



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως: 134/2020

**ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(ΤΜΗΜΑ Γ')**

Συνεδρίαση της 7^{ης} Σεπτεμβρίου 2020

ΣΥΝΘΕΣΗ:

Πρόεδρος: Βασιλική Δούσκα, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

Μέλη: Σπυρίδων Παπαγιαννόπουλος, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ, Μπερνικόλα Ευφροσύνη, Καπετανάκη Αδαμαντία, Παρασκευοπούλου Κυριακή, Μηκίδης Χρήστος, Γαλάνη Αικατερίνη, Μαρίνης Ευάγγελος, Μουκαζής Νικόλαος, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγήτρια: Σωτηρία Κοσμά, Πάρεδρος ΝΣΚ

Αριθμός ερωτήματος: Το με αριθμό πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ/59204/1213/23.6.2020 έγγραφο της Γενικής Γραμματείας Χωρικού Σχεδιασμού & Αστικού Περιβάλλοντος, Γενική Δ/ση Πολεοδομίας, Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Ερώτημα: Ερωτάται εάν είναι δυνατή η τροποποίηση των με αριθμό ΓΓΔΠ16711ΕΞ2017/24.10.2017 (ΑΑΠ 253') και ΓΓΔΠ000920ΕΙ2018/29.5.2018 (ΑΑΠ 120') κοινών υπουργικών αποφάσεων των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού με θέμα «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και Σχεδίου Γενικής Διάταξης χωροθέτησης κτιρίων,

εγκαταστάσεων και έργων υποδομής Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος για την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ «Αγ. Ιωάννη Σιθωνίας» και «Τροποποίηση της υπ' αριθ. ΓΓΔΠ0016711ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α...» αντίστοιχα, κατά το μέρος που αφορούν το συντελεστή δόμησης της Ζώνης ΙΙ, σύμφωνα με την αρχικά υποβληθείσα μελέτη του ΕΣΧΑΔΑ, χωρίς προηγούμενη τροποποίηση του ΕΣΧΑΔΑ «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας» (π.δ. 19.1.2015 ΑΑΠ 16').

Επί του ανωτέρω ερωτήματος, το οποίο υπογράφεται από τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας το Γ' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως εξής:

Ιστορικό

Στο παραπάνω ερώτημα της υπηρεσίας και στα στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Με τον ν. 3986/2011 «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152) συνεστήθη το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου, με σκοπό την αξιοποίηση της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου για την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους. Στο κεφάλαιο Β' του ίδιου ν. 3986/2011, περιελήφθησαν οι διατάξεις που ρυθμίζουν ειδικώς τον τρόπο και τη διαδικασία αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων, δηλαδή τη διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης και απόδοσης σε αυτά βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας.

2. Κατ' εξουσιοδότηση της παραγράφου 3 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011 και κατ' εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 10, 11 και 12 παρ. 1, 2 και 3 καθώς και του άρθρου 16 του ανωτέρω ν. 3986/2011, όπως τα ποιο πάνω άρθρα τροποποιήθηκαν και ισχύουν, εκδόθηκε το από 19.1.2015 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 16/ΑΑΠ/19.1.2015) «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας» στην περιοχή Αγίου Ιωάννη Νικήτης του Δήμου Σιθωνίας Χαλκιδικής».

3. Με το άρθρο 1 του ανωτέρω διατάγματος εγκρίθηκε το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης (ΕΣΧΑΔΑ) του εν λόγω Δημοσίου Ακινήτου, συνολικής επιφάνειας διακοσίων εξήντα επτά χιλιάδων και τριακοσίων πενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (267.355 τ.μ.) και με το άρθρο 3 εγκρίθηκε η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του ανωτέρω σχεδίου. Περαιτέρω με το άρθρο 2 του ίδιου διατάγματος καθορίστηκε ο χωρικός προορισμός του ακινήτου, οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης κατά ζώνες (Ζώνη Ι: Περιοχή τουρισμού – αναψυχής, Ζώνη ΙΙ: Περιοχή τουριστικού – παραθεριστικού χωριού και Ζώνη ΙΙΙ: Περιοχή ήπιας αναψυχής).

4. Μετά την έκδοση του ΕΣΧΑΔΑ ακολούθησε η έκδοση της με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και Σχεδίου Γενικής Διάταξης χωροθέτησης κτιρίων, εγκαταστάσεων και έργων υποδομής Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος για την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας»» και με αριθμό ΓΓΔΠ000920ΕΙ2018/29.5.2018 κοινής υπουργικής απόφασης των ιδίων ως άνω υπουργών, τροποποιητικής της ανωτέρω με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α., με τις οποίες εξειδικεύθηκε περαιτέρω το επενδυτικό σχέδιο και τα έργα υλοποίησής του.

