**Χωροταξικός Σχεδιασμός του νησιωτικού χώρου: Το παράδειγμα του ΕΣΧΑΔΑ «Αφάντου Ρόδου»**

**Ανδρέας Παπαπετρόπουλος, Δικηγόρος, Δ.Ν.**

**Ι. Εισαγωγή**

Είναι γνωστό, πως την τελευταία δεκαετία η ελληνική κοινωνία διέρχεται μίαβαθιά οικονομική κρίση. Είναι, επίσης, δεδομένο ότικαθ’ όλη τη διάρκεια της πρωτοφανούς, πράγματι, αυτής οικονομικής και κοινωνικής κρίσης, ελήφθησαν μία σειρά από νομοθετικά μέτρα και παρεμβάσεις που είχαν ως πρωταρχικό τους σκοπό, αν όχι την πλήρη ανατροπή της, τουλάχιστον, την ανάσχεσή της και την επιδίωξη μίας πολύ περισσότερο βιώσιμης και ορθολογικής οικονομικής ανάκαμψης. Μεταξύ αυτών των μέτρων, κυρίαρχη θέση κατέχει και η θεσμοθέτηση των Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης των Δημοσίων Ακινήτων (εφεξής ΕΣΧΑΔΑ), μέσω των οποίων επιδιώκεται πρωτίστως η αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, με την ταυτόχρονη, όμως, τήρηση μίας διπλής συνισταμένης: της ποιοτικά βιώσιμης επένδυσης και της μακροπρόθεσμης προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ένα τέτοιο σχέδιο καταρτίστηκε και για την μεγάλη έκταση της παραλίας Αφάντου της Ρόδου, με το οποίο αυτή χωρίστηκε σε δύο τμήματα, το «Βόρειο Αφάντου ή Γκολφ Αφάντου» και το «Νότιο Αφάντου», προκειμένου να αναπτυχθεί και να αξιοποιηθεί τουριστικά, ώστε να επιφέρει κέρδη για την περιοχή σε όλη την διάρκεια του χρόνου. Με τοπαρόν, επιχειρείται η συνοπτική καταγραφή τόσο των περιβαλλοντικών παραμέτρων του συγκεκριμένου ΕΣΧΑΔΑ, όπως αυτές τέθηκαν στο σχέδιο του προεδρικού διατάγματος, το οποίο εγκρίθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας (εφεξής ΣτΕ) όσο και των προσκομμάτων που τέθηκαν στην διαδικασία, με αποτέλεσμα το σχεδιαζόμενο έργο στην περιοχή να παραμείνει στάσιμο για πολλά έτη.

**ΙΙ. Το νομοθετικό πλαίσιο για τα ΕΣΧΑΔΑ**

Σε μία περίοδο βαθιάς δημοσιονομικής κρίσης ψηφίστηκε, όπως προαναφέρθηκε, ο **νόμος 3986/2011,** με τίτλο «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015»[[1]](#footnote-2).Βασικός σκοπός του εν λόγω νόμου είναι η θέσπιση των κατάλληλων μέτρων, προκειμένου να επιτευχθούν οι μακροοικονομικοί και δημοσιονομικοί στόχοι της χώρας και να επέλθει η σταθεροποίηση και η μετέπειτα βελτίωση της δυσμενούς κατάστασης στην οποία αυτή έχει περιέλθει.[[2]](#footnote-3)Μεταξύ των μέτρων που προκρίθηκαν με τον συγκεριμένο νόμο ήταν και η σύσταση της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου» (ΤΑΙΠΕΔ), με αποκλειστικό σκοπό την αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου. Ορίστηκε, μάλιστα, ότι τα έσοδα του Ταμείου διατίθενται αποκλειστικά για την αποπληρωμή του δημοσίου χρέους της χώρας και ότι το Ταμείο λειτουργεί χάριν του δημοσίου συμφέροντος.

Έτσι, στο **Κεφάλαιο Β΄του ίδιου νόμου (άρθρα 10-17)**περιλαμβάνονται διατάξεις, με τις οποίες ρυθμίζεταιτο ζήτημα της πολεοδομικής ωρίμανσης καιτης απόδοσης βιώσιμης επενδυτικής ταυτότητας σταδημόσιαακίνητα, με σκοπό την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας. Οι διατάξεις αυτές αποσκοπούν στη δημιουργία ενός σταθερού και αποτελεσματικού πλαισίου κανόνων και διαδικασιών, ικανού να παράσχει μία ασφάλεια στους επενδυτές κι έτσι να προσελκύσει όλο και περισσότερες επενδύσεις στη χώρα μας.Εκείνο που αυτονόητα χρειάζεται ένα νομοθετικό πλαίσιο, προκειμένου να καταστήσει την χώρα ένα ελκυστικό πεδίο επενδύσεων, είναι η υπέρβασητωνχωροθετικών, αλλά και των τεράστιων γραφειοκρατικών εμποδίων, που υπονομεύουν διαρκώς κάθε πιθανή επένδυση στη χώρα.

Συνεπώς, κατά τα οριζόμενα στο νόμο, 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 ίδιο νόμο. Οι κατευθύνσεις της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, όπως αυτές απορρέουν από τα υφιστάμενα χωροταξικά πλαίσια εθνικού επιπέδου και οι οποίες θα παρουσιασθούν συνοπτικά στη συνέχεια, 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.

Ορίζονται, ωστόσο και κατηγορίες δημοσίων ακινήτων των οποίων δεν επιτρέπεται η αξιοποίηση.Πρόκειται για εκείνα τα ακίνητα που εμπίπτουν στο σύνολό τους σε οικοτόπους προτεραιότητας, σε περιοχές απόλυτης προστασίας της φύσης, σε πυρήνες εθνικών δρυμών, σε διατηρητέα μνημεία της φύσης, σε εθνικά πάρκα και σε υγροτόπους διεθνούς σημασίας.[[3]](#footnote-4) Πέρα από τους γενικούς κανόνες χωροθέτησης, με τις ίδιες ρυθμίσεις, εισάγονται και γενικές κατηγορίες χρήσεων γης, καθώς και ειδική διοικητική διαδικασία για την βιώσιμη ανάπτυξη και αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, η οποία συμβαδίζει με την επενδυτική ωρίμανσή τους και διασφαλίζει τον ολοκληρωμένο επενδυτικό προορισμό τους με κριτήρια χωροταξικά, περιβαλλοντικά, αναπτυξιακά, τεχνοοικονομικά και εμπορικά.

