



ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

+ ΤΑΣΟΥ Δ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - ΒΟΥΛΑΣ Τ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ - ΒΑΣΙΛΗ Τ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ
Πανεπιστημίου 56, Αθήναι, τηλ. 210-3819670, fax. 210-3304560,
e-mail :bpap1966@gmail.com

Ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας

ΑΙΤΗΣΗ ΑΚΥΡΩΣΕΩΣ

1. Του μη κερδοσκοπικού Σωματείου **«Ελληνική Εταιρεία Περιβάλλοντος και Πολιτισμού»**, που εδρεύει στην Αθήνα (Τριπόδων 28), με ΑΦΜ (...), ΚΕΦΟΔΕ Αττικής
2. Ιωάννη Χαβάκη του Γεωργίου κατοίκου Πολλωνίων Μήλου, ΑΦΜ (...), ΚΕΦΟΔΕ Αττικής,
3. Χρήστου Νίνου του Μιχαήλ κατοίκου Πλακών Μήλου, ΑΦΜ (...), ΚΕΦΟΔΕ Αττικής
4. Vourneen Mary O' Connel, κατοίκου Δουβλίνου, Ιρλανδία με υπ' αριθ. (...) διαβατηρίου το οποίο εκδόθηκε στις 30-1-2019 και ισχύει έως 29-1-2029
5. Του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης (ΟΤΑ) με την επωνυμία **«Δήμος Μήλου»** που εκπροσωπείται νόμιμα από τον Δήμαρχο αυτού Μανώλη Μικέλη και εδρεύει στην Πλάκα Μήλου Τ.Κ. 84800, ΑΦΜ (...)

ΚΑΤΑ

1. του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας
2. του Υπουργείου Τουρισμού
3. της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Μήλου
4. της εταιρείας «V TOURISM A.E.», δικαιούχου των προσβαλλόμενων αδειών.

ΠΕΡΙ ΑΚΥΡΩΣΕΩΣ

1. της υπ' αριθ. 21704/5.8.2024 αποφάσεως του Αναπληρωτή Γενικού Δ/ντή Χωροταξικής κλπ Πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου υπό τον τίτλο *“Έγκριση περιβαλλοντικών όρων για την επέκταση σε δύο όμορα γήπεδα συνολικής επιφανείας 29.421,73 τ.μ., υφιστάμενης δραστηριότητας και τη λειτουργία ξενοδοχειακού καταλύματος με την επωνυμία «White Coast», 5*, συνολικής δυναμικότητας 125 δωματίων και 271 κλινών, στη θέση «Μύτακας» Δ.Κ. Τριοβασάλου του Δήμου Μήλου, με φορέα την εταιρεία «V TOURISM A.E.» (ΠΕΤ 2310011321)”,*

2. της υπ' αριθ. 1148363/7.8.2024 οικοδομικής άδειας αναθεώρησης, με προέγκριση, με την οποία επετράπη η προσθήκη κατ' επέκταση σε υπάρχουσα τουριστική μονάδα 13 νέων "κτηρίων" (συγκροτημάτων δωματίων), πισίνων, ελικοδρομίου και λοιπών βοηθητικών χώρων, ώστε η δυναμικότητα της μονάδας να ανέλθει από 58 σε 125 δωμάτια και από 104 σε 271 κλίνες.
3. Πάσης άλλης προγενεστεράς ή μεταγενεστεράς ρητής πράξεως ή σιωπηράς απορριπτικής απαντήσεως, η οποία θεωρείται εκ των προτέρων ως συμπεροβαλλομένη.

Συνοπτική Έκθεση

Οι προσβαλλόμενες είναι μη νόμιμες και ακυρωτές, για τους κατωτέρω εκτιθεμένους λόγους :

1. Παράβαση του άρθρου 24 παρ. 2 του Συντάγματος - Μη νομίμως εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις και ιδίως η προσβαλλόμενη ΑΕΠΟ, χωρίς προηγούμενη ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού της νήσου που τελεί υπό εκπόνηση και δη σε προκεχωρημένο στάδιο.
2. Το επίδικο γήπεδο δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο νομίμως υφιστάμενο, διανοιγμένο και περιβαλλοντικά αδειοδοτημένο.
3. Αντισυνταγματικότητα της ΥΑ 216/2015 (Β' 10) και δη του άρθρου 2 παρ. 3^α αυτής, που προβλέπει προσπέλαση τουριστικού ακινήτου από αγροτική οδό.
4. Ευθεία προσβολή του υπό ηυξημένη προστασία Καταφυγίου Άγριας Ζωή (ΚΑΖ) λόγω προδήλου υπέρβασης αριθμού κλινών της μονάδος.
5. Η προσβαλλόμενη ΑΕΠΟ είναι παράνομη και ακυρωτέα διότι ερείδεται σε ΜΠΕ η οποία δεν αποτελεί επιστημονική μελέτη, περιέχει δε ψευδή, ελλιπή και ανακριβή στοιχεία.
6. Παράνομη και αναιτιολόγητη έγκριση 130 κολυμβητικών δεξαμενών (πισίνων) – ευθεία αντίθεση προς τους στοιχειώδεις κανόνες βιωσίμου αναπτύξεως της μικτής νήσου εν όψει και της κλιματικής αλλαγής !!!
7. Αντισυνταγματικότητα του "αυτόματου" τρόπου έκδοσης προεγκρίσεων / οικοδομικών αδειών με "ευθύνη μηχανικού".
8. Αναιτιολόγητο της γνωμοδότησης 579/15.9.2023 του ΚΕΣΑ
9. Μη νομίμως επετράπη η δημιουργία υπόσκαφων κτιρίων με βάση τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ, χωρίς προσμέτρηση των χώρων αυτών στο συντελεστή δομήσεως κατά 50%
10. Παραβίαση του άρθρου 24 παρ. 3 του Συντάγματος : όταν ένα συγκρότημα, έστω και υπό την ονομασία τουριστικής μονάδος, φέρει τα

χαρακτηριστικά νέου οικισμού, θα πρέπει να προηγείται τοπικό σχέδιο και επιβολή εισφοράς σε γη και χρήμα.

A- ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

-α- Με την οικοδομική άδεια 44660/19.6.2019 (κατηγορίας 1 χωρίς προέγκριση) της ΥΔΟΜ Μήλου είχε επιτραπεί στην εταιρεία “V TOURISM ΑΕ” η ανέγερση νέου διώροφου ξενοδοχείου κλασικού τύπου 5* με υπόγειο και πισίνες, με 27 δωμάτια και 54 κλίνες, σε ακίνητο εμβαδού 28.170 τ.μ., στην εκτός σχεδίου θέση “Μύτακας”, στη βόρεια πλευρά της νήσου Μήλου.

Το ξενοδοχείο περιελάμβανε κτίριο Α, στο οποίο στεγάζοντο τα δωμάτια, με ατομική πισίνα έκαστο, οι κοινόχρηστοι χώροι και οι υπόγειοι βοηθητικοί χώροι (συνολικά 4 επίπεδα, “ιπτάμενο”, βλ. τεχνική έκθεση), και κτίριο Β, στο οποίο στεγάζεται η αίθουσα πολλαπλών χρήσεων και το spa στο υπόγειο. Η ανωτέρω οικοδομική άδεια εκδόθηκε κατόπιν της υπ’ αριθ. 77/17.12.2018 γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.) Ν. Αιγαίου και της υπ’ αριθ. 2792/14.6.2019 έγκρισης καταλληλότητας της Περιφ. Υπηρ. Τουρισμού Ν. Αιγαίου.

-β- Εν συνεχεία με την υπ’ αριθ. 323891/18.11.2021 άδεια αναθεώρησης της ΥΔΟΜ Μήλου με τίτλο «*ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ Α/Α ΠΡΑΞΗΣ 44660/2019, ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΤ’ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΔΙΩΡΟΦΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ*», εκδοθείσα

κατόπιν της 290594/15.9.2021 προέγκρισης, προβλέφθηκε επέκταση του κτιρίου Α · συγκεκριμένα προσετέθησαν πέντε νέα κτίρια (Β, Γ, Δ, Ε και ΣΤ εκκλησία)¹, καθώς και νέα κοινόχρηστη πισίνα.

Ως εκ τούτου, η αρχική ξενοδοχειακή μονάδα αποτελούμενη από **2 κτίρια, 27 δωμάτια** με δυναμικότητα **54 κλινών**, μετετράπη σε ξενοδοχειακή

¹ Συνεπώς κατόπιν της αναθεώρησης ο συνολικός αριθμός των κτιρίων ανέρχεται στα σύμφωνα έξι (6) κτίρια, τα οποία και είναι: **Κτίριο Α** (υφιστάμενο βάσει Ο.Α. 44660/19, με την τροποποίηση και προσθήκη κατ’ επέκταση), στο οποίο στεγάζονται δωμάτια, κοινόχρηστοι χώροι, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων καθώς και υπόγειοι βοηθητικοί χώροι, **Κτίριο Β** (προσθήκη) στο οποίο στεγάζονται δωμάτια στο υπέργειο τμήμα και αποθηκευτικοί χώροι με χώρους υγιεινής και αποδυτηρίων για το προσωπικό στο υπόγειο, **Κτίριο Γ** (προσθήκη) στο οποίο στεγάζονται επίσης δωμάτια στο υπέργειο τμήμα και αποθηκευτικοί χώροι με χώρους υγιεινής και αποδυτηρίων για το προσωπικό στο υπόγειο, **Κτίριο Δ** (προσθήκη) στο οποίο οργανώνεται ο κυρίως χώρος εισόδου στο υπέργειο τμήμα και ο χώρος υπηρεσιών αναζωογόνησης (spa) στο υπόγειο, **Κτίριο Ε** (προσθήκη) στο οποίο στεγάζονται επίσης δωμάτια στο υπέργειο τμήμα και μηχανολογικοί και αποθηκευτικοί χώροι στο υπόγειο, και τέλος **Κτίριο ΣΤ**, (προσθήκη) το οποίο αποτελείται από μία μικρή υπόσκαφη εκκλησία με φυτεμένο δώμα.

μονάδα αποτελούμενη συνολικά από **6 κτίρια, 58 δωμάτια**, έκαστο με ατομική πισίνα, και συνολική δυναμικότητα **“99” κλινών²**! Προβλέφθηκαν επίσης 47 θέσεις στάθμευσης. Τα ανωτέρω υπήχθησαν σε Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις.

-γ- Εν συνεχεία και μετά τη χορήγηση της υπ’ αριθ. 875170/28.11.2023 προέγκρισης, εξεδόθη η υπ’ αριθ. 1148363/7.8.2024 άδεια αναθεώρησης (ΔΕΥΤΕΡΗ ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ) με τίτλο « *2η ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ Α/Α ΠΡΑΞΗΣ 44660/2019 ΓΙΑ ΤΗΝ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕΛΕΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΤ’ ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΣΕ ΔΙΩΡΟΦΟ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΛΑΣΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΚΑΙ ΚΟΛΥΜΒΗΤΙΚΕΣ ΔΕΞΑΜΕΝΕΣ*» χωρίς διοικητικό έλεγχο, με βάση τη δήλωση (και τη βούληση) μελετητή και ιδιοκτήτη. Η προσβαλλόμενη αυτή διοικητική πράξη εκδόθηκε βάσει αντισυνταγματικών (όπως θα εκθέσουμε) διατάξεων του ν. 4759/2020 και του ν. 4067/2012, δυνάμει της οποίας έχουν αρχίσει πρόσφατα οικοδομικές εργασίες.

Σύμφωνα με την ανωτέρω δεύτερη κατά σειρά αναθεώρηση προβλέφθηκε ο τριπλασιασμός της ξενοδοχειακής μονάδας με την προσθήκη επιπλέον κτιρίων. Ο συνολικός αριθμός των κτιρίων κατόπιν τούτου ανήλθε στα 11 (συγκροτημάτων δωματίων), επέκταση των υπαρχόντων, ελικοδρόμιο (!) και κτιρίων βοηθητικών χρήσεων.

Η ανωτέρω πράξη αναθεώρησης εκδόθηκε κατόπιν εκδόσεως της με την υπ’ αριθ. 21704/5.8.2024 ΑΕΠΟ (πρώτη προσβαλλόμενη πράξη).

Συνεπώς, ενώ αρχικώς η εκδοθείσα οικοδομική άδεια προέβλεπε την ανέγερση διώροφου ξενοδοχείου κλασικού τύπου 5*, κατόπιν της έκδοσης των δυο αναθεωρήσεων, εγκρίθηκε η κατασκευή έργου σύνθετου τουριστικού συγκροτήματος (με διαστάσεις ενός οικισμού!) αποτελούμενο από 127 δωμάτια! με ισάριθμες ατομικές πισίνες και συνολικά 271 κλίνες, 47 θέσεις στάθμευσης, ελικοδρόμιο, εστιατόριο, μπαρ, γυμναστήρια και λοιπούς βοηθητικούς χώρους, εντός της εκτός σχεδίου περιοχής, ελλείψει χωροταξικού σχεδιασμού σε εκτός

² Σύμφωνα με την από Νοεμβρίου 2020 τεχνική περιγραφή της 1ης αναθεώρησης, το συγκρότημα περιλαμβάνει 58 δωμάτια, εκ των οποίων αρκετά μονόκλινα (βλ. σελ. 3). Ωστόσο, στην περιγραφή των τυπικών δωματίων (σελ. 20-25), μνημονεύονται μόνο δίκλινα και σουίτες (τρίκλινες). Εξ άλλου, με την από Μαρτίου 2023 ΜΠΕ της 2ης αναθεώρησης (προσβαλλόμενης) ως “υφιστάμενα” εμφανίζονται στο κτίριο Α 30 δωμάτια με 62 κλίνες, στα δε κτίρια Γ και Ε 11+9=20 δωμάτια με 18+24=42 κλίνες, άρα σύνολο **104** κλίνες. Επομένως ψευδώς εμφανίσθηκε στην 1η αναθεώρηση αριθμός κλινών >100. Τούτο έγινε προφανώς για να αποφύγει η ενδιαφερομένη την έκδοση ΑΕΠΟ και να υπαχθεί μόνο σε ΠΠΔ, όπερ εγένετο. Πράγματι, αν τουριστική μονάδα διαθέτει 100+ κλίνες, πρέπει να εκδοθεί ΑΕΠΟ κατόπιν ΜΠΕ κατηγορίας Α2, και όχι να υπαχθεί αυτή σε ΠΠΔ κατηγορίας Β της υπ 1958/2012 [βλ. άρθρο 1 της κυα 59845/2012 (Β’ 3438) και Παράρτημα, Ομάδα 6η, α/α 2 της υπ 1958/2012 (Β’ 21)].