5. Επειδή, ωστόσο, τόσο στο από 19.1.2015 προεδρικό διάταγμα, όσο και στην με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α. αναγράφεται ότι καθορίζεται μέγιστος συντελεστής δόμησης 0,2 στο σύνολο της δομήσιμης έκτασως της Ζώνης ΙΙ, κατά το στάδιο της έκδοσης των οικοδομικών αδειών στη Ζώνη αυτή, ανέκυψε προβληματισμός για το ποια είναι η «δομήσιμη» έκταση στην οποία αναφέρεται ο συντελεστής δόμησης 0,2. Ειδικότερα ανέκυψε το ζήτημα εάν ο συντελεστής 0,2 αφορά στο σύνολο της έκτασης που καταλαμβάνει η Ζώνη ΙΙ, ή μόνο στο τμήμα της έκτασης που απομένει μετά τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Στην πρώτη περίπτωση μετά την αφαίρεση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που καταλαμβάνουν το 50% της συνολικής έκτασης, ο συντελεστής 0,2 μετατρέπεται σε 0,4, καθώς στην εναπομείνασα έκταση συνυπολογίζεται ο συντελεστής της έκτασης που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, ενώ στη δεύτερη περίπτωση παραμένει 0,2.

6. Η εταιρεία «Ακτή Αγίου Ιωάννη», που υλοποιεί την σχετική επένδυση, με την υπ' αριθ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΟΛΣ 21.2.2020 αίτησή της προς τη Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υπουργείου Περιβάλλοντος και τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών υπολαμβάνει ότι ο συντελεστής 0,2 υπολογίζεται στο σύνολο της επιφάνειας που καταλαμβάνει η Ζώνη II και ότι η σχετική ασάφεια εντοπίζεται στην με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α., που ενέκρινε την πολεοδομική μελέτη του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού, καθώς σε αυτή δεν ορίζεται συγκεκριμένος συντελεστής για κάθε οικοδομικό τετράγωνο χωριστά, αλλά μόνο συνολικός συντελεστής στη Ζώνη. Ισχυρίζεται, δηλαδή, ότι ενώ στο από 19.1.2015 π.δ. (ΕΣΧΑΔΑ) προβλέφθηκε ότι ο συντελεστής 0,2 υπολογίζεται στο σύνολο της επιφάνειας που καταλαμβάνει η Ζώνη II, στην με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α. ο συντελεστής 0,2 περιορίστηκε στο τμήμα της Ζώνης II που απομένει μετά τη δημιουργία των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Για το λόγο αυτό προχώρησε σε εξειδίκευση της πολεοδομικής μελέτης όσον αφορά το συντελεστή δόμησης έκαστου οικοδομικού τετραγώνου και ζήτησε να εισαχθεί προς έγκριση η νέα μελέτη στο Κεντρικό Συμβούλιο Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας και να κινηθεί η διαδικασία για την τροποποίηση μόνο της ανωτέρω κ.υ.α.

7. Η άποψη της υπηρεσίας, η οποία διατυπώνεται στο υπό κρίση ερώτημα, είναι ότι υπάρχει πλήρης ταύτιση των διατάξεων του από 19.1.2015 προεδρικού διατάγματος, δηλαδή του εδαφίου ββ' της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του εν λόγω διατάγματος και της διάταξης της περίπτωσης 2 της παραγράφου Β' του άρθρου 1 της με αριθμό ΓΓΔΠ0016ΕΞ2017/24.10.2017 κοινής υπουργικής απόφασης αναφορικά με την έκταση στην οποία εφαρμόζεται ο συντελεστής 0,2 και ως εκ τούτου θα πρέπει πρώτα να κινηθεί η διαδικασία τροποποίησης του προεδρικού διατάγματος με το οποίο εγκρίθηκε το ΕΣΧΑΔΑ και εν συνεχεία να τροποποιηθεί η υπουργική απόφαση σε εφαρμογή του.

8. Προκύπτει, λοιπόν, πως κρίσιμο προς διερεύνηση ζήτημα είναι εάν το από 19.1.2015 προεδρικό διάταγμα ταυτίζεται ή όχι ως προς το περιεχόμενο και τις ρυθμίσεις του αναφορικά με το συντελεστή δόμησης της Ζώνης II με το περιεχόμενο και τις ρυθμίσεις των ανωτέρω κ.υ.α.

Νομοθετικό Πλαίσιο

9. Στο κεφάλαιο Β' «Πολεοδομική ωρίμανση και επενδυτική ταυτότητα δημοσίων ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας» του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ Α' 152') «Μέτρα μεσοπρόθεσμου: Δημόσια κτήματα, εργατικά, φορολογικά κλπ», όπως ισχύει, μετά τις τροποποιήσεις, συμπληρώσεις και αντικαταστάσεις επιμέρους διατάξεων του με αντίστοιχες επιμέρους διατάξεις των ν. 4062/2012 (ΦΕΚ Α' 70), 4092/2012 (ΦΕΚ Α' 220), 4179/2013 (ΦΕΚ Α' 175), 4254/14 (ΦΕΚ Α' 85), 4276/2014 (ΦΕΚ Α' 155), 4280/2014 (ΦΕΚ Α' 159) και 4495/2017 (ΦΕΚ Α' 167) και ειδικότερα στις διατάξεις των άρθρων 10, 11 και 12 ορίζονται τα 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 αξιοποίηση τους που συνιστά λόγο εντόνου δημοσίου συμφέροντος. Ως δημόσια ακίνητα, για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος Κεφαλαίου, νοούνται τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α. ή σε εταιρεία της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου, άμεσα ή έμμεσα, στο Δημόσιο ή σε Ν.Π.Δ.Δ. ή σε Ο.Τ.Α. 2... 3...»

