

ΣτΕ ΠΕ 58/2018 (Τμ. Ε')

Μέλη: Α. Ράντος, Αντιπρόεδρος ΣτΕ, Εισηγητής: Δ. Βασιλειάδης, Πάρεδρος ΣτΕ

Χαρακτηρισμός και οριοθέτηση έκτασης για τη δημιουργία Σύνθετου Τουριστικού Καταλύματος στη θέση «Νησί Μάρεζα - Κοκόσι» της τοπικής κοινότητας Κατακαλίου Δήμου Κορινθίων, καθορισμός έργων, δραστηριοτήτων, εγκαταστάσεων και γενικής διάταξης κτηρίων και εγκαταστάσεων.

1. Με το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος επιχειρείται ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση έκτασης εμβαδού 780.635,12 τ.μ., υπαγομένης κατά το μεγαλύτερο τμήμα της στις διατάξεις του ν. 998/1979, για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος στη θέση «Νησί Μάρεζα - Κοκόσι» της Τοπικής Κοινότητας Κατακαλίου του Δήμου Κορινθίων, η έγκριση της γενικής διάταξης κτιρίων και εγκαταστάσεων, καθώς και ο καθορισμός των επιτρεπομένων χρήσεων και των περιορισμών δόμησης, του φορέα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και των κατευθύνσεων και μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος.

2. Με το εκτεθέν περιεχόμενο, το σχέδιο, προτεινόμενο από τους Υπουργούς Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού και τον Αναπληρωτή Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας Σωκράτη Φάμελλο, κατόπιν στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων και της .../27.3.2015 γνωμοδότησης του Περιφερειακού Συμβουλίου Πελοποννήσου, ευρίσκει κατ' αρχήν νόμιμο εξουσιοδοτικό έρεισμα στις διατάξεις του άρθρου 49 (παρ. 4 περ. ε') του ν. 998/1979, σε συνδυασμό με το άρθρο 29 παρ. 3 (περ. α', β' και γ') του ν. 2545/1997, των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 και του άρθρου 1 του ν. 4276/2014 (πρβλ. ΠΕ 53/2018 Ολ.), προκαλεί δε τις ακόλουθες παρατηρήσεις. ...

17. Το σχέδιο προτείνεται κατ' επίκληση διατάξεων της τουριστικής νομοθεσίας για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα καθώς και της δασικής νομοθεσίας που περιλαμβάνει ειδικές ρυθμίσεις για τις τουριστικές αυτές εγκαταστάσεις. Ειδικότερα, με τα άρθρα 8 και 9 του ν. 4002/2011 (Α' 180) προβλέφθηκε το πρώτον στη νομοθεσία η έννοια των συνθέτων τουριστικών καταλυμάτων και θεσπίστηκαν αναλυτικές ρυθμίσεις για την ίδρυση και λειτουργία τους [πρβλ. και άρθρο 2 του ν. 2160/1993, όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 8 (παρ. 1) του ν. 4002/2011 και ίσχυε μέχρι την κατάργησή του]. Στη συνέχεια δημοσιεύθηκε ο ν. 4276/2014 «Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις» (Α' 155), στο άρθρο 1 του οποίου ορίζονται τα εξής: ... Περαιτέρω, με το μεν άρθρο 8 του ίδιου ν. 4276/2014 αντικαταστάθηκε το τρίτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 2160/1993 (Α' 118) και ορίσθηκε ότι «Καταφύγιο» είναι ο τουριστικός λιμένας με βασικές κτιριολογικές υποδομές εμβαδού μέχρι 300 τ.μ. και με ελάχιστες παροχές και εξυπηρετήσεις ύδατος, ρεύματος, τηλεφώνου, διαδικτύου, καυσίμων, περισυλλογής καταλοίπων και απορριμμάτων, πυρόσβεσης, ενδιαίτησης και υγιεινής», με το δε άρθρο 51 παρ. 4 ορίσθηκε ότι καταργούνται, από την 1.1.2015, τα άρθρα 2, 3 και 4 του ν. 2160/1993.

18. Εξάλλου, στο ν. 4002/2011, στα άρθρα 8 και 9 του οποίου παραπέμπει κατά τα εκτεθέντα το άρθρο 1 (παρ. 2 περ. α' υποπερ. δδ') του ν. 4276/2014, και ειδικότερα

στο άρθρο 9 αυτού ορίζονται τα ακόλουθα: ... Περαιτέρω, με τις παρ. 2-6 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011 ορίζονται, μεταξύ άλλων, οι προϋποθέσεις σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών (οριζοντίων και καθέτων) και σύστασης ή μεταβίβασης σε τρίτους ενοχικών και εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών, οι υποχρεώσεις των φορέων διαχείρισης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και η λειτουργία των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων με βάση Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας που εγκρίνεται με απόφαση του Υπουργού Τουρισμού. Με την απόφαση 125/2012 του Υπουργού Πολιτισμού και Τουρισμού (Β' 195) εγκρίθηκε, κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 4002/2011, ο Πρότυπος Κανονισμός Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, ενώ με την 177/2012 απόφαση του αυτού Υπουργού (Β' 319), όπως τροποποιήθηκε με την 9347/2014 απόφαση της Υπουργού Τουρισμού (Β' 1013), καθορίστηκαν οι τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές, καθώς και οι λοιποί όροι και προϋποθέσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (κριτήρια καταλληλότητας γηπέδου, μεταξύ των οποίων η προϋπόθεση διατήρησης του ενιαίου της έκτασης, τεχνικές - κτιριοδομικές προδιαγραφές για τα ξενοδοχειακά καταλύματα, τις ειδικές τουριστικές υποδομές και τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες). Τέλος, στο άρθρο 1 του ν. 4179/2013 δίνεται η έννοια του «οργανωμένου υποδοχέα τουριστικών δραστηριοτήτων» και ορίζεται ότι: «1α. Ως “οργανωμένος υποδοχέας τουριστικών δραστηριοτήτων” ορίζεται η περιοχή που αναπτύσσεται βάσει ενιαίου σχεδιασμού, προκειμένου να λειτουργήσει κατά κύρια χρήση ως οργανωμένος χώρος ανάπτυξης δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής και άλλων συνοδευτικών του τουρισμού, δραστηριοτήτων ... β. Ως “οργανωμένοι υποδοχείς τουριστικών δραστηριοτήτων” νοούνται ιδίως: αα) Οι ...ΠΟΤΑ ... ββ) Οι ... ΠΟΑΠΔ ... γγ) Οι ... ΠΕΡΠΟ ... δδ) Τα Δημόσια Ακίνητα, των οποίων ο βασικός χωρικός προορισμός, σύμφωνα με τα οικεία εγκεκριμένα Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ) 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 (ΕΣΧΑΣΕ) του άρθρου 24 του ν. 3894/2010 (Α' 204) για επενδύσεις στον τομέα του τουρισμού. 2 ... 5. Οι διατάξεις των παρ. 3 και 4 του παρόντος εφαρμόζονται και για τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011 ...».

19. Κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 2 (περ. α' υποπερ. δδ') του ν. 4276/2014, ως σύνθετα τουριστικά καταλύματα χαρακτηρίζονται τα ξενοδοχειακά καταλύματα που ανεγείρονται σε συνδυασμό (α) με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και (β) με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, για την ίδρυση και λειτουργία των οποίων εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 4002/2011, ως εγκαταστάσεις δε ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται, μεταξύ άλλων, τα υδροθεραπευτήρια, οι μονάδες ιαματικής θεραπείας κ.ά. Περαιτέρω, όπως κρίθηκε (πρβλ. ΠΕ 53/2018 Ολ παρατ. 8), τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα αποτελούν σύγχρονη μορφή τουριστικών επιχειρήσεων, η δημιουργία των οποίων αποβλέπει, μέσω του συνδυασμού εντός του ιδίου ακινήτου διαφόρων μορφών τουριστικών εγκαταστάσεων, δηλαδή κλασικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και ειδικές τουριστικές υποδομές, στην αναδιάρθρωση του εγχώριου τουρισμού σε ένα πιο