σχεδίου περιοχής στη θέση «Μύτακας» στη νήσο Μήλο.

Το θηριώδες αυτό συγκρότημα αδειοδοτήθηκε ως σύνολο περιβαλλοντικά για πρώτη φορά με την πρώτη προσβαλλόμενη πράξη, κατόπιν υποβολής ανεπαρκούς ΜΠΕ που γέμει ανακριβειών και παραλείψεων, ελλείπει παντελώς ύπαρξης χωροταξικού σχεδιασμού και έλλειψης εκτίμησης των σωρευτικών επιπτώσεων και των λοιπών σύνθετων ξενοδοχειακών μονάδων που έχουν λάβει αδειοδότηση σε εκτός σχεδίου περιοχές στη νήσο Μήλο τα τελευταία 2 χρόνια! (βλ. *προέγκριση οικοδομικής άδειας για ανέγερση σύνθετου τουριστικού καταλύματος εντός περιοχής natura στη θέση Αχιβαδόλιμνη, και την οικοδομική άδεια για την ανέγερση σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην θέση Καμίνια, πλησίον της παραλίας Σαρακήνικο*)

Άπασες οι προσβαλλόμενες διοικητικές πράξεις είναι παράνομες και πρέπει να ακυρωθούν για τους ακόλουθους λόγους και όσους επιφυλασσόμαστε να προσθέσουμε όταν περιέλθει ο φάκελος της υποθέσεως στο Δικαστήριο.

B- ΠΑΡΑΔΕΚΤΟ

Ως προς το έννομο συμφέρον : Όλοι οι αιτούντες έχουμε έννομο συμφέρον για την άσκηση της αιτήσεως, ο μεν Δήμος Μήλου ως κηδόμενος του περιβάλλοντος και της ορθής ανάπτυξης της νήσου, η Ελληνική Εταιρεία διότι έχει ως καταστατικό σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος, της φύσης, του τοπίου και των Ελληνικών νησιών, μεταξύ των οποίων οι Κυκλάδες, οι δε λοιποί αιτούντες ως κάτοικοι, δημότες και ιδιοκτήτες ακινήτων στην Μήλο και ενδιαφερόμενοι για την προστασία του περιβάλλοντος και της φυσιογνωμίας του νησιού. Ειδικώς δε ο 4^{ος} εξ ημών εδράζω το έννομο συμφέρον μου εις το γεγονός ότι είμαι τακτικός επισκέπτης στο νησί κάθε χρόνο και βλέπω την υποβάθμιση που επέρχεται από θηριώδεις μονάδες, όπως η εδώ εγκρινόμενη. Περαιτέρω, οι προσβαλλόμενες είναι εκτελεστές. Ειδικά η προσβαλλόμενη 2η αναθεώρηση λόγω της ουσιώδους μεταβολής που επιφέρει (υπερδιπλασιασμός, σχεδόν τριπλασιασμός της δόμησης, της κάλυψης και της δυναμικότητας της μονάδας), πρέπει να θεωρηθεί είτε ότι απορροφά την αρχική οικοδομική άδεια του 2019, όπως αναθεωρήθηκε με την 1η αναθεώρηση του 2021 (δεδομένου άλλωστε ότι ερείδεται στην προσβαλλόμενη ΑΕΠΟ με την οποία αδειοδοτείται το πρώτον ολόκληρη η μονάδα των 271 κλινών), είτε ότι έχει

αυτοτέλεια έναντι των προηγούμενων οικοδομικών αδειών, οπότε ισοδυναμεί με νέα οικοδομική άδεια.

Σε κάθε περίπτωση είναι εξεταστέοι όλοι οι λόγοι ακυρώσεως που αφορούν το ακίνητο στο οποίο αφορά, ιδίως η δομησιμότητα του ακινήτου και η δυνατότητα τουριστικής του εκμετάλλευσης (μη ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού, έλλειψη προσώπου σε κοινόχρηστο δρόμο, όριο 50 κλινών εντός ΚΑΖ κλπ).

Ως προς το εμπρόθεσμο: η αίτηση ασκείται εμπροθέσμως διότι γνώση των προσβαλλομένων λάβαμε όλως προσφάτως από πληροφορίες ότι στον χώρο του επίδικου ακινήτου εκτελούνται εκτεταμένες οικοδομικές εργασίες. Δεδομένου μάλιστα ότι έχει μεσολαβήσει 1η αναθεώρηση, δεν είναι βέβαιο αν οι εκτελούμενες εργασίες αφορούν κτίρια αδειοδοτηθέντα παλαιότερα, ή κτίρια αδειοδοτούμενα με την 2η αναθεώρηση. Όσον αφορά την ΑΕΠΟ, αυτή δεν μας κοινοποιήθηκε, ειδικά δε ο Δήμος Μήλου δεν μνημονεύεται ούτε καν ως αποδέκτης της ΑΕΠΟ (βλ. σελ. 29), ωσάν ο Δήμος, στην περιφέρεια του οποίου εγκαθίσταται η θηριώδης μονάδα, να μην είχε λόγο για το θέμα. Ως εκ τούτου, συγκεντρώσαμε ορισμένα στοιχεία μέσω του πληρεξουσίου δικηγόρου μας, για την στοιχειώδη υποστήριξη της παρούσας αιτήσεως, επιφυλασσόμεστε δε να καταθέσουμε προσθέτους λόγους όταν περιέλθει ο φάκελος της υποθέσεως στο Δικαστήριο.

ΛΟΓΟΙ ΑΚΥΡΩΣΕΩΣ

Α) Παράβαση του άρθρ. 24 παρ.2 του Συντάγματος - Μη νομίμως εκδόθηκαν οι προσβαλλόμενες πράξεις, και ιδίως η προσβαλλόμενη ΑΕΠΟ, χωρίς προηγούμενη ολοκλήρωση του χωροταξικού σχεδιασμού

Όπως έχει κριθεί (βλ. ΣτΕ 176/2023 Ολομ., 1388/2024 κ.ά.), από τα άρθρα 24 §§ 1 και 2 και 17 του Συντάγματος συνάγεται θεμελιώδης διαφοροποίηση μεταξύ των **εντός σχεδίου** περιοχών, οι οποίες προορίζονται για δόμηση, και των **εκτός σχεδίου** περιοχών, οι οποίες δεν έχουν ως προορισμό, κατ' αρχήν, την δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή του κοινού και, συνεπώς, η οικιστική εκμετάλλευση, όταν κατ' εξαίρεση επιτρέπεται,

τελεί υπό αυστηρούς όρους (ΣΤΕ 3135/2002, 3396-97/2010, 2035/2011 Ολομ., 665/2018 7μ. κ.ά.). Στις τελευταίες περιοχές η δόμηση επιτρέπεται μόνο κατ' εξαίρεση, υπό αυστηρούς όρους και περιορισμούς, προσαρμοσμένους στην ιδιαίτερη φύση κάθε περιοχής, οι οποίοι δεν επιτρέπεται να είναι ευνοϊκότεροι, δηλαδή να καθιστούν ευχερέστερη τη δόμηση, σε σχέση με τις εντός σχεδίου περιοχές (ΣΤΕ 2657/2007, 3504/2010, 1671/2014, 2136-37/2016, 665/2018 7μ. κ.ά.), ούτε να οδηγούν σε εξομοίωση των εκτός σχεδίου με εντός σχεδίου πόλεως ή ορίων οικισμών περιοχές ή στην δημιουργία εν τοις πράγμασι νέων οικισμών χωρίς εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο (ΣΤΕ 2063, 962, 665/2018 7μ., 3526/2017, 2136-37/2016 7μ., 1856/2016 κ.ά.), όπως με την συνένωση και κατάτμηση γηπέδων, όταν με τη μεθόδευση αυτή καθίσταται δυνατή η άμεση ή έμμεση δημιουργία οικιστικού συνόλου χωρίς προηγούμενη έγκριση σχεδίου οργανωμένης δόμησης του (βλ. ΣΤΕ 176/2023 Ολομ., 2657/2007 7μ., 350/2024, 1206/2023 κ.ά.).

Εξ άλλου, από τις διατάξεις των άρθρων 24 § 2, 79 § 8 και 106 § 1 του Συντάγματος συνάγεται ότι ο χωροταξικός σχεδιασμός ανατίθεται στην Πολιτεία, που οφείλει να θεσπίζει τις αναγκαίες ρυθμίσεις ώστε να διασφαλίζεται η προστασία του περιβάλλοντος, οι βέλτιστοι δυνατοί όροι διαβίωσης του πληθυσμού και η οικονομική ανάπτυξη στο πλαίσιο της αρχής της αειφορίας (βιώσιμης ανάπτυξης), πρέπει δε, κατ' αρχήν, να έχει ολοκληρωθεί πριν από την ανάπτυξη οποιασδήποτε ιδιαίτερως σημαντικής δραστηριότητας, μεταξύ των οποίων η τουριστική και η **οικοδομική δραστηριότητα σε περιοχές εκτός σχεδίου** (βλ. ΣΤΕ 164/2022, 1856/2016), ώστε να αποφεύγεται η άναρχη ανάπτυξη, που προκαλεί υποβάθμιση ή καταστροφή του περιβάλλοντος, καθώς και η δημιουργία πραγματικών καταστάσεων, που δυσχεραίνουν και υπονομεύουν την ορθολογική χωροταξία (ΣΤΕ 3396–97/2010 Ολομ., 4901/2013, 1856/2016, 3526/2017, 164/2022).

Ουσιώδη όρο για τη βιώσιμη ανάπτυξη αποτελούν τα χωροταξικά σχέδια, τα οποία θέτουν, με βάση την ανάλυση των δεδομένων και την πρόγνωση των μελλοντικών εξελίξεων, τους μακροπρόθεσμους στόχους της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και ρυθμίζουν, μεταξύ άλλων, το πλαίσιο για τη διαμόρφωση των οικιστικών περιοχών, των περιοχών ασκήσεως παραγωγικών δραστηριοτήτων και των ελεύθερων χώρων στις εκτός σχεδίου περιοχές. Ο θεμελιώδης κανόνας της βιώσιμης ανάπτυξης ισχύει κατά μείζονα λόγο για τα ευπαθή οικοσυστήματα, όπως τα μικρά νησιά, των οποίων η

ανάπτυξη, οικιστική, τουριστική και γενικώς οικονομική, πρέπει να συνδέεται με τη διατήρηση του χαρακτήρα τους και να μην παραβιάζει την φέρουσα ικανότητά τους. Για την προστασία των εν λόγω οικοσυστημάτων επιβάλλεται ειδικός χωροταξικός σχεδιασμός, που πρέπει να προβλέπει μορφές **ήπιας ανάπτυξης**, συμβατές με την αρχή της διατήρησης του πολιτιστικού και φυσικού κεφαλαίου τους. Η τήρηση των συνταγματικών αυτών επιταγών υπόκειται στον έλεγχο του ακυρωτικού δικαστή, βάσει και των διδαγμάτων της κοινής πείρας (ΣΤΕ 3500/2009, 123/2007 Ολομ., 387/2014 7μ., 5418/2012, 164/2022 κ.ά.).

Στο πλαίσιο αυτό, τόσο το **Γενικό χωροταξικό Πλαίσιο** (απόφαση 6876/4871/2008 του Προέδρου της Βουλής, Α' 128) όσο και το **Περιφερειακό χωροταξικό Πλαίσιο** Νοτίου Αιγαίου (απόφαση **25290/25.6.2003** του ΥΠΕΧΩΔΕ, Β' 1487/10.10.2023) θέτουν ως στόχους, μεταξύ άλλων, την προστασία της γεωργικής γης και τον δραστικό περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης και της διάχυσης τουριστικών εγκαταστάσεων, ιδίως στα ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως τα μικρά νησιά, και ειδικά στις Κυκλάδες, με την προώθηση ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΑΠ και άλλων μέσων χωροταξικού σχεδιασμού κατόπιν ειδικής μελέτης σε επίπεδο νησιού, τουλάχιστον (ΣΕ 164/2022 σκ. 14).