Ειδικότερα, η διαδικασία πολεοδομικής ωρίμανσης, η οποία εισάγεται **με τα άρθρα 12 και 13 του νόμου**, αναπτύσσεται σε δύο στάδια ως εξής: Το πρώτο στάδιο, όπως αυτό προβλέπεται στο άρθρο 12, περιλαμβάνει τον καθορισμό του χωρικού προορισμού του προς αξιοποίηση ακινήτου, ο οποίος συνιστά και τη βασική επενδυτική του ταυτότητα για κάθε μεταγενέστερη πράξη αξιοποίησης. Ο καθορισμός αυτός γίνεται με την κατάρτιση και έγκριση Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης για κάθε δημόσιο ακίνητο (ΕΣΧΑΔΑ)[[4]](#footnote-5).

Με το ΕΣΧΑΔΑ επιχειρείται, κατ’ αρχάς, η οριοθέτηση του προς αξιοποίηση ακινήτου και η υπαγωγή του σε μία εκ των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης και όρων δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 11, μεταξύ των οποίων και η χρήση «τουρισμός – αναψυχή». Επιπλέον, εγκρίνονται 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, οι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, καθώς και οι ειδικές ζώνες προστασίας και ελέγχου γύρω από το οριοθετούμενο κατά περίπτωση ακίνητο, στις οποίες μπορεί να επιβάλλονται ειδικοί όροι και περιορισμοί στις χρήσεις γης, στη δόμηση και στην εγκατάσταση και άσκηση δραστηριοτήτων και λειτουργιών. Η έγκριση του ως άνω Ειδικού Σχεδίου γίνεται με προεδρικό διάταγμα ώστε να διασφαλίζεται ο προληπτικός έλεγχος νομιμότητας των προτεινόμενων χωρικών ρυθμίσεων από το ΣτΕ και η βιωσιμότητα του προτεινόμενου επενδυτικού προορισμού του ακινήτου.

Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι η κατάρτιση του Ειδικού Σχεδίου αποτελεί προϊόν συστηματικής επιστημονικής τεκμηρίωσης αλλά και ευρείας δημοσιότητας, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο της διαδικασίας στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης αυτού. Για τον σκοπό αυτό, καταρτίζεται για κάθε υπό αξιοποίηση δημόσιο ακίνητο, ειδική μελέτη, με την οποία τεκμηριώνεται με βάση χωροταξικά, περιβαλλοντικά, χρηματοοικονομικά και εμπορικά κριτήρια, ο βέλτιστος χωρικός προορισμός του ακινήτου. Ακολούθως, καταρτίζεταιστρατηγική περιβαλλοντική μελέτη, με την οποία αποτιμώνται οι επιπτώσεις της σχεδιαζόμενης ανάπτυξης στο φυσικό, πολιτιστικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής. Το υπό κατάρτιση σχέδιο, όπως και η στρατηγική περιβαλλοντική μελέτη αυτού, υποβάλλονται σε διαδικασία δημοσιότητας και διαβούλευσης με το κοινό, καθώς και σε διαδικασία γνωμοδότησης εκ μέρους του οικείου Περιφερειακού Συμβουλίου, ενώ η σχετική διοικητική διαδικασία ολοκληρώνεται με την εισήγηση του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας.

Εφόσον η σχετική μελέτη έχει καταρτιστεί σύννομα, μπορεί να τροποποιήσει επιμέρους ρυθμίσεις εγκεκριμένων Ρυθμιστικών Σχεδίων, Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, Σχεδίων Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοιχτών Πόλεων, Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου και άλλων σχεδίων χρήσεων γης, οι οποίες επηρεάζουν την αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων, ιδίως στις περιπτώσεις που οι ρυθμίσεις αυτές είναι ασαφείς, αντιφατικές ή ανεπίκαιρες. Αντιστοίχως παρέχεται η δυνατότητα τροποποίησης εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως και πολεοδομικών μελετών ή καθορισμού ειδικών χρήσεων γης και όρων δόμησης προκειμένου να αποδίδεται ο βέλτιστος πολεοδομικός – επενδυτικός προορισμός στα προς αξιοποίηση δημόσια ακίνητα που βρίσκονται σε εντός σχεδίων πόλεων περιοχές[[5]](#footnote-6).

Το δεύτερο στάδιο της διαδικασίας πολεοδομικής ωρίμανσης των προς αξιοποίηση δημοσίων ακινήτων αφορά τη χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου, δηλαδή της συγκεκριμένης επενδυτικής πρότασης που θα προκύψει μετά την διενέργεια σχετικού διαγωνισμού και την επιλογή αναδόχου (παραχωρησιούχου, μακροχρόνιου μισθωτή, αγοραστή κλπ), που θα υλοποιήσει την επένδυση[[6]](#footnote-7).

Μέχρι σήμερα, **το ΣτΕ έχει επεξεργαστεί μία σειρά σχεδίων διαταγμάτων για έγκριση ΕΣΧΑΔΑ. Κάποια από τα Πρακτικά Επεξεργασίας που έχουν εκδοθεί είναι το ΠΕ309/2013 με την ονομασία «Κασσιώπη Κέρκυρας», το ΠΕ363/2013 με την ονομασία «Παλιούρι Χαλκιδικής», το ΠΕ250/2014 με την ονομασία «Άγιος Ιωάννης Σιθωνίας Χαλκιδικής», το ΠΕ263/2014 με την ονομασία «Ξενία Σκιάθου», το ΠΕ185/2013, που αναφέρεται στο Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης και το ΠΕ160/2016 με την ονομασία «Αφάντου Ρόδου**».

