

**ΣτΕ 557/2018 (Τμ. Ε')**

**Πρόεδρος:** Α. Ράντος, **Αντιπρόεδρος ΣτΕ,** **Εισηγητής:** Χ. Λιάκουρας, **Πάρεδρος ΣτΕ,**  
**Δικηγόροι:** Δ. Μπελαντής, Ε. Γκαράνη, **Πάρεδρος ΝΣΚ,** Α. Ράλλης, **Πάρεδρος ΝΣΚ,** Ε. Τσιάντη, Γ. Δελλής

**Διατάξεις:** άρθρα 13 ν. 3986/2011, 2 (§ 1) πδ/τος της 01-05.03.2004, πδ/γμα της 30.09.2016 (ΑΑΠ 191), ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΚΑΧ ΜΑΕ/Φ 3/73839/41734/3569/853/29.03.2016

**Νόμιμο το προσβαλλόμενο πδ/γμα περί εγκρίσεως Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ), τροποποιήσεως του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης» και καθορισμού χρήσεων γης και όρων δόμησης. Η έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης» θεωρείται ως περιοχή εντός σχεδίου ήδη από το έτος 1955, ως προς την οποία δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.**

2. Επειδή, με την κρινόμενη αίτηση ζητείται η ακύρωση του από 30.9.2016 πδ/τος με τίτλο «Έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου και τροποποίηση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης» και καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης» (ΑΑΠ 191).

5. Επειδή, με το άρθρο 1 παρ. 1 του προσβαλλόμενου διατάγματος εγκρίνεται το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) και τροποποιείται το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως Βουλιαγμένης Αττικής στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης» επιφανείας 301.864,99 τ.μ., κατά ζώνες, όπως αυτές απεικονίζονται στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:5.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, με την από 27234/2016 πράξη του. Στην ίδια παρ. 1 του άρθρου 1 του διατάγματος ορίζεται ότι στην έκταση του ΕΣΧΑΔΑ δεν εμπίπτει ο Ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα, ο οποίος βρίσκεται μεταξύ των δύο τμημάτων του ΕΣΧΑΔΑ και ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, κατά τα οριζόμενα ειδικότερα στην ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΚΑΧ ΜΑΕ/Φ 3/73839/41734/3569/853/29.03.2016 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Με την παρ. 2 του αυτού άρθρου 1 καθορίζεται, για το σύνολο της ως άνω περιγραφόμενης έκτασης του «Αστέρα Βουλιαγμένης», συντελεστής δόμησης 0,2 και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 56.500 τ.μ., συντελεστής κάλυψης 0,1 καθώς και χρήσεις γης και όροι δόμησης κατά ζώνες, ως εξής: α) Η Ζώνη ΙΑ, επιφανείας 61.505 τ.μ., εκ των οποίων 9.170 τ.μ. εμπίπτουν και στη Ζώνη ΙΙ, ορίζεται ως Περιοχή Αποκατάστασης Φυσικού Τοπίου, στην οποία επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 2 παρ. 1 του από 1/5.3.2004 πδ/τος και απαγορεύεται κάθε δόμηση. Στη ζώνη αυτή επιτρέπεται η διατήρηση, ανακαίνιση και αποκατάσταση των υφισταμένων νομίμων κατασκευών εντός του κελύφους αυτών, για τις επιτρεπόμενες χρήσεις, χωρίς αύξηση δόμησης, κάλυψης και όγκου και ορίζεται ότι η υφιστάμενη ιδιωτική οδός εντός της ζώνης αυτής πεζοδρομείται και ότι με τη μελέτη του άρθρου 13 του ν. 3986/2011 που θα ακολουθήσει εξασφαλίζεται ο κοινόχρηστος χαρακτήρας της. β) Η Ζώνη ΙΒ, επιφανείας 156.236,55 τ.μ., ορίζεται ως Περιοχή Προστασίας Φυσικού Τοπίου, στην οποία εντάσσονται τα τμήματα της έκτασης «Αστέρας Βουλιαγμένης», τα οποία δεν εμπίπτουν στις Ζώνες

