεν προβλέπει παρεμβάσεις και, συνεπώς, κατά την εκτίμηση της Διοίκησης, η εφαρμογή του δεν αναμένεται να επιφέρει συνέπειες στους πληθυσμούς ποσειδωνίας και στις λειτουργικές τους διεργασίες. Ενόψει, πάντως της γειννίασης του εν λόγω οικοτόπου προτεραιότητας με την έκταση του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε., το άρθρο 3 παρ. 1 περ. ι' του σχεδίου διατάγματος περιέχει, ως κατεύθυνση για την προστασία του περιβάλλοντος, την εξής πρόβλεψη: «η απόληψη και η εκβολή του παραγομένου αλμολοίπου της μονάδας αφαλάτωσης, που προβλέπεται [σε άλλο σημείο του σχεδίου διατάγματος] για την κάλυψη των υδρευτικών και αρδευτικών αναγκών, να σχεδιαστούν με τρόπο που να ελαχιστοποιεί τις επιπτώσεις στα ευαίσθητα στοιχεία του θαλάσσιου περιβάλλοντος, τόσο στη ζώνη που εφάπτεται με το ακίνητο όσο και κυρίως στις περι αυτήν περιοχές. Η εκβολή του αλμολοίπου να τοποθετηθεί εκτός περιοχών του οικοτόπου 1120\* ... σε κατάλληλο βάθος και σε θέση με θαλάσσια δυναμική που θα εξασφαλίζει γρήγορη αραίωση». Υπό τα δεδομένα αυτά, εφόσον, δηλαδή, τόσο από την Σ.Μ.Π.Ε. όσο και από τα λοιπά στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι έχουν μελετηθεί οι επιπτώσεις της εφαρμογής του σχεδίου στους οικοτόπους προτεραιότητας, οι οποίες είτε έχουν αξιολογηθεί ως θετικές είτε, στην περίπτωση που δεν είναι θετικές, έχουν συμπεριληφθεί στο σχέδιο διατάγματος προβλέψεις για την ελαχιστοποίησή τους, το σχέδιο αυτό, το οποίο, άλλωστε, προβλέπει ότι η ζώνη Β' όπου εντοπίζονται οι οικοτόποι προτεραιότητας, παραμένει, κατά βάση, αδόμητη, προτείνεται και από την άποψη αυτή νομίμως. Τούτο δε ισχύει πολύ περισσότερο, εάν ληφθεί υπόψη ότι, σε περίπτωση μη θεσμοθέτησης του σχεδίου, η έκταση που ρυθμίζεται από αυτό θα παραμείνει εκτός σχεδιασμού, με συνέπεια να εξακολουθεί να εφαρμόζεται επ' αυτής το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης (καθώς και το υφιστάμενο ΣΧΟΟΑΠ, προβλεπόμενου μεγαλύτερο συντελεστή δομήσεως) εν σχέσει προς το οποίο θα πρέπει να συγκρίνεται και να αξιολογείται ο εκάστοτε μελετώμενος σχεδιασμός, άρα και το προτεινόμενο Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Εν όψει των ανωτέρω, το σχέδιο διατάγματος προτείνεται νομίμως.

16. Κατά τα λοιπά, το υπό επεξεργασία σχέδιο προκαλεί τις εξής παρατηρήσεις:

Α) Στο πρώτο στοιχείο του προοιμίου πρέπει να μνημονευθούν οι εξουσιοδοτικές διατάξεις, που είναι οι εξής: το άρθρο 24 του ν. 3894/2010, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 παρ. 1 του ν. 4146/2013, καθώς και οι αντίστοιχες διατάξεις περί Ε.Σ.Χ.Α.Δ.Α. [άρθρα 11, 12 κ.λπ. του ν. 3986/2011], όπως η κάθε μία έχει τροποποιηθεί με νεότερες διατάξεις. Δεδομένου ότι