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... 3... 4...

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 αξιοποίησης τους, στις ακόλουθες γενικές κατηγορίες χρήσεων γης:

1. Τουρισμός - Αναψυχή...
2. Επιχειρηματικά Πάρκα...
3. Θεματικά πάρκα - Εμπορικά κέντρα - Αναψυχή...
4. Μεταφορικές, τεχνικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές υποδομές και λειτουργίες...

4Α. Παραθεριστικό - τουριστικό χωριό

Στα ακίνητα που έχουν ως γενικό προορισμό τη δημιουργία παραθεριστικού - τουριστικού χωριού επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

- α) παραθεριστική κατοικία
- β) τουριστικοί λιμένες (μαρίνες, αγκυροβόλια, καταφύγια τουριστικών σκαφών)
- γ) περίθαλψη
- δ) ξενοδοχεία
- ε) εγκαταστάσεις γκολφ
- στ) αθλητικές εγκαταστάσεις (γήπεδα, γυμναστήρια κ.λπ.)
- ζ) κέντρα αναζωογόνησης (spa)
- η) εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυχής
- θ) εμπορικά καταστήματα
- ι) χώροι συνάθροισης κοινού.

Οι υπό στοιχεία γ', η', θ' και ι' χρήσεις επιτρέπονται μόνο για την εξυπηρέτηση της χρήσης παραθεριστικής κατοικίας.

5. Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων.

Στα ακίνητα αυτά επιτρέπεται κατ' εξαίρεση, λόγω του μεγέθους, της θέσης, των υφιστάμενων δημοσίων υποδομών ή της γειτνίασης τους με αυτές ή της ειδικής φύσης του χωρικού προορισμού τους, η ανάμειξη δύο ή περισσότερων

κατηγοριών χρήσεων γης από αυτές που προβλέπονται στις προηγούμενες περιπτώσεις του παρόντος. Στην περίπτωση αυτή, οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης αναπτύσσονται με βάση την πολεοδομική τους λειτουργία σε ειδικότερες ζώνες υποδοχής για λόγους ορθολογικής διαχείρισης, προστασίας και οργάνωσης των ακινήτων και πολεοδομείται μόνο εκείνο το τμήμα του δημοσίου ακινήτου, επί του οποίου αναπτύσσονται κατηγορίες χρήσεων γης για τις οποίες κατά τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 12 προβλέπεται πολεοδόμηση...

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

β) Επιχειρηματικά πάρκα: 0,3

γ) Θεματικά πάρκα - εμπορικά κέντρα - αναψυχή: 0,4

δ) Χρήσεις μεταφορικών, τεχνικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών υποδομών και λειτουργιών: 0,4

ε) Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων: 0,4.

στ) παραθεριστικό - τουριστικό χωριό: 0,2.

2. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β' ορίζεται σε 50%.

3. Το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και εγκαταστάσεων ορίζεται ...

4. Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο...

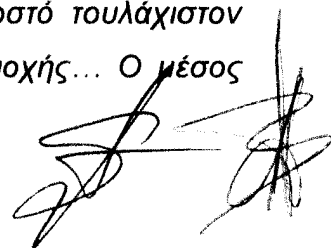
Άρθρο 12

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... 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... γ) Οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου. δ) Ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου στα οριοθετούμενα κατά τα ανωτέρω ακίνητα... ε) Οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου.... 2. Για την έγκριση των σχεδίων της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλεται στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών αίτηση..., 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 κλπ.)... β) Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ)... 3. Η έγκριση των ΕΣΧΑΔΑ γίνεται με προεδρικά διατάγματα... 4... 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... στη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών πολεοδομική μελέτη, η οποία περιλαμβάνει το πολεοδομικό σχέδιο..., τον πολεοδομικό κανονισμό και έκθεση που περιγράφει και αιτιολογεί τις προτεινόμενες από τη μελέτη ρυθμίσεις. Η πολεοδομική μελέτη περιέχει τις ειδικότερες χρήσεις γης, εντός του πλαισίου των γενικών χρήσεων που καθορίζονται στο άρθρο 11, και τις τυχόν πρόσθετες απαγορεύσεις και υποχρεώσεις, τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής, τους ειδικότερους όρους και περιορισμούς δόμησης των οικοπέδων, οι οποίοι μπορεί να ορίζονται ανά οικοδομικό τετράγωνο ή τμήμα οικοδομικού τετραγώνου, εφόσον αυτό επιβάλλεται από τη διαμόρφωση του εδάφους, την ανάγκη προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος ή άλλες πολεοδομικές ανάγκες, καθώς και τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους που πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής... Ο μέσος



συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του δημοσίου ακινήτου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4....».