II και III (IIIΑ και IIIΒ). Στην εν λόγω ζώνη IB διατηρείται και προστατεύεται το φυσικό ανάγλυφο και απαγορεύεται κάθε νέα δόμηση, με εξαίρεση την κατασκευή μέχρι τριών (3) εγκαταστάσεων εισόδου, στα αντίστοιχα σημεία εισόδων - εξόδων του ακινήτου, με μέγιστη δόμηση 15,00 τ.μ. έκαστη και μέγιστο ύψος 3,50μ και τη διατήρηση και βελτίωση των υφισταμένων εσωτερικών δικτύων, μετά από έγκριση της χωροθέτησής τους, ενώ ορίζεται ότι, σε περίπτωση κατάργησης υφισταμένων δικτύων και διαμορφώσεων, το τοπίο αποκαθίσταται υποχρεωτικά και ότι όλες οι λοιπές κατασκευές απομακρύνονται ή καθαιρούνται, πλην της υπόγειας δεξαμενής πυρόσβεσης και του υφισταμένου ελικοδρομίου, γ) Η Ζώνη II επιφανείας 10.256 τ.μ., καθορίζεται ως Ζώνη Α' Απόλυτης Προστασίας αρχαιολογικού χώρου, από τη ζώνη δε αυτή 9.170 τ.μ. εμπίπτουν και στη Ζώνη ΙΑ, η οποία αποτελεί τμήμα της Ζώνης Α' του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου, στην οποία απαγορεύεται η δόμηση και ισχύουν οι όροι προστασίας της που καθορίζονται με τις σχετικές αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Προβλέπεται, επίσης, ότι στη ζώνη αυτή πρέπει να εξασφαλίζεται η ακώλυτη πρόσβαση στον προϊστορικό οικισμό και την εγκατάσταση ελληνιστικών χρόνων και η απρόσκοπτη συνέχιση της ανασκαφικής έρευνας. δ) Η Ζώνη III, εμβαδού 83.037,44 τ.μ., καθορίζεται ως Περιοχή Τουρισμού - Αναψυχής - Παραθεριστικής Κατοικίας. Στην εν λόγω ζώνη καθορίζονται με οικοδομική (κόκκινη) γραμμή Περιοχές Ανάπτυξης (ΠΑΝ), με γενικό προορισμό τη χρήση τουρισμού - αναψυχής - παραθεριστικής κατοικίας του άρθρου 19 του ν. 4269/2014. Η ανωτέρω Ζώνη III υποδιαιρείται σε δύο μερικότερες ζώνες. Στη Ζώνη IIIΑ, η οποία προβλέπεται ως ζώνη ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων, οριοθετείται από τα περιτυπώματα των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων, αποτελείται από τις υπ' αριθμ. 1 έως 39 Π.ΑΝ., με επιτρεπόμενη χρήση τα ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, με τις συνοδές τους χρήσεις, ήτοι αθλητικές εγκαταστάσεις εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης κοινού, εμπορικά καταστήματα, εστίαση, σνακ μπαρ, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης-αναψυχής και στάθμευση, για την εξυπηρέτηση των τουριστικών εγκαταστάσεων. Στη ζώνη αυτή επιτρέπονται, μετά την έκδοση των απαιτούμενων αδειών, η διατήρηση ανακαίνιση, αποκατάσταση, ανακατασκευή, εξυγίανση, εκσυγχρονισμός των υφιστάμενων εγκαταστάσεων εντός εγκεκριμένου όγκου και κάλυψης αυτών καθώς και η κατεδάφιση (μερική ή ολική) των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων για την κατασκευή προσθηκών στα υφιστάμενα κτίρια ή για τη δημιουργία νέων. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 19 μ. για τα ξενοδοχεία (ΠΑΝ 35 και ΠΑΝ 38), σε 3,5μ. για τις καμπάνες πλησίον της Ζώνης Α' Απόλυτης Προστασίας (ΠΑΝ. 05-15 και 17-19) και σε 7,5 μ. για τις υπόλοιπες ΠΑΝ στη ζώνη αυτή. Εξάλλου, στη Ζώνη IIIΒ, επιφανείας 43 περίπου στρ., καθορίζεται η υπ' αριθ. 40 ΠΑΝ, με χρήση τουρισμού - αναψυχής - παραθεριστικής κατοικίας και επιτρεπόμενη χρήση την κατοικία, στη ζώνη δε αυτή επιτρέπεται η ανέγερση μέχρι 15 κατοικιών σε 13 το πολύ κτιριακές μονάδες, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 7,50 μ., μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση τα 15.000 τ.μ. μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κάλυψης τα 8.000 τ.μ. και ελάχιστη απόσταση μεταξύ κτιρίων τα 15,00 μ. Στη ζώνη αυτή επιβάλλεται και η φύτευση σε ποσοστό 75% της μη καλυπτόμενης επιφάνειας και η ανάπτυξη των κατοικιών με βάση τα σύγχρονα πρότυπα βιοκλιματικού