βιώσιμο και ανταγωνιστικό πλαίσιο, στην αναβάθμιση των προσφερόμενων τουριστικών υποδομών της Χώρας και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου για όλους τους μήνες του χρόνου. Όπως δε προκύπτει από το πλέγμα των διατάξεων που ρυθμίζουν τους όρους και τις προϋποθέσεις λειτουργίας των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων, δηλαδή τα άρθρα 8 και 9 του ν. 4002/2011 και τις κατ' εξουσιοδότηση του νόμου αυτού εκδοθείσες κανονιστικές πράξεις, το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα λειτουργεί ως ενιαίο τουριστικό συγκρότημα, υπαγόμενο αποκλειστικώς για τον σκοπό αυτό στις διατάξεις της τουριστικής νομοθεσίας, επί γηπέδου, το οποίο δεν πολεοδομείται αλλά παραμένει, καθ' όλη τη διάρκεια λειτουργίας του καταλύματος, ενιαίο και αδιαίρετο, μη δεκτικό κατατμήσεως ή διανομής. Όσοι δε αποκτούν εμπράγματα δικαιώματα επί των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 8 παρ. 2 του ν. 4002/2011, καθίστανται υποχρεωτικά, όσον αφορά το γήπεδο, εξ αδιαίρετου συνιδιοκτήτες με τον φορέα εκμετάλλευσης του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και τους λοιπούς ιδιοκτήτες των επιπλωμένων τουριστικών κατοικιών (πρβλ. ΠΕ 53/2018 Ολ. παρατ. 8). Εξ άλλου, οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, οι οποίες αποτελούν τμήμα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, εντάσσονται στη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού καταλύματος και στερούνται λειτουργικής ανεξαρτησίας και αυτοτέλειας, εφόσον, αφενός μεν εξυπηρετούνται υποχρεωτικά από τους κοινόχρηστους χώρους του ξενοδοχειακού καταλύματος, οι οποίοι, για τον σκοπό αυτόν, πρέπει να παραμένουν σε πλήρη λειτουργία καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αφετέρου δε, διέπονται υποχρεωτικά από τον οικείο Κανονισμό Συνιδιοκτησίας και Λειτουργίας (πρβλ. ΠΕ 53/2018 παρατ. 8). Περαιτέρω, σύμφωνα με τις ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 9 (παρ. 3 περ. α') του ν. 4002/2011, τα σύνθετα τουριστικά καταλύματα υπόκεινται στους όρους και περιορισμούς της εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων του από 20.1.1988 πδ/τος (Δ' 61), με το άρθρο 1 του οποίου αντικαταστάθηκε το άρθρο 8 του από 6.10.1978 πδ/τος (Δ' 538). Με τις διατάξεις του άρθρου 8 του τελευταίου αυτού πδ/τος, όπως αντικαταστάθηκε και τροποποιήθηκε στη συνέχεια με την παρ. 3 του άρθρου 18 του ν. 2919/2001 (Α' 128), καθορίζονται, μεταξύ άλλων, οι όροι δόμησης των τουριστικών εγκαταστάσεων σε περιοχές εκτός σχεδίου (συντελεστής δόμησης, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, μέγιστο ποσοστό κάλυψης γηπέδου, ελάχιστη απόσταση κτιρίων κ.λπ., πρβλ. ΠΕ 53/2018 Ολ παρατ. 7).

20. Στο άρθρο 45 του ν. 998/1979 (Α' 289), όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014 (Α' 159), ορίζονται τα εξής: ... Περαιτέρω, στο άρθρο 49 του νόμου αυτού, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 36 του ανωτέρω ν. 4280/2014, και φέρει τον τίτλο «Εγκαταστάσεις τουριστικού χαρακτήρα» ορίζονται τα εξής: ... Εξάλλου, στο άρθρο 29 του ν. 2545/1997, όπως η παρ. 3 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 11 του ν. 4002/2011, ορίζεται ότι ...

21. Όπως κρίθηκε (πρβλ. ΠΕ 53/2018 Ολ. παρατ. 11), κατά ρητή πρόβλεψη των προαναφερθεισών διατάξεων του άρθρου 49 του ν. 998/1979 επιτρέπονται, μεταξύ άλλων, επεμβάσεις σε δημόσιες (παρ. 1) και ιδιωτικές (παρ. 1 και 4) εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα για τη δημιουργία των αναφερομένων στις διατάξεις αυτές τουριστικών εγκαταστάσεων, κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερομένου για τη χορήγηση έγκρισης επέμβασης από τον Γενικό Γραμματέα της οικείας Αποκεντρωμένης Διοίκησης μετά από εισήγηση της οικείας δασικής αρχής, εκτός



αν ορίζεται άλλως. Σύμφωνα με την παρ. 3 του ίδιου άρθρου, οι επεμβάσεις απαγορεύονται: α) σε δάση και δασικές εκτάσεις με ιδιαίτερο επιστημονικό, αισθητικό, οικολογικό και γεωμορφολογικό ενδιαφέρον ή που περιλαμβάνονται σε ειδικές ζώνες διατήρησης και ζώνες ειδικής προστασίας (εθνικούς δρυμούς, αισθητικά δάση, υγροβιότοπους, διατηρητέα μνημεία της φύσης, δίκτυα και περιοχές προστατευόμενες από τις διατάξεις του ενωσιακού δικαίου, αρχαιολογικούς χώρους, στο άμεσο περιβάλλον μνημείων και ιστορικούς τόπους), β) σε προστατευτικά δάση και δασικές εκτάσεις, γ) σε εκμεταλλεύσιμα ή παραγωγικά δάση και δασικές εκτάσεις, δ) σε πάρκα και άλση εντός των πόλεων ή των οικιστικών περιοχών, ε) σε δάση και δασικές εκτάσεις εντός βιομηχανικών ζωνών και στ) σε δάση και δασικές εκτάσεις εντός της περιφέρειας του Ν. Αττικής. Περαιτέρω, κατά τα οριζόμενα, ειδικότερα, στην παρ. 2 του άρθρου 49, το σχετικό αίτημα για τη χορήγηση έγκρισης επέμβασης συνοδεύεται από έκθεση τουριστικής αξιοποίησης, στην οποία πρέπει να τεκμηριώνεται ότι συντρέχει εξαιρετικός λόγος δημοσίου συμφέροντος, ότι εξυπηρετείται ανάγκη της εθνικής οικονομίας, ότι η σχεδιαζόμενη επένδυση επιφέρει ποσοτικά και ποιοτικά αποτελέσματα σημαντικής έντασης στην εθνική και τοπική οικονομία, στην απασχόληση και στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν και να αιτιολογείται ότι η επέμβαση αυτή αποτελεί το μόνο πρόσφορο μέσο για την ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος με τη μικρότερη δυνατή απώλεια δασικού πλούτου. Σύμφωνα δε με την παρ. 4 (περ. β' και γ') του ίδιου άρθρου 49, στην περίπτωση επεμβάσεων σε ιδιωτικές εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων της περ. Γ της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2160/1993 [ήδη σύνθετα τουριστικά καταλύματα του άρθρου 1 (παρ. 2 περ. α' υποπερ. δδ') του ν. 4276/2014] και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, το εν λόγω αίτημα για χορήγηση έγκρισης επέμβασης και η προαναφερθείσα έκθεση τουριστικής αξιοποίησης διαβιβάζονται από την αρμόδια περιβαλλοντική αρχή προς σχετική εισήγηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/201. Περαιτέρω, όπως επίσης κρίθηκε, οι διατάξεις αυτές του άρθρου 49 του ν. 998/1979, κατά το μέρος που προβλέπουν τη δυνατότητα επέμβασης σε ιδιωτικά δάση και δασικές εκτάσεις για τη δημιουργία σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, υπό τις τασσόμενες σε αυτές προϋποθέσεις και, πάντως, κατ' αποκλεισμό των επεμβάσεων σε κατηγορίες δασών και δασικών εκτάσεων της παρ. 3 του ίδιου άρθρου, είναι κατ' αρχήν ανεκτές και δεν προσκρούουν στις προστατευτικές των δασών και δασικών εκτάσεων διατάξεις του Συντάγματος (πρβλ. ΠΕ 53/2018 Ολ. παρατ. 12).

22. Στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης [6876/4871/2008 απόφαση της Ολομέλειας της Βουλής, (Α' 128)], το οποίο, σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 3 του ν. 4447/2016, επέχει εφεξής θέση Εθνικής Χωρικής Στρατηγικής έως την έγκριση αυτής κατά τις διατάξεις του νόμου αυτού, οπότε και θα ενσωματωθεί σε αυτήν, μεταξύ των βασικών στόχων και επιδιώξεων για τη χωρική διάρθρωση του τουρισμού (άρθρο 7) συγκαταλέγονται α) η ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη του τομέα του τουρισμού στο πλαίσιο της αξιοποίησης των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της Χώρας, β) η προσαρμογή και ο εμπλουτισμός του τουριστικού προϊόντος και του σχεδιασμού στα νέα δεδομένα

και τάσεις της τουριστικής αγοράς για τη βελτίωση της απόδοσης και της ανταγωνιστικότητας του τομέα, γ) η προώθηση νέων μορφών τουρισμού που αναμένεται να συμβάλλουν και στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, δ) η διάχυση της τουριστικής δραστηριότητας με ένταξη των αναξιοποίητων τουριστικά πόρων της ενδοχώρας στο προσφερόμενο προϊόν και με παράλληλη προστασία και διαφύλαξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους, ε) ο περιορισμός της διάσπαρτης εκτός σχεδίου δόμησης τουριστικών εγκαταστάσεων σε ευαίσθητες περιοχές, και, μεταξύ άλλων, στον ορεινό χώρο και στ) η διασύνδεση και διάχυση των αποτελεσμάτων του τουρισμού στους λοιπούς τομείς της οικονομίας και κυρίως στον πρωτογενή (ΠΕ 53/2018 ΟΛ. παρατ. 16). Περαιτέρω, στο άρθρο 6 (παρ. Α υποπαρ. Α.2.2) του ανωτέρω Γενικού Πλαισίου, που αφορά τη χωρική διάρθρωση των στρατηγικής σημασίας δικτύων υποδομών και υπηρεσιών μεταφορών ενέργειας και επικοινωνιών, τίθεται ως γενική κατεύθυνση η αναβάθμιση όλων των στρατηγικής σημασίας λιμένων της ηπειρωτικής χώρας και των νησιών, και δίνεται ειδικότερη κατεύθυνση, μεταξύ άλλων, για την κατασκευή νέων ή την αναβάθμιση υφισταμένων και μη λιμενικών υποδομών που ενισχύουν (σε συνδυασμό με εξειδικευμένες υπηρεσίες) την τουριστική ανάπτυξη της Χώρας μέσω του κλάδου της κρουαζιέρας.