10. Με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 και 3 του π.δ. της 19.1.2015 (ΦΕΚ ΑΑΠ' 16) «Έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) με την ονομασία «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας» στην περιοχή Αγίου Ιωάννη Νικήτης του Δήμου Σιθωνίας Χαλκιδικής» ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 1

Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας» στην περιοχή Αγίου Ιωάννη Νικήτης του Δήμου Σιθωνίας Χαλκιδικής.

Εγκρίνεται το Ειδικό Σχέδιο Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας», συνολικής επιφανείας διακοσίων εξήντα επτά χιλιάδων και τριακοσίων πενήντα πέντε τετραγωνικών μέτρων (267.355 τ.μ.), που βρίσκεται στην περιοχή «Άγιος Ιωάννης Νικήτης» του Δήμου Σιθωνίας Χαλκιδικής, όπως το ακίνητο αυτό αποτυπώνεται στον σχετικό πρωτότυπο χάρτη σε κλίμακα 1:5.000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής με την από 03.04.2014 πράξη του και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διάταγμα.

Άρθρο 2

Χωρικός προορισμός ακινήτου και χρήσεις γης και όροι δόμησης

1. Ως γενικός χωρικός προορισμός του πιο πάνω ακινήτου ορίζεται η μικτή χρήση της περιπτώσεως 5 της παραγράφου Β του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011, όπως αυτή εξειδικεύεται κατά ζώνες στην επόμενη παράγραφο του άρθρου αυτού.

2. Στο πιο πάνω ακίνητο καθορίζονται χρήσεις γης και όροι και περιορισμοί δόμησης κατά Ζώνες I, II και III, όπως αυτές απεικονίζονται στον χάρτη κλίμακας 1: 5.000 που εγκρίνεται με το προηγούμενο άρθρο, ως εξής:

α. Ζώνη I: Περιοχή τουρισμού – αναψυχής: (...)

β. Ζώνη II: Περιοχή τουριστικού-παραθεριστικού χωριού:

βα) Στη ζώνη αυτή, επιφανείας 125.060 τ.μ., επιτρέπονται οι χρήσεις της περιπτώσεως 4Α της παραγράφου Β του άρθρου 11 του Ν. 3986/2011, πλην των εγκαταστάσεων γκολφ.

ββ) Μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,2 στο σύνολο της δομήσιμης εκτάσεως της πιο πάνω ζώνης.

βγ) Ελάχιστη επιφάνεια οικοπέδων που θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδότηση: χίλια (1.000) τ.μ.

βδ) Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40% στο σύνολο της εκτάσεως εκάστου οικοπέδου.

βε) Μέγιστο ύψος κτιρίων: 7,50 μέτρα.

βστ) Δεν επιτρέπεται η κατασκευή πιλοτής.

βζ) Οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδότηση του παραθεριστικού - τουριστικού χωριού πρέπει να ανέρχονται σε 50% τουλάχιστον της προς πολεοδότηση έκτασης. Ποσοστό 25% τουλάχιστον των κοινόχρηστων χώρων θα διατεθεί για χώρους πρασίνου.

γ) Ζώνη III: Περιοχή ήπιας αναψυχής: (...)

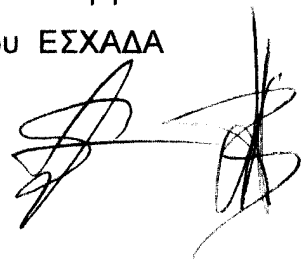
3. Στο σύνολο των δασικών εκτάσεων που περιλαμβάνονται στο ακίνητο (26.541 τ.μ.) απαγορεύεται η δόμηση. Στις εκτάσεις αυτές, επιτρέπονται μόνο επιφανειακές διαμορφώσεις για λόγους αναψυχής, σύμφωνα με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Άρθρο 3

Κατευθύνσεις και μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος και σύστημα περιβαλλοντικής παρακολούθησης

1. Εγκρίνεται η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ) του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης του Δημοσίου Ακινήτου (ΕΣΧΑΔΑ) «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας», με τους ακόλουθους όρους, περιορισμούς και κατευθύνσεις για την προστασία και διαχείριση του περιβάλλοντος που επιβάλλεται να τηρούνται κατά την εξειδίκευση και υλοποίηση του σχεδίου, με μέριμνα της αρχής σχεδιασμού, καθώς και του συνόλου των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην υλοποίηση του σχεδίου: (...).

11. Με τις διατάξεις του άρθρου 1 της με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 Κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και Σχεδίου Γενικής Διάταξης χωροθέτησης κτιρίων, εγκαταστάσεων και έργων υποδομής Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος για την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας»» ορίζονται τα εξής:



«Άρθρο 1

Α. Έγκριση Σχεδίου Γενικής Διάταξης Χωροθέτησης κτιρίων, εγκαταστάσεων και έργων υποδομής Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος "Αγ. Ιωάννη Σιθωνίας» - Ζώνη Ι ...