σχεδιασμού, με χρήση συστημάτων εξοικονόμησης ενεργειακής κατανάλωσης, όπως ειδικότερα προβλέπεται στο άρθρο 2 του σχεδίου, επιτρέπεται δε κατά τις κείμενες διατάξεις, η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, οριζοντίων και καθέτων, επί των κτιρίων και εγκαταστάσεων της ζώνης αυτής, ύστερα από έγκριση της χωροθέτησης του οικείου επενδυτικού σχεδίου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011. Πέραν των ανωτέρω, με το άρθρο 1 παρ. 2 του διατάγματος ορίζονται και πρόσθετοι περιορισμοί σχετικά με τις επιμέρους χωροθετήσεις των χρήσεων. Ειδικότερα ορίζεται ότι στη ζώνη IIIA, για τη χρήση ξενοδοχείων και τουριστικών εγκαταστάσεων, προβλέπεται δόμηση τουλάχιστον 41.455,00 τ.μ., η οποία δύναται να προσαυξηθεί κατ' αναλογία της δόμησης που δεν θα πραγματοποιηθεί στη Ζώνη IB, χωρίς σε καμία περίπτωση να υπερβαίνει τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση στο ακίνητο και ότι κατά τα λοιπά εφαρμόζονται οι διατάξεις του ΝΟΚ, ενώ στην παρ. 3 του αυτού άρθρου 1 ορίζεται ότι κατά τη χωροθέτηση του οικείου επενδυτικού σχεδίου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 3986/2011, θα εξασφαλίζεται η ελεύθερη πρόσβαση όλων των πολιτών στην παραλία και τον αιγιαλό μέσω κοινόχρηστου οδικού δικτύου ή πεζόδρομου. Περαιτέρω, με το άρθρο 2 του σχεδίου εγκρίνεται η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ΕΣΧΑΔΑ του Δημοσίου Ακινήτου «Αστέρας Βουλιαγμένης» και της τροποποίησης του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης στην έκταση του «Αστέρα Βουλιαγμένης», υπό τους εκτιθέμενους στο άρθρο 2 αναλυτικά όρους και περιορισμούς δόμησης, στους οποίους περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η συνοχή και αυξημένη οικολογική συνέργεια με το πράσινο των ζωνών IA και IB, καθώς και η χωροθέτηση των επιμέρους ειδικών χρήσεων και εγκαταστάσεων του άρθρου 1 με τρόπο που να διασφαλίζει τον περιορισμό των μορφολογικών αλλοιώσεων του φυσικού τοπίου, την ένταξη των ανθρωπογενών παρεμβάσεων στην αισθητική του τοπίου και την προσαρμογή των έργων στο περιβάλλον καθώς και τη διασφάλιση πρόσβασης όλων των πολιτών στην παραλία και τον αιγιαλό. Στο ίδιο άρθρο 2 του προσβαλλόμενου διατάγματος ορίζεται, ακόμη, ότι στη Ζώνη IIIA επιβάλλεται η λειτουργία των υφιστάμενων ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, ότι στη Ζώνη IIIB, η ανέγερση των κατοικιών πραγματοποιείται μόνο μετά την κατεδάφιση των υφιστάμενων κτιριακών υποδομών, ότι η χωροθέτηση των κατοικιών πραγματοποιείται με την ελάχιστη δυνατή αλλοίωση του φυσικού ανάγλυφου και της υφιστάμενης βλάστησης, υπό τους προβλεπόμενους στο σχέδιο διατάγματος όρους, και ότι κάθε δέντρο που θα αφαιρεθεί κατά την κατασκευαστική περίοδο πρέπει να αντικαθίσταται με ένα ή περισσότερα νέα εντός των ορίων του ακινήτου, ώστε να διατηρείται ή αυξάνεται το ισοζύγιο πρασίνου. Περαιτέρω, με το άρθρο 2 επιβάλλονται και ειδικοί πρόσθετοι όροι, σύμφωνα με τους οποίους κατά την αδειοδοτική ωρίμανση και την εκτέλεση εργασιών κατασκευής λαμβάνεται μέριμνα για την προστασία της έκτασης του ακινήτου που βρίσκεται εντός του αρχαιολογικού χώρου, σύμφωνα με τις αποφάσεις του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ 26/113248/58371/7755/3741/4.9.2013 «Κήρυξη και οριοθέτηση αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας - Βάρης - Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΑΑΠ 350) και ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΙΠΚΑ/ΤΑΧ/Φ 43/211149/13904/13939/6398/13.11.2013 «Καθορισμός Ζωνών Προστασίας αρχαιολογικού χώρου στην περιοχή της Βουλιαγμένης, Δήμου Βούλας