**ΙΙΙ. Οι κρίσεις του ΣτΕ επί των προβλέψεων του ΕΣΧΑΔΑ «Αφάντου» (ΣτΕ ΠΕ 160/2016, 26/2015)**

Το τελευταίο Πρακτικό Επεξεργασίαςγια την έγκριση ΕΣΧΑΔΑ, που ενδιαφέρει τοπαρόνάρθρο, αναφέρεται στην περιοχή της παραλίας Αφάντου των Δημοτικών Ενοτήτων Αφάντου και Καλλιθέας του Δήμου Ρόδου.Το εν λόγω ΕΣΧΑΔΑ, όπως αναφέρθηκε, αφορά δύο ακίνητα με τις ονομασίες «Βόρειο Αφάντου ή Γκολφ Αφάντου» και το «Νότιο Αφάντου», τα οποία έχουν μεταβιβασθεί στο ΤΑΙΠΕΔ. Ως χωρικός προορισμός για τα δύο ακίνητα ορίζεται η **μεικτή χρήση** της παρ. Β΄ περ. 5 του άρθρου 11 του ν. 3986/2011,[[7]](#footnote-8) δηλαδή ο συνδυασμός δύο ή περισσότερων κατηγοριών χρήσεων γης από αυτές που προβλέπονται στις προηγούμενες παραγράφους του ίδιου άρθρου.

Για την ίδια περιοχή είχε εκδοθεί ένα χρόνο νωρίτερα το υπ’ αριθ. **26/2015 Πρακτικό Επεξεργασίας**, βάσει του οποίου κρίθηκε από το Ε΄Τμήμα του ΣτΕ ότι αυτό θα πρέπει να επιστραφεί στην Διοίκηση, προκειμένου να εξαιρεθούν από το συγκεκριμένο ΕΣΧΑΔΑ ορισμένες εκτάσεις κοινόχρηστου χαρακτήρα. Συγκεκριμένα, μετά την αποστολή του εν λόγω σχεδίου στο Συμβούλιο της Επικρατείας διενεργήθηκε από το ΤΑΙΠΕΔ επανέλεγχος των κτηματικών μερίδων στο τμήμα Βορείου Αφάντου, κατόπιν του οποίου διαπιστώθηκε μερική ασυμβατότητα ως προς την χάραξη της οριογραμμής παραλίας σε τμήμα του ακινήτου του Βορείου Αφάντου, που είχε συντελεστεί το έτος 2005 με τα τότε ισχύοντα κτηματολογικά στοιχεία.

Η ασυμβατότητα έγκειτο σε πέντε κτηματολογικές μερίδες που είχαν μεταβιβαστεί κατά πλήρη κυριότητα στο ΤΑΙΠΕΔ, το έτος 2012. Διαπιστώθηκε, λοιπόν, πως οι ιδιοκτησίες κατ’ αρχήν δικαιούνται ανάπτυξης, ωστόσο αυτές εμπίπτουν στη ζώνη παραλίας, όπως αυτή καθορίσθηκε το έτος 2005, ενώ σύμφωνα με το οικείο ΕΣΧΑΔΑ, οι μερίδες αυτές εντάσσονται στη Ζώνη Ι της περιοχής Βορείου Αφάντου, εντός της οποίας επιτρέπονται χρήσεις τουρισμού–αναψυχής, με μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης 0,2. Ως εκ τούτου, κρίθηκε επιβεβλημένη η εξαίρεση των κτηματικών αυτών μερίδων από το όριο του ΕΣΧΑΔΑ και η συνακόλουθη τροποποίηση του σχεδίου προεδρικού διατάγματος, όπως και η αντικατάσταση του ήδη υπάρχοντος στο σχέδιο π.δ. χάρτη με νέο, στον οποίο θα απεικονίζονται οι αναγκαίες αλλαγές. Κατόπιν, ορίσθηκε πως ο χάρτης θα πρέπει να θεωρηθεί εκ νέου από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, προκειμένου να διαβιβασθεί στο ΣτΕ μαζί με τις υπόλοιπες τροποποιήσεις του σχεδίου. Εκτέθηκε, περαιτέρω, από το ΥΠΕΚΑ ότι η αφαίρεση από την συνολική έκταση του δημοσίου ακινήτου των πέντε κτηματολογικών μερίδων που προέκυψε ότι εμπίπτουν στη ζώνη παραλίας και η συνακόλουθη μείωση της συνολικής επιφάνειας δεν μεταβάλλει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις του ΕΣΧΑΔΑ και η αλλαγή αυτή δεν συνεπάγεται καμία διαφοροποίηση στην περιβαλλοντική αξιολόγηση του σχεδίου.

Με την ολοκλήρωση των ανωτέρω, το σχέδιο π.δ. εισήχθη εκ νέου προς επεξεργασία στο Συμβούλιο της Επικρατείας, από το Ε’ τμήμα του οποίου εκδόθηκε το **υπ’ αριθ. 160/2016Πρακτικό Επεξεργασίας.** Σε αυτό βρίσκεται και η ακριβής περιγραφή του ακινήτου. Όπως ελέχθη ανωτέρω, η συνολική έκταση διακρίνεται στο «Γκολφ Αφάντου» ή «Βόρειο Αφάντου» και στο «Νότιο Αφάντου». Στο «Βόρειο Αφάντου» λειτουργεί από το έτος 1973 γήπεδο γκολφ, το οποίο καταλαμβάνει έκταση, περίπου, 450 στρεμμάτων. Η δομήσιμη, κατά το ΕΣΧΑΔΑ και τη ΣΜΠΕ, επιφάνεια του «Γκολφ Αφάντου» διαιρείται σε επτά (7) επιμέρους γήπεδα (Γ1 έως Γ7) με κριτήριο τα διερχόμενα από την περιοχή ρέματα. Το μεγαλύτερο τμήμα του πρώτου από αυτά τα γήπεδα έχει χαρακτηρισθεί ως δασική έκταση και παράλληλα έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος με ζώνη προστασίας Α, στην οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση. Η ζώνη αυτή καλύπτει όλο το λόφο του Ερημοκάστρου, καθώς και το κομμάτιτης παραλίας μπροστά από αυτόν. Πέρα από την ζώνη προστασίας Α, έχει κηρυχθεί και ζώνη προστασίας Β, στην οποία επιτρέπεται η δόμηση υπό τους όρους της αρχαιολογικής νομοθεσίας. Το γήπεδο Γ2, εμπίπτει στη ζώνη Β του ως άνω αρχαιολογικού χώρου, ενώ η βόρεια και νότια πλευρά του οριοθετούνται από κοίτες ρεμάτων. Το όμορο αυτού γήπεδο Γ3, περικλείεται από τις δύο κοίτες του ρέματος «Ποτός Ποταμός» που χαρακτηρίζονται ως παραλία.