Από τα ανωτέρω, κατά τη νομολογία του ΣΤΕ, συνάγεται ότι η χωροταξική διαρρύθμιση που επιβάλλει το Σύνταγμα (άρθρο 24 παρ. 2) πρέπει να ολοκληρώνεται με την έγκριση των κατωτέρου επιπέδου χωροταξικών σχεδίων (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. κλπ) εντός ευλόγου χρόνου από την έγκριση των Περιφερειακών ή, ελλείψει αυτών, του Γενικού χωροταξικού σχεδίου, «*μετά δε την πάροδο του ευλόγου χρόνου, (ισχύει) απαγόρευση δομήσεως σε εκτός σχεδίου περιοχή η οποία στερείται χωροταξικού σχεδίου ή υποκαταστάτου αυτού. ... Τα ανωτέρω ισχύουν, κατά μείζονα λόγο, σε περιοχές οι οποίες υπάγονται σε ειδική προστασία, όπως οι περιοχές Natura, οι παράκτιες περιοχές, τα τοπία ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους και τα **μικρά νησιά**, τα οποία, λόγω των φυσικών τους χαρακτηριστικών, δέχονται ισχυρές πιέσεις για οικιστική εκμετάλλευση και χρήζουν αυξημένης προστασίας*» (βλ. ΣΤΕ 164/2022 σκ. 15, 519/2017 7μ., 1856/2016, πρβλ. 3259/2003).

Από τα εκτεθέντα και ειδικότερα:

- Από τον νομολογιακό κανόνα ότι οι εκτός σχεδίου περιοχές δεν έχουν ως προορισμό τη δόμηση ή την τουριστική εκμετάλλευση, αλλά την γεωργική, κτηνοτροφική και δασοπονική εκμετάλλευση και την αναψυχή

του κοινού, η δε οικιστική εκμετάλλευση, όταν κατ' εξαίρεση επιτρέπεται, τελεί υπό αυστηρούς όρους (ΣτΕ Ολομ. 176, 992/2023, 2035/2011, 3396-97/2010, 3135/2002, βλ. και 665/2018 7μ., 1388/2024 κ.ά.),

- Από το νομολογιακό κανόνα ότι στις εκτός σχεδίου περιοχές και ειδικά στα ευαίσθητα οικοσυστήματα, όπως τα νησιά, πρέπει να θεσπίζονται ειδικοί, αυστηροί όροι δομήσεως κατόπιν ειδικής χωροταξικής μελέτης σε επίπεδο τουλάχιστον νησιού και
- Από την επιταγή του Περιφερειακού Χ.Σ. του 2003 περί δραστικού περιορισμού της εκτός σχεδίου δόμησης στα νησιά των Κυκλάδων (ομοίως το Γενικό Χ.Σ. του 2008), συνάγεται ότι, μετά την πάροδο ευλόγου χρόνου από τη δημοσίευση του Περιφερειακού Χ.Χ.Σ. Ν. Αιγαίου (10.10.2003), ήτοι το πολύ μετά μία δεκαετία (10.10.2013), έπρεπε να έχει **ολοκληρωθεί** ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός της Μήλου, να έχει περιορισθεί **αυστηρά** η δόμηση εντός μόνο των υφισταμένων οικισμών (ΠΕ 210/2002 5μ. κ.ά.) και να έχει απαγορευθεί η δόμηση εκτός σχεδίου (με εξαίρεση τη δόμηση που εξυπηρετεί δραστηριότητες συμβατές με τον προορισμό των εκτός σχεδίου περιοχών, όπως γεωργικές αποθήκες, μικρές κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, ενδεχομένως μικρή κύρια κατοικία **μόνιμων** κατοίκων του νησιού που ασχολούνται με την γεωργία, κτηνοτροφία, μελισσοκομία κλπ, ως και μικρών αγροτουριστικών μονάδων (βλ. και προτάσεις της ΣΜΠΕ του υπό έγκριση ΣΧΟΟΑΑΠ, σελ. 164, 167 επ.).

Εν προκειμένω, αν και παρήλθε 20ετία από τη δημοσίευση του Περιφερειακού Χ.Σ. Ν. Αιγαίου, δεν έχει εκδοθεί ειδικό χωροταξικό σχέδιο για την Μήλο, το δε υπό εκπόνηση **ΣΧΟΟΑΠ** καρκινοβατεί. Συγκεκριμένα, μέχρι στιγμής έχει υποβληθεί το Β2 στάδιο της ΣΜΠΕ του ΣΧΟΟΑΑΠ (από Μάρτιο του 2023), έκτοτε δε δεν έχει σημειωθεί ουσιαστική πρόοδος.

Η πρώτη προσβαλλομένη, εκδόθηκε κατ' επίκληση των γενικών διατάξεων περί περιβαλλοντικής αδειοδότησης τουριστικών μονάδων, των διατάξεων του ανίσχυρου Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου για τον Τουρισμό, όπως τροποποιήθηκε³, των παρωχημένων π.δ/των της 6.10.1978 (Δ' 538) και της 24-31.05.1985 περί εκτός σχεδίου δόμησης (Δ' 270), του ν. 3212/2003 (Α' 308),

³ Αποφάσεις 24208/4.6.2009 (Β' 1138) και 67659/9.12.2013 (Β' 3155), εκ των οποίων η πρώτη ακυρώθηκε και η δεύτερη κρίθηκε ανίσχυρη, βλ. ΣτΕ 3632/2015 Ολομ. και 519/2017 7μ., αντιστοίχως.

του ν. 4759/2020 περί “Εκσυγχρονισμού” της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας (Α΄ 245), του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού, Ν.Ο.Κ, ν. 4067/2012 (Α΄ 79), και του άρθρου 9 παρ. 2 περί αρτιότητας των εκτός σχεδίου ακινήτων του 3937/2011 (Α΄60).

Με τα δεδομένα αυτά, δηλαδή ελλείπει οποιουδήποτε χωροταξικού σχεδίου, ή έστω υποκαταστάτου αυτού (όπως ΖΟΕ κλπ) για την προστασία της εκτός σχεδίου περιοχής της Μήλου, **δεν είναι πλέον ανεκτή εκτός σχεδίου και εκτός νομίμως οριοθετημένων οικισμών η οικοδομική δραστηριότητα, πολλώ δε μάλλον η εγκατάσταση μεγάλων τουριστικών μονάδων, όπως εν προκειμένω.**

Επομένως θα πρέπει **πρώτα** να θεσπισθούν τα εν λόγω ειδικά σχέδια, που θα καθορίζουν αυστηρούς όρους προστασίας της εκτός σχεδίου περιοχής και του τοπίου του νησιού, τους όρους εκμετάλλευσης των αγροτικών και εν γένει των εκτός σχεδίου ακινήτων και τους προσήκοντες στη φυσιογνωμία του νησιού όρους δόμησης και χρήσης αυτών, κατά ζώνες, και **ακολουθώς** μόνο να επιτραπεί, σε συγκεκριμένες περιπτώσεις και υπό αυστηρές προϋποθέσεις, εντός των ζωνών, η δόμηση και η χωροθέτηση δραστηριοτήτων όπως τουριστικές μονάδες και δη τουριστικές μονάδες με σύνθετο χαρακτήρα.

Συνεπώς οι προσβαλλόμενες πράξεις, που εκδόθηκαν εν απουσία οποιουδήποτε ειδικού χωροταξικού καθεστώτος για την Μήλο, είναι ακυρωτές.

Β) Οι προσβαλλόμενες πράξεις είναι ακυρωτές διότι το γήπεδο εντός του οποίου θα ανεγερθεί το σύνθετο τουριστικό κατάλυμα δεν έχει πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενο κοινόχρηστο δρόμο, διανοιγμένο και περιβαλλοντικά αδειοδοτημένο.

Σύμφωνα με τη νομολογία του ΣτΕ (βλ. ΣτΕ 1295/2024 7μ.), κατά την έννοια των περιοριστικών της δόμησης σε γήπεδα εκτός σχεδίου διατάξεων του άρθρου 1 του π. δ/τος της 24.5.1985, όπως οι διατάξεις αυτές ίσχυαν τόσο πριν από την τροποποίηση που επήλθε με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003 (Α΄ 308), όταν δηλαδή, κατά το γράμμα τους, δεν περιελάμβαναν ως προϋπόθεση αρτιότητας των γηπέδων άνω των 4.000 τ.μ. το πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο, όσο και μετά την τροποποίηση αυτή, που προέβλεπε ρητώς το πρόσωπο, ερμηνευόμενων σε αρμονία προς το άρθρο 24 παρ. 2 του Συντάγματος, η κατ’ εξαίρεση επιτρεπόμενη στις εκτός σχεδίου περιοχές

δόμηση τελεί υπό την προϋπόθεση ότι πληρούται, πάντως, ο βασικός κανόνας της πολεοδομικής νομοθεσίας, κατά τον οποίο δομήσιμα είναι τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο νομίμως υφιστάμενο, μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση. Άλλως θα καθίστατο δυνατή η δόμηση σε εκτός σχεδίου περιοχές υπό όρους ευνοϊκότερους, από την ανωτέρω άποψη, ακόμη και εκείνων που ισχύουν στις εντός σχεδίου περιοχές (ΣτΕ **176/2023 Ολομ.**, 1295/2024 7μ., 665/2018 7μ., 4046/2015 7μ., 3965/2015, 1671/2014, 3504/2010 7μ., 4525/2009, 2521/2000 7μ.).

Η προϋπόθεση του προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο ως βασικός κανόνας της πολεοδομικής νομοθεσίας έχει αναγνωριστεί, εξάλλου, και σε περιπτώσεις ειδικών πολεοδομικών καθεστώτων (βλ. ΣτΕ 2521/2000 7μ. και 4525/2009 για τους όρους δομήσεως των εκτός σχεδίου περιοχών της Αίγινας και ΣτΕ 3849/2005 7μ. για την Ζ.Ο.Ε. της Τήνου). Κατά τα κριθέντα δε με την απόφαση **176/2023** της Ολομέλειας του Δικαστηρίου Σας, ως προς την έννοια της μεταβατικής διάταξης του άρθρου 23 παρ. 3 του ν. 3212/2003, και τα εκτός σχεδίου γήπεδα που δημιουργήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003, δηλ τα διεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ/τος της 24-31.5.1985, όπως αυτό είχε αρχικά, είναι δομήσιμα εφόσον διαθέτουν, μεταξύ άλλων, πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) νομίμως υφιστάμενο (ΣτΕ Ολομ. 176/2023 σκ. 18). Περαιτέρω, κατά την έννοια των αυτών διατάξεων, ένα γήπεδο θεωρείται ότι έχει **πρόσωπο**, δηλαδή κοινό όριο, σε οδό που το καθιστά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, οικοδομήσιμο, όταν η οδός αυτή, ανεξαρτήτως εάν είναι εθνική, επαρχιακή, δημοτική ή κοινοτική, υφίσταται νομίμως και, περαιτέρω, είναι ήδη διανοιγμένη, κατά τέτοιο, μάλιστα, τρόπο ώστε να είναι προσπελάσιμη και να εξασφαλίζει πράγματι επικοινωνία με το γήπεδο (ΣτΕ 176/2023 Ολομ., 962/2018 7μ., 4046/2015 7μ., 3965/2015, 1671/2014). Τούτο δεν ισχύει για τις «αγροτικές» οδούς, δεδομένου ότι οι οδοί αυτές, κοινόχρηστες ή ιδιωτικές, δεν καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα (ΣτΕ 665/2018, 7μ., 4046/2015, 7μ.).

Ειδικότερα, σε σχέση με την ερμηνεία των άρθρων 162 παρ. 2 περ. Ια. του Κ.Β.Π.Ν., 10 παρ. 1 και 23 παρ. 3 του ν. 3212/2003, με την απόφαση ΣτΕ **176/2023** Ολομ. έγιναν δεκτά τα εξής (βλ. ΣτΕ 1206/2023 σκ. 7): «α) ... β) ... γ) ... στην περίπτωση Ια΄ της παρ. 2 του άρθρου 162 του Κ.Β.Π.Ν. (= άρθρο 1 παρ. 1 περ. α΄ του π.δ. της 24-31.5.1985) εξαγγέλλεται απλώς ο κανόνας κατά τον οποίο το ελάχιστο εμβαδόν για την **δόμηση** των εκτός σχεδίου ακινήτων κατά