23. Εξάλλου, με την 25294/2003 απόφαση της Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (Β' 1485), εγκρίθηκε το Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Πελοποννήσου. Στο εν λόγω χωροταξικό πλαίσιο (άρθρο 3 παρ. Α' και Β') αναλύονται η θέση και ο ρόλος της Περιφέρειας Πελοποννήσου στο διεθνή, ευρωπαϊκό και εθνικό χώρο επισημαίνεται ότι η τουριστική κίνηση (στοιχεία 1994) είναι εξαιρετικά χαμηλή (7% του συνολικού αριθμού τουριστών), αξιολογείται η υπάρχουσα κατάσταση και οι προοπτικές της Περιφέρειας, διαπιστώνεται ότι ο τομέας του τουρισμού αποτελεί τη βασική οικονομική δραστηριότητα με αυξημένες δυνατότητες στήριξης της αναπτυξιακής προοπτικής της μέσω της παροχής βελτιούμενων υπηρεσιών υπερτοπικού χαρακτήρα, καθώς και ότι η Περιφέρεια Πελοποννήσου διαθέτει εξαιρετικά σημαντικούς σε εθνικό και διεθνές επίπεδο τουριστικούς πόρους (αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία, παραδοσιακούς οικισμούς), που καλύπτουν όλο το φάσμα της Ελληνικής ιστορίας, οι οποίοι σε συνδυασμό με το μεγάλο μήκος ακτών, το φυσικό κάλλος των περιοχών της ενδοχώρας, την μη ύπαρξη σοβαρών περιβαλλοντικών προβλημάτων και τις ευμενείς κλιματολογικές συνθήκες, προσδίδουν ιδιαίτερες δυνατότητες συνδυασμένης ανάπτυξης εναλλακτικών μορφών τουρισμού με προοπτική ετήσιας διάρκειας. Στη συνέχεια του χωροταξικού πλαισίου (άρθρο 3 παρ. Γ) τίθενται οι στρατηγικές επιλογές και προτάσεις, στις οποίες περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, η ελεγχόμενη αξιοποίηση των παράκτιων περιοχών της (προστασία και διαχείριση) και η αξιοποίηση του ισχυρού συγκριτικού πλεονεκτήματος της Περιφέρειας με βάση το πολιτιστικό και φυσικό περιβάλλον, με σκοπό τις προοπτικές στήριξης του σχεδιασμού και της ανάπτυξης θεματικού και εναλλακτικού εξειδικευμένου ευρείας κλίμακας τουρισμού με αναμενόμενες σοβαρές θετικές επιδράσεις στην ανάπτυξη των λοιπών παραγωγικών τομέων. Ως προς τους φυσικούς πόρους υιοθετούνται η αρχή της αειφορίας, η αποφυγή αποψίλωσης δασών, η ορθολογική χρήση και διαχείριση των υπογείων και επιφανειακών υδάτων, η αποφυγή

υπεράντλησης και κατασπατάλησής τους, ο έλεγχος και η προστασία των παράκτιων υδροφόρων πόρων, η πρόληψη της ρύπανσης όλων των υδάτινων πόρων και ο έλεγχος της ποιότητας του πόσιμου νερού. Επίσης, όσον αφορά τη χωροταξική πολιτική, επείγουσα προτεραιότητα στον περιαστικό και αγροτικό χώρο είναι η προώθηση του σχεδιασμού των χρήσεων γης και η εκπόνηση, κατά προτεραιότητα, ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ στους παράκτιους ΟΤΑ σε εφαρμογή και του σχετικού «Ειδικού Πλαισίου για τον Παράκτιο Χώρο» σε συνδυασμό με την εκπόνηση ολοκληρωμένων μελετών διαχείρισης. Εξάλλου, ως προς τον τριτογενή τομέα επιλέγεται η στρατηγική της ανάπτυξης ευρέος φάσματος μορφών τουρισμού, ως ισχυρού σημαντικού συγκριτικού πλεονεκτήματος, που θα στηρίξει την οικονομική δραστηριότητα και την αναπτυξιακή προοπτική, παρέχοντας παράλληλα ποιοτικά αναβαθμισμένες υπηρεσίες υπερτοπικού χαρακτήρα, αλλά και η θέσπιση νέων αναπτυξιακών κινήτρων για τον τουρισμό στις ορεινές περιοχές, τις περιοχές με πολιτιστική και ιστορική σημασία, τις παράκτιες περιοχές και τις κορεσμένες τουριστικά περιοχές. Τα προτεινόμενα μέτρα προστασίας αφορούν μεταξύ άλλων την προστασία των ακτών από τις πιέσεις ανάπτυξης με την οριοθέτηση των φυσικών και ανθρωπογεωγραφικών ενοτήτων του παράκτιου χώρου και εκπόνηση των αντίστοιχων διαχειριστικών σχεδίων (ειδικό πλαίσιο για τον παράκτιο χώρο), ενώ ως προς το πρόγραμμα δράσης και τους άξονες δράσεων κατά τομείς, για τον τριτογενή τομέα δίδεται ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη του τουρισμού και προτείνεται, μεταξύ άλλων, η ενίσχυση εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής και η ανάπτυξη θεματικού τουρισμού, για δε τις μεταφορές προτείνεται η ανάπτυξη των υφισταμένων λιμένων και η δημιουργία ζωνών σκαφών αναψυχής εντός υφισταμένων λιμενικών εγκαταστάσεων σύμφωνα με σχετική μελέτη.

24. Σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ (Νοεμβρίου 2014), κατόπιν της οποίας προτείνεται το παρόν σχέδιο διατάγματος, ο σχεδιασμός του έργου περιλαμβάνει την υλοποίηση σύνθετου τουριστικού καταλύματος (εφεξής: «ΣΤΚ») 5 αστέρων, δυναμικότητας 810 κλινών, δηλαδή ξενοδοχείου, τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών, καταφυγίου τουριστικών σκαφών και τεχνητής παραλίας, ειδικής τουριστικής υποδομής και έργων υποδομής. Από το Κεφ. 1 της ΣΜΠΕ (μη τεχνική περίληψη), προκύπτουν ειδικότερα τα εξής: α) η επιφάνεια του γηπέδου ανέρχεται σε 780.635,12 m² και η δομήσιμη επιφάνεια του γηπέδου υπολογίζεται σε 134.031,45 m² (αγροτικές εκτάσεις + 10% των δασικών), ενώ η συνολικώς υλοποιούμενη επιφάνεια δόμησης του ΣΤΚ ανέρχεται σε 39.031,75m² και η συνολική επιφάνεια δόμησης των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε 23.419,05m², β) οι προβλέψεις του σχεδίου είναι σύμφωνες με το άρθρο 36 του ν. 4280/2014, δηλαδή η κάλυψη στις δασικές εκτάσεις δεν θα υπερβαίνει το 10% των χαρακτηρισμένων δασικών εκτάσεων (71,83 στρ), και η συνολική δομούμενη επιφάνεια θα ανέρχεται έως 39.031,75 m² με εφαρμογή ΣΔ για τα δασικά τμήματα 0,5 και 0,05 μέσο πραγματοποιούμενο ΣΔ του οικοπέδου [ορθ. γηπέδου], γ) οι κοινόχρηστες εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν, κτίριο αφίξεων - αναχωρήσεων, χώρους υποδοχής, εμπορικές χρήσεις, ταβέρνα, εστιατόριο, κέντρο υδροθεραπείας ιαματικού ύδατος ή spa ή κέντρο θαλασσοθεραπείας, παιδικό σταθμό, signature restaurant, poolbar II, θρησκευτικό χώρο, κτίριο υποστήριξης τουριστικού καταφυγίου σκαφών, εσωτερικούς υπόγειους επικλινείς ανελκυστήρες και