Στη συνέχεια, το γήπεδο Γ4, που καταλαμβάνει και το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου «Γκολφ Αφάντου», έχει πρόσωπο σε παραλία, ενώ στο βορειοδυτικό τμήμα του υφίστανται δύο «λοφίσκοι», που έχουν χαρακτηρισθεί ως δάσος και δασική έκταση. Στην κορυφή του λοφίσκου, που καλύπτεται από δασική βλάστηση υφίσταται δεξαμενή για τις ανάγκες του γκολφ, ενώ στη νότια πλευρά του έχουν εντοπισθεί, κατόπιν ανασκαφών, αρχαιολογικά ευρήματα. Στο ίδιο γήπεδο βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του γηπέδου γκολφ και οι εξυπηρετικές αυτού εγκαταστάσεις (clubhouse, διώροφο ξενοδοχείο, εγκαταλελειμμένες πισίνες και εγκαταστάσεις αποδυτηρίων, κτίριο φύλαξης και συντήρησης μηχανημάτων). Ιδιαίτερη σημασία στο συγκεκριμένο γήπεδο έχουν τα αρχαιολογικά ευρήματα που έχουν αποκαλυφθεί, τα οποία η αρχαιολογική υπηρεσία χαρακτηρίζει ως «μέρος νεκρόπολης ελληνιστικών χρόνων». Προκειμένου, ωστόσο, να διαπιστωθεί η πλήρης έκταση του αρχαιολογικού χώρου και η ακριβής θέση των αρχαιοτήτων, καθώς και η αποκάλυψη τυχόν νέων, είναι απαραίτητο να διενεργηθούν νέες ανασκαφικές έρευνες. Συνεπώς, η ΚΒ΄Εφορεία Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων έχει εκφράσει την αναγκαιότητα να ενημερωθεί εγκαίρως, πριν από την αξιοποίηση του γηπέδου, ώστε να προγραμματισθούν οι σχετικές έρευνες, τα αποτελέσματα των οποίων θα καταδείξουν, αν είναι δυνατή η υλοποίηση των σχεδιαζόμενων επεμβάσεων.

Το γήπεδο Γ5 είναι επίπεδο και αδόμητο με βλάστηση. Από αυτό διέρχεται το ρέμα «Πλατύρεμα» η κοίτη του οποίου είναι εν μέρει διευθετημένη. Όμοια χαρακτηριστικά με το γήπεδο Γ5 έχει και το γήπεδο Γ6. Το γήπεδο Γ7 έχει αξιοποιηθεί εν μέρει από τον Δήμο Αφάντου, με την κατασκευή σ’ αυτό αθλητικών εγκαταστάσεων. Επιπλέον, μία έκταση στο νότιο τμήμα του γηπέδου και σε επαφή με το ρέμα «Πελέμονη» έχει οριοθετηθεί ως υγρότοπος.

Το δεύτερο ακίνητο, το «Νότιο Αφάντου», αποτελείται από τρία επιμέρους γήπεδα (Γ8, Γ9 και Γ10). Μεταξύ του γηπέδου Γ9 και του Γ10 παρεμβάλλονται ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις. Μικρό τμήμα της επιφάνειας του γηπέδου Γ10 αποκόπτεται λόγω της ένταξής του στον αιγιαλό, δυνάμει απόφασης της Γενικής Γραμματέως Αποκεντρωμένης Διοίκησης και, συνεπώς, δεν περιλαμβάνεται στην αξιοποιήσιμη έκταση. Εξάλλου, στην ίδια ευρύτερη περιοχή και προς το «Βόρειο Αφάντου» βρίσκεταιτο Τουριστικό Δημόσιο Κτήμα (ΤΔΚ), μεταξύ των οριογραμμών του αιγιαλού και των πλησιέστερων προς την θάλασσα ιδιοκτησιών, που αποτελεί κοινόχρηστο χώρο (παραλία). Στο ίδιο ακίνητο έχει εξασφαλιστεί η πρόσβαση μέσω της εθνικής οδού Ρόδου-Λίνδου, στην οποία έχει κατασκευαστεί ισόπεδος κόμβος για τον σκοπό αυτό. Η πέριξ του ακινήτου περιοχή είναι αραιοδομημένη με βάση τις διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης και με κύριες χρήσεις αυτές της κατοικίας και των τουριστικών εγκαταστάσεων. Ιδιαίτερα στα νότια του ακινήτου «Νότιο Αφάντου» και, συγκεκριμένα, στο νότιο άκρο της παραλίας έχουν ανεγερθεί μεγάλες τουριστικές μονάδες 4 και 5 αστέρων, ενώ παρατηρείται εν γένει συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων.

Επιπλέον, όπως αναφέρεται στη ΣΜΠΕ σχετικά με τον αιγιαλό, έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές αυτού, ενώ ο αιγιαλός έχει υποστεί διάβρωση, χωρίς πάντως να υφίσταται κίνδυνος για την πέραν του παραλιακού δρόμου έκταση. Αναφέρεται, ακόμα ότι οι μεγάλης κλίμακας τοπικές επεμβάσεις που αφορούν την ενδεχόμενη μελλοντική αξιοποίηση του θαλασσίου μετώπου της ακτής, όπως λ.χ. η κατασκευή μαρίνας ή άλλων παρακτίων έργων, είναι ικανές να διαταράξουν το υφιστάμενο καθεστώς δυναμικής ισορροπίας της ακτής.Οι σημαντικές αυτές επιπτώσεις στην τοπική μορφολογία της ακτής, θα έπρεπε να μελετηθούν ιδιαίτερα πριν τον σχεδιασμό της όποιας επέμβασης.

Σημειώνεται, περαιτέρω, ότι πέραν του υγροτόπου που προαναφέρθηκε, δεν υπάρχουνστο ακίνητο ζώνες προστασίας φυσικών οικοτόπων και πτηνών του δικτύου Natura 2000, πέραν μίας καθορισμένης Ζώνης Ειδικής Προστασίας τριών σπάνιων πτηνών, η οποία, όμως, ευρίσκεται πλησίον του ακινήτου και, πάντως, εκτός των ορίων του.