τον κανόνα είναι τα 4 στρέμματα. Η εν λόγω διάταξη αναφέρεται μεν, αυτονοήτως, σε γήπεδα έχοντα πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (αυτή η έννοια αποδόθηκε, άλλωστε, στην εν λόγω διάταξη όπως είχε αρχικά, πριν δηλαδή την αντικατάστασή της με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003, με την απόφαση ΣτΕ 3504/2010 7μ.), πλην δεν έχει αυτοτέλεια, αφού δεν ορίζει λοιπές προϋποθέσεις δόμησης, εξειδικεύεται δε στην αμέσως επόμενη διάταξη της περιπτώσεως β', στην οποία καθορίζονται λεπτομερώς οι προϋποθέσεις της κατά τον κανόνα δόμησης εκτός σχεδίου και με την οποία εφαρμόζεται συνδυασμένα. Αντίθετη εκδοχή, κατά την οποία η περίπτωση α' θέτει ως μόνη προϋπόθεση για την δόμηση εκτός σχεδίου το ελάχιστο εμβαδόν των 4.000 τ.μ., στερείται βάσεως, προεχόντως διότι παρόμοια αόριστη διάταξη θα ήταν εκτός εξουσιοδοτήσεως και θα προσέκρουε στο Σύνταγμα ως αντίθετη με τους μνημονευθέντες θεμελιώδεις κανόνες της εκτός σχεδίου δομήσεως και της δομήσεως εν γένει (πρβλ. ΣτΕ 4525/2009). Περαιτέρω, κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 1 περ. β' του π.δ. της 24-31.5.1985 (= άρθρο 162 παρ. 2 περ. β' του Κ.Β.Π.Ν.), ένα γήπεδο θεωρείται ότι έχει **πρόσωπο**, δηλαδή κοινό όριο σε δρόμο, που το καθιστά, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, οικοδομήσιμο, όταν ο δρόμος αυτός, ανεξαρτήτως αν είναι εθνικός, επαρχιακός, δημοτικός ή κοινοτικός (πλην των αγροτικών, που αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία και **δεν** καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα, παρά μόνο σε ειδικές περιπτώσεις, βλ. ΣτΕ 4046/2015, 665, 848, 962/2018 7μ. κ.ά.), υφίσταται νομίμως και είναι ήδη διανοιγμένος, κατά τρόπον ώστε να είναι προσπελάσιμος και να παρέχει εν τοις πράγμασι επικοινωνία με το γήπεδο (ΣτΕ 2329/2012, 671/2014, 4046/2015, 2709/2018 κ.ά.) [σκ. 17]. δ) Από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων των άρθρων 10 παρ. 1 και 23 παρ. 3 του ν. 3212/2003 προκύπτουν τα εξής: Δεδομένου ότι η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ. της 24-31.5.1985, όπως είχε αρχικά, όριζε στην περίπτωση α' απλώς το ελάχιστο εμβαδόν για την κατά τον κανόνα δόμηση των εκτός σχεδίου ακινήτων, ενώ ρύθμιζε συνολικά το ζήτημα των προϋποθέσεων αυτής στην επόμενη περίπτωση β', ο νομοθέτης, προς αποφυγή παρερμηνείας και καταστρατηγήσεων, με το άρθρο 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003 όρισε, κατά τροποποίηση της ανωτέρω περίπτωσης α', ελάχιστο μήκος προσώπου των γηπέδων επί του κοινόχρηστου χώρου τα 25 μ. Η διάταξη αυτή, ανεξαρτήτως αα) του ζητήματος αν δικαιολογείται ο καθορισμός μικρότερου προσώπου από αυτό που ορίζεται στην περίπτωση β' της παρ. 1 του άρθρου 1 του π.δ. της 24-31.5.1985, ββ) αν δύναται να τύχει εφαρμογής πριν την έκδοση

του π.δ/τος που προβλέπεται στην εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 20 παρ. 15 του ν. 3937/2011 και γγ) του ότι, σύμφωνα με την μεταβατική διάταξη του άρθρου 23 παρ. 3 του ν. 3212/2003, δεν ισχύει προκειμένου περί γηπέδων που δημιουργήθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του άρθρου 10 του ίδιου νόμου (31.12.2003), πάντως δεν θεσπίζει το πρώτον ως προϋπόθεση για την οικοδομησιμότητα των εκτός σχεδίου γηπέδων την ύπαρξη προσώπου αυτών σε κοινόχρηστο χώρο διότι, κατά τα προεκτεθέντα, την έννοια αυτή είχε εξ αρχής και η τροποποιούμενη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 περ. α' του π.δ. της 24-31.5.1985 ...».

Επομένως, τόσο τα εκτός σχεδίου γήπεδα που δημιουργήθηκαν μετά τον ν. 3212/2003, όσο και αυτά που δημιουργήθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3212/2003, διεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του π.δ. της 24-31.5.1985, όπως αυτό είχε αρχικά, είναι δομήσιμα εφόσον, πάντως, διαθέτουν, μεταξύ άλλων, πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) νομίμως υφιστάμενο και μη προκύψαντα από ιδιωτική βούληση, κατά τα ειδικότερον οριζόμενα στην περίπτωση β' της παρ. 1 του άρθρου 1 αυτού (= άρθρο 162 παρ. 2 περ. β' του Κ.Β.Π.Ν.) [σκ. 18]. Τέλος, όπως κρίθηκε πρόσφατα "... ο ως άνω βασικός κανόνας της πολεοδομικής νομοθεσίας περί προσώπου, ο οποίος κρίθηκε από το Δικαστήριο ως γενικής ισχύος και εφαρμογής για τη δόμηση γηπέδων στην εκτός σχεδίου περιοχή όλης της Χώρας, μη επιδεχόμενος εξαιρέσεων βάσει ειδικών πολεοδομικών καθεστώτων, ισχύει και για τα γήπεδα που προορίζονται για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων του άρθρου 8 του π. δ/τος της 6.10.1978 (Δ' 538)" (ΣΤΕ 1295/2024 7μελ., σκ. 19)

Επιπλέον, όπως επίσης έχει κριθεί, ουσιώδες στοιχείο του ορθολογικού χωροταξικού σχεδιασμού που επιβάλλει το άρθρο 24 παράγρ. 2 του Συντάγματος είναι το **οδικό δίκτυο**, που υπόκειται, λόγω της διασύνδεσης των επί μέρους υποσυστημάτων του και της ιεράρχησής τους, σε συνολικό σχεδιασμό, βάσει των οικείων νομίμων κριτηρίων, έτσι ώστε να καθίσταται και τούτο βιώσιμο.

Από αυτά έπεται ότι το οδικό δίκτυο υπόκειται σε συνολικό σχεδιασμό και διαχείριση τόσο σε επίπεδο εθνικών ή επαρχιακών οδών, όσο και σε επίπεδο μονάδας τοπικής αυτοδιοικήσεως, προκειμένου για δημοτικές ή κοινοτικές οδούς. Στη διαχείριση περιλαμβάνεται και ο εκσυγχρονισμός του οδικού δικτύου, δηλαδή και η τροποποίησή του με τη διάνοιξη νέας ή την κατάργηση

υπάρχουσας οδού, προκειμένου τούτο να προσαρμοσθεί προς νέες ανάγκες και απαιτήσεις. Σε κάθε περίπτωση, τα κριτήρια σχεδιασμού και διαχείρισεως του οδικού δικτύου πρέπει να είναι σαφή, εξειδικευμένα και να συνδέονται προς τα υπόλοιπα στοιχεία του ευρύτερου σχεδιασμού (ΣΤΕ 2486, 2487/2006Ολομ., 878/2012, 395/2014, 1322/2021 κ.ά.). Περαιτέρω, από τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 παρ. 1, 2α και 2β του ν. 1650/1986 (Α' 160), όπως ισχύει, 3, 4, 5 και 6 της κ.υ.α 15393/2332/5.8.2002 (Β' 1022) και 8 και 9 της κ.υ.α. 11014/703/Φ.104/ 14.3.2003 (Β' 332), συνάγεται ότι για την πραγματοποίηση έργων οδοποιίας που αφορούν δημοτικές και κοινοτικές οδούς εκτός σχεδίων πόλεων ή ορίων οικισμών (Α/Α 11.1), καθώς και αγροτικές οδούς (Α/Α 13) [οι οποίες πάντως αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία και δεν καθιστούν οικοδομήσιμα τα γήπεδα, ΣΤΕ 4046/2015 7μ. κ.ά.], ήτοι έργων κατατασσόμενων στην κατηγορία Β υποκατηγορία 3 του άρθρου 3 του ν. 1650/1986 (άρθρο 1 του ν. 3010/2002), απαιτείται η τήρηση της διαδικασίας περιβαλλοντικής αδειοδότησης με την έγκριση περιβαλλοντικών όρων (ΣΤΕ2486, 2487/2006 Ολομ., 878/2012 κ.ά.). Επομένως αποκλείονται οι αποσπασματικές και απρογραμμάτιστες πράξεις διαχείρισεως του οδικού δικτύου, όπως η διάνοιξη, διαπλάτυνση και κατάργηση οδών βάσει εντοπισμένων εκτιμήσεων με γνώμονα την εξυπηρέτηση τοπικής ανάγκης, χωρίς υπολογισμό των ευρύτερων επιπτώσεων που αυτές ενδέχεται να έχουν (ΣΤΕ 1322/2021, 878/2012, 1128/2011,2124/2009κ.ά.). Δημόσιοι δε ή **ιδιωτικοί φορείς** οι οποίοι επεμβαίνουν στο πάσης φύσεως οδικό δίκτυο σε εκτός σχεδίου περιοχές υποχρεώνονται σε αποκατάσταση με πράξη της αρμόδιας αρχής και υπόκεινται στις κυρώσεις του π.δ. 148/2009 «Περιβαλλοντική ευθύνη για την πρόληψη και την αποκατάσταση των ζημιών στο περιβάλλον» (Α' 190) που εκδόθηκε προς συμμόρφωση με την Οδηγία 2004/35 «σχετικά με την περιβαλλοντική ευθύνη όσον αφορά την πρόληψη και την αποκατάσταση της περιβαλλοντικής ζημίας», L 143 (ad hoc ΣΤΕ 1322/2021).

Στην προκείμενη περίπτωση, η επίδικη έκταση, αποτελούμενη από δύο συνεχόμενα γήπεδα, έχει πρόσωπο σε **αγροτική** οδό (βλ. ρητώς 2η προσβαλλομένη και τοπογραφικό διάγραμμα). Όμως οι αγροτικές οδοί (δηλαδή “Αι οδοί αι άγουσαι από χωρίων προς κτηματικές αυτών περιφερείας ..”, άρθρο 4 παρ. 2 του π.δ. της **25-28.11.1929** «Περί κωδικοποίησης των περί κατασκευής και συντηρήσεως οδών κειμένων διατάξεων», Α' 421), αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία “οδών” που εξυπηρετούν αποκλειστικά αγροτικές χρήσεις

(πρόσβαση στα αγροκτήματα, διακίνηση αγροτικών προϊόντων) και δεν καθιστούν “οικοδομήσιμα” τα παρακείμενα γήπεδα, πλην όσον αφορά ορισμένα ειδικά κτίρια, όπως αγροτικές αποθήκες κλπ. (ΣτΕ 176/2023 Ολομ., 1206/2023, 4046/2015, 665, 848, 962/2018 7μ.).

Τέλος η εν λόγω αγροτική οδός ουδόλως δεν “υφίστανται νομίμως”, κατά τη σχετική νομολογία, διότι

- I) δεν έχει ενταχθεί στο οδικό δίκτυο της Μήλου με πολιτειακή πράξη, ήτοι με προεδρικό διάταγμα καθορισμού του οδικού δικτύου της νήσου, ενόψει του χαρακτήρα της ως ευαίσθητου (νησιωτικού) οικοσυστήματος (ΣΕ 665/2018 7μ. κ.ά.), ούτε με πράξη χωροταξικού σχεδιασμού, και
- II) η τυχόν διαμόρφωση, βελτίωση κλπ της εν λόγω οδεύσεως ώστε να επιτρέπει την πρόσβαση τροχοφόρων οχημάτων στο ακίνητο της επίδικης ξενοδοχειακής επιχείρησης δεν έγινε με έγκριση περιβαλλοντικών όρων, αλλά προδήλως με αυθαίρετες ενέργειες της ενδιαφερόμενης εταιρείας, προκειμένου να αποκτήσουν οικοδομησιμότητα τα παρακείμενα χωράφια.

Ως εκ τούτου οι προσβαλλόμενες πράξεις πρέπει να ακυρωθούν διότι το επίδικο γήπεδο (εν τω συνόλω του αλλά και καθένα από τα δύο γήπεδα που το συναποτελούν) δεν έχουν πρόσωπο σε νομίμως υφιστάμενη κοινόχρηστη οδό.

Γ) Αντισυνταγματικότητα της Υ.Α 216/2015 (ΦΕΚ 10 Β΄ 9-1-2015) και, ιδίως, του άρθρου 2 παρ. 3 α αυτής, που προβλέπει προσπέλαση τουριστικού ακινήτου από αγροτική οδό.

Τόσο η ΜΠΕ (σελ. 66) όσο και το κοινό τοπογραφικό διάγραμμα των προσβαλλόμενων πράξεων επικαλούνται ως νόμιμο έρεισμά τους, μεταξύ άλλων, την απόφαση της Υπουργού Τουρισμού “Καθορισμός τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών και βαθμολογούμενων κριτηρίων για τα ξενοδοχεία και κατάταξη αυτών σε κατηγορίες αστέρων” (Β΄ 10/9.1.2015). Η απόφαση αυτή ορίζει, μεταξύ άλλων, στο άρθρο 2 παράγρ. 3 ότι: “Προσπέλαση. α. Η προσπέλαση στα ξενοδοχεία, η οποία βεβαιώνεται και αποτυπώνεται στην τεχνική έκθεση που προβλέπεται στην περίπτωση ζ΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του Ν. 4276/2014, γίνεται από αναγνωρισμένη ως κοινόχρηστη ή ιδιωτική οδό ή μη αναγνωρισμένη αγροτική οδό πλάτους τουλάχιστον 3,5 μέτρων ή δια δουλείας διόδου συσταθείσας με μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική

πράξη”.