οι διατάξεις αυτές, οι οποίες είναι μακροσκελείς και λεπτομερειακές, έχουν τροποποιηθεί κατ' επανάληψη και ως προς σημεία που δεν αφορούν το υπό επεξεργασία σχέδιο και προκειμένου να διευκολυνθεί η Διοίκηση να καταρτίσει το προοίμιο κατά τρόπο σαφή και ευσύνοπτο, σκόπιμο είναι να εντοπισθούν και αναφερθούν οι επιμέρους διατάξεις που επιτρέπουν την έκδοση του συγκεκριμένου σχεδίου διατάγματος και να μνημονευθούν οι τροποποιήσεις μόνον αυτών. Λόγου χάρη, η μνεία ολόκληρου του άρθρου 11 Β του ν. 3986/2011, χωρίς, δηλαδή, εξειδίκευση των επιμέρους διατάξεων που αφορούν ακίνητα με χωρικό προορισμό τον τουρισμό – αναψυχή θα καθιστούσε απαραίτητο τον εντοπισμό και τη μνεία και όσων διατάξεων έχουν τροποποιήσει το άρθρο 11 Β ως προς τα ακίνητα με άλλο χωρικό προορισμό (π.χ. θεματικά πάρκα – εμπορικά κέντρα).

Β) Στο προοίμιο του σχεδίου γίνεται επίκληση μεγάλου αριθμού νομοθετημάτων, που δεν περιέχουν μάλιστα εξουσιοδοτικό χαρακτήρα. Η αναφορά στο προοίμιο των νομοθετημάτων αυτών μπορεί να παραμείνει προς το σκοπό της διευκόλυνσης της εφαρμογής του διατάγματος, δεδομένου ότι τα νομοθετήματα αυτά είναι, κατά γενικό κανόνα, πρόσφατα και περιέχουν κρίσιμες διατάξεις για την κατανόηση των ρυθμίσεων του σχεδίου. Πρέπει, όμως, η Διοίκηση να ελέγξει τα σχετικά στοιχεία του προοιμίου, προκειμένου να διορθωθούν τυχόν παραδρομές (π.χ. έλλειψη αναφοράς φύλλου ΕτΚ του ν. 4002/2011). Γίνεται, επίσης, επίκληση πλήθους οργανωτικών νομοθετημάτων και μάλιστα παλαιότερων, τα οποία έχουν έκτοτε τροποποιηθεί πολλές φορές (π.χ. π.δ. 189/2009 περί καθορισμού και ανακατανομής αρμοδιοτήτων υπουργείων του τότε καθορισθέντος κυβερνητικού σχήματος). Η Διοίκηση πρέπει να επιλέξει τα πλέον πρόσφατα και κρίσιμα, στα οποία στηρίζεται η αρμοδιότητα των οργάνων που συμπράττουν στην κατάρτιση του σχεδίου και το συνυπογράφουν, και να απαλείψει τα υπόλοιπα. Πρέπει, επίσης, να βελτιώσει τη σειρά με την οποία παρατίθενται τα διάφορα νομοθετήματα μνημονεύοντας πρώτα τις ουσιαστικές διατάξεις και μετά τις οργανωτικές. Πρέπει, τέλος, να ελέγξει τα στοιχεία των μνημονευομένων νομοθετημάτων, ιδίως στα στοιχεία του προοιμίου που περιέχουν χειρόγραφες διαγραφές και προσθήκες, οι οποίες, μάλιστα, δεν μονογράφονται από τους προτείνοντες υπουργούς.

Γ) Γενικότερα, το προοίμιο είναι υπερβολικά εκτενές και περιέχει 62 στοιχεία, που αποτελούν σχεδόν το σύνολο των στοιχείων του φακέλου. Αυτό εξηγείται σε μεγάλο βαθμό από το γεγονός ότι με το σχέδιο επιχειρείται η έγκριση περιβαλλοντικών όρων του σχεδίου, οι οποίοι συνδέονται με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως αυτά προκύπτουν από τα στοιχεία του φακέλου. Εν πάση περιπτώσει, η Διοίκηση καλείται να ελέγξει την ορθή αναγραφή όσων από τα στοιχεία αυτά θα διατηρήσει στο προοίμιο, προκειμένου να διορθώσει τυχόν παραδρομές (π.χ. πρέπει να διορθώσει την ημερομηνία στο στοιχείο 56 του προοιμίου -13.11.2013 αντί για 13.11.2012).