Επιπροσθέτως, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται ότι ως ενδεδειγμένη επενδυτική ταυτότητα του ακινήτου εξετάζεται από το ΕΣΧΑΔΑ η χρήση «τουρισμού – αναψυχής» ή «τουριστικού – παραθεριστικού χωριού» ή και η «μεικτή χρήση». Η επιλογή αυτών των χρήσεων είναι δικαιολογημένη για τους εξής λόγους: Κατά πρώτον, είναι ήδη εγκατεστημένες στην περιοχή όμοιες χρήσεις. Οι χρήσεις αυτές είναι σύμφωνες με το Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό και το Περιφερειακό Χωροταξικό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου. Εξάλλου, οι συγκεκριμένες χρήσεις ήταν ήδη νομοθετημένες με τον ν. 2160/1993, καθώς είναι αυτές που ανταποκρίνονται περισσότερο στα συγκεκριμένα τοπικά, χωρικά, κοινωνικά και αναπτυξιακά δεδομένα, ενώ με το ΕΣΧΑΔΑ βελτιώνονται οι παράμετροι για την υλοποίησή τους. Άλλωστε, για τον σκοπό της τουριστικής αξιοποίησης το ίδιο το ακίνητο έχει αποδοθεί στον ΕΟΤ. Βασικό χαρακτηριστικό του ακινήτου που προσδιορίζει σε μεγάλο βαθμό την επενδυτική του ταυτότητα είναι το υφιστάμενο γήπεδο γκολφ. Το γήπεδο αυτό είναι το μοναδικό στη Ρόδο και είναι δεκτικό αναβάθμισης και επέκτασης, ενώ καταλαμβάνει μία σημαντική έκταση που αντιστοιχεί σχεδόν στο 1/3 της επιφάνειας του ακινήτου και η αξιοποίησή του αυτονόητα συμβάλλει στη μείωση της δόμησης του ακινήτου και κατ’ επέκταση στην ηπιότερη αξιοποίησή του. Τέλος, στο εν λόγω ακίνητο υφίσταται και η δυνατότητα κατασκευής μικρής κλίμακας λιμενικής εγκατάστασης σε κατάλληλη θέση του παραλιακού μετώπου.

Βάσει των συντελεστών δόμησης που δίνονται για το σχεδιαζόμενο έργο, προκύπτει πως, σε κάθε περίπτωση, πρόκειται για μία ανάπτυξη – αξιοποίηση του ακινήτου με περιβαλλοντικά ήπιο χαρακτήρα, ειδικά σε σχέση με την αξιοποίηση κατ’ εφαρμογή των υφιστάμενων εργαλείων χωροταξίας, ήτοι του ΓΠΣ Αφάντου και του Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό. Σύμφωνα με το τελευταίο προκρίνεται η μέγιστη χωρητικότητα να μην υπερβαίνει τις 8-9 κλίνες, ενώ κατά τους οικείους υπολογισμούς για το συγκεκριμένο έργο, η πραγματική πυκνότητα κλινών ανά στρέμμα στο ακίνητο είναι μικρότερη των 3.

Πέραν τούτων, η ΣΜΠΕ περιέχει εκτίμηση και ως προς την περιβαλλοντική επιβάρυνση που αναμένεται να προκληθεί από την επένδυση. Πιο συγκεκριμένα, περιγράφεται πως η επιβάρυνση της ακτής από τους χρήστες των εγκαταστάσεων που πρόκειται να ανεγερθούν στο ακίνητο θα είναι αμελητέα σε σχέση με την δυνητική (7.800 λουόμενοι) αλλά και την πραγματική (20.000 – 30.000 λουόμενοι) δυναμικότητα του αιγιαλού και της παραλίας, αλλά και σε σχέση με την φέρουσα ικανότητα της περιοχής, η οποία δεν θίγεται από την τουριστική εκμετάλλευση του ακινήτου.

Προβλέψεις υπάρχουν, επίσης, τόσο για την ύδρευση όσο και για την άρδευση του ακινήτου. Το ζήτημα είναι ιδιαίτερα σημαντικό, αν αναλογιστεί κανείς τις ιδιαίτερα υψηλές αρδευτικές ανάγκες του γηπέδου γκολφ, για το οποίο, ακριβώς, εξετάζεται και το ενδεχόμενο κατασκευής μονάδων αφαλάτωσης, αλλά και τις αυξημένες υδρευτικές ανάγκες των ξενοδοχειακών μονάδων. Σκοπιμότερο, βέβαια, θα ήταν να γίνεται κατά προτεραιότηταη χρήση εναλλακτικών πηγών, όπως οι μονάδες αφαλάτωσης ή οι εγκαταστάσεις επαναχρησιμοποίησης υγρών αποβλήτων για την κάλυψη αυτών των αναγκών, καθώς δεν νοείται σε μία νησιωτική περιοχή να σπαταλάται το πόσιμο νερό σε τέτοιες χρήσεις[[8]](#footnote-9).

Ως προς την αποχέτευση, γίνεται αναφορά στην επάρκεια των υποδομών επεξεργασίας αστικών λυμάτων της περιοχής, οι οποίες πρόκειται να αναβαθμιστούν, ώστε να εξυπηρετούν τις ανάγκες 220.000 κατοίκων. Τέλος, γίνεται αναφορά στην μέριμνα προκειμένου να μην προκληθεί κορεσμός των υφιστάμενων πόρων, κάτι που επιτυγχάνεται με την ήπια και φιλική προς το περιβάλλον ανάπτυξη του ακινήτου. Έτσι, η ΣΜΠΕ καταλήγει στην πρόταση του ΕΣΧΑΔΑ για την αξιοποίηση του μείζονος ακινήτου, έχοντας λάβει υπόψη και τα πορίσματα της διαβούλευσης και έχοντας συγκρίνει την εν λόγω πρόταση με τις εναλλακτικές δυνατότητες αλλά και την μηδενική λύση, καθώς και με την εκμετάλλευση του ακινήτου με βάση το υφιστάμενο νομοθετικό και κανονιστικό καθεστώς, έτσι ώστε να διαπιστωθεί αν πρόκειται να είναι ηπιότερη η εκμετάλλευση του ακινήτου μέσω του ΕΣΧΑΔΑ.