Υπό την εκδοχή ότι οι προσβαλλόμενες πράξεις ερείδονται στη διάταξη αυτή, είναι ακυρωτέες διότι τόσο η εν λόγω υπουργική απόφαση όσο και ειδικότερα η ως άνω διάταξη αντίκεινται στο Σύνταγμα. Ειδικότερα:

α) Σύμφωνα με το άρθρο 43 παράγρ. 2 του Συντάγματος, η κανονιστική εξουσία ασκείται από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας με την έκδοση κανονιστικών π.δ/ων, βάσει ειδικής εξουσιοδότησης νόμου, ενώ εξουσιοδότηση προς άλλα όργανα της Διοικήσεως επιτρέπεται μόνο για τη ρύθμιση ειδικότερων, τοπικών, τεχνικών ή λεπτομερειακών θεμάτων (ΣΤΕ 1284/2022 Ολομ. κ.ά.). Στην προκειμένη περίπτωση, η ρύθμιση των προϋποθέσεων κατάταξης και βαθμολόγησης ξενοδοχείων, μεταξύ των οποίων το κρίσιμο ζήτημα της καταλληλότητας γηπέδου, δεν είναι ειδικότερο, τοπικό, τεχνικό ή λεπτομερειακό θέμα και συνεπώς έπρεπε να ρυθμιστεί με π.δ/γμα. Με π.δ/γμα άλλωστε ρυθμίστηκαν τα σχετικά θέματα με το καταργούμενο δια του άρθρ. 8 της ως άνω υπουργικής αποφάσεως π.δ. 43/2002 “Κατάταξη των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων σε κατηγορίες με σύστημα αστερών και τεχνικές προδιαγραφές αυτών” (Α΄ 43). Επομένως η εξουσιοδοτική διάταξη που επιτρέπει τη ρύθμιση των σχετικών θεμάτων με υ.α. αντί με π.δ. [άρθρο 5 παράγρ. 1 του ν. 4276/2014 (Α΄ 155), όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 23 παρ. 2 του ν. 4315/2014, (Α΄ 269/**24.12.2014**), αντίκειται στο Σύνταγμα.

Είναι πρόδηλο καθ’ ημάς ότι ο νομοθέτης και η Διοίκηση επέλεξαν αυθαίρετα τη νομοθέτηση με υπουργική απόφαση αντί με π.δ. αφενός για λόγους επείγουσας εξυπηρέτησης πελατειακών σκοπιμοτήτων (βουλευτικές εκλογές: **26.1.2015**) και αφετέρου για να αποφύγει τον προληπτικό έλεγχο νομιμότητας του Συμβουλίου της Επικρατείας (άρθρο 95 παράγρ. 1 περ. δ΄ του Συντάγματος).

β) Σε κάθε περίπτωση, η ανωτέρω διάταξη του άρθρου 2 παράγρ. 3 περ. α της υ.α. 216/2015, με την οποία επιτρέπεται η πρόσβαση σε ξενοδοχείο και από αγροτικές και ιδιωτικές οδούς (!), ακόμη και με σύσταση δουλείας (!!), είναι εξώφθαλμα αντισυνταγματική για τους λόγους που εκτέθηκαν ήδη (βλ. ανωτέρω υπό 4) και συνεπώς οι προσβαλλόμενες πράξεις που ερείδονται σε αυτήν είναι ακυρωτέες.

Σημειωτέον ότι τόσο το καταργηθέν π.δ. 43/2002, όπως είχε αρχικά (βλ.

Παράρτημα Α, παράγρ. 1.3.α), όσο και το άρθρο 5 παράγρ. 1 του ν. 4276/2014 όπως είχε αρχικά και όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 παρ. 2 του ν. 4305/2014 (Α' 237/31.10.2014), πριν τροποποιηθεί εκ νέου με το άρθρ. 23 παρ. 2 του ν. 4315/14, παρείχε εξουσιοδότηση για τη ρύθμιση του κρίσιμου θέματος, ορθώς, στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας.

Φρονούμε ότι το Δικαστήριο πρέπει να ακυρώσει τις προσβαλλόμενες πράξεις **προεχόντως** για τον λόγο της αντισυνταγματικότητας της Υ.Α 216/2015 (ΦΕΚ 10 Β' 9-1-2015) ώστε να εξαλειφθεί το νοσηρό φαινόμενο της νομοθέτησης με υπουργικές αποφάσεις, ιδίως σε θέματα χωροταξίας, πολεοδομίας και άσκησης οικονομικών δραστηριοτήτων, το οποίο τα τελευταία χρόνια έχει πάρει διαστάσεις πανδημίας.

Δ) προσβολή του προστατευτέου Καταφυγίου Άγριας Ζωής (ΚΑΖ), υπέρβαση αριθμού κλινών.

Οι προσβαλλόμενες ουδόλως λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη του ΚΑΖ, το οποίο, ως στοιχείο του περιβάλλοντος ευθέως κατά το Σύνταγμα προστατευτέο, επέβαλλε ειδική εκτίμηση και αξιολόγηση, με συνέπεια είτε την απαγόρευση εγκατάστασης εντός αυτού οχλουσών δραστηριοτήτων, όπως μεγάλες τουριστικές μονάδες, είτε την εγκατάσταση μόνον ειδικών μορφών τουρισμού, όπως αγροτουριστικές μονάδες, με δραστικό περιορισμό της δυναμικότητας αυτών. Αντιθέτως, όπως εκτέθηκε ήδη, η ΜΠΕ βεβαιώνει (ψευδώς) ότι το ΚΑΖ θα καταργηθεί και ως εκ τούτου δεν το λαμβάνει ποσώς υπόψη!!!

Όμως, όπως επίσης εκτέθηκε, το ΚΑΖ όχι μόνο υφίσταται, αλλά η ΣΜΠΕ του ΣΧΟΟΑΑΠ το διατηρεί και προτείνει δραστικά μέτρα προστασίας αυτού, τα οποία έπρεπε να ληφθούν υπόψη.

Πράγματι, ως γνωστόν, ελλείψει χωροταξικού σχεδιασμού, λαμβάνονται υποχρεωτικά υπόψη οι υπάρχουσες ειδικές μελέτες και προπαρασκευαστικές εργασίες του εν εξελίξει χωροταξικού σχεδιασμού. Επομένως, υπό την χειρότερη δι' ημάς εκδοχή ότι εν προκειμένω ήταν δυνατή η σημειακή χωροθέτηση της επίδικης μονάδας, παρά την ολοκλήρωση εντός ευλόγου χρόνου του χωροταξικού σχεδιασμού της Μήλου, έπρεπε να ληφθεί ειδικώς υπόψη η ΣΜΠΕ του υπό έκδοση ΣΧΟΟΑΑΠ της Μήλου (στάδιο Β2, Μάρτιος 2023). Η εν λόγω ΣΜΠΕ, εναρμονιζόμενη με το Σύνταγμα, προβλέπει μεταξύ άλλων, “ήπια τουριστική ανάπτυξη” για την Μήλο, την κατά προτεραιότητα

δημιουργία ήπιων και εναλλακτικών μορφών τουριστικών εγκαταστάσεων (λ.χ. αγροτουριστικών) και την προστασία των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Εξάλλου, προβλέπει την θεσμοθέτηση στα βόρεια της Μήλου Περιοχής Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ) για το υφιστάμενο Κέντρο Άγριας Ζωής (ΚΑΖ), με ανώτατο αριθμό κλινών για ξενοδοχεία 5* τις **50 κλίνες**, ανώτατο όριο κάλυψης 3.500 τ.μ. και απαγόρευση των σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (σελ. 61, 78).

Στην προκειμένη περίπτωση, τόσο η προσβαλλόμενη ΑΕΠΟ όσο και η προσβαλλόμενη οικοδομική άδεια προβλέπουν αναιτιολογήτως τη δημιουργία κλασικού ξενοδοχειακού καταλύματος, αντί τουριστικού καταλύματος ήπιας / εναλλακτικής μορφής, όπως αγροτουριστικό, και επιπλέον μονάδα **271** κλινών, αντί κατ' ανώτατο όριο **50** !! Έτσι όμως είναι βέβαιο ότι δεν θα απομείνει χώρος όχι για τη διαβίωση άγριας ζωής, στην οποία αποβλέπει η δημιουργία του ΚΑΖ, αλλά ούτε σπουργιτών.

Ως εκ τούτου η ΑΕΠΟ είναι ακυρωτέα, κατόπιν δε τούτου πρέπει να ακυρωθεί και η δεύτερη προσβαλλόμενη πράξη που ερείδεται στην πρώτη. Τούτο δε ανεξαρτήτως της τύχης των λοιπών κτιρίων της μονάδας, που προέκυψαν από την αρχική οικοδομική άδεια, όπως αναθεωρήθηκε με την 1η αναθεώρηση.

Ε) Η προσβαλλόμενη ΑΕΠΟ είναι παράνομη και ακυρωτέα διότι ερείδεται σε ΜΠΕ η οποία δεν αποτελεί επιστημονική μελέτη, περιέχει δε ψευδή, ελλιπή και ανακριβή στοιχεία.

Ειδικότερα:

α) Κατ' αρχάς ψευδώς η ΜΠΕ αναφέρει ως χρονολογία “Μάρτιο 2023” ενώ είναι προδήλως μεταγενέστερη. Τούτο προκύπτει i) από το ότι υπεβλήθη τον Αύγουστο και επανυπεβλήθη ορθά τον Νοέμβριο του 2023 (βλ. στοιχ. 79 – 82 της ΑΕΠΟ), ii) το συνοδεύον την ΜΠΕ τοπογραφικό είναι του Απριλίου 2023,

iii) αναφέρεται σε “αδειοδοτημένα” κτίρια Α' - Κ' βάσει της 2ης αναθεώρησης (δηλ. της δεύτερης προσβαλλομένης, σελ. 12, 68 επ.) και συνεπώς είναι μεταγενέστερη αυτής.

Η μεθόδευση αυτή έγινε προφανώς για να μη ληφθεί υπόψη το B2 στάδιο της ΣΜΠΕ του ΣΧΟΟΑΑΠ (Μάρτιος 2023), η οποία περιέχει απαγορευτικά για την επίδικη μονάδα στοιχεία, όπως η πρόταση λήψης δραστηκών μέτρων προστασίας του **KAZ** (Καταφυγίου Άγριας Ζωής), όπου εμπίπτει η επίδικη

μονάδα, μεταξύ των οποίων ανώτατος αριθμός κλινών τουριστικών επιχειρήσεων 50 κλίνες! (βλ. ανωτέρω, 5ος λόγος). Για τον λόγο αυτό ασφαλώς η ΜΠΕ βεβαιώνει ότι δήθεν η ΣΜΠΕ του ΣΧΟΟΑΑΠ προτείνει την “κατάργηση” του ΚΑΖ διότι “εξέλιπαν” οι λόγοι ίδρυσής του (επικαλούμενη το Β1 στάδιο της μελέτης)! Τούτο βεβαίως ουδόλως αίρει τις ευθύνες του διοικητικού οργάνου που ενέκρινε την α.ε.π.ο., το οποίο υποχρεούταν κατά νόμο να λάβει υπ’ όψη τα ορθά στοιχεία και να ασκήσει τον προσήκοντα έλεγχο στην ΜΠΕ, όχι δε να αρκεσθεί στις “βεβαιώσεις” του μελετητή, όπως φαίνεται ότι έπραξε.

β) Σε κάθε περίπτωση, η ΜΠΕ δεν αποτελεί επιστημονική μελέτη αλλά προχειρολόγημα επιπέδου έκθεσης ιδεών στοιχειώδους εκπαίδευσης. Κατ’ αρχάς, όπως κρίνεται παγίως, η ΜΠΕ (και μάλιστα για σοβαρά έργα Α κατηγορίας) πρέπει να έχει επιστημονικό χαρακτήρα, να αντιμετωπίζει το σύνολο των επιπτώσεων του έργου στο περιβάλλον, να συντάσσεται από επιστήμονες των οικείων ειδικοτήτων, να παραθέτει τις εναλλακτικές λύσεις κλπ. Στην προκειμένη περίπτωση, η ΜΠΕ υπογράφεται μόνο από μηχανολόγο μηχανικό, ο οποίος προδήλως δεν έχει τις ειδικές γνώσεις να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις σύνταξης της ΜΠΕ, με αποτέλεσμα τις πλημμέλειες που αναφέρθηκαν και που θα εκθέσουμε στη συνέχεια. Έτσι, απουσιάζει στοιχειώδης αποτίμηση των επιπτώσεων της θηριώδους τουριστικής μονάδας στο τοπίο και το σχεδόν ανόθευτο φυσικό περιβάλλον της Μήλου. Οι επιπτώσεις αυτές κρίνονται “μικρές”, “ουδέτερες” και “προσωρινές” (βλ. σελ. 15 επόμε. 141-42, 147, 152 επόμε., 172, και απαντήσεις ΝΑΙ – ΟΧΙ στο παιδαριώδες ερωτηματολόγιο, σελ. 150-151). Ειδικά ως προς την ένταξη ή μη στο τοπίο εκτίθεται ότι τα αναρίθμητα πολυεπίπεδα κτίρια και οι κατασκευές της μονάδας ακολουθούν την κλίση του εδάφους και οργανώνονται σε επίπεδα, ώστε το σύνολο να μοιάζει με κυκλαδίτικο οικισμό (σελ. 141)!! Δεν υποπτεύεται καν ο αδαής μελετητής ότι “οικισμός” (για πρώτη ή δεύτερη κατοικία), και μάλιστα σε νησί, απαιτεί σχεδιασμό, δημιουργείται με πολιτειακή πράξη κατόπιν αιτιολογημένης διαπίστωσης της σχετικής ανάγκης και αφού μελετηθεί η φέρουσα ικανότητα της νήσου (βλ. κατωτέρω και ΣτΕ 164/2022) και όχι τοις πράγμασι, με εγκρίσεις α.ε.π.ο. (ή υπαγωγή σε π.π.δ.) και διαδοχικές προσθήκες κτιρίων με την έκδοση οικοδομικών αδειών. Αντιθέτως, στις θετικές (υποτίθεται) επιπτώσεις, οι οποίες υπερτονίζονται, καταγράφονται κυρίως η χαλάρωση και η ικανοποίηση που θα απολαμβάνουν οι ... πελάτες από τις “υψηλού επιπέδου” υπηρεσίες του ξενοδοχείου!! Κατά τα λοιπά, όντως με τις