εξωτερικά τελεφερίκ, κτίριο υποστήριξης παραλίας, εγκαταστάσεις γηπέδων αντισφαίρισης, εγκατάσταση υποδοχής ελικοπτέρου, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων κ.ά., δ) η χωροθέτηση του καταφύγιου τουριστικών σκαφών, δυναμικότητας 54 περίπου σκαφών, προβλέπεται στην ανατολική εγκόλπωση που σχηματίζεται στο θαλάσσιο μέτωπο του γηπέδου στα βόρεια, ενώ στη δυτική εγκόλπωση που σχηματίζεται στο παραλιακό μέτωπο της περιοχής μελέτης χωροθετούνται η τεχνητή παραλία και δύο εξέδρες (345m² και 245 m² αντίστοιχα) επί πασσάλων στην εξωτερική ζώνη του κολπίσκου, ε) η τεχνητή παραλία θα περιλαμβάνει μια αμμώδη ζώνη με εμβαδόν περίπου 395 m² για τη δημιουργία της οποίας προβλέπεται κατασκευή ύφαλου αναβαθμού στην είσοδο του κολπίσκου, στ) το σύστημα τελεφερίκ προβλέπεται για την αποφυγή σημαντικών επεμβάσεων στη μορφολογία του εδάφους, ζ) ο χώρος υποδοχής ελικοπτέρου (20 x 20 m) θα χρησιμοποιείται για προσγείωση – απογείωση ενός ελικοπτέρου, όποτε απαιτηθεί, η) η λειτουργία κέντρου υδροθεραπείας ιαματικού ύδατος και κέντρου αναζωογόνησης, θα επιτευχθεί με τη μεταφορά νερού από την ιαματική πηγή της Ωραίας Ελένης Κορίνθου, και την κατασκευή υδρομαστευτικού έργου και αγωγού μεταφοράς νερού, θ) η επεξεργασία των λυμάτων αστικού τύπου του ΣΤΚ, μέχρι την κατασκευή δημοτικού αποχετευτικού δικτύου, θα γίνεται σε Εγκατάσταση Επεξεργασίας Λυμάτων (ΕΕΛ), ι) η πρόσβαση στην περιοχή θα πραγματοποιείται από τον ασφαλισμένο δευτερεύοντα δημοτικό δρόμο μέσου πλάτους μεγαλύτερου των 5,50 m σε όλο το μήκος του, ια) το υφιστάμενο χαλικοστρωμένο οδικό δίκτυο, μήκους 3,6 km, θα ενσωματωθεί στο εσωτερικό δίκτυο εξυπηρέτησης του ΣΤΚ και για τις ανάγκες του έργου θα διανοιχτεί και νέο οδικό δίκτυο μήκους περίπου 3,9 km, ιβ) η υδροδότηση θα γίνεται με εσωτερικό δίκτυο ύδρευσης, παράλληλα δε προβλέπεται δίκτυο αποχέτευσης, ομβρίων, πυρόσβεσης, δίκτυο ισχυρών ρευμάτων, εγκαταστάσεις κλιματισμού, θέρμανσης, αερισμού κ.ά, ιγ) οι ανάγκες ύδρευσης θα καλύπτονται από τη ΔΕΥΑ Κορίνθου, ενώ, αν αυτό δεν καταστεί δυνατό, θα επιλεγεί ως εναλλακτική λύση η αφαλάτωση είτε θαλασσινού είτε υπόγειου υφάλμυρου νερού, ιδ) οι ανάγκες άρδευσης θα καλύπτονται από τα επεξεργασμένα λύματα, ιε) η εκτίμηση για την επιφάνεια κατάληψης δασικών εκτάσεων και η πρόβλεψη νέων φυτεύσεων που θα επιφέρουν ισοζύγιο, θα στηριχθεί στη δασοτεχνική μελέτη του έργου (2014) η οποία προτείνει συγκεκριμένες επεμβάσεις στη βλάστηση και δασικές φυτεύσεις, και η οποία θα επικαιροποιηθεί κατά τη φάση της ΜΠΕ, η δε συνολική επιφάνεια προς φύτευση αλλά και οι εκτάσεις εντός της ιδιοκτησίας που θα επαναφυτευτούν θα οριστικοποιηθούν σε ειδική μελέτη εφαρμογής που θα γίνει σε επόμενο στάδιο σε συνεννόηση με το Δασαρχείο Κορίνθου, ιστ) η φυτοκάλυψη που θα απομακρυνθεί από την υφιστάμενη δασική έκταση αφορά έκταση 88,2 στρεμμάτων περίπου, συμπεριλαμβανομένης της έκτασης που θα καταλάβουν το οδικό δίκτυο και τα συνοδά έργα, όμως τα 35 στρ. θα καταλάβει το εσωτερικό οδικό δίκτυο το οποίο θα λειτουργήσει και ως αντιπυρική προστασία της δασικής έκτασης, ιζ) η επαναφύτευση δασικής βλάστησης στις στέγες των «υπόσκαφων» κατοικιών θα ανέρχεται σε 25,3 στρ. περίπου, ως δε αντιστάθμιση στην απομάκρυνση των δασικών ειδών προτείνεται να πραγματοποιηθεί φύτευση νέων δέντρων και θάμνων, κατόπιν οριστικής μελέτης σε συνεννόηση με το Δασαρχείο Κορίνθου, ιη) η συνολική έκταση προς φύτευση εκτιμάται σε 41 στρ.

στα οποία μπορεί να επαναφυτευτούν συνολικά 1.750 δέντρα και 20.970 θάμνοι και ιθ) η δασική βλάστηση της περιοχής επέμβασης μετά τις φυτεύσεις που προβλέπονται θα αυξηθεί κατά 873 δένδρα σε σχέση με τη σημερινή κατάσταση, δηλαδή θα αυξηθεί κατά 99,5%, αντίστοιχα δε θα αυξηθεί η θαμνώδης βλάστηση κατά 15.095 θάμνους, δηλαδή θα αυξηθεί κατά 256%, με αποτέλεσμα τη σημαντική αύξηση των ατόμων φυτοκάλυψης και τη λήψη ειδικών διαχειριστικών μέτρων αναβάθμισης και προστασίας της δασικής βλάστησης, για το σύνολο της έκτασης. Στη ΣΜΠΕ εκτίθεται ότι το ακίνητο χωροθετείται σε ιδιωτική δασική έκταση εντός των ορίων εφαρμογής του [υπό εκπόνηση] ΣΧΟΟΑΠ του τέως Δήμου Σαρωνικού και είναι σύμφωνο με τις χρήσεις που προτείνονται, ότι η πλησιέστερη περιοχή του δικτύου Natura 2000 είναι σε απόσταση 12,8 km δυτικά του ακινήτου και το πλησιέστερο καταφύγιο άγριας ζωής σε απόσταση 14 km, ότι στο δυτικό όριο της ιδιοκτησίας και εκτός αυτής εντοπίζεται αρχαιολογικός χώρος, ενώ ο πλησιέστερος κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος βρίσκεται στα δυτικά σε απόσταση 1,3 km, ότι ο πλησιέστερος οικισμός είναι η Κάτω Αλμυρή, τα όρια του οποίου βρίσκονται σε απόσταση 35 μέτρων από τα όρια της ιδιοκτησίας. Εξάλλου, ως προς τις σημαντικές περιβαλλοντικές επιπτώσεις, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι η περιοχή μελέτης δεν περιλαμβάνεται σε προστατευόμενη περιοχή και δεν αποτελεί οικοκλίνη σπάνιων ή προστατευόμενων ειδών χλωρίδας και πανίδας, ότι η χλωρίδα και πανίδα είναι η συνήθης της ευρύτερης περιοχής, ότι οι εργασίες θα εκδιώξουν προσωρινά ορισμένα κοινά είδη πανίδας και ορνιθοπανίδας, ότι μετά την παύση των εργασιών το μεγαλύτερο μέρος της πανίδας θα επιστρέψει στο χώρο, ο οποίος όχι μόνο θα διατηρήσει τη δασική του βλάστηση, αλλά θα την επαυξήσει και θα συντηρείται πλέον σε άριστη κατάσταση, ότι στις περιοχές επεμβάσεων στον πυθμένα της θάλασσας δεν εντοπίζονται χαρτογραφημένοι ευαίσθητοι οικότοποι ή προστατευόμενα είδη χλωρίδας και πανίδας, ενώ ο πυθμένας έχει σημαντική κλίση και είναι βραχώδης και ότι για τα λιμενικά έργα εκτιμάται ότι οι επιπτώσεις θα είναι μικρής έως μέτριας έντασης, αλλά προσωρινού χαρακτήρα, τοπικές και τελικά αναστρέψιμες. Επίσης, σε σχέση με τις δασικές εκτάσεις στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι σε κάθε περίπτωση η κάλυψη δεν θα υπερβαίνει το 10% των χαρακτηρισμένων δασικών εκτάσεων, δηλαδή τα 71,83 στρ., ότι με τη δασοτεχνική μελέτη εκτιμήθηκαν τα είδη που υλοτομούνται και περιγράφηκαν τα μέτρα και οι επεμβάσεις που σχεδιάζονται για την εξασφάλιση ισοζυγίου για την ορθή διαχείριση και προστασία της βλάστησης στο χώρο του γηπέδου, ότι αναμένεται τελικά μείωση της φυτοκάλυψης της δασικής έκτασης κατά 3,1%, ενώ εάν ληφθεί υπόψη η χρήση του οδικού δικτύου ως αντιπυρικής ζώνης προκύπτει θετικό ισοζύγιο +24,6% σε σχέση με την υπάρχουσα κατάσταση, ότι παράλληλα με τις φυτεύσεις που προτείνονται αναμένεται αύξηση των ατόμων δέντρων κατά 99,4% σε σχέση με τα άτομα που απομακρύνονται και αύξηση των ατόμων θάμνων κατά 257% σε σχέση με τα άτομα που απομακρύνονται και ότι συνολικά οι επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον κατά τη φάση κατασκευής θα είναι αρνητικές, μικρής έντασης, προσωρινές και τοπικές, ενώ κατά τη λειτουργία του έργου θα είναι θετικές, μικρής έντασης, μόνιμες και τοπικές. Εξάλλου, ως προς τις επιπτώσεις στον πληθυσμό, την υγεία, την ανάπτυξη και το πολιτιστικό περιβάλλον, στη ΣΜΠΕ εκτίθεται ότι το σχέδιο στη φάση της κατασκευής δεν επηρεάζει αρνητικά τον πληθυσμό στην άμεση περιοχή