Κάποιες σημαντικές παρατηρήσεις πάνω στη σχεδιαζόμενη επένδυση είναι ότι, με αυτή δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην αξιοποίηση και ανάπτυξη του γηπέδου γκολφ και την ανάδειξη της περιοχής ως διεθνούς προορισμού γκολφ. Γι’ αυτό τον λόγο, δεν προβλέπεται η ύπαρξη «ζώνης παραθεριστικής κατοικίας», ενώ ο κύριος πυρήνας πέριξ του γηπέδου γκολφ προορίζεται μόνο για χρήση τουρισμού – αναψυχής. Οι θετικές συνέπειες στην τοπική οικονομία είναι προφανείς, καθώς όλες οι ανωτέρω ρυθμίσεις εξυπηρετούν το γήπεδο γκολφ συμβάλλοντας στην ορθή λειτουργία του, στην ελκυστικότητά του για τους τουρίστες και, συνεπώς, στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Αλλά και πέραν τούτου, με την συγκεκριμένη χρήση ευνοείται η διατήρηση του κοινόχρηστου χαρακτήρα του αιγιαλού και της παραλίας και η ελεύθερη πρόσβαση του κοινού σε αυτά, κάτι που οπωσδήποτε δεν θα εξυπηρετούνταν με την ιδιωτική πολεοδόμηση και την παραθεριστική κατοικία. Αυτές οι θετικές για την οικονομία και την κοινωνία συνέπειες πρόκειται να αποτελέσουν το αντιστάθμισμα για τις όποιες, ήδη περιορισμένες, επιπτώσεις στην βιοποικιλότητα, στο ποσοστό των απειλούμενων ειδών και στην κατάσταση των οικοτόπων, ενώ παράλληλα θα διαφυλαχθεί η φυσιογνωμία της παράκτιας ζώνης.

Πέραν των ανωτέρω, στη ΣΜΠΕ αναφέρεται πλήθος θετικών συνεπειών από την υλοποίηση της πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ. Έτσι, στις θετικές συνέπειες σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, καταλογίζεται ο περιορισμός της διάσπαρτης χωροθέτησης δραστηριοτήτων στην περιοχή και η διαφύλαξη χαμηλότερου ενεργειακού αποτυπώματος. Ακόμα, θετικές θα είναι οι συνέπειες για την υγεία, εξαιτίας της διεύρυνσης και της βελτίωσης των υποδομών υγείας και για το τοπίο, μέσω του σεβασμού και της ανάδειξης της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, της μορφολογική ένταξης των κατασκευών και της χρήσης παραδοσιακών τοπικών υλικών, ενώ αναμένεται, φυσικά και η άμεση ενίσχυση της απασχόλησης, η στήριξη της οικονομίας και η εν γένει οικονομική ανάπτυξη.

Ωστόσο, ζήτημα εγείρεται, όπως αναδείχθηκε και ανωτέρω, λόγω της δημιουργίας αυξημένων απαιτήσεων σε νερό και ενέργεια, καθώς και της αύξησης της παραγωγής υγρών και στερεών αποβλήτων, ενώ δεν υφίσταται την δεδομένη στιγμή αποχετευτικό δίκτυο για την διάθεση υγρών αποβλήτων. Σε κάθε περίπτωση, θα έπρεπε να διευκρινισθεί και ο φορέας που θα αναλάβει το κόστος λειτουργίας και διασύνδεσης των νέων υποδομών με τις υφιστάμενες δημόσιες ή δημοτικές υποδομές[[9]](#footnote-10). Αναφέρθηκαν, επίσης, ήδη τα προβλήματα που δημιουργούνται από την λειτουργία του γηπέδου γκολφ, τα οποία χρήζουν ορθής διαχείρισης. Αναμένεται, ακόμα πολύ μικρή αύξηση των αερίων ρύπων. Παρ’ όλα αυτά, το πρόσημο παραμένει θετικό, καθώς η υλοποίηση της πρότασης του ΕΣΧΑΔΑ θα συντελέσει και στην προστασία των αρχαιοτήτων, στην δημιουργία κοινοχρήστων χώρων, στην δημιουργία τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλού επιπέδου, στην κατασκευή δικτύων ήπιων μέσων μεταφοράς και στην δημιουργία μικρής κλίμακας λιμενικής εγκατάστασης.

Κατόπιν συνεδρίασης του Κεντρικού Συμβουλίου Διοίκησης για την Αξιοποίηση της Δημόσιας Περιουσίας (ΚΣΔΑΔΠ), έγιναν κάποιες περαιτέρω τροποποιήσεις και προσθήκες στο π.δ. μεταξύ των οποίων και η προσθήκη της διευκρίνησης ότι η ζώνη Α του αρχαιολογικού χώρου παραμένει στην πλήρη κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, καθώς και η πρόβλεψη για την δημιουργία κοινοχρήστων οδών που θα διασφαλίζουν την πρόσβαση του κοινού στον αιγιαλό και την παραλία. Το ζήτημα της πρόσβασης στον αιγιαλό και την παραλία αποτέλεσε σημαντική παράμετρο κατά την διάρκεια των διαβουλεύσεων σχετικά με το επενδυτικό σχέδιο στην περιοχή. Ο σχετικός προβληματισμός εντείνεται και από το γεγονός ότι η παραλία Αφάντου είναι από τις ελάχιστες ελεύθερες για το κοινό παραλίες της Ρόδου. Συνεπώς, προβάλλει για το σύνολο του πληθυσμού του νησιού, ως μείζονος σημασίας το ζήτημα της διατήρησης του κοινόχρηστου χαρακτήρα της.Προστέθηκε, ακόμα, ρήτρα σχετικά με την έκταση του υγροτόπου, έτσι ώστε να υπάρχει η δυνατότητα μείωσης του ΕΣΧΑΔΑ ως προς αυτήν.