προσβαλλόμενες δημιουργείται στην ουσία “οικισμός” χωρίς χωροταξικό και πολεοδομικό σχέδιο, κατά παράβαση της σχετικής νομολογίας, δεδομένου ότι σε πλήρη λειτουργία η μονάδα (270 πελάτες + 30 άτομα προσωπικού = 300 άτομα) θα έχει μεγαλύτερο αριθμό ενοίκων από ότι πέντε πλησίον της μονάδας οικισμοί της Μήλου μαζί (Μύτακας, Άγ. Γεράσιμος, Πάχαινα, Φυλακωπή και Άγ. Ανάργυροι), οι οποίοι, συνολικά, έχουν πληθυσμό 63 άτομα!!! (σελ 121 της ΜΠΕ)

γ) Όλως ανεπαρκής είναι και η (προσχηματική) έρευνα δήθεν εναλλακτικών λύσεων (σελ. 94-95), μεταξύ των οποίων και της μηδενικής, η οποία αποκρούεται με τις αφελείς σκέψεις ότι η μη ανέγερση της μονάδας θα είχε ως συνέπεια την ... αύξηση της άναρχης και αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή και ως εκ τούτου την ρύπανση και υποβάθμισή της (!) Η εγκατάσταση σε άλλη θέση αποκλείεται διότι θα απαιτούσε αγορά νέου ακινήτου από την εταιρεία (!), ενώ η επιλεγείσα λύση δικαιολογείται εκ του ότι υπάρχουν ήδη έτοιμο ακίνητο και υποδομές, η μονάδα θα καλύψει την τουριστική ζήτηση σε υπηρεσίες υψηλού επιπέδου (οι οποίες προφανώς μπορούν να παρασχεθούν μόνο από θηριώδεις τουριστικές εγκαταστάσεις του μεγέθους της εταιρείας), την αύξηση της απασχόλησης και της κατανάλωσης προϊόντων και την εισροή συναλλάγματος. Θεωρούμε ότι οι τελευταίοι στόχοι μπορούν και πρέπει να επιδιωχθούν με τη δημιουργία περισσότερων μικρών, διεσπαρμένων και εναλλακτικών τουριστικών εγκαταστάσεων προς τον σκοπό της ισόρροπης και ήπιας τουριστικής ανάπτυξης που προωθούν το υπό αναθεώρηση Περιφερειακό Χωροταξικό Σχέδιο Ν. Αιγαίου και το υπό έγκριση ΣΧΟΟΑΑΠ, και όχι με την βάνουση επέμβαση στο περιβάλλον που συνεπάγεται η δημιουργία τεράστιων για τα μέτρα και την κλίμακα του νησιού τουριστικών μονάδων.

δ) Ανακριβής επίσης είναι και η μνεία, στο άνευ χρονολογίας συμπληρωματικό “Παράρτημα 16” της ΜΠΕ, δήθεν “βεβαίωσης” του Δήμου Μήλου περί υδροδότησης της μονάδας. Συγκεκριμένα, στο εν λόγω συμπληρωματικό παράρτημα, αναφέρεται ότι: “Σύμφωνα με την συνημμένη βεβαίωση του Δήμου Μήλου η μονάδα είναι συνδεδεμένη στο Δημοτικό δίκτυο ύδρευσης και σύμφωνα με τις εγκεκριμένες Π.Π.Δ. λαμβάνει νερό για την κάλυψή των αναγκών των 99 κλινών ήτοι 44,55m³ νερού ημερησίως και θα συνεχίσει να λαμβάνει και στην επέκταση της μονάδας”. Όμως η μόνη συνημμένη βεβαίωση στην ΜΠΕ είναι του έτους 2015 της τότε Δημάρχου Μήλου που απευθύνεται σε υδρομεταφορέα, επ’ ευκαιρία της αλλαγής ιδιοκτησίας

βυτιοφόρου, και βεβαιώνει ότι αυτός μπορεί να προμηθεύεται νερό από δημοτική παροχή! Κατά τα λοιπά επισυνάπτεται λογαριασμός ύδρευσης Ιουλίου-Σεπτεμβρίου 2022 της μονάδας, από τον οποίο προκύπτει ότι μόνο για το καλοκαίρι του 2022 η μονάδα κατανάλωσε την τεράστια ποσότητα των 3.478 κυβικών μέτρων νερού!!!. (Σημειωτέον ότι τις “βεβαιώσεις” αυτές έλαβε υπόψη του και το ΠΕΣΠΑ που γνωμοδότησε θετικά με την 7/2024 πράξη του.) Ουδμία βεβαίωση (ούτε βεβαιότητα) υπάρχει ότι ο Δήμος μπορεί ή προτίθεται να καλύψει τις υπερδιπλάσιες ποσότητες νερού που θα απαιτήσει η επέκταση που εγκρίθηκε με τις προσβαλλόμενες πράξεις.

ε) Παντελής έλλειψη αξιολόγηση των συνολικών περιβαλλοντικών επιπτώσεων από την αθρόα και αθροιστική αδειοδότηση σύνθετων τουριστικών εγκαταστάσεων σε παραπλήσιες εκτός σχεδίου περιοχές της νήσου Μήλου! (βλ. υπ’ αριθ. 887540/8-12-2023 προέγκριση οικοδομικής άδειας για ανέγερση σύνθετου τουριστικού καταλύματος εντός περιοχής Natura στη θέση Αχιβαδόλιμνη, και την υπ’ αριθ. 1134683/25.7.2024 οικοδομική άδεια για την ανέγερση σύνθετου τουριστικού καταλύματος στην θέση Καμίνια, πλησίον της παραλίας Σαρακήνικο). Η εκτίμηση των αθροιστικών επιπτώσεων καθίσταται επιβεβλημένη δεδομένου του ευαίσθητου παράκτιου οικοσυστήματος του νησιού και της μορφολογίας του.

Με τα δεδομένα αυτά η ΜΠΕ και η ΑΕΠΟ είναι ανατιολόγητες όσον αφορά την περιγραφή της υπάρχουσας κατάστασης, τις εναλλακτικές λύσεις και τις επιπτώσεις στο φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον της Μήλου από την εγκατάσταση τουριστικής μονάδας 271 κλινών, η οποία σε πλήρη λειτουργία θα φιλοξενεί περίπου 270 ‘πελάτες και τουλάχιστον 30 άτομα προσωπικού, ήτοι συνολικά 300 άτομα, και ειδικότερα από τις αφίξεις και αναχωρήσεις, την κίνηση ανθρώπων, τροχοφόρων και ελικοπτέρων (!) προς και από την θάλασσα και τους οικισμούς του νησιού, την προσβολή του τοπίου από την ανάπτυξη σύνθετου και πολυεπίπεδου τουριστικού συγκροτήματος εν είδει “κυκλαδικού οικισμού”, όπως δέχεται η ΜΠΕ, την κατανάλωση πολύτιμου και εν ανεπαρκεία ύδατος για τις ανάγκες της μονάδας, κλπ.

ΣΤ) Παράνομη και ανατιολόγητη έγκριση 130 κολυμβητικών δεξαμενών (πισίνων) !!!

Όπως εκτέθηκε ήδη, είναι αδιανόητη χωρίς χωροταξικό σχεδιασμό και μελέτες χωρητικότητας και φέρουσας ικανότητας η ανάπτυξη, σε εκτός σχεδίου

περιοχές των νησιών, μεγάλων τουριστικών μονάδων. Οι μονάδες αυτές είναι εξ ορισμού άκρως επιβαρυντικές για το περιβάλλον, μεταξύ άλλων επειδή καταναλώνουν μεγάλες ποσότητες νερού για τις καθημερινές τους ανάγκες. Τούτο ισχύει όλως ιδιαιτέρως για την έγκριση κολυμβητικών δεξαμενών.

Στην προκειμένη περίπτωση, εφ' όσον δεν υφίστανται σχετικές ειδικές διατάξεις για την Μήλο, δεν ήταν δυνατή η έγκριση κολυμβητικών δεξαμενών (πισίνων). Το αυτό ισχύει για διάσπαρτες διατάξεις που αφορούν πισίνες (βλ. Ν. 2160/1993 κλπ), οι οποίες ως γενικές δεν μπορούν να εφαρμοσθούν σε ευαίσθητα οικοσυστήματα όπως τα νησιά των Κυκλάδων. Το αυτό ισχύει κατά μείζονα λόγο για τις διατάξεις του ΝΟΚ (ν. 4067/2012, άρθρο 17). Συνεπώς οι προσβαλλόμενες είναι ακυρωτές για τον λόγο αυτό.

Και ναι μεν στην υα 216/2015, υφίστανται ορισμένες διατάξεις που αφορούν πισίνες, πλην η απόφαση αυτή όπως εκτέθηκε είναι παράνομη και μη ληπτέα υπόψη. Σε κάθε περίπτωση πάντως οι σχετικές διατάξεις της υ.α. αυτής ουδόλως επιτρέπουν την κατά το δοκούν δημιουργία απεριόριστου αριθμού πισίνων σε ξενοδοχειακές εγκαταστάσεις, και δη σε κάθε δωμάτιο, αλλά αφορούν την περιορισμένη μοριοδότηση των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων για την κατάταξή τους σε περίπτωση κατασκευής κοινόχρηστης ή ατομικών πισίνων. Εν πάση δε περιπτώσει η κατασκευή πισίνων είναι προαιρετική, ακόμη και για ξενοδοχεία 5* (βλ. α/α 8.3 και 8.7 στο Παράρτημα του άρθρου 7)

Υπό την (αποκρουόμενη) άποψη πάντως ότι η έγκριση κολυμβητικών δεξαμενών γίνεται κατά περίπτωση, η ΜΠΕ, η βάσει αυτής εκδοθείσα α.ε.π.ο. και η οικοδομική άδεια είναι παντελώς ανατιολόγητες ως προς την έγκριση του εξωπραγματικού αριθμού 127 ατομικών πισίνων, για κάθε δωμάτιο του συγκροτήματος, και επιπλέον δύο ή τριών κοινόχρηστων κολυμβητικών δεξαμενών.

Κατ' αρχάς αποτελεί γεγονός κοινώς γνωστό ότι οι πισίνες είναι υδροβόρες, αφού καταναλώνουν υπερπολύτιμο γλυκό νερό, το οποίο είναι κοινό αγαθό και βρίσκεται, ιδίως μετά την επέλευση της κλιματικής κρίσης, σε απόλυτη ανεπάρκεια στις Κυκλάδες και σε όλη τη χώρα (βλ. ως προς το θέμα αυτό ΣτΕ 146/2025 Ολομ. σκ. 46: "Τέλος, υπό τις συνθήκες λειψυδρίας και ξηρασίας που αντιμετωπίζει η χώρα τα τελευταία χρόνια, οι πισίνες και οι "κατασκευές υποδοχής στοιχείων νερού" δεν εξυπηρετούν την προστασία του ύδατος και των φυσικών πόρων και, κατά συνέπεια, δεν μπορούν, και αυτοτελώς ορώμενες, να θεωρηθούν επιλογές φιλικές προς το περιβάλλον.")

Δεύτερον, είναι παντελώς άσχετες με την κυκλαδίτικη αρχιτεκτονική της Μήλου, η οποία περιλαμβάνει παραδοσιακούς οικισμούς και το τοπίο της είναι, όπως όλων των Κυκλάδων, αδιαφόρως τυπικού χαρακτήρισμού, ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, διακρινόμενο από *λιτότητα, αρμονία και την μικρή κλίμακα του τοπίου και των αραιών παραδοσιακών οικιών* εντός αυτού. Εν όψει τούτου οι νέες κατασκευές, εντός και εκτός οικισμών, υποχρεούνται να τηρούν την μορφολογία και το ήθος της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής της νήσου (Σημ. ότι το «ήθος της αρχιτεκτονικής των Κυκλάδων» έχει αναχθεί από τη νομολογία σε δεσμευτικό νομικό κανόνα για την ανοικοδόμηση νέων κτισμάτων, βλ. ΣΤΕ 2292/2017). Με τη λιτότητα, το ύφος και το ήθος του τοπίου και της αρχιτεκτονικής των Κυκλάδων είναι παντελώς ασύμβατη η έγκριση 130 πισίνων σε μία τουριστική μονάδα, δηλωτική έξαλλης χλιδής, νεοπλουτισμού και απαιδευσίας, που αδιαφορεί πλήρως για τις τοπικές αξίες και την σπάνι των φυσικών πόρων του νησιού και πρόκειται να κατασπαταλήσει για χάρη της καλοπέρασης των πελατών της μονάδας και του πλουτισμού των ιδιοκτητών της. Ανεξαρτήτως τούτου είναι εντελώς αόριστη αναιτιολόγητη η ΜΠΕ που αναφέρει απλώς ότι η πρώτη πλήρωση των πισίνων θα γίνεται στην αρχή κάθε σαιζόν από το δίκτυο ύδρευσης της νήσου, διότι από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει η δυνατότητα και η πρόθεση της δημοτικής υπηρεσίας να ικανοποιήσει τις σχετικές ανάγκες. Αορίστως επίσης αναφέρεται ότι η ανανέωση θα γίνεται με υδροφόρες, προεχόντως διότι δεν προσκομίζονται σχετικά στοιχεία (σελ. 147, 172).