μελέτης, καθώς λόγω της απόστασης από τους οικισμούς οι οχλήσεις θα είναι αμελητέες, ότι θα επηρεάσει πολύ θετικά τον πληθυσμό ως προς την απασχόληση και τη μείωση της ανεργίας, ότι η προτεινόμενη επένδυση εκτιμάται ότι θα δημιουργήσει κατά τη φάση της κατασκευής 220 άμεσες θέσεις εργασίας και 340 έμμεσες, ότι κατά τη λειτουργία θα δημιουργήσει 150 άμεσες θέσεις εργασίας (εντός του έργου) και 160 έμμεσες, ότι στη φάση της λειτουργίας θα προκαλέσει αύξηση του πληθυσμού, καθώς η πώληση των κατοικιών θα προσελκύσει νέους κατοίκους και επισκέπτες, ότι ως προς το πολιτιστικό-ιστορικό περιβάλλον κατά την κατασκευή δεν αναμένονται επιπτώσεις σε κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, σε ιστορικά μνημεία και γενικότερα σε θέσεις ιστορικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος, ότι ιδιαίτερα θετικές επιδράσεις αναμένονται στο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον τόσο κατά την κατασκευή όσο και κατά τη λειτουργία της επένδυσης λόγω της αύξησης της απασχόλησης, της αύξησης του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος και της ανάπτυξης στην περιοχή. Εξάλλου, οι επιπτώσεις στις υποδομές και τις γεωλογικές συνθήκες χαρακτηρίζονται ως μικρής έντασης οι οποίες μπορούν να αντιμετωπισθούν με τη λήψη των κατάλληλων τεχνικών μέτρων, ότι κατά την κατασκευή των υποδομών θα απαιτηθούν εκσκαφές γραμμικού κυρίως χαρακτήρα και μικρού βάθους, ότι οι εκσκαφές αναμένονται πιο έντονες κατά την κατασκευή των υπόσκαφων κτιρίων και ότι το τοπίο θα επανέλθει στην προηγούμενη μορφή με επανεπιχώσεις σημαντικού ποσοστού των εκσκαφών και με εδαφοκάλυψη και φύτευση των οροφών των κτιρίων. Οι επιπτώσεις στην ακτογραμμή θα είναι μόνιμες, αλλά περιορίζονται αποκλειστικά στις θέσεις των έργων και μπορούν να χαρακτηριστούν ως σημειακές ή περιορισμένου μήκους (κρηπίδωμα, τεχνητή παραλία), συνολικά δε οι επιπτώσεις του έργου στο έδαφος κατά τη φάση κατασκευής αξιολογούνται ως μικρής έως μέτριας έντασης, αρνητικές, τοπικές, βραχυπρόθεσμες, προσωρινές και αντιμετωπίσιμες σε μεγάλο βαθμό, ενώ κατά τη λειτουργία του έργου οι επιπτώσεις στο έδαφος θα είναι πολύ μικρές έως ουδέτερες. Στη συνέχεια της ΣΜΠΕ εξετάζονται οι επιπτώσεις στα ύδατα και οι απαιτούμενες ποσότητες ύδατος, οι επιπτώσεις στην ποιότητα του αέρα και το κλίμα και οι επιπτώσεις στο τοπίο. Ως προς το τοπίο σημειώνεται ότι οι θέσεις που προτείνονται για την κατασκευή των κτιρίων καταλαμβάνουν κατά ένα μέρος εκτάσεις που έχουν χαρακτηριστεί από τη δασική υπηρεσία ως μη δασικές (αγροτικές), ενώ κατά το υπόλοιπο μέρος δασικές εκτάσεις και τα κτίρια θα είναι κυρίως υπόσκαφα, ότι με τις φυτεύσεις και τη συντήρηση επιτυγχάνεται σχεδόν ισοζύγιο βλάστησης και βελτιωμένη εικόνα της βλάστησης και του τοπίου εν γένει, ότι σημαντικό μέτρο για την προστασία του τοπίου είναι η επιλογή κατασκευής των κτιρίων σε δασικές εκτάσεις κυρίως ως υπόσκαφων ώστε να ελαχιστοποιηθούν ακόμα περισσότερο οι μορφολογικές και τοπιολογικές αλλαγές, ενώ η δόμηση περιορίζεται σε μόλις 5% και ότι οι κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις θα είναι αισθητικά και λειτουργικά ενταγμένες απολύτως στο φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Παράλληλα, τονίζεται ότι όλα τα λιμενικά έργα προβλέπονται μέσα σε υφιστάμενους φυσικούς κόλπους της ακτογραμμής και προσαρμόζονται στην φυσική μορφολογία και επιπλέον είναι προφυλαγμένα οπτικά και ότι δεν αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις από την κατασκευή και τη λειτουργία του έργου, αντίθετα αναμένονται έως και έμμεσες θετικές επιπτώσεις στο τοπίο,

μακροχρόνιες, μικρής έως μέσης έντασης. Ακολουθώντας, στη ΣΜΠΕ εξετάζονται αναλυτικά τα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος, με έμφαση στα μέτρα που αφορούν τη διαμόρφωση του περιβάλλοντος, τη βλάστηση, τα ύδατα, το τοπίο και προτείνεται η πραγματοποίηση όλων των εργασιών να γίνει υπό την εποπτεία των αρμόδιων Εφορειών Αρχαιοτήτων. Επίσης, στη ΣΜΠΕ περιγράφονται οι βιώσιμες εναλλακτικές λύσεις που εξετάστηκαν (μηδενική λύση, εναλλακτικές λύσεις ανάπτυξης του ακινήτου με διαφορετική χρήση, τουριστική ανάπτυξη και ένταση δόμησης, λύσεις για την κάλυψη των ενεργειακών αναγκών και των αναγκών σε νερό). Ως προς τη μηδενική λύση αναφέρεται ότι η λύση αυτή οδηγεί σε αργή υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και σε οικονομική απαξίωση μιας σημαντικής έκτασης χωρίς να συνεισφέρει θετικά στο ανθρωπογενές περιβάλλον, ενώ ως προς τις λοιπές λύσεις για την αξιοποίηση του ακινήτου η μελέτη καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η προτεινόμενη λύση είναι η πλέον ήπια και ευνοϊκή για το περιβάλλον. Περαιτέρω, στη ΣΜΠΕ προσαρτώνται, πλην άλλων, η .../2.7.2014 θετική γνωμοδότηση, κατά το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 4014/2011, της Γενικής Διευθύντριας Περιβάλλοντος του ΥΠΕΚΑ για τη μελέτη Προκαταρκτικού Προσδιορισμού Περιβαλλοντικών Απαιτήσεων (ΠΠΠΑ) της πρότασης δημιουργίας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, το .../27.3.2014 έγγραφο του Διευθυντή Αισθητικών Δασών, Δρυμών και Θήρας επί του ΠΠΠΑ, το .../9.6.2010 έγγραφο της 25ης ΕΒΑ, με το οποίο δεν διατυπώνεται αντίρρηση για το έργο, το .../30.1.2014 έγγραφο της ΓΝΜΤΕΔΕ τα έγγραφα .../30.6.2009 και .../12.2.2014 της ΑΖ' ΕΠΚΑ, το .../19.9.2008 έγγραφο του Δήμου Σαρωνικού στο οποίο επισημαίνεται η έλλειψη ξενοδοχειακών μονάδων στον Δήμο και διατυπώνεται η συμφωνία του Δήμου για το σχέδιο, η 513/4981/2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Α.Δ. Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου (Δ' 275) με την οποία επικυρώθηκε η έκθεση της αρμόδιας Επιτροπής και καθορίστηκαν οι οριογραμμές αιγιαλού και παραλίας στη θέση «Νησί Μάρεζα», ο πίνακας της πρότασης της μελέτης (Β1 ΦΑΣΗ) του ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Σαρωνικού, το .../1.4.2014 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Λιμένων, Λιμενικής Πολιτικής και Ναυτιλιακών Επενδύσεων, με το οποίο δεν διατυπώνεται αντίρρηση επί του ΠΠΠΑ για τη δημιουργία του ΣΤΚ, υπό τους αναφερόμενους στο έγγραφο αυτό όρους και η .../11.4.2014 γνωμοδότηση της Δ/σης Υδάτων Δυτικής Ελλάδας της ανωτέρω Αποκεντρωμένης Διοίκησης επί της μελέτης ΠΠΠΑ.

25. Εξάλλου, από τα λοιπά στοιχεία που συνοδεύουν το σχέδιο προκύπτουν περαιτέρω τα εξής: Κατόπιν αιτήσεων της ... εκδόθηκαν οι .../23.5.2008 και .../17.7.2008 πράξεις του Δασάρχη Κορίνθου, με τις οποίες χαρακτηρίστηκαν σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν. 998/1979 τα αναφερόμενα στις πράξεις αυτές τμήματα εκτάσεων στη θέση «Μάρεζα» του Δ.Δ. Κατακαλίου του Δήμου Σαρωνικού, ορισμένα εκ των οποίων χαρακτηρίστηκαν ως υπαγόμενα στο άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 998/1979. Εν συνεχεία, με το .../15.12.2008 έγγραφο του Δασαρχείου Κορίνθου διαβιβάσθηκε στη Δ/ση Δασών Κορινθίας αίτηση της ενδιαφερομένης για την έγκριση τουριστικής αξιοποίησης δασικής έκτασης ιδιοκτησίας της στη θέση «νησί Μάρεζα ή νησί Κοκόσι», σύμφωνα με το τότε ισχύον άρθρο 51 παρ. 4 του ν. 998/1979. Όπως εκτίθεται στο έγγραφο αυτό, το συνολικό εμβαδόν της έκτασης είναι 796.123 τ.μ. εκ των οποίων τα 733.936,40 τ.μ. είναι δάση και δασικές εκτάσεις και τα 62.186,60 τ.μ. είναι μη δασικές εκτάσεις. Στο ίδιο έγγραφο