Έτσι, στο σχέδιο του υπό επεξεργασία π.δ. ορίζονται πέντε (5) ζώνες, εντός των οποίων καθορίζονται χρήσεις γης και όροι δόμησης. Στη ζώνη Ι επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας «τουρισμός – αναψυχή», καθώς και οι αναγκαίες εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής για την εξυπηρέτηση των χρήσεων αυτών, όπως είναι η μονάδα αφαλάτωσης, οι φωτοβολταϊκέςεγκαταστάσεις και η μονάδα βιολογικού καθαρισμού. Επιτρέπεται, επίσης η ανακαίνιση και ο εκσυγχρονισμός του ήδη λειτουργούντος γκολφ, καθώς και η επέκταση ή η αναδιάταξή του, προκειμένου να προσαρμοστεί στις οικείες προδιαγραφές του ΕΟΤ.Ακολούθως, στη ζώνη ΙΙ επιτρέπονται οι χρήσεις της κατηγορίας «Παραθεριστικό – τουριστικό χωριό». Η ζώνη ΙΙΙ αποτελεί **δασικού χαρακτήρα** έκταση και ορίζεται ως περιοχή προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος και του φυσικού τοπίου. Εν συνεχεία η ζώνηIV αποτελεί την περιοχή προστασίας του **υγροτόπου** στην εκβολή του ρέματος «Πελέμονη». Τέλος, η ζώνη V, η οποία εμπίπτει στην ζώνη Α΄του κηρυγμένου αρχαιολογικού χώρου Ερημοκάστρου ρυθμίζεται ως περιοχή προστασίας **αρχαιολογικού χώρου** που παραμένει στην πλήρη κυριότητα του Δημοσίου.

**IV. Προβλέψεις και κατευθύνσεις του Εθνικού και Περιφερειακού Χωροταξικού Σχεδιασμού για τη βιώσιμη ανάπτυξη του νησιωτικού χώρου της Ρόδου και του ΕΣΧΑΔΑ «Αφάντου».**

Είναι εμφανές από όσα προαναφέρθηκαν, αλλά και όσα θα εκτεθούν στην συνέχεια, πως η τουριστική ανάπτυξη προβάλλει ως βασικός στόχος σε όλα τα στάδια του σχεδιασμού. Αρχικά, στο Γενικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για την ανάπτυξη της Χώρας γενικά αλλά και της Ρόδου ειδικότερα, προβλέπονται ως στόχοι, μεταξύ άλλων, η αναβάθμιση της ποιότητας σχεδιασμού του οικιστικού χώρου και η προώθηση της ανάπλασης υποβαθμισμένων περιοχών ιδιαίτερα σε ζώνες έντονης τουριστικής ανάπτυξης. Προβλέπεται, ακόμα το πολυπολικό αναπτυξιακό σύμπλεγμα νήσων Βορείου και Νοτίου Αιγαίου, με την δημιουργία ενός πλέγματος οικονομικής και πολιτιστικής δραστηριότητας μεταξύ τους με κύριο προσανατολισμό τον τουρισμό, τον πολιτισμό και το περιβάλλον. Αναφέρεται πως ιδιαίτερο ρόλο στις ακτοπλοϊκές μεταφορές, ως σημεία κόμβοι, μπορούν να επιτελέσουν οι λιμενικές υποδομές για την εξυπηρέτηση της πολυνησιωτικής περιοχής του Αιγαίου με την κατασκευή νέων ή την αναβάθμιση υφισταμένων λιμενικών υποδομών. Οι υποδομές αυτές δύνανται να ενισχύσουν την τουριστική ανάπτυξη της χώρας μέσω του κλάδου της κρουαζιέρας.

Οι γενικές κατευθύνσεις του Γενικού Πλαισίου εξειδικεύονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό, όπου βάση δίνεται στην ορθολογική δόμηση των επίμαχων περιοχών. Περαιτέρω, στο Περιφερειακό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Νοτίου Αιγαίου[[10]](#footnote-11) διαπιστώνεται πως ο σύντομος χρόνος παραμονής των τουριστών, σε συνδυασμό με την χαμηλή ημερίσια δαπάνη αλλά και το γεγονός πως πέραν του Ιουλίου και του Αυγούστου, οι υπόλοιποι μήνες παρουσιάζουν ιδιαίτερα χαμηλή ζήτηση, δεν φανερώνουν καμία πρόοδο στον τομέα του τουρισμού. Αντιθέτως, συντείνουν σε σημαντικό βαθμό στην αποτροπή των επενδύσεων ποιοτικής αναβάθμισης των προσφερόμενων υπηρεσιών, με αποτέλεσμα η ανταγωνιστικότητα του εγχώριου τουριστικού προϊόντος στην διεθνή αγορά να στηρίζεται μόνο στις χαμηλές τιμές. Οι πιθανότητες αλλαγής της ανωτέρω κατάστασης είναι ελάχιστες από την στιγμή που ο πάσχει ο χωροταξικός σχεδιασμός σχετικά με την οριοθέτηση των χρήσεων γης αλλά και ο βαθμός εκπαίδευσης του ανθρωπίνου δυναμικού του οικείου κλάδου είναι ιδιαίτερα χαμηλός. Γι’ αυτό στο Περιφερειακό Πλαίσιο Νοτίου Αιγαίου γίνεται σαφής διακήρυξη του τουριστικού χαρακτήρα του χώρου, ενώ διαπιστώνεται ότι η καθοριστική δραστηριότητα για την ανάπτυξη θα συνεχίσει μακροπρόθεσμα να είναι ο τουρισμός[[11]](#footnote-12).

Μία περισσότερο ελεγχόμενη τουριστική ανάπτυξη θα περιορίσει το φαινόμενο της ερήμωσης των νησιών κατά την χειμερινή περίοδο. Προκειμένου να επιτευχθεί η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου προβλέπεται η ανάπτυξη εγκαταστάσεων ειδικής τουριστικής υποδομής, για δραστηριότητες με μη εποχικό χαρακτήρα, όπως είναι το γκολφ, αλλά και τα κέντρα «θαλασσοθεραπείας» και τα συνεδριακά κέντρα.

Κατόπιν των ανωτέρω παρατηρήσεων, λοιπόν, γίνεται φανερό ότι το εν λόγω ΕΣΧΑΔΑ, που εγκρίθηκε με το δημοσιευθέν στο ΦΕΚπ.δ.(τεύχος ΑΑΠ αρ. 180/14.09.2016), αποσκοπεί στην ήπια τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, κυρίως προς την κατεύθυνση της διατήρησης της ανάπτυξής της σε όλη την διάρκεια του έτους, ενώ συγχρόνως επιδιώκει να διασφαλίσει την προστασία του πολιτιστικού και φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής, με την διατήρηση των αισθητικών χαρακτηριστικών της έκτασης και των οικοσυστημάτων, αλλά και τα δικαιώματα των πολιτών για την απόλαυση του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος.