Αντίστοιχα ισχύουν ως προς την υδροδότηση της μονάδας για τις καθημερινές ανάγκες των ενοίκων, η οποία θα στερήσει πολύτιμο και εν ανεπαρκεία πόρο από τους κατοίκους και τους ενοίκους μικρών τουριστικών εγκαταστάσεων που συνάδουν με τον χαρακτήρα της νήσου (σελ. 147, 172).

Ζ) Αντισυνταγματικότητα του “αυτόματου” τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων με “ευθύνη μηχανικού”.

Το άρθρο 97Α του ν. 3852/2010 (άρθ. 181 του ν. 4555/2018, Α΄ 133, άρθ. 103 παρ. 1 του ν. 4876/2021, Α΄ 251), το οποίο ρυθμίζει τα της ίδρυσης, στελέχωσης και λειτουργίας των Υ.ΔΟΜ., ορίζει ότι «4. Η εφαρμογή των εγκυκλίων και των οδηγιών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για

θέματα εφαρμογής της πολεοδομικής και χωροταξικής νομοθεσίας από τις Υ.ΔΟΜ είναι υποχρεωτική».

Περαιτέρω, ο ν. **4495/2017** «Έλεγχος και προστασία του δομημένου περιβάλλοντος κ.λπ.» (Α' 167), στο άρθρο 31 παρ. 1 (άρθ. 53 του ν. 4759/2020, Α' 245) ορίζει ότι αρμόδια όργανα για την έκδοση πράξεων εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών είναι οι Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) των δήμων, πλην ειδικών περιπτώσεων, στο άρθρο 33 ότι η διαδικασία υποβολής, ελέγχου και έκδοσης οικοδομικών αδειών διενεργείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας η υλοποίηση της οποίας μπορεί να ανατεθεί σε άλλον φορέα με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (παρ. 1, όπως τροποπ. με άρθρο 46 του ν. 4811/2021, Α' 108), στο άρθρο 38 (άρθ. 120 παρ. 2 ν. 4819/2021, Α' 129) ότι οι άδειες κατηγορίας 3 χωρίς προέγκριση (δηλ. οι αφορώσες κτίρια εντός σχεδίου, επιφάνειας έως 2.000 τ.μ. με επικρατούσα χρήση κατοικίας, βλ. άρθ. 36), όπως εν προκειμένω, εκδίδονται αυτόματα, κατόπιν ηλεκτρονικής υποβολής της αίτησης που συνοδεύεται από φάκελο δικαιολογητικών, βεβαίωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. για τους «ισχύοντες» όρους δόμησης του ακινήτου και υπεύθυνη δήλωση του μελετητή περί μη μεταβολής αυτών, ότι ο αριθμός της οικοδομικής άδειας εκδίδεται ηλεκτρονικά, αναρτάται στο διαδίκτυο και επιτρέπει την άμεση έναρξη οικοδομικών εργασιών, ότι η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. διενεργεί ανά εξάμηνο δειγματοληπτικό έλεγχο σε ποσοστό 30% τουλάχιστον των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν το προηγούμενο εξάμηνο ως προς τη νομιμότητα των υποβληθέντων στοιχείων (παρ. 2 περ. β'), ενώ υποχρεωτικός έλεγχος διενεργείται μόνο μετά από καταγγελία τρίτου (παρ. 3), συνοδευόμενη από έκθεση μηχανικού (άρθρα 56 του ν. 4759/2020 και 120 παρ. 2 ν. 4819/2021), στο άρθρο 43 (άρθ. 89 παρ. 5 ν. 4685/2020, Α' 92) ότι η έναρξη οικοδομικών εργασιών είναι δυνατή αμέσως με τη λήψη του αριθμού της άδειας (παρ. 1), στο δε άρθρο 44 προβλέπονται διάφοροι έλεγχοι της οικοδομής από Ελεγκτές Περιβάλλοντος ως προς την τήρηση της μελέτης (παρ. 1-2).

Περαιτέρω, στο άρθρο 2 παράγρ. 1 - 6 της απόφασης 48123/6983/23.7.2018 του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 3136), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 33 του ν. 4495/2017, καθορίσθηκε η διαδικασία της ηλεκτρονικής έκδοσης των οικοδομικών αδειών, η οποία εκκινεί με αίτηση και υποβολή των οικείων μελετών και στοιχείων «με ευθύνη» του «διαχειριστή», δηλαδή μηχανικού του έργου ή τεχνικής εταιρείας που έχει αναλάβει την κατασκευή του [άρθ. 2 παρ. 1.Α περ. ε', άρθ. πρώτο

απόφασης ΥΠΕΝ 47319/1946/17.5.2021 (Β' 2090) και 1.Β], τα της αυτόματης έκδοσης ηλεκτρονικά της άδειας (παρ. 2), της διενέργειας των προβλεπόμενων ελέγχων (παρ. 5), με τα δε άρθρα 13-23 της αυτής υπουργικής απόφασης καθορίζονται τα θέματα λειτουργίας του Πληροφορικού Συστήματος e-Άδειες και ορίζεται ως πάροχος ηλεκτρονικών υπηρεσιών το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (άρθρο 20).

Τέλος, στο άρθρο 2 της 125394/4805/30.12.2021 απόφασης του Υφυπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Β' 91/17.01.2022) καθορίζονται τα του δειγματοληπτικού ελέγχου νομιμότητας του 30% τουλάχιστον των εκδοθεισών κατά το προηγούμενο εξάμηνο οικοδομικών αδειών, ο οποίος αφορά στην ακρίβεια των υποβληθέντων στοιχείων και την τήρηση των εφαρμοστέων διατάξεων.

Όπως προκύπτει από τις ανωτέρω διατάξεις, η οικοδομική άδεια δεν εκδίδεται από όργανο του Δήμου, το οποίο ενεργεί υπό την ιδιότητα και τις εγγυήσεις δημοτικού υπαλλήλου (άρθρο 102 παρ. 6 του Συντ.), μετά από έλεγχο νομιμότητας που ενσωματώνεται στην αιτιολογία της πράξης, αλλά «αυτομάτως», από το ηλεκτρονικό σύστημα του Τ.Ε.Ε. e-adeies, με πρωτοβουλία και «ευθύνη» ιδιώτη μηχανικού ή τεχνικής εταιρείας, ύστερα από την ηλεκτρονική υποβολή του σχετικού φακέλου, χωρίς παρέμβαση της Υ.ΔΟΜ. Δεν συνιστά δε «προηγούμενο έλεγχο» των νόμιμων προϋποθέσεων έκδοσης της οικοδομικής άδειας ούτε ο προβλεπόμενος στο άρθ. 38 του **Ν.4495/2017**, που αφορά μόνο στην καταβολή των οικείων δαπανημάτων, ούτε ο δειγματοληπτικός έλεγχος του 30% των εκδοθεισών αδειών, διότι ασκείται εκ των υστέρων βάσει αλγορίθμου, είναι απλώς δειγματοληπτικός (δηλαδή τυχαίος) και περιορίζεται σε μικρό ποσοστό των αδειών του προηγούμενου εξαμήνου, ούτε ο επίσης μεταγενέστερος έλεγχος ορθής εφαρμογής μόνο των μελετών από τους ελεγκτές δόμησης, ο οποίος άλλωστε προϋποθέτει την λειτουργία των προβλεπομένων στον νόμο αυτό «Παρατηρητηρίων» δόμησης (άρθ. 46 επόμε.), που όμως δεν έχουν συσταθεί (άρθ. 2 παρ. 3). Εξ άλλου, δεν εξασφαλίζει τη νόμιμη έκδοση της άδειας η προηγούμενη βεβαίωση της Υ.ΔΟΜ. για τους «ισχύοντες» όρους δόμησης της περιοχής, διότι η βεβαίωση αυτή αποτυπώνει προεχόντως τους όρους δόμησης κατά Ν.Ο.Κ., το κύρος των οποίων δεν μπορεί κατ' αρχήν να αμφισβητήσει η Υ.ΔΟΜ. (βλ. κατωτέρω). Τέλος δεν υποκαθιστά την έλλειψη ελέγχου της οικοδομικής άδειας η ανάληψη

της «ευθύνης» για την ορθότητα των υποβληθέντων στοιχείων και την εν γένει νομιμότητα της άδειας από τον ιδιώτη μηχανικό που επισπεύδει την έκδοσή της.

Επομένως, ενώ τυπικώς η Υ.ΔΟΜ. θεωρείται, κατά πλάσμα δικαίου, ως εκδότρια της οικοδομικής άδειας (προκειμένου, ιδίως, να εξευρεθεί εκτελεστική διοικητική πράξη προσβλητή με αίτηση ακυρώσεως προς παροχή δικαστικής προστασίας σε τυχόν θιγομένους, πρβλ. Ολ.ΣτΕ 2210/2020), το στέλεχος της οικοδομικής άδειας φέρει την μνεία του «διαχειριστή» (ιδιώτη μηχανικού), με «ευθύνη» του οποίου εκδίδεται αυτομάτως η άδεια, χωρίς άλλη εμπλοκή της Υ.ΔΟΜ. Η ανεπάρκεια του ασκούμενου από την Υ.ΔΟΜ. και τον Δήμο ελέγχου νομιμότητας επιτείνεται εκ του ότι ούτε η κεντρική Διοίκηση ασκεί ουσιαστικό έλεγχο επί των εκδιδόμενων οικοδομικών αδειών [βλ. άρθρο 97Α παρ. 5 του ν. 3852/2010, όπως διαμορφώθηκε με το άρθρο 103 παρ. 1 του ν. 4876/2021 (Α' 251/23.12.2021), σύμφωνα με το οποίο αν διαπιστώσει πρόβλημα νομιμότητας το Υ.Π.ΕΝ. ενημερώνει το ΣΥΠΟΘΑ] με αποτέλεσμα, σε συνδυασμό με την ατυχή μεταφορά της αρμοδιότητας έκδοσης οικοδομικών αδειών από το κράτος στους Ο.Τ.Α., να μην υπάρξει κεντρικός κρατικός έλεγχος της δόμησης, της ομοιόμορφης εφαρμογής του νόμου και της νομολογίας, ιδίως του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξ άλλου η συνταγματικότητα των εφαρμοστέων διατάξεων δεν μπορεί κατ' αρχήν να ελεγχθεί από την Υ.ΔΟΜ., ούτε μπορεί η εν λόγω υπηρεσία, η οποία δρα εν προκειμένω ασκώντας δεσμία αρμοδιότητα (βλ. ΣτΕ 2231/2018, 3366/2014 7μ., 4384/2009, 443/2000 7μ., 222/1989 κ.ά., πρβλ. ΣτΕ

4478/2015 σκ. 9), ή ο Δήμος να αρνηθούν την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή να την ανακαλέσουν λόγω αντισυνταγματικότητας των εφαρμοστέων διατάξεων, πριν αυτή διαγνωσθεί από τα αρμόδια δικαστήρια - πλην βεβαίως των περιπτώσεων που τα αρμόδια δικαστήρια έχουν ήδη κρίνει τις εφαρμοστέες διατάξεις, ή άλλες ταυτόσημου περιεχομένου, ως αντίθετες στο Σύνταγμα, πρβλ. Ολ.ΣτΕ 1476/2004, ΣτΕ 1548/2022 κ.ά.). Η κατά τα ανωτέρω έλλειψη ελέγχου επιτείνεται εκ του ότι δεν έχουν εκδοθεί οι αναγκαίες διοικητικές πράξεις για την οργάνωση και λειτουργία βασικών οργάνων ελέγχου προβλεπομένων στον νόμο, όπως οι Υ.ΔΟΜ. (βλ. άρθρο 97Α παράγρ. 4 και 8 του ν. 3852/ 2010, εγκύκλιο 27528/ΕΓΚ.402/31-3-2023 του Υπουργείου Εσωτερικών κ.λπ.), και τα

«Παρατηρητήρια δομημένου περιβάλλοντος», η λειτουργία των οποίων είναι αναγκαία για την άσκηση του έργου των Ελεγκτών Δόμησης (άρθρα 2 παρ. 3, καθώς και άρθρα 3, 4, 5, 6 και 26 ν. 4495/2017). Ως εκ τούτου τα αντίστοιχα θέματα ρυθμίζονται με μεταβατικές διατάξεις ή με προβληματικού κύρους

εγκυκλίου των εμπλεκόμενων Υπουργείων (βλ. μνημονευθείσα εγκύκλιο 27528/2023), με αποτέλεσμα τη σύγχυση αρμοδιοτήτων, την ασάφεια δικαίου ως προς το ζήτημα ποιος μεταξύ των εμπλεκόμενων (ο «διαχειριστής», η Υ.ΔΟΜ., το Τ.Ε.Ε., το Υ.Π.ΕΝ.) είναι ο «εκδότης» της άδειας και άρα ποιος νομιμοποιείται ως καθ' ου διάδικος, την άμεση έκδοση οικοδομικών αδειών (και προεγκρίσεων) από ιδιώτες σύμφωνα με τις επιδιώξεις και τις εσφαλμένες δηλώσεις τους περί του εφαρμοστέου νομικού καθεστώτος (κατά πλήρη αγνόηση της νομολογίας του Σ.Τ.Ε. που έχει ερμηνεύσει τη νομολογία αυτή), με περαιτέρω συνέπεια την κακοποίηση των νησιών και της υπαίθρου και τη δημιουργία τετελεσμένων και καταστάσεων που είναι αδύνατον να ανατραπούν και να διορθωθούν εκ των υστέρων.