- Βάρης - Βουλιαγμένης, Περιφέρειας Αττικής» (ΑΑΠ 402), προβλέπεται δε επιπλέον ότι ο ναός του Απόλλωνα Ζωστήρα μεταξύ των δύο τμημάτων ΕΣΧΑΔΑ, ο οποίος ανήκει στο Δημόσιο, πρέπει να μετατραπεί σε οργανωμένο επισκέψιμο αρχαιολογικό χώρο, με ξεχωριστή είσοδο από τον δημόσιο δρόμο, αποκομμένη από τις λουτρικές εγκαταστάσεις, προκειμένου το μνημείο να είναι προσβάσιμο τις ώρες και ημέρες που ισχύουν για τους αρχαιολογικούς χώρους, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΠΚ/ΔΠΚΑ/ΤΠΚΑΧ ΜΑΕ/Φ 3/73839/41734/3569/853/29.3.2016 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού. Τέλος, στην παρ. 2 του άρθρου 2 προβλέπεται η παρακολούθηση των επιπτώσεων στο περιβάλλον από την εφαρμογή του σχεδίου σε κάθε στάδιό του, με την χρησιμοποίηση περιβαλλοντικών δεικτών, οι τιμές των οποίων, καθώς και των λοιπών μεγεθών παρακολούθησης των περιβαλλοντικών επιπτώσεων, θα αποτυπώνονται σε ετήσια έκθεση, στην οποία θα περιλαμβάνονται, επίσης, η επεξεργασία και η αξιολόγηση των σχετικών αποτελεσμάτων, καθώς και οι προτάσεις για τις τυχόν απαιτούμενες διορθωτικές ενέργειες.

6. Επειδή, με την 48660/2862/10.5.1989 απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Δ' 419) εγκρίθηκε το ΓΠΣ του Δήμου Βουλιαγμένης, το οποίο περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 4.000 κατοίκων (πληθ. 1991) με την επέκταση του σχεδίου σε 2 οδούς και τη δημιουργία τεσσάρων πολεοδομικών ενοτήτων (Άγιος Νικόλαος, Μεγάλο Καβούρι, Κεντρική Βουλιαγμένη, Συνοικισμός Εμπορίου) και με την ένταξη στο σχέδιο ζωνών ειδικών χρήσεων, πλην κατοικίας, με χρήση τουρισμού αναψυχής στην περιοχή βόρεια της λίμνης και τμήματος της λίμνης, στη χερσόνησο του Μικρού Καβουριού (Αστέρας) και στην πλαζ Βουλιαγμένης, όπως φαίνεται στο χάρτη Π-1. Το ΓΠΣ περιλαμβάνει ακόμη τον προσδιορισμό των χρήσεων γης και τη λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, με τον χαρακτηρισμό της χερσονήσου του Μικρού Καβουριού και της λίμνης της Βουλιαγμένης ως χώρων ιδιαίτερου ιστορικού ενδιαφέροντος (ζώνες Δ1 και 11) και τον χαρακτηρισμό της περιοχής γύρω από τη λίμνη της Βουλιαγμένης (στοιχείο ΣΤ) ως ζώνης ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Στη συνέχεια, με την απόφαση 96418/6397/1991 (Δ' 857) του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ εγκρίθηκε: «α) η τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Βουλιαγμένης που έχει εγκριθεί με την 48660/2862/89 απόφαση των Υπουργών Γεωργίας και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και β) η τροποποίηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου Κοινότητας Βάρης που έχει εγκριθεί με την 56294/2362/86 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, με την επέκταση των ορίων αυτών σε δύο ζώνες ειδικών χρήσεων με χρήση «Τουρισμού-Αναψυχής» όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 8 του από 23.2.1987 πδ/τος (Δ' 166) και ειδικότερα κατοικία, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως φαίνεται στους δύο χάρτες Π-1 σε κλίμακα 1:10.000. Ο συντελεστής δόμησης των ζωνών ειδικών χρήσεων ορίζεται σε 0,02 ...». Το ανωτέρω ΓΠΣ ακυρώθηκε με την 3159/1993 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας για τον λόγο ότι δεν συνδημοσιεύθηκε στην ΕτΚ το διάγραμμα στο οποίο παραπέμπει, με αποτέλεσμα να μην αποκτήσει νόμιμη υπόσταση (βλ. και ΣτΕ 4530/2013 7μ.). Στη συνέχεια εκδόθηκε η 35254/7224/1.12.1997 κοινή απόφαση των Υπουργών ΠΕΧΩΔΕ και Γεωργίας (Δ' 1129), με το άρθρο 1 της οποίας εκ νέου εγκρίθηκε εκ νέου το ΓΠΣ του Δήμου Βουλιαγμένης (Ν. Αττικής), όπως τα όριά του προσδιορίζονται με κόκκινη γραμμή στο χάρτη Π.1