Δ) Στο άρθρο 2 παρ. 2 περ. α' υποπερ. αδ' του σχεδίου γίνεται αναφορά σε «τρεις υποπεριοχές» της υποζώνης Α1, οι θύλακες ανάπτυξης των οποίων έχουν ειδικά χαρακτηριστικά. Οι υποπεριοχές αυτές πρέπει να εμφανίζονται στο διάγραμμα που θα δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και να συμπεριληφθούν στον υπομνηματισμό του.

Ε) Στο άρθρο 3 παρ. 1 περ. α' υποπερ. αβ' του σχεδίου προβλέπεται ως περιβαλλοντικός όρος του σχεδίου η επαύξηση του συνδυαστικού αποτελέσματος των ελευθέρων χώρων με τις ελεύθερες ζώνες της Σ.Μ.Π.Ε., μεταξύ άλλων, και ως προς την «πολεοδομική λειτουργικότητά» τους. Ο όρος «πολεοδομική», αναφερόμενος σε περιοχή μη πολεοδομούμενη και παραμένουσα εκτός σχεδίου, πρέπει να απαλειφθεί ή να αντικατασταθεί από άλλον κατάλληλο, κατά την κρίση της Διοίκησης (π.χ. χωρική και αρχιτεκτονική).

Στ) Η ορθότητα των ξενόγλωσσων αρκτικολέξων που απαντώνται στο άρθρο 3 παρ. 1 περ. γ' του σχεδίου και αναφέρονται προδήλως σε τεχνικούς όρους, τελεί υπό την ευθύνη της Διοίκησης.

Ζ) Στο άρθρο 3 παρ. 1 περ. μ' του σχεδίου (στ. μα') ρυθμίζεται η προστασία των μη οριοθετημένων ρεμάτων. Επισημαίνεται ότι προς τα μη οριοθετημένα ρέματα εξομοιώνονται και τα μη νομίμως οριοθετημένα, λόγω χάρη λόγω αναρμοδιότητας του οργάνου που προέβη στην οριοθέτησή τους (πρβλ. πρακτικό επεξεργασίας Ολομ. 262/2003), τούτο δε λόγω του κανονιστικού χαρακτήρα των πράξεων οριοθέτησης των ρεμάτων.

Η) Η περ. π' της παρ. 1 του άρθρου 3 του σχεδίου ρυθμίζει τις επιτρεπτές επεμβάσεις σε «τυχόν» αναδασωτέες εκτάσεις εντός του Ε.Σ.Χ.Α.Σ.Ε. Η Διοίκηση καλείται να επανεξετάσει τη σκοπιμότητα αυτής της ρύθμισης, ενόψει της δηλώσεως των εκπροσώπων της ότι δεν υπάρχουν σήμερα στην περιοχή αναδασωτέες εκτάσεις. Εν πάση περιπτώσει, η διάταξη, εφόσον παραμείνει, πρέπει να αναδιατυπωθεί ως εξής: «Στις εκτάσεις του ακινήτου που κηρύσσονται αναδασωτέες επιτρέπονται επεμβάσεις που αποσκοπούν στον επανεποικισμό τους με δασική βλάστηση. Άλλες επεμβάσεις που προβλέπονται από τη δασική νομοθεσία στις εκτάσεις αυτές είναι επιτρεπτές μόνον εφόσον λαμβάνεται μέριμνα για την ελαχιστοποίηση της επίδρασης στο δασικό οικοσύστημα».

Θ) Η Διοίκηση καλείται να διεξέλθει επιμελώς και το κείμενο του σχεδίου πριν το προωθήσει στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας, προκειμένου να διορθώσει τυχόν παροράματα.

Η παρούσα γνωμοδότηση εκδόθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2015.

Ο Πρόεδρος

Η Γραμματέας

Σωτ. Αλ. Ρίζος

Μ. Παπασαράντη