Β. Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης παραθεριστικού - τουριστικού χωριού «Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας» - Ζώνη ΙΙ

1. Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο του Παραθεριστικού - Τουριστικού Χωριού και με την ονομασία «Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας» στην περιοχή Αγ. Ιωάννης Νικήτης του Δήμου Σιθωνίας επιφανείας 62.476 τ.μ. πολεοδομούμενης έκτασης και 62.581τμ κοινόχρηστων εκτάσεων, στην Θέση Αγ. Ιωάννης Νικήτης, Δήμου Νικήτης, ΠΕ Χαλκιδικής, με τον καθορισμό οικοδομικών και ρυμοτομικών γραμμών, προκηπίων, οδών, πεζοδρόμων, χώρου εστίασης - αναψυχής, χώρων στάθμευσης, χώρων κοινοχρήστου πρασίνου, χώρων υπαίθριων αθλητικών εγκαταστάσεων και υπαίθριων χώρων συνάθροισης κοινού και λοιπών έργων υποδομής, όπως οι ρυθμίσεις αυτές φαίνονται στο σχετικό χρωματισμένο πρωτότυπο διάγραμμα κλίμακας 1:2.000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών και Γεωχωρικών Πληροφοριών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με την 24583/17 πράξη του και του οποίου αντίτυπο σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

2. Εγκρίνεται ο πολεοδομικός κανονισμός της ανωτέρω ρύθμισης ως ακολούθως:

Αρτιότητα οικοπέδου:

- Ελάχιστη επιφάνεια :1.000μ.
- Ελάχιστο πρόσωπο οικοπέδου: 14,00μ
- Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης: 0,2 (στο σύνολο της δομήσιμης εκτάσεως της Ζώνης ΙΙ).
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη ανά οικόπεδο: 40% (στο σύνολο της εκτάσεως εκάστου οικοπέδου)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων...

Γ. Έγκριση Σχεδίου Οργάνωσης Ζώνης ΙΙΙ «Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας»...

12. Με τις διατάξεις του άρθρου 1 της με αριθμό ΓΓΔΠ 0009260ΕΙ2018/ 29.5.2018 (ΑΑΠ 120) κ.υ.α. «Τροποποίηση της υπ' αριθμ. ΓΓΔΠ0016711 ΕΞ2017/24.10.2017 κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομικών,

Περιβάλλοντος και Ενέργειας- Τουρισμού - Πολιτισμού και Αθλητισμού
«Έγκριση πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού - τουριστικού χωριού και
Σχεδίου Γενικής Διάταξης χωροθέτησης κτιρίων, εγκαταστάσεων και έργων
υποδομής Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος για την εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ "Αγ.
Ιωάννης" Σιθωνίας (ΑΑΠ 253/2.11.2017)», ορίζεται ότι:

«Άρθρο 1

Τροποποίηση διατάξεων της υπ' αριθμ.

ΓΓΔΠ 0016711ΕΞ2017/24.10.2017 απόφασης

1. Η περ. 1 της παρ. Α του άρθρου 1 αντικαθίσταται ως εξής:... 2... 3. Κατά τα
λοιπά ισχύει η υπ' αριθμ. ΓΓΔΠ 0016711ΕΞ2017/24.10.2017 κοινή απόφαση
των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας - Τουρισμού -
Πολιτισμού και Αθλητισμού «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού -
τουριστικού χωριού και Σχεδίου Γενικής Διάταξης χωροθέτησης κτιρίων,
εγκαταστάσεων και έργων υποδομής Ξενοδοχειακού Συγκροτήματος για την
εφαρμογή του ΕΣΧΑΔΑ "Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας (ΑΑΠ 253/2.11.2017)".

Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων

13. Κατά την δημιουργηθείσα στο Τμήμα πλειοψηφία απαρτιζόμενη από την
Πρόεδρο Βασιλική Δούσκα και τα μέλη Σπυρίδωνα Παπαγιαννόπουλο,
Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Αδαμαντία Καπετανάκη, Χρήστο Μητκίδη,
Αικατερίνη Γαλάνη, Ευάγγελο Μαρίνη και Νικόλαο Μουκαζή, με την γνώμη
των οποίων συντάσσεται και η εισηγήτρια, από τις προπαρατιθέμενες
διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους,
ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του
σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σε αυτές των πραγματικών
περιστατικών που τέθηκαν υπόψη από την ερωτώσα υπηρεσία, συνάγονται
τα ακόλουθα:

14. Με τις διατάξεις του ν. 3986/2011, το οποίο φέρει τον τίτλο «Πολεοδομική
Ωρίμανση και Επενδυτική Ταυτότητα των Ακινήτων και λοιπές ρυθμίσεις για
την αξιοποίηση της Δημόσιας περιουσίας» επιδιώκεται η με αποτελεσματικό
και ευέλικτο τρόπο εξασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης και αξιοποίησης των
δημοσίων ακινήτων, ύστερα από τη στάθμιση χωροταξικών και
δημοσιονομικών κριτηρίων. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του Κεφαλαίου Β' του
νόμου αυτού ρυθμίζονται χωροταξικά και πολεοδομικά ζητήματα, που