σε κλίμακα 1: 10.000, με την πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμιακό μέγεθος 3.230 κατοίκων και τη δημιουργία τεσσάρων πολεοδομικών ενοτήτων - γειτονιών (Άγιος Νικόλαος, Μεγάλο Καβούρι, Κεντρική Βουλιαγμένη και Συνοικισμός Εμπορίου) και τον προσδιορισμό χρήσεων γης όπως φαίνεται στον ίδιο χάρτη, ορίσθηκε δε ότι «Στις ήδη υπάρχουσες ξενοδοχειακές και τουριστικές εγκαταστάσεις επιτρέπεται η δυνατότητα εκσυγχρονισμού». Τέλος, ο χάρτης του ΓΠΣ δημοσιεύθηκε εκ νέου διορθωμένος στο ΦΕΚ Δ' 193/1998. Στον χάρτη Π1 του ΓΠΣ η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου εμφανίζεται με διαγράμμιση στην οποία αντιστοιχεί η ένδειξη «τουρισμός- αναψυχή», χωρίς η χερσόνησος να υπάγεται σε πολεοδομική ενότητα του ΓΠΣ, όπως δε αναφέρθηκε, στο κείμενο του εγκεκριμένου ΓΠΣ προβλέπεται εν γένει ότι επιτρέπεται ο εκσυγχρονισμός των υφισταμένων ξενοδοχειακών και τουριστικών εγκαταστάσεων.

7. Επειδή, με το από 25.6.1928 πδ/γμα (Α' 108) είχε εγκριθεί το ρυμοτομικό σχέδιο του εξοχικού συνοικισμού Βουλιαγμένης, το οποίο τροποποιήθηκε στη συνέχεια με το από 31.5.1929 πδ/γμα (Α' 191) και το από 17.4.1936 βδ/γμα (Α' 177). Η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου δεν περιελήφθη στο ανωτέρω ρυμοτομικό σχέδιο. Επακολούθησε, όμως, το από 20.4.1951 βδ/γμα (Α' 121) με το οποίο εγκρίθηκε το σχέδιο ρυμοτομίας Βουλιαγμένης, κυρώθηκε η από 21.2.1951 σύμβαση μεταξύ του Δημοσίου, του ΟΔΕΠ και του Εκκλησιαστικού Ορφανοτροφείου Βουλιαγμένης σχετικά με την εφαρμογή του σχεδίου ρυμοτομίας και καταργήθηκε το προηγούμενο ρυμοτομικό σχέδιο. Σε ένα από τα πέντε διαγράμματα που εγκρίθηκε με το ανωτέρω από 20.4.1951 β.δ. αποτυπώνεται με πράσινο χρώμα και η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου ως ενιαία έκταση, χωρίς οικοδομικά τετράγωνα ή άλλες ρυμοτομικού χαρακτήρα διαρρυθμίσεις. Επίσης, με το άρθρο 5 του ανωτέρω διατάγματος απαγορεύθηκε η αλλοίωση του φυσικού τοπίου σε όλη την περιοχή του σχεδίου ρυμοτομίας καθώς και η κοπή δένδρων, πλην των αναγκαίων για την ανέγερση οικοδομών και την διάνοιξη των κοινοχρήστων χώρων. Εν συνεχεία, με το από 9.8.1955 βδ/γμα (Α' 229) τροποποιήθηκε και επεκτάθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης και τροποποιήθηκαν οι όροι δόμησης. Ειδικότερα, στο διάγραμμα που εγκρίθηκε με το ανωτέρω διάταγμα το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης χωρίζεται σε περιοχές με αριθ. 1 έως 5 και περιλαμβάνει, πλην άλλων, την περιοχή του «Λαιμού» (με αριθ. 2) καθώς και τη χερσόνησο του Μικρού Καβουρίου που αποτυπώνεται σε δύο ζώνες με αριθ. 3 (το δυτικό τμήμα της) και 4 (το ανατολικό τμήμα). Με το άρθρο 2 του ανωτέρω διατάγματος ορίσθηκε, πλην άλλων, ότι «1α) ... β) Εις τον κοινόχρηστον χώρον τον σημειούμενον υπ' αριθ. 2 εις το ως άνω διάγραμμα (περιοχή Λαιμού), επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον λουτρικών εγκαταστάσεων, περιπτέρου προς πώλησιν αναψυκτικών και κέντρου αναψυχής, γ) Εις τους χώρους τους σημειούμενους υπ' αριθ. 3 ... (περιοχή λόφου Ορφανοτροφείου και τμήμα δυτικής πλευράς χερσονήσου Μικρού Καβουρίου), επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον κεντρικών κτιρίων και παραρτημάτων δια ξενοδοχειακάς εγκαταστάσεις κέντρων αναψυχής και λουτρικών εγκαταστάσεων, δ) Εις τον κοινόχρηστον χώρον τον σημειούμενον υπ' αριθ. 4 ... (τμήμα ανατολικής πλευράς χερσονήσου Μικρού Καβουρίου) επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον λουτρικών εγκαταστάσεων, κέντρου αναψυχής και η εγκατάστασις ναυτικού ομίλου ... 2. Εις το ως άνω διάγραμμα η θέσις και η κάτοψις των κατά τα ανωτέρω κτιρίων σημειούται ενδεικτικώς, της ακριβούς θέσεως και των ακριβών διαστάσεων των