περιγράφονται η επιφάνεια, τα όρια, το ανάγλυφο του εδάφους, οι οικισμοί γύρω από την έκταση, οι γεωλογικές και εδαφολογικές συνθήκες και η μορφή της βλάστησης, ως προς την οποία αναφέρεται ότι τα είδη που εμφανίζονται σε μεγαλύτερο βαθμό είναι η χαλέπιος πεύκη, το πουρνάρι, ο σχοίνος, η άρκευθος (βένια), η αγριελιά, ο ασπάλαθος και το θυμάρι. Επίσης, στο έγγραφο αναλύεται πλήρως η κατανομή των ειδών της δασικής βλάστησης εντός του γηπέδου της έκτασης και αναφέρεται ακόμη ότι η βλάστηση δεν παρουσιάζει ιδιαίτερο επιστημονικό, αισθητικό, οικολογικό και γεωμορφολογικό ενδιαφέρον ούτε περιλαμβάνεται σε ειδικές ζώνες διατήρησης ή προστασίας. Με την .../29.12.2008 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Πελοποννήσου εγκρίθηκε η επέμβαση σύμφωνα με το τότε ισχύον άρθρο 51 παρ. 4 του ν. 998/1979, σε ποσοστό μέχρι 10% της συνολικής δασικής επιφάνειας και υπό την προϋπόθεση της έγκρισης της τουριστικής αξιοποίησης της περιοχής από τον ΕΟΤ και της έγκρισης των περιβαλλοντικών μελετών. Ακολούθως, εκδόθηκε η .../19.3.2009 βεβαίωση του Δασάρχη Κορίνθου, σύμφωνα με την οποία α) το συνολικό εμβαδόν της ιδιοκτησίας στην ως άνω θέση ανέρχεται σε 796.123 τ.μ., β) η ιδιοκτησία βρίσκεται εντός των ορίων του τέως Δήμου Σολυγείας, τα δάση και οι δασικές εκτάσεις του οποίου έχουν αναγνωριστεί ως ιδιωτικά με το άρθρο 15 του ν. 3208/2003, γ) από το συνολικό εμβαδόν τα 62.186,60 τ.μ. έχουν χαρακτηριστεί ως μη δασικές εκτάσεις, τα 5.027,00 τ.μ. έχουν χαρακτηριστεί ως δασικές εκτάσεις και τα υπόλοιπα 728.909,40 τ.μ. δεν έχουν χαρακτηριστεί, δ) η εγκριθείσα επέμβαση για την τουριστική αξιοποίηση των 733.936,40 τ.μ. ανέρχεται σε ποσοστό 10% (73.393 τ.μ.). Στη συνέχεια, το Δημοτικό Συμβούλιο Κορινθίων με την .../3.10.2012 απόφασή του, αφού εκτίμησε ότι η παραπάνω έκταση έχει περιληφθεί στην πρόταση της μελέτης του ΣΧΟΟΑΠ του Δήμου Σαρωνικού για τη δημιουργία ζώνης τουρισμού - αναψυχής (ΠΕΠΔ-2), συναίνεσε ομόφωνα για την πραγματοποίηση του έργου και την παροχή πόσιμου νερού από το δημοτικό δίκτυο ύδρευσης. Επακολούθησαν τα ακόλουθα έγγραφα: α) το .../14.12.2012 έγγραφο του Δασάρχη Κορίνθου προς την ενδιαφερόμενη και τον ΕΟΤ στο οποίο εκτίθεται ότι το Δασαρχείο έχει εκφραστεί θετικά και ότι έχει χορηγηθεί έγκριση επέμβασης με απόφαση του ΓΓ. της Περιφέρειας Πελοποννήσου, β) η από 14.6.2013 βεβαίωση του Δ/ντή Τεχνικών Υπηρεσιών και της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Κορινθίων για τη δυνατότητα οδικής πρόσβασης στο προαναφερθέν γήπεδο μέσω του υφισταμένου ασφαλτοστρωμένου δρόμου, γ) η από 30.1.2014 αίτηση της εταιρείας ... προς τον ΕΟΤ για την κίνηση της διαδικασίας «έγκρισης καταλληλότητας του γηπέδου» για την ίδρυση σύνθετου τουριστικού καταλύματος και δ) η από 15.9.2014 αίτηση της ίδιας εταιρείας προς την Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων (ΕΥΠΙΑΤΕ) του Υπουργείου Τουρισμού, με την οποία υποβλήθηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος. Η Εφορεία Ενάλιων Αρχαιοτήτων δεν διατύπωσε αντιρρήσεις για την έγκριση της ΣΜΠΕ, η δε Εφορεία Αρχαιοτήτων Κορινθίας με το .../26.2.2015 έγγραφό της, ενημέρωσε το Υπουργείο ΠΟΠΑΙΘ ότι δεν έχει κατ' αρχήν αντίρρηση για την έγκριση της ΣΜΠΕ υπό τους όρους που εκτίθενται στο ανωτέρω έγγραφο της. Εξάλλου, θετικά γνωμοδότησαν και οι δασικές υπηρεσίες, δηλαδή το Δασαρχείο Κορίνθου και η Διεύθυνση Δασών Κορινθίας. Ειδικότερα, ο Δασάρχης Κορίνθου στο .../6.2.2015 έγγραφό του

περιέγραψε τη μορφή και την κατάσταση της φυόμενης στο γήπεδο δασικής βλάστησης, αξιολόγησε τη ΣΜΠΕ και τις προτεινόμενες επεμβάσεις και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το περιβάλλον θα βελτιωθεί από τις φυτευτικές εργασίες και ότι από το έργο «θα υπάρξει μεγάλη συμβολή προς την εθνική και τοπική οικονομία, η οποία μαστίζεται από την κρίση, και κατά συνέπεια και προς το δημόσιο συμφέρον». Περαιτέρω, ο Διευθυντής Δασών Κορινθίας με το .../26.2.2015 έγγραφό του προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση ανέλυσε από πλευράς δασικής νομοθεσίας τις προτεινόμενες από τη ΣΜΠΕ επεμβάσεις και τις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρηθούν, σημείωσε ότι με τον σχετικό φάκελο δεν υποβλήθηκε «έκθεση τουριστικής αξιοποίησης», και διατύπωσε θετική γνώμη επί της ΣΜΠΕ υπό τους εκτιθέμενους στο έγγραφο αυτό όρους (σύνταξη συμπληρωματικής πράξης χαρακτηρισμού, σύνταξη μελέτης για την αναδάσωση έκτασης εμβαδού 41.758,31 τ.μ., σύνταξη δασοτεχνικής - ειδικής διαχειριστικής μελέτης, έγκριση μελέτης αντιπυρικής προστασίας κ.ά.). Ο Περιφερειάρχης Πελοποννήσου με το .../3.3.2015 έγγραφό του προς το ΥΠΑΠΕΝ (ΔΠΙΑ) εξέθεσε ότι δεν έχει κατ' αρχήν αντίρρηση επί του περιεχομένου της ΣΜΠΕ και ζήτησε να ληφθούν υπόψη οι παρατηρήσεις της ΔΙΠΕΧΩΣ της Περιφέρειας και να ενσωματωθούν συγκεκριμένες κατευθύνσεις κατά την έγκριση της ΣΜΠΕ. Εξάλλου, ο Προϊστάμενος της ΔΠΣ του ΥΠΑΠΕΝ με το .../3.3.2015 έγγραφό του ενημέρωσε τη ΔΠΙΑ ότι η ΔΠΣ δεν έχει κατ' αρχήν αντίρρηση για τη δημιουργία του ΣΤΚ, επισήμανε, όμως, ότι δεν έχει εκδοθεί η κ.υ.α. που προβλέπεται στο άρθρο 36 του ν. 4280/2014 για τις προδιαγραφές των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, ώστε να ενεργοποιηθεί η εφαρμογή των διατάξεων αυτών. Εξάλλου, η Γενική Διευθύντρια Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς με το .../5.3.2015 έγγραφό της, δεν διατύπωσε αντιρρήσεις για την έγκριση της ΣΜΠΕ και έθεσε συγκεκριμένους όρους για τις μελέτες των επόμενων σταδίων του έργου. Ομοίως, και ο Διευθυντής Συντονισμού και Επιθεώρησης Δασών της ΑΔ Πελοποννήσου, Δυτικής Ελλάδος και Ιονίου δεν διατύπωσε αντιρρήσεις για την προώθηση της ΣΜΠΕ, ενώ ο Δ/ντής Δασών Κορινθίας με το .../13.3.2015 έγγραφό του διόρθωσε τον 2ο όρο της προγενέστερης γνωμοδότησής του, σύμφωνα με τον οποίο θα πρέπει να συνταχθεί πράξη χαρακτηρισμού και για την υπόλοιπη έκταση, η οποία δεν καλύπτεται από τις προγενέστερες πράξεις χαρακτηρισμού. Περαιτέρω, αντιρρήσεις δεν εξέφρασε ούτε το ΓΕΣ (Δ/νση Υποδομής και Προστασίας Περιβάλλοντος), ενώ τόσο η Επιτροπή Χωροταξίας - Περιβάλλοντος της ΠΕ Κορινθίας με το .../2015 πρακτικό της όσο και το Περιφερειακό Συμβούλιο Πελοποννήσου με την .../27.3.2015 απόφασή του γνωμοδότησαν θετικά επί της ΣΜΠΕ. Ακολουθώντας, οι συντάκτες της ΣΜΠΕ υπέβαλαν έγγραφο υπόμνημα για τις παρατηρήσεις που διατυπώθηκαν κατά τη διαβούλευση από τη ΔΙΠΕΧΩΣ της Περιφέρειας Πελοποννήσου και τη Διεύθυνση Δασών Κορινθίας. Με την .../8.6.2015 πράξη του Δασάρχη Κορίνθου χαρακτηρίστηκε, κατά το άρθρο 14 του ν. 998/1979, η υπόλοιπη έκταση του γηπέδου, εμβαδού 727.078,81 τ.μ. ως δάσος κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, με την αιτιολογία ότι βρίσκεται σε επαφή, αποτελώντας οργανική ενότητα και ενιαίο σύνολο, με ευρύτερο δάσος της περιοχής, με ποσοστό εδαφοκάλυψης της δασικής βλάστησης 30-80% ή και μεγαλύτερο κατά θέσεις. Εξάλλου, ο Διευθυντής Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΑΠΕΝ με το .../18.5.2015