άπτονται των επιτρεπόμενων χρήσεων γης και των όρων και περιορισμών δόμησης. Έτσι, στο άρθρο 11 καθορίζονται οι γενικοί κανόνες χωροθέτησης και οι γενικές χρήσεις γης, ενώ στο άρθρο 12 καθορίζονται ο χωρικός προορισμός των δημοσίων ακινήτων, δηλαδή η υπαγωγή σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης, οι ειδικότερες χρήσεις γης και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί που αποσκοπούν στον έλεγχο της έντασης κάθε χρήσης, οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης του προς αξιοποίηση ακινήτου, οι ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου και οι περιβαλλοντικοί όροι του σχεδίου.

15. Ειδικότερα, στο άρθρο 11, παράγραφος Β' περιπτώσεις 4^Α και 5 καθορίζονται οι γενικές χρήσεις γης Παραθεριστικό – τουριστικό χωριό και Δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων αντίστοιχα και στην παράγραφο Γ' περίπτωση 1 εδάφια ε' και στ' καθορίζεται ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης για την κατηγορία δημόσια ακίνητα μικτών χρήσεων 0,4 και για την κατηγορία παραθεριστικό – τουριστικό χωριό 0,2 αντίστοιχα. Περαιτέρω στην περίπτωση 4 της ίδιας παραγράφου ορίζεται ότι «Για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.».

Περαιτέρω, στο άρθρο 12 παράγραφος 7^α ορίζεται ότι για τα ακίνητα τα οποία προορίζονται για τη χρήση του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι πρέπει να ανέρχονται σε ποσοστό τουλάχιστον 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής και ότι «Ο μέσος συντελεστής δόμησης στο σύνολο των οικοδομήσιμων χώρων του δημοσίου ακινήτου δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το 0,4».

Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει, ότι ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης στα ακίνητα με γενική χρήση γης παραθεριστικό – τουριστικό χωριό είναι 0,2 στο σύνολο της έκτασης του ακινήτου και 0,4 επί των οικοδομήσιμων χώρων, δηλαδή των εκτάσεων που απομένουν μετά την αφαίρεση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων που ανέρχονται τουλάχιστον σε ποσοστό 50% της συνολικής έκτασης της προς πολεοδόμηση περιοχής.

16. Με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του από 19.1.2015 προεδρικού διατάγματος ορίζεται ως γενικός χωρικός προσδιορισμός του ακινήτου «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας» η μικτή χρήση της περίπτωσης 5 της παραγράφου Β' του

άρθρου 11 του ν. 3986/2011 με δύο κατηγορίες χρήσεων γης. Ειδικότερα προβλέπεται η κατηγορία «Τουρισμός – Αναψυχή» της περ. 1 της παρ. Β του ως άνω άρθρου 11 και η κατηγορία «Παραθεριστικό – Τουριστικό Χωριό» της περ. 4^Α της παρ. Β' του ίδιου άρθρου.

Περαιτέρω, στην περίπτωση β' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του άνω προεδρικού διατάγματος ορίζεται ότι η συνολική επιφάνεια της Ζώνης II: Περιοχή τουριστικού – παραθεριστικού χωριού ανέρχεται σε 125.060τ.μ. (εδάφιο β'), ότι ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε 0,2 στο σύνολο της δομήσιμης εκτάσεως της πιο πάνω ζώνης (εδάφιο ββ') και ότι οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδόμηση του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού πρέπει να ανέρχονται σε 50% τουλάχιστον της προς πολεοδόμηση έκτασης (εδάφιο βγ').

17. Με δεδομένο, λοιπόν, ότι οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδόμηση της συνολικής έκτασης του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού και ότι αυτοί δεν εξαιρούνται από την πολεοδομούμενη έκταση της Ζώνης II, όπως αντιθέτως διαλαμβάνεται στην με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α., στην οποία θα αναφερθούμε κατωτέρω, προκύπτει ότι δομήσιμη είναι ολόκληρη η έκταση της Ζώνης αυτής, δηλαδή και τα 125.060τ.μ, και ότι ο συντελεστής 0,2 θα υπολογιστεί στο σύνολό της.

Τούτο δε, διότι μέχρι τη δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων, η οποία πραγματοποιείται, σύμφωνα με το εδάφιο α' της παραγράφου 7 του άρθρου 12 του ν. 3986/2011, με την έκδοση των υπουργικών αποφάσεων έγκρισης πολεοδόμησης, και εν προκειμένω με τις με αριθμό ΓΓΔΠ00167ΕΞ2017/24.10.2017 και ΓΓΔΠ 0009260ΕΙ2018/ 29.5.2018 κοινές υπουργικές αποφάσεις, με τις οποίες εγκρίθηκε η Πολεοδομική Μελέτη του παραθεριστικού – τουριστικού χωριού «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας», οι εκτάσεις που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι χώροι θεωρούνται πολεοδομούμενες και δεν εμπίπτουν στους περιορισμούς των κοινοχρήστων πραγμάτων, όπως η αδυναμία δόμησης τους.