κτιρίων κανονισθησομένων κατά την κατά νόμον έγκρισιν των μελετών κατασκευής αυτών». Επακολούθησε το από 9.10.1959 βδ/γμα (Δ' 15) με το άρθρο μόνον του οποίου τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης, «όσον αφορά την δια μέσου της χερσονήσου Μικρού Καβουρίου και της περιοχής «Λαιμός» οδού (παρ. 1), ορίσθηκε δε στην παράγραφο 2 ότι «Εις τον χώρον ... (ήτοι εις ολόκληρον την χερσόνησον Μικρού Καβουρίου, εις ολόκληρον την περιοχήν "Λαιμός" εις την μεταξύ Λαιμού και κεντρικής αμμώδους παραλίας ζώνην την μεταξύ της προς Μικρό Καβούρι κυρίας οδού και της θαλάσσης και εις ολόκληρον την κεντρικήν αμμώδη παραλίαν της Βουλιαγμένης) επιτρέπεται η ανέγερσις μόνον λουτρικών, τουριστικών και ναυτικών εν γένει εγκαταστάσεων ως π.χ. αποδυτηρίων, ντους, σκιαδών, εγκαταστάσεων αθλοπαιδιών, εγκαταστάσεων και εντευκτηρίου ναυτικού αθλητισμού, αναψυκτηρίων, εστιατορίων, ξενοδοχείων αποτελουμένων είτε εξ ενιαίου οικοδομικού συγκροτήματος είτε εκ μεμονωμένων ανεξαρτήτων διαμερισμάτων (καμπάνες), καζίνου, θεάτρου, χορευτικών κέντρων, κρηπιδοτοίχων, αποβαθρών κ.τ.τ., επιτρεπομένης άμα και της περιφράξεως τμημάτων των περιοχών αυτών προς εξασφάλισιν της αποκλειστικής λειτουργίας των επί μέρους ως άνω εγκαταστάσεων. 3. Η ανέγερσις των ως άνω κτιρίων και εγκαταστάσεων εν γένει εντός του κατά την προηγούμενην παράγραφον χώρου γίνεται κατά το οικοδομικόν σύστημα των πτερυγών (ΓΟΚ άρθ. 6 παρ. 3) και άνευ τηρήσεως των περιορισμών των από 23.10.1928 (ΦΕΚ 231) και 26.8.1936 (ΦΕΚ 392) σχετικών διαταγμάτων περί όρων δομήσεως εκτός σχεδίου ρυμοτομίας». Με το από 28.2.1969 βδ/γμα (Δ' 59) αναθεωρήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων του ρυμοτομικού σχεδίου Βουλιαγμένης ανά τομείς (1, 1α, 1β, 1γ, 1δ, 2, 3, 4 και 5), όπως αυτοί αποτυπώνονται, στο σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα. Η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου αποτυπώνεται ως τομέας 3 (Τουριστική Ζώνη), στον οποίο, με το άρθρο 2 του ανωτέρω βδ/τος ορίζονται ελάχιστο πρόσωπο, βάθος και εμβαδόν των οικοπέδων (40 μ., 40 μ. και 3.000 τ.μ. αντιστοίχως) και περαιτέρω προβλέπεται ότι στον τομέα αυτόν επιτρέπονται «... μόνον εγκαταστάσεις κοινής χρήσεως, χαρακτήρος τουριστικού η θαλασσίου αθλητισμού, ήτοι ξενοδοχεία εις κτίρια ενιαία ή καταμερισμένα, εστιατόρια ή κέντρα αναψυχής του κοινού, λουτρικά εγκαταστάσεις ή εγκαταστάσεις θαλασσίου αθλητισμού, αλλά μόνον εφ' όσον αύται ανεγείρονται ή υπόκεινται εις εκμετάλλευσιν υπό του Δημοσίου ή της Κοινότητας Βουλιαγμένης ή του ΕΟΤ ή νομίμως αναγνωρισμένου Ναυτικού Σωματείου, των σχετικών μελετών εγκρινομένων δι' αποφάσεων του Υπουργού Δημοσίων Έργων μετά πρότασιν του ΕΟΤ και γνώμης του Συμβουλίου Δημοσίων Έργων ...». Με τις λοιπές διατάξεις του από 28.2.1969 βδ/γμα καθορίζονται κατά τομείς η μέγιστη κάλυψη (άρθρο 3), ο μέγιστος συντελεστής δόμησης (άρθρο 4), το οικοδομικό σύστημα (πανταχόθεν ελεύθερο, άρθρο 5), ο μέγιστος αριθμός ορόφων και το μέγιστο ύψος (άρθρο 6), οι παρεκκλίσεις και άλλοι πολεοδομικής φύσεως περιορισμοί (άρθρα 7 και 8). Με το άρθρο μόνον του από 19.1.1975 πδ/τος (Δ' 41/1976), τροποποιήθηκαν τα άρθρα 3 και 4 του από 28.2.1969 βδ/τος και η μέγιστη δυναμένη να καλυφθεί επιφάνεια κάθε οικοπέδου ορίσθηκε για τον τομέα 3 σε 10% (αντί του ισχύοντος 5%) της επιφανείας τους, ο δε συντελεστής δόμησης ορίσθηκε για τον αυτό τομέα σε 0,20 (αντί του ισχύοντος 0,15) (βλ. και ΠΕ 887/1975). Εν συνεχεία, με το από 8.2.1978 πδ/γμα (Δ' 98) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο Βουλιαγμένης με τον καθορισμό χώρου για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων και τον

καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης αυτού. Ειδικότερα, με το άρθρο 1 του ανωτέρω διατάγματος προσδιορίζεται ο χώρος αυτός υπό τα στοιχ. α, β, γ, ... σ, τ, υ, ο, π, ρ, σ και α, όπως αποτυπώνεται στο σχετικό διάγραμμα, και με το άρθρο 2 του αυτού διατάγματος ορίζεται ως οικοδομικό σύστημα το πανταχόθεν ελεύθερο, ποσοστό κάλυψης 20% της επιφανείας του χώρου, μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις και συντελεστής δομήσεως 0,4. Ακολούθως, με το από 24.7.1978 πδ/γμα (Δ' 376) καθορίστηκαν όροι και περιορισμοί δομήσεως σε περιοχές του Λεκανοπεδίου Αττικής, όπως οι όροι αυτοί αναφέρονται στα άρθρα 1, 2 και 3 του ανωτέρω πδ/τος σε συνδυασμό με τα σχετικά διαγράμματα. Επακολούθησε η απόφαση 436158/7.8.1990 του Νομάρχη Πειραιά (Δ' 452), με την οποία τροποποιήθηκαν οι όροι και περιορισμοί δόμησης του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου καθώς και της τουριστικής ζώνης Βουλιαγμένης, για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος και της δασικής βλάστησης της περιοχής καθώς και για την διατήρηση των κοινοχρήστων χώρων της τουριστικής ζώνης που εξυπηρετεί μεγάλο όγκο επισκεπτών από την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και του Πειραιά για τον σκοπό αναψυχής. Με την απόφαση αυτή, πλην άλλων, οι περιοχές του Λαιμού και του Μικρού Καβουρίου εντάσσονται στον τομέα Γ, για τον οποίο προβλέπεται ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος 7,50 μ. και συντελεστής δόμησης 0,05, ενώ για τα όρια αριότητας και τα ποσοστά κάλυψης των οικοπέδων ορίστηκε ότι ισχύουν οι διατάξεις των αντίστοιχων διαταγμάτων ρυμοτομίας (άρθρα 2 και 3). Επίσης, με το άρθρο 5 της απόφασης αυτής καθορίζονται γενικές διατάξεις για τους τομείς του ρυμοτομικού σχεδίου και της τουριστικής ζώνης (έλεγχος μελετών από την ΕΠΑΕ, κατασκευή στέγης, απαγόρευση πυλωτής κ.λπ.). Η ανωτέρω (436158/367/07.08.1990) νομαρχιακή απόφαση δημοσιεύθηκε εκ νέου στο ΦΕΚ (Δ' 753/1993) με το διάγραμμα που τη συνοδεύει και συμπληρώθηκε με την 10362/86/1994 απόφαση του αυτού Νομάρχη (Δ' 777), με την απαγόρευση κατασκευών πάνω από το κτίριο και την υποχρεωτική κατασκευή στέγης κ.λπ. Περαιτέρω, με την παρ. 9 του άρθρου 41 του ν. 3105/2003 (Α' 29) ορίστηκε ότι «Στη συνολική έκταση τριακοσίων πέντε χιλιάδων (305.000) τ.μ. περίπου, ιδιοκτησίας κατά εκατόν δέκα χιλιάδες (110.000) τ.μ. του ΕΟΤ και κατά εκατόν ενενήντα πέντε χιλιάδες (195.000) τ.μ. της ΑΞΕ Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης, στην περιοχή Μικρό Καβούρι Βουλιαγμένης, όπου έχει ανεγερθεί η ξενοδοχειακή και τουριστική μονάδα «Αστήρ Βουλιαγμένης», ο μέγιστος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,20».