Ωστόσο, παρ’ όλο που ο σχετικός διαγωνισμός ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2014 από το ΤΑΙΠΕΔ, η σχετική σύμβαση δεν έχει υπογραφεί ακόμη. Και τούτο διότι με απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού, το έτος 2016, αναοριοθετήθηκε ο αρχαιολογικός χώρος του «Ερημοκάστρου», με αποτέλεσμα το ακίνητο να χαρακτηρίζεται πλέον στο σύνολό του ως αρχαιολογικός χώρος. Το γεγονός αυτό δημιούργησε ανασφάλεια στους επενδυτές, η πλειονότητα των οποίων πλέον θεώρησε την επένδυση ασύμφορη.

Ωστόσο, και προκειμένου να μην καταρρεύσει η επένδυση, προκρίθηκε ως λύση η υπογραφή μνημονίων συνεργασίας και συναντίληψης με το Υπουργείο Πολιτισμού, κατά τα πρότυπα των μνημονίων των στρατηγικών επενδύσεων, με ρητό όρο τη διενέργεια προκαταρκτικών δοκιμαστικών τομών, για να διαπιστωθεί η ύπαρξη ή μη αρχαίων στα σημεία όπου πρόκειται νακτιστούν τα ξενοδοχεία. Η διαδικασία αυτή αναμένεται να διαρκέσει για όλο το τρέχον έτος, ενώ σε περίπτωση που βρεθούν αρχαία η σχεδιαζόμενη επένδυση, αναγκαία, θα καταρρεύσει.

Γίνεται σαφές, επομένως, ότι και στην προκειμένη περίπτωση ισχύει, δυστυχώς, εκείνο που έχει διαπιστωθεί και σε πλείονες άλλες περιπτώσεις φιλόδοξων, επενδυτικών σχεδίων διαχείρισης κάποιων πολύτιμων περιοχών της χώρας: εάν οι πλείστες όσες διοικητικές δυσλειτουργίες και αγκυλώσεις της κεντρικής και αποκεντρωμένης Διοίκησης κράτους δεν αρθούν άμεσα, με στόχο την επιτάχυνση, τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας και τον πλήρη εξορθολογισμό τους, πολύτιμα στοιχεία του ευρύτερου νησιωτικού μας χώρου,όπως είναι κατεξοχήν η εν λόγω έκταση της «Αφάντου», με τα πολύ συγκεκριμένα και ιδιαίτερα φυσικά και πολιτιστικά της χαρακτηριστικά, θα παραμείνουν καταδικασμένανα μαραζώνουν εις το διηνεκές μέσα σε ένα καθεστώςελλιπέστατης προστασίας που συνιστά το αναμενόμενο αποτέλεσμα της πλήρως ανορθολογικής τους διαχείρισης.

1. Νόμος υπ' αριθ. 3986 (ΦΕΚ Α΄ 152/01.07.2011). [↑](#footnote-ref-2)
2. Αιτιολογική Έκθεση Νόμου 3986/2011, www.hellenicparliament.gr [↑](#footnote-ref-3)
3. Ν. 3986/2011 αρθ. 11§§1,2. [↑](#footnote-ref-4)
4. N. 3986/2011 άρθ.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. […]»* [↑](#footnote-ref-5)
5. Αιτιολογική Έκθεση Ν. 3986/2011 σελ. 7. [↑](#footnote-ref-6)
6. Ν. 3986/2011 άρθ. 13: *«1. Για την χωροθέτηση του επενδυτικού σχεδίου αξιοποίησης δημοσίου ακινήτου εκδίδεται κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ύστερα από αίτηση του κυρίου της επένδυσης. […]».* [↑](#footnote-ref-7)
7. Άρθ. 11 παρ.Β΄ν. 3896/2011 *«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.».* [↑](#footnote-ref-8)
8. Βλ. τη θέση του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος Ν. Ρόδου για το ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου στο [www.rodosreport.gr](http://www.rodosreport.gr), 20 Μαΐου 2016. [↑](#footnote-ref-9)
9. Υποστηρίζεται πως εάν δεν υπάρχει ρητή και σαφής πρόβλεψη περί χωροθέτησης, κατασκευής και λειτουργίας των νέων υποδομών με αποκλειστικές δαπάνες και ευθύνη των επενδυτών, είναι πολύ πιθανό να ζητηθεί η κάλυψη της σχετικής δαπάνης από το Δημόσιο, κάτι που θα έπρεπε να αποφευχθεί. Βλ. σχετικά την θέση του Συλλόγου Προστασίας Περιβάλλοντος Ν. Ρόδου για το ΕΣΧΑΔΑ Αφάντου στο [www.rodosreport.gr](http://www.rodosreport.gr), 20 Μαΐου 2016. [↑](#footnote-ref-10)
10. ΦΕΚ 1487 Β΄/10.10.2003, ΥΑ υπ’ αριθ. 25290 «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου». [↑](#footnote-ref-11)
11. ΦΕΚ 1487 Β΄/10.10.2003 σελ. 20865 *«Γ. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΚΑΙ ΑΕΙΦΟΡΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ, Γ.1 Πρότυπο χωρικής ανάπτυξης: […] Ο χώρος του Ν. Αιγαίου θα λειτουργήσει ως σημαντικότατος εθνικός πόλος έλξης τουριστικής δραστηριότητας υψηλής έντασης και απόδοσης. Ο έλεγχος της δραστηριότητας αυτής και η σταδιακή επιδίωξη καλύτερης διάχυσής της στο χώρο και στην διάρκεια του έτους, καθώς και η παράλληλή επιδίωξη πολυτομεακής μορφής ανάπτυξης είναι αναγκαία ώστε να ελαχιστοποιηθούν τα προβλήματα της μονόπλευρης εξάρτησης της ανάπτυξης του χώρου του Ν. Αιγαίου αποκλειστικά από τον τουρισμό· η πολιτιστική και περιβαλλοντική αξία της Περιφέρειας θα διατηρήσει και θα ενισχύσει την ακτινοβολία της και θα οδηγήσει σε υψηλότερης ποιότητας τουριστικό «προϊόν» -και αντίστοιχη προσέλκυση υψηλότερης στάθμης επισκεπτών- καθώς και σε ανάπτυξη δραστηριοτήτων εκπαίδευσης και έρευνας στους τομείς του περιβάλλοντος και του πολιτισμού […]».* [↑](#footnote-ref-12)