Η ερμηνεία αυτή συνάδει με όσα ορίζονται στην διάταξη της περίπτωσης 4 της παραγράφου Γ' του άρθρου 11 του ν. 3986/2011, σύμφωνα με την οποία για τον υπολογισμό της μέγιστης εκμετάλλευσης και των λοιπών όρων και

περιορισμών δόμησης, όπως είναι ο καθορισμός του συντελεστή δόμησης, η έκταση του ακινήτου νοείται ως ενιαίο σύνολο.

Εξάλλου, στο υπ' αριθ. 250/2014 Πρακτικό Επεξεργασίας του υπό κρίση προεδρικού διατάγματος και συγκεκριμένα στη σκέψη 9 ρητά αναφέρεται ότι: *«Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δομήσεως στην προς αξιοποίηση περιοχή του ακινήτου (Ζώνες I και II) ορίζεται σε 0,2 στο σύνολο της εκτάσεως κάθε ζώνης».*

.18. Αντιθέτως, στην περίπτωση 1 της παραγράφου Β' του άρθρου 1 της με αριθμό ΓΓΔΠ0016ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α., με την οποία εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο του Παραθεριστικού – Τουριστικού Χωριού «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας», ορίζεται ότι η Ζώνη II αποτελείται από πολεοδομούμενη έκταση, εμβαδού 62.476τ.μ., και από κοινόχρηστους χώρους, εμβαδού, 62.581τ.μ.. Περαιτέρω στην περίπτωση 2 της παραγράφου Β' του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,2 στο σύνολο της δομήσιμης έκτασης της Ζώνης II. Επειδή, ωστόσο, προηγούμενα, στην περίπτωση 1, ρητά ορίζεται ότι η πολεοδομούμενη έκταση ανέρχεται σε 62.476 τ.μ., προκύπτει ότι στο συντελεστή 0,2 δεν προσμετράται η έκταση των 62.581τ.μ. που καταλαμβάνουν οι κοινόχρηστοι χώροι.

19. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η διάταξη του εδαφίου ββ' της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του από 19.1.2015 προεδρικού διατάγματος δεν συμπίπτει εννοιολογικά με τη διάταξη της περίπτωσης 2 της παραγράφου Β' του άρθρου 1 της με αριθμό ΓΓΔΠ0016ΕΞ2017/24.10.2017 κοινής υπουργικής απόφασης, παρά την πανομοιότυπη διατύπωσή τους. Και τούτο, διότι, το περιεχόμενό τους διαφοροποιείται ανάλογα με το πλέγμα των διατάξεων στις οποίες κάθε μία από αυτές εντάσσεται. Ειδικότερα, ενώ στο από 19.1.2015 προεδρικό διάταγμα (ΕΣΧΑΔΑ) η επιφάνεια που καταλαμβάνει η Ζώνη II περιγράφεται ενιαία, ως έχουσα εμβαδόν 125.060τ.μ., στην με αριθμό ΓΓΔΠ0016ΕΞ2017/24.10.2017 κ.υ.α. επιμερίζεται σε πολεοδομούμενη έκταση, εμβαδού 62.476τ.μ., και σε έκταση κοινοχρήστων χώρων, εμβαδού 62.581τ.μ. Περαιτέρω, ενώ κατά το στάδιο έκδοσης του εν λόγω προεδρικού διατάγματος οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι δεν έχουν δημιουργηθεί, αλλά προβλέπεται ότι θα δημιουργηθούν μετά την πολεοδόμηση, με την εν

λόγω κοινή υπουργική απόφαση συντελείται η πολεοδόμηση του ακινήτου και η δημιουργία των κοινοχρήστων χώρων εντός αυτού.

20. Όσον αφορά τις διατάξεις της με αριθμό ΓΓΔΠ 0009260ΕΙ2018/29.5.2018 κ.υ.α σημειώνεται ότι με αυτές δεν επέρχονται τροποποιήσεις ως προς τη Ζώνη ΙΙ του ακινήτου «Άγιος Ιωάννη Σιθωνίας», αλλά διατηρούνται σε ισχύ οι διατάξεις της με αριθμό ΓΓΔΠ0016ΕΞ2017/24.10.2017.

21. Προκύπτει, λοιπόν, ότι είναι δυνατή η τροποποίηση των υπ' αριθ. ΓΓΔΠ0016ΕΞ2017/24.10.2017 ΓΓΔΠ και 0009260ΕΙ2018/29.5.2018 κοινών υπουργικών αποφάσεων των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού – τουριστικού χωριού Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας, Ζώνη ΙΙ, ως προς το συντελεστή δόμησης, χωρίς προηγούμενη τροποποίηση του από 19.1.2015 προεδρικού διατάγματος (ΕΣΧΑΔΑ Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας).