έγγραφό του ανέλυσε πλήρως το υφιστάμενο καθεστώς χωρικού σχεδιασμού της περιοχής, διαπίστωσε ότι το έργο ανταποκρίνεται, κατ' αρχήν, στις κατευθύνσεις των σχεδίων χωρικού σχεδιασμού όλων των επιπέδων (Γενικού Πλαισίου, Περιφερειακού Πλαισίου και Ειδικού Πλαισίου για τον τουρισμό), επισήμανε επίσης, όπως και ο Δ/ντής της ΔΠΣ ότι δεν έχει εκδοθεί η κ.υ.α. που προβλέπεται στο άρθρο 49 (παρ. 4 περ. στ') του ν. 998/1979 για τις προδιαγραφές των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων σε δάση και δασικές εκτάσεις και διατύπωσε θετική γνώμη για την έγκριση της ΣΜΠΕ. Ομοίως, θετική γνώμη για την έγκριση της ΣΜΠΕ διατύπωσε και ο Διευθυντής Χωροταξίας, Περιβάλλοντος και Κλιματικής Αλλαγής του ΥΠΑΠΕΝ, με το .../28.5.2015 έγγραφό του. Επίσης, ο Διευθυντής Διαχείρισης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του ΥΠΑΠΕΝ με το .../23.6.2015 έγγραφό του επισήμανε ότι το αίτημα δημιουργίας σύνθετου τουριστικού καταλύματος πληροί όλες τις προϋποθέσεις του νόμου, ότι από την προτεινόμενη επένδυση δεν θα θιγεί το περιβάλλον και δεν θα υπάρξει απώλεια δασικού πλούτου και ότι θα υπάρξει μεγάλη συμβολή προς την εθνική και τοπική οικονομία, κατόπιν δε αυτών γνωμοδότησε θετικά επί της ΣΜΠΕ με τους όρους που αναφέρονται στο έγγραφό του. Μετά ταύτα, εκδόθηκε η .../26.7.2016 απόφαση του Υπουργού, του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και της Αναπληρώτριας Υπουργού Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, με την οποία εγκρίθηκε η ΣΜΠΕ του έργου για τον χαρακτηρισμό και την οριοθέτηση σύνθετου τουριστικού καταλύματος δυναμικότητας 810 κλινών. Με την απόφαση αυτή επιβλήθηκαν όροι, περιορισμοί και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος (ενσωμάτωση της περιβαλλοντικής διάστασης) και επιβλήθηκε σύστημα παρακολούθησης των σημαντικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων κατά την εφαρμογή του σχεδίου. Επακολούθησε, η από 30.3.2017 θετική εισήγηση της ΕΥΠΑΤΕ για την έκδοση π.δ. χαρακτηρισμού και οριοθέτησης σύνθετου τουριστικού καταλύματος, καθώς και η .../10.5.2017 θετική εισήγηση της Δ/νσης Χωροταξικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΝ. Εξάλλου, η Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου και Πρωτοβουλίας του ΥΠΕΝ με σημειώμά της επισήμανε, μεταξύ άλλων, ότι α) δεν έχει εκδοθεί η κ.υ.α. που προβλέπεται στο άρθρο 49 (παρ. 4στ) του ν. 998/1979 για τις προδιαγραφές των ΣΤΚ σε δάση και δασικές εκτάσεις, β) κατά το άρθρο 9 (παρ. 1.α.γγ) του ν. 4002/2011 με την πράξη έγκρισης της δημιουργίας του ΣΤΚ καθορίζονται και οι περιβαλλοντικοί όροι του ΣΤΚ και γ) από τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 998/1979 προβλέπεται η έκθεση τουριστικής αξιοποίησης για την τεκμηρίωση του εξαιρετικού λόγου δημόσιου συμφέροντος, της εξυπηρέτησης ανάγκης της εθνικής οικονομίας, των ποιοτικών αποτελεσμάτων σημαντικής έντασης στην εθνική οικονομία, την απασχόληση κ.λπ. και η διαβίβαση της έκθεσης για εισήγηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Δημόσιας Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας, τα ανωτέρω δε στοιχεία δεν συνοδεύουν το σχέδιο π.δ. Η Δ/νση Χωροταξικού Σχεδιασμού επισήμανε, συμπληρωματικά προς την εισήγησή της, ότι α) κατά την άποψη της αρμόδιας Γενικής Διεύθυνσης Δασών δεν εμποδίζεται η Διοίκηση στην προώθηση της διαδικασίας από το γεγονός ότι δεν έχει εκδοθεί η προβλεπόμενη στο άρθρο 49 (παρ. 4 περ. στ') του ν. 998/1979 κ.υ.α. για τις προδιαγραφές των ΣΤΚ σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, β) η διάταξη του άρθρου 9 του ν. 4002/2011 αφορά ΣΤΚ που δεν εμπίπτουν σε δασικές εκτάσεις, ενώ τα ΣΤΚ που περιλαμβάνονται σε δασικές εκτάσεις εγκρίνονται με π.δ. και με

ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 29 παρ. 3 (περ. α', β' και γ') του ν. 2545/1997 και γ) η διάταξη του άρθρου 49 του ν. 998/1979 αφορά την έγκριση επέμβασης, η οποία γίνεται κατά τη διαδικασία έγκρισης της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

26. Το υπό επεξεργασία σχέδιο αποτελείται από πέντε άρθρα. Ειδικότερα, με το άρθρο 1 του σχεδίου, χαρακτηρίζεται και οριοθετείται έκταση επιφάνειας 780.635,12 τ.μ. για τη δημιουργία σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην προαναφερθείσα θέση, όπως η έκταση αυτή αποτυπώνεται σε τοπογραφικό διάγραμμα κλίμακας 1:2000 (περ. α') και περαιτέρω εγκρίνεται η γενική διάταξη των κτιρίων και εγκαταστάσεων, όπως φαίνεται στο σχετικό διάγραμμα (περ. β'). Με το άρθρο 2 του σχεδίου καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και περιορισμοί δόμησης σε 4 ενότητες (ζώνες). Στη ζώνη 1 επιτρέπεται κύριο ξενοδοχειακό κατάλυμα 5 αστέρων, το οποίο περιλαμβάνει δωμάτια, επιπλωμένα διαμερίσματα (bungalows) και κοινόχρηστους χώρους υποδοχής και αφίξεων, εκθεσιακούς χώρους, χώρους εστίασης, αναψυκτηρίων, εμπορικών καταστημάτων και καταστημάτων παροχής υπηρεσιών, χώρους συνάθροισης κοινού, θρησκευτικό χώρο, χώρους παιδικού σταθμού με παιδική χαρά, περίθαλψης, ιδίως σταθμού πρώτων βοηθειών, χώρο και κτίριο στάθμευσης. Στη ζώνη 2 επιτρέπεται η χρήση ειδικής τουριστικής υποδομής με κέντρο υδροθεραπείας ιαματικού ύδατος ή κέντρου αναζωογόνησης ή κέντρου θαλασσοθεραπείας, ενώ η ζώνη 3 ορίζεται ως περιοχή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών. Η ζώνη 4 αφορά συνοδά υποστηρικτικά έργα και τουριστικές υποδομές, που περιλαμβάνουν τεχνητή παραλία, καταφύγιο τουριστικών σκαφών, χώρους και κτίριο στάθμευσης, αθλητικές εγκαταστάσεις, υπαίθριο θέατρο - κινηματογράφο, τηλεφερικό, υπόγειους ανελκυστήρες, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων και χώρο υποδοχής ελικοπτερό. Στο ίδιο άρθρο 2 ορίζεται ότι η συνολική δυναμικότητα του σύνθετου τουριστικού καταλύματος ανέρχεται σε 810 κλίνες (παρ. 2), ότι η λοιπή έκταση, με την επιφύλαξη των άρθρων 36 του ν. 4280/2014 και 5 παρ. 8 του ν. 4179/2013, παραμένει ελεύθερη δόμησης (παρ. 3), ότι η κάλυψη στις δασικές εκτάσεις δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% των χαρακτηρισμένων δασικών εκτάσεων, δηλαδή τα 71,84 στρ. και η συνολική δομούμενη επιφάνεια τα 39.031,74 τ.μ., με συντελεστή δόμησης 0,5 για τα δασικά τμήματα και με 0,05 μέσο υλοποιούμενο συντελεστή δόμησης του γηπέδου (παρ. 4). Στο άρθρο 2 ορίζεται, ακόμη, ότι τα κτίρια της κύριας χρήσης θα σχεδιασθούν, κατ' αρχήν, ως υπόσκαφα στη βόρεια και ανατολική πλευρά του οικοπέδου [ορθ. γηπέδου] (παρ. 5), ότι για την υλοποίηση της επέμβασης στις δασικές εκτάσεις θα αναδασωθεί ή δασωθεί έκταση τριπλάσιου εμβαδού από αυτήν για την οποία εγκρίθηκε η επέμβαση και θα καταβληθεί το προβλεπόμενο αντάλλαγμα με την έναρξη των εργασιών του έργου (παρ. 6), ότι η συνολική επιφάνεια δόμησης των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών ορίζεται μικρότερη από το 60% της συνολικά δομούμενης επιφάνειας, ήτοι κατ' ανώτατο όριο σε 23.419,05 τ.μ. (παρ. 7), ότι χωροθετούνται καταφύγιο τουριστικών σκαφών δυναμικότητας 54 σκαφών στην ανατολική εγκόλπωση του θαλασσίου μετώπου και τεχνητή παραλία στη δυτική εγκόλπωση (παρ. 8), ότι για τη διαχείριση των υγρών αποβλήτων αστικού τύπου προβλέπεται η εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων - ΕΕΛ (παρ. 9), ότι οι ανάγκες ύδρευσης θα καλύπτονται κατ' αρχήν από το δημοτικό δίκτυο και σε