Με τα δεδομένα αυτά, οι ανωτέρω διατάξεις περί «αυτόματης» και χωρίς προηγούμενο έλεγχο έκδοσης των οικοδομικών αδειών (δηλαδή διοικητικών πράξεων οι οποίες δεν αφορούν μόνο τον οικοδομούντα, αλλά έχουν ευρύτερες επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στα δικαιώματα των τρίτων), καθ' ο μέρος μεταφέρουν την ευθύνη της έκδοσής τους από τη Διοίκηση σε ιδιώτες συνεπάγονται την “ιδιωτικοποίηση” της έκδοσης οικοδομικών αδειών και αντίκεινται προς τις συνταγματικές αρχές της νομιμότητας της Διοικήσεως, της αιτιολόγησης των διοικητικών πράξεων, της αποτελεσματικής και προληπτικής προστασίας του περιβάλλοντος και της θεμελιώδους πολεοδομικής αρχής του κρατικού ελέγχου της δόμησης η οποία ίσχυε ανέκαθεν στο πολεοδομικό δίκαιο και είναι επίσης συνταγματικής περιωπής (πρβλ. ΣτΕ 293/2024, 662/2024 σκ. 8, 13).

Ο εν λόγω “αυτοματισμός” και η απουσία υποχρεωτικών ελέγχων από την υποβολή της αίτησης μέχρι την υλοποίηση της κατασκευής έχουν ως συνέπεια την απουσία εξακρίβωσης του νομικού και πραγματικού καθεστώτος που αποτελεί το υπόβαθρο της άδειας και την εφαρμογή αυτομάτως των παραδοχών και των δηλώσεων του μελετητή / ιδιοκτήτη. Έτσι δεν εξετάστηκε ποσώς στην προκειμένη περίπτωση η (μη) ένταξη του θηριώδους συγκροτήματος στο φυσικό περιβάλλον και το τοπίο της Μήλου, έγινε δεκτή η δήλωση (κατά την 1η αναθεώρηση) ότι η μονάδα είχε 99 κλίνες, ενώ στην πραγματικότητα είχε 104 (μλ. ΜΠΕ 2ης αναθεώρησης) κλπ.

Ως εκ τούτου η προσβαλλόμενη αναθεώρηση είναι ακυρωτέα προεχόντως για τον λόγο αυτόν.

Η) **Αναιτιολόγητο της γνωμοδότησης 579/15.9.2023 του ΚΕΣΑ.**

Με την ως άνω πράξη το ΚΕΣΑ γνωμοδότησε ως εξής: “Το Συμβούλιο αφού έλαβε υπόψη το φάκελο του θέματος και την παρουσίαση της μελέτης γνωμοδοτεί ομόφωνα υπέρ της έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης που αφορά στην 2η αναθεώρηση της άδειας δόμησης Α/Α πράξης 44660/2019, για την τροποποίηση μελετών και την προσθήκη κατ’ επέκταση σε διώροφο ξενοδοχείο κλασικού τύπου με υπόγειο και κολυμβητικές δεξαμενές **σε αγροτική οδό** στον οικισμό Μύτακα, Δ.Δ. Τριβασάλου, Δήμου Μήλου”.

Αυτή θεωρείται γνωμοδότηση κεντρικού επιστημονικού συμβουλίου για την προσθήκη 172 κλινών σε ήδη υπάρχον τουριστικό συγκρότημα 99 (στην πραγματικότητα 104) κλινών και τη δημιουργία **τερατώδους μονάδας 271 κλινών** δίπλα στη θάλασσα στην εκτός σχεδίου περιοχή νησιού των Κυκλάδων!!

Δεν χρειάζεται να μακρηγορήσουμε: Λυπούμαστε και ντρεπόμαστε... Η ανωτέρω παρωδία γνωμοδότησης είναι εντελώς και προκλητικά αναιτιολόγητη, διότι δεν εξετάζει ποσώς κατά ποία λογική είναι ποτέ δυνατόν να εντάσσεται στο ευαίσθητο τοπίο της Μήλου το δημιουργούμενο **mega-συγκρότημα**, ήτοι όχι μόνο τα 13 νέα κτίρια (συγκροτήματα δωματίων), αλλά και τα υπόλοιπα αδειοδοτηθέντα κτίρια, δηλαδή, σωρευτικά, η όλη μονάδα, δεδομένου άλλωστε ότι ως σύνολο αντιμετωπίζεται και αδειοδοτείται περιβαλλοντικά η μονάδα με την πρώτη προσβαλλόμενη α.ε.π.ο.

Για να γίνουν αντιληπτές η συνέπειες της δημιουργίας της επίδικης τερατώδους μονάδας στην συγκεκριμένη περιοχή, ας σκεφθεί κανείς ποια θα είναι η μορφή της βόρειας ακτής της Μήλου (και μάλιστα εντός ΚΑΖ) αν ζητηθούν αντίστοιχες άδειες για τη δημιουργία παρόμοιων μονάδων στα όμορα προς το επίδικο γήπεδα, και στη συνέχεια στα παρακείμενα, και μετά στα γειτονικά και ούτω καθ’ εξής: θα προκύψει ένα εφιαλτικό, αντιαισθητικό, συνεχές μέτωπο από τουριστικά συγκροτήματα με εκατοντάδες πισίνες σε όλο το μήκος της βόρειας ακτής της Μήλου, το οποίο, εκτός των άλλων, θα εξορίσει κάθε άλλη δραστηριότητα από την περιοχή και θα στραγγίσει και την τελευταία σταγόνα νερού για τις ανάγκες των μεγάλων εγκαταστάσεων (σε βάρος των μόνιμων κατοίκων και των νόμιμων μικρών μονάδων)..

Θ) Μη νομίμως επετράπη η δημιουργία υπόσκαφων κτιρίων με βάση τις διατάξεις του Ν.Ο.Κ.

Με τις γενικές διατάξεις του Ν.Ο.Κ. ρυθμίζεται η δόμηση υπόσκαφων κτιρίων, με προφανή κύριο σκοπό την **μη προσμέτρηση του 50% της επιφάνειάς τους στον συντελεστή δόμησης** και στην κάλυψη προς όφελος του κατασκευαστή (άρθρα 11 παρ. 6 περ. κδ' και 12 παρ. 4 περ. στ', που εφαρμόστηκαν εν προκειμένω, βλ. τοπογραφικά και διαγράμματα κάλυψης). Όμως τα υπόσκαφα κτίρια αποτελούν μορφή δόμησης που είναι **απολύτως ξένα** με την παραδοσιακή αρχιτεκτονική της Μήλου (απαντώνται μόνο στη Σαντορίνη για ειδικούς λόγους που έχουν σχέση με το ηφαιστειογενές έδαφος, την μεγάλη κλίση και συνεπώς την έλλειψη χώρου κλπ).

Όπως εκτέθηκε ήδη, από τη συνταγματική επιταγή περί ορθολογικής χωροταξίας και πολεοδόμησης, προκύπτει ότι οι κανόνες δόμησης τόσο εντός όσο και εκτός σχεδίου (όταν αυτή κατ' εξαίρεση επιτρέπεται) πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες και τη φύση των ρυθμιζόμενων περιοχών, προπάντων όταν πρόκειται για ευαίσθητα οικοσυστήματα, μεταξύ των οποίων τα μικρά νησιά και οι τόποι ειδικής προστασίας, όπως η Μήλος. Έχει επίσης κριθεί ότι οι πολεοδομικές ρυθμίσεις δεν επιτρέπεται να επιβάλλονται οριζοντίως, με διατάξεις γενικής ισχύος που εφαρμόζονται αδιακρίτως σε όλες τις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, όπως οι διατάξεις του ν. Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012 (Α' 79), αλλά η δόμηση εντός και εκτός σχεδίου πρέπει να ρυθμίζεται για κάθε νησί με προεδρικό διάταγμα (βλ. ΣτΕ 705/2020 Ολομ., 992/2023 Ολομ. κ.ά.).

Επομένως, εφ' όσον η μορφή αυτή δόμησης δεν έχει επιτραπεί από ειδικές διατάξεις για τη Μήλο, δεν αποτελεί στοιχείο της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής του νησιού, ούτε συνάδει με τα παραδοσιακά πρότυπα, δεν ήταν δυνατόν να επιτραπεί με βάση μόνο τις γενικές διατάξεις του Ν.Ο.Κ. και συνεπώς η προσβαλλόμενη αναθεώρηση που επέτρεψε το αντίθετο, όπως άλλωστε και η ΑΕΠΟ (βλ. σελ. 142 της ΜΠΕ), πρέπει να ακυρωθούν κατά το αντίστοιχο μέρος.

Ι) Παραβίαση του άρθρου 24 παρ. 3 του Συντάγματος.

Το υπό κρίση ξενοδοχειακό συγκρότημα αναπτύσσεται σε δυο όμορα γήπεδα συνολικής επιφάνειας 29.421,73μ. Κατόπιν και των διαδοχικών αναθεωρήσεων της υπ' αριθ. 44660/19.6.2019 (κατηγορίας 1 χωρίς προέγκριση) της ΥΔΟΜ Μήλου οικοδομικής άδειας επήλθε επί της ουσίας εκτεταμένη επέκταση των εγκαταστάσεων με αποτέλεσμα να επετράπη η

ανέγερση 15 συνολικά κτιρίων!, κοινόχρηστων δεξαμενών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτου και λεωφορείου, εγκατάσταση επεξεργασίας λυμάτων (ΕΛΛ), ελικοδρομίου και κοινοχρήστων υπαίθριων χώρων. Ως εκ τούτου δεν πρόκειται για την ανέγερση ενός ξενοδοχείου «κλασσικού τύπου» όπως περιγράφεται αλλά ενός τουριστικού συγκροτήματος το οποίο λόγω διαστάσεων και φυσιογνωμίας επέχει θέση οικισμού! (βλ. τρισδιάστατη φωτο-ρεαλιστική απεικόνιση του έργου-σελ. 73 της προσβαλλόμενης ΑΕΠΟ)



Ως εκ τούτου, τα τουριστικά συγκροτήματα τέτοιων διατάσεων και φυσιογνωμίας απαρτίζονται από αλληλεξαρτώμενες υποδομές και έχουν ανάγκες από τη διάνοιξη κοινοχρήστων χώρων και οδών προσπέλαση κτλ, Τέτοια εκτενής επέμβαση σε εκτός σχεδίου περιοχή δεν δύναται να αδειοδοτηθεί χωρίς την προηγούμενη κατάρτιση σχεδίου πόλεως κατόπιν ΣΜΠΕ και χωρίς εισφορά σε γη και χρήμα για την εξασφάλιση αναγκαίων υποδομών όπως επιτάσσει το άρθρο 24 παρ.3.

Επειδή παραδεκτώς ο αιτών Δήμος Μήλου στρέφεται κατά αποφάσεως της ΥΔΟΜ Μήλου (βλ. ΣΤΕ 146-149/2025 Ολομ.),

Επειδή, παραδεκτώς προσβάλλεται η οικοδομική άδεια αναθεώρησης διότι επιφέρει ουσιωδέστατη μεταβολή στη δόμηση του γηπέδου,

Επειδή όλοι οι αιτούντες έχουμε έννομο συμφέρον για την άσκηση της αιτήσεως,

Επειδή, η αίτησή μας είναι εμπρόθεσμη κατά τα εκτεθέντα.

Επειδή, συνεπώς, η αίτησή μας μας ακυρώσεως είναι νόμιμη, παραδεκτή και βάσιμη και πρέπει να γίνει δεκτή.

Επειδή για την κατάθεση της αιτήσεως προσκομίζεται γραμμάτιο

ΔΙΑ ΤΑΥΤΑ ΑΙΤΟΥΜΕΘΑ

1. την ακύρωση της υπ' αριθ. 21704/5.8.2024 αποφάσεως του Αναπληρωτή Γενικού Δ/ντή Χωροταξικής κλπ πολιτικής της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αιγαίου "Έγκριση περιβαλλοντικών όρων για την επέκταση σε δύο όμορα γήπεδα συνολικής επιφανείας 29.421,73 τ.μ., υφιστάμενης δραστηριότητας και τη λειτουργία ξενοδοχειακού καταλύματος με την επωνυμία «White Coast», 5*, συνολικής δυναμικότητας 125 δωματίων και 271 κλινών, στη θέση «Μύτακας» Δ.Κ. Τριοβασάλου του Δήμου Μήλου, με φορέα την εταιρεία «V TOURISM Α.Ε.» (ΠΕΤ 2310011321)",\
2. την ακύρωση της υπ' αριθ. 1148363/7.8.2024 οικοδομικής άδειας αναθεώρησης, με προέγκριση, με την οποία επετράπη η προσθήκη κατ' επέκταση σε υπάρχουσα τουριστική μονάδα 13 νέων "κτιρίων" (συγκροτημάτων δωματίων), πισίνων, ελικοδρομίου και λοιπών βοηθητικών χώρων, ώστε η δυναμικότητα της μονάδας να ανέλθει από 58 σε 125 δωμάτια από 104 σε 271 κλίνες.
3. Την ακύρωση πάσης άλλης προγενεστέρας ή μεταγενεστέρας ρητής πράξεως ή σιωπηράς απορριπτικής απαντήσεως, η οποία θεωρείται εκ των προτέρων ως συμπροσβαλλομένη και ιδίως των προγενεστέρων αδειοδοτήσεων, που αφομοιώθηκαν από τις ως άνω προσβαλλόμενες και αποτελούν μετ' αυτών ενιαίο σύνολο
4. Την επιβολή στους αντιδίκους μας της δικαστικής μας δαπάνης Αθήνα,

Αθήνα, την 