22. Κατά τη γνώμη της μειοψηφίας που απαρτίστηκε από την Κυριακή Παρασκευοπούλου, Νομική Συμβούλο του Κράτους σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3986/2011 ρυθμίζεται η πολεοδομική ωρίμανση των δημοσίων ακινήτων, που αναφέρονται στον ίδιο νόμο. Στο άρθρο 11 τίθενται οι γενικοί κανόνες χωροθέτησης για την εξασφάλιση της βέλτιστης δυνατής σχέσης μεταξύ των χωροταξικών επιλογών και των οικονομικών στόχων για την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας (υπό στ' Α 1) και οι γενικές χρήσεις γης (υπό στ' Β). Στις χρήσεις γης προβλέπεται στην παράγραφο 4Α η χρήση "Παραθεριστικό - τουριστικό χωριό". Υπό το στ. Γ.1 του ίδιου άρθρου για την ανωτέρω χρήση ως γενικός όρος δόμησης, ο ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,2 και κατά το Γ2 το ανώτατο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης για όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων γης που προβλέπονται στην παράγραφο Β' ορίζεται σε 50%.

Με το άρθρο 12.1 του ίδιου νόμου για τον χωρικό προσδιορισμό των δημοσίων ακινήτων καταρτίζονται και εγκρίνονται τα ΕΣΧΑΔΑ (με προεδρικά διατάγματα) με τα οποία προσδιορίζεται:

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.

Στο ίδιο άρθρο, παράγραφος 7^α, προβλέπεται η έγκριση με κοινή υπουργική απόφαση της πολεοδόμησης των χώρων εντός του πλαισίου των γενικών χρήσεων του άρθρου 11 επισημαίνεται η αυτονόητη προϋπόθεση της προστασίας του φυσικού ή πολιτιστικού περιβάλλοντος και επειδή ανά χρήση γης του άρθρου αυτού ορίζονται και μεγαλύτεροι συντελεστές δόμησης όπως στη μικτή χρήση συντελεστής δόμησης σε 0,4, προβλέπεται ρητά ποσοστό 50% της συνολικής έκτασης για κοινόχρηστους - κοινωφελείς χώρους και ο μέσος για όλες τις χρήσεις ανώτερου συντελεστή 0,4.

23. Στην προκειμένη περίπτωση στη ζώνη II έχει ορισθεί ως χρήση “παραθεριστικό – τουριστικό Χωριό”. Η εκδοθείσα υπουργική απόφαση κινείται απολύτως και στην ουσία επαναλαμβάνει τις ρυθμίσεις του νόμου όπως αυτές ορίζονται εκεί, ο συντελεστής δόμησης παραμένει ο ανώτερος προβλεπόμενος για την χρήση αυτή, ο διαχωρισμός κατά 50% σε δομήσιμη και κοινόχρηστη έκταση είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του νόμου, των οποίων γίνεται κατ' ουσία μεταφορά σε αυτή. Εξάλλου, και το προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται μετά από ειδική διαδικασία και περιβαλλοντικές μελέτες, προβλέπει συντελεστή για όλη τη έκταση 0,2, αναφερόμενο προφανώς στο επιτρεπόμενο γενικό συντελεστή δομήσεως.

24. Συνεπώς, με βάση τις προβλέψεις του ν. 3986/11 δεν είναι δυνατή η τροποποίηση της υπουργικής απόφασης, αλλά ούτε και του προεδρικού διατάγματος, σε ότι αφορά τον συντελεστή δόμησης 0,2 για το παραθεριστικό χωριό, ζώνη II εν προκειμένω, αφού οι διατάξεις αυτές ορίζουν ρητά την ανά χρήση γης δόμηση και τους κοινόχρηστους χώρους, πλαίσιο το οποίο δεν μπορεί να τροποποιηθεί με ΠΔ και υπουργικές αποφάσεις.

Απάντηση

25. Κατ'ακολουθία των προεκτεθέντων επί του τιθέμενου ερωτήματος, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Γ') γνωμοδοτεί κατά πλειοψηφία ως εξής:

Ότι είναι δυνατή η τροποποίηση των με αριθμό ΓΓΔΠ0016ΕΞ2017/24.10.2017 ΓΓΔΠ και 0009260ΕΙ2018/29.5.2018 κοινών υπουργικών αποφάσεων των Υπουργών Οικονομικών, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Τουρισμού, έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικού – τουριστικού χωριού Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας, Ζώνη II, ως προς το συντελεστή δόμησης, χωρίς προηγούμενη τροποποίηση του από 19.1.2015 προεδρικού διατάγματος (ΕΣΧΑΔΑ Αγ. Ιωάννης Σιθωνίας).

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα

14/9/2020

Η Πρόεδρος

Βασιλική Δούσκα

Αντιπρόεδρος ΝΣΚ



Η Εισηγήτρια

Σωτηρία Κοσμά

Πάρεδρος ΝΣΚ