8. Επειδή, όπως έχει γίνει δεκτό (ΠΕ 152/2016 Ολ., 28/2015) από τις διοικητικές πράξεις που παρατίθενται στις δύο προηγούμενες σκέψεις προκύπτει ότι η χερσόνησος του Μικρού Καβουρίου περιελήφθη στο σχέδιο πόλεως Βουλιαγμένης από το έτος 1955 ως ειδική τουριστική ζώνη, η οποία αποτυπώνεται στα σχετικά διαγράμματα περικλειόμενη με πράσινη γραμμή, χωρίς δηλαδή οικοδομικές γραμμές, τον χαρακτήρα δε αυτόν, ως ζώνη αποκλειστικά τουρισμού και αναψυχής σε περιοχή εντός σχεδίου πόλεως αλλά με ειδικές μόνον χρήσεις οι οποίες αναπτύχθηκαν ύστερα από έγκριση των σχετικών μελετών και την έκδοση οικοδομικών αδειών των ξενοδοχειακών μονάδων, διατήρησε η εν λόγω περιοχή και κατά τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως Βουλιαγμένης που προεκτέθηκαν (πρβλ. και ΠΕ 399/1955, 451/1959, 40/1969, 1300/1977). Συνεπώς, εν όψει των ανωτέρω, οι προβαλλόμενοι λόγοι ακυρώσεως: α) ότι η προσβαλλόμενη πράξη εντάσσει παρανόμως την επίδικη έκταση στο σχέδιο πόλεως καθώς

πρόκειται για εκτός σχεδίου έκταση με ανέκαθεν δασικό χαρακτήρα, αντίθετα προς το άρθρο 60 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως ισχύει, το οποίο απαγορεύει την ένταξη των δασών και των δασικών εκτάσεων στο σχέδιο πόλης, β) ότι με αυτή εγκρίνεται παρανόμως ΕΣΧΑΔΑ που προβλέπει δόμηση σε δασική έκταση, αντίθετα με την παρ. 3 του άρθρου 11 του ν. 3986/2011 (Α' 152), η οποία προβλέπει ότι η αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται χώροι που προστατεύονται από την κείμενη περιβαλλοντική νομοθεσία, πραγματοποιείται σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς που θέτουν οι σχετικές διατάξεις του ν. 998/1979 και ειδικότερα του άρθρου 60 αυτού και γ) ότι εγκρίνει την επέκταση των τουριστικών εγκαταστάσεων εντός δασικής έκτασης σε αντίθεση προς το άρθρο 49 του ν. 998/1979, το οποίο απαγορεύει τις εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα στα δάση και τις δασικές εκτάσεις, είναι απορριπτέοι, δεδομένου ότι στηρίζονται στην εσφαλμένη προϋπόθεση ότι η επίδικη έκταση ευρισκόταν εκτός του σχεδίου πόλης της Βουλιαγμένης και εντάσσεται, το πρώτον, με το προσβαλλόμενο διάταγμα, ενώ, όπως προαναφέρθηκε, έχει ήδη γίνει δεκτό, ότι πρόκειται για εντός σχεδίου έκταση ήδη από το έτος 1955 ως προς την οποία δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας. Κατά τη συγκλίνουσα δε άποψη του Συμβούλου Κ. Ευστρατίου, οι ανωτέρω λόγοι ακυρώσεως είναι απορριπτέοι καθόσον, ακόμη και αν θεωρηθεί ότι η επίδικη έκταση ευρίσκετο εκτός σχεδίου, η προσβαλλόμενη πράξη είναι νόμιμη, δεδομένου ότι, ενόψει των ανωτέρω διαδοχικών πολεοδομικών ρυθμίσεων που αφορούν τη συγκεκριμένη περιοχή, οι εντός αυτής τυχόν επιμέρους εκτάσεις δασικής μορφής έχουν πάντως ενταχθεί σε πολεοδομικό σχεδιασμό και ως εκ τούτου, νομίμως, τυγχάνουν ανάλογης μεταχείρισης με τις εκτάσεις που ευρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως.

9. Επειδή, με προσβαλλόμενου άλλου λόγου ακυρώσεως, η κρινόμενη αίτηση πρέπει να απορριφθεί, ενώ πρέπει να γίνει δεκτή η παρέμβαση.

**Διατακτικό:** Απορρίπτει την αίτηση.