περίπτωση αδυναμίας πλήρους κάλυψης εναλλακτικά με συστήματα αφαλάτωσης, οι δε χρήσεις ύδρευσης και άρδευσης θα είναι συμβατές με τα προβλεπόμενα στο Σχέδιο Διαχείρισης Λεκανών Απορροής Ποταμών (ΣΔΛΑΠ) του Υδατικού Διαμερίσματος Βόρειας Πελοποννήσου και τους όρους έγκρισης της ΣΜΠΕ του ΣΔΛΑΠ (παρ. 10), ότι προβλέπεται υδρομαστευτικό έργο και αντλιοστάσιο στη θέση των Λουτρών Ωραίας Ελένης και υπόγειος αγωγός 5 χιλ. για τη μεταφορά του ιαματικού νερού στις εγκαταστάσεις του συγκροτήματος (παρ. 11) και ότι εκτός από το υφιστάμενο οδικό δίκτυο μήκους 3,6 χιλ. προβλέπονται νέες χαράξεις οδικού δικτύου 3,9 χιλ. (παρ. 12). Περαιτέρω, με το άρθρο 3 του σχεδίου ορίζεται ως φορέας του σύνθετου τουριστικού καταλύματος η α.ε. με την επωνυμία ... και με το άρθρο 4 επιβάλλεται η τήρηση των όρων και προϋποθέσεων της κυα .../26.7.2016 με την οποία εγκρίθηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων του σύνθετου τουριστικού καταλύματος και ορίζεται ότι οι περιβαλλοντικοί όροι εγκρίνονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 2 και 3 του ν. 4014/2011 και 9 του ν. 4002/2011. Τέλος, με το άρθρο 5 του σχεδίου καθορίζεται η έναρξη ισχύος του διατάγματος.

27. Εν προκειμένω, με δεδομένο ότι το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα οριοθετείται σε ιδιωτική έκταση, η οποία εμπίπτει σχεδόν στο σύνολό της στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, με εξαίρεση δύο θύλακες μη δασικών εκτάσεων εμβαδού 62.186,60 τ.μ. στο μέσον περίπου της έκτασης, νομίμως με το άρθρο 1 του υπό επεξεργασία σχεδίου επιχειρείται ο χαρακτηρισμός και η οριοθέτηση της τουριστικής αυτής εγκατάστασης με προεδρικό διάταγμα, ύστερα από γνωμοδότηση του Περιφερειακού Συμβουλίου Πελοποννήσου και έγκριση της Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 49 (παρ. 4 περ. ε') του ν. 998/1979, αντί της κοινής υπουργικής απόφασης που προβλέπεται στο άρθρο 9 (περ. α') του ν. 4002/2011. Εξάλλου, ο Αναπληρωτής Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας νομίμως επίσης προτείνει το σχέδιο, δεδομένου ότι με το άρθρο 4 του σχεδίου επιβάλλεται η τήρηση των περιβαλλοντικών όρων που επιβλήθηκαν με την .../26.7.2016 κυα έγκρισης της ΣΜΠΕ [βλ. άρθρα 1 (παρ. 1 περ. β' και γ') και 2 (περ. γ' και ε') της Υ198/16.11.2016 απόφασης του Πρωθυπουργού (Β' 3722)].

28. Η προαναφερθείσα Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών επιπτώσεων εκπονήθηκε κατ' εκτίμηση, πλην άλλων, και του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τον τουρισμό του έτους 2013 [67659/2013 απόφαση της Επιτροπής Συντονισμού της Κυβερνητικής Πολιτικής στον Τομέα του Χωροταξικού Σχεδιασμού και της Αειφόρου Ανάπτυξης (Β' 3155)]. Η ανωτέρω απόφαση ακυρώθηκε μεν με την απόφαση 3632/2015 της Ολομελείας του Δικαστηρίου, η ακύρωση όμως της απόφασης αυτής δεν επηρεάζει τη νομιμότητα πρότασης του παρόντος σχεδίου διατάγματος. Και τούτο, διότι, η ΣΜΠΕ εκτίμησε μεν και διέγνωσε τη συμβατότητα του υπό έγκριση σύνθετου τουριστικού καταλύματος προς τις κατευθύνσεις του ακυρωθέντος Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον τουρισμό, παράλληλα όμως εκτίμησε και τις κατευθύνσεις και προβλέψεις των λοιπών σχεδίων του χωρικού σχεδιασμού, δηλαδή α) του Γενικού Πλαισίου, β) του Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης της Περιφέρειας Πελοποννήσου και γ) του Ειδικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις ιχθυοκαλλιέργειες,



επιπλέον δε έλαβε υπόψη και τη μελέτη του υπό έγκριση ΣΧΟΟΑΠ του πρώην Δήμου Σαρωνικού (βλ. σελ. 3-10 επ.). Με βάση τις κατευθύνσεις των παραπάνω χωρικών σχεδίων η ΣΜΠΕ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι το εξεταζόμενο έργο ικανοποιεί τις βασικές κατευθύνσεις, προτεραιότητες και επιλογές του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού τόσο σε περιφερειακό όσο και εθνικό επίπεδο, ενώ είναι συμβατό και συμμορφώνεται και προς τις θεσμοθετημένες χωρικές και πολεοδομικές δεσμεύσεις σε τοπικό επίπεδο, όπως αυτές αποτυπώνονται στις υφιστάμενες χρήσεις γης της περιοχής του έργου (βλ. σελ. 3-22). Επομένως, και με δεδομένο, μάλιστα, ότι το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού για τον τουρισμό συνιστούσε, κατ' αρχήν, εξειδίκευση των προαναφερομένων κατευθύνσεων για τον τουρισμό του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού, το υπό επεξεργασία σχέδιο διατάγματος νομίμως προτείνεται, παρά το ότι δεν υφίσταται επί του παρόντος Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον τουρισμό, (πρβλ. ΣτΕ 519/2017 7μ. σκ. 6, ΠΕ 53/2018 Ολ. παρατ. 18).

29. Από τα στοιχεία που συνοδεύουν το υπό επεξεργασία σχέδιο προκύπτει ότι μετά την υποβολή της στρατηγικής περιβαλλοντικής μελέτης του σχεδίου στις προβλεπόμενες διαδικασίες δημοσιότητας και διαβούλευσης και σε διαδικασία γνωμοδότησης από τους αρμόδιους φορείς και το Περιφερειακό Συμβούλιο Πελοποννήσου και την έγκριση της ΣΜΠΕ, η σχετική διοικητική διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε με εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011 προς τους προτείνοντες το σχέδιο Υπουργούς. Τούτο δε, διότι, όπως προκύπτει από τα προαναφερθέντα υπηρεσιακά σημειώματα των Διευθύνσεων του ΥΠΕΝ, η Διοίκηση τελούσε υπό την αντίληψη ότι η εν λόγω εισήγηση πρέπει να ληφθεί σε επόμενο στάδιο. Εξάλλου, όπως προκύπτει από το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το σχέδιο διατάγματος (άρθρο 1), το ξενοδοχείο και ορισμένες από τις ειδικές τουριστικές υποδομές προβλέπεται να κατασκευασθούν στους δύο θύλακες εκτάσεων που δεν έχουν δασικό χαρακτήρα, ενώ οι τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες στις εκτάσεις που έχουν δασικό χαρακτήρα. Περαιτέρω, στα προαναφερθέντα στοιχεία του φακέλου περιγράφεται το σχέδιο για τη δημιουργία του σύνθετου τουριστικού καταλύματος, τόσο δε στη ΣΜΠΕ όσο και στα έγγραφα των δασικών αρχών επισημαίνονται τα σημαντικά οικονομικά και κοινωνικά οφέλη στην τοπική οικονομία, κυρίως με την αύξηση της απασχόλησης, αλλά και εν γένει στην οικονομία της Χώρας, και επισημαίνεται η ιδιαίτερη σημασία του έργου για την τοπική και εθνική οικονομία (πρβλ. ΣΜΠΕ-μη τεχνική περίληψη, το .../6.2.2015 έγγραφο του Δασάρχη Κορίνθου και το έγγραφο .../23.6.2015 του Διευθυντή Διαχείρισης Δασών και Δασικού Περιβάλλοντος του ΥΠΑΠΕΝ). Με βάση τα εν λόγω στοιχεία το συγκεκριμένο σχέδιο τουριστικής ανάπτυξης, το οποίο, εκτός από τις τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, περιλαμβάνει ξενοδοχείο πέντε αστέρων και ειδικές τουριστικές υποδομές, έχει, κατ' αρχήν, σημαντικές θετικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη της περιοχής και εν γένει για την οικονομία της Χώρας. Τα ανωτέρω, σε συνδυασμό με τις προϋποθέσεις και τους όρους υλοποίησης του σχεδίου, που περιλαμβάνουν τη φύτευση τριπλάσιας δασικής βλάστησης σε σχέση με αυτήν που θα αφαιρεθεί, τη δημιουργία υπόσκαφων κτιρίων και την αποκατάσταση, στη συνέχεια, της μορφολογίας του εδάφους και της φυόμενης στην έκταση δασικής βλάστησης,

φαίνεται να δικαιολογούν, κατ' αρχήν, την κρίση της Διοίκησης, διατυπωθείσα με την πρόταση του παρόντος σχεδίου διατάγματος, για τη δημιουργία της εν λόγω τουριστικής εγκατάστασης με επέμβαση, κατά το απολύτως αναγκαίο μέτρο, και σε εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του ν. 998/1989. Δοθέντος, όμως, ότι δεν έχει προηγηθεί η εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011, το Τμήμα κρίνει ότι πρέπει να ταχθεί στη Διοίκηση προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών από την κοινοποίηση της παρούσας γνωμοδότησης σε αυτήν, προκειμένου να ληφθεί η προαναφερθείσα εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας του άρθρου 16 του ν. 3986/2011 (πρβλ. ΠΕ 53/2018 Ολ. παρ. 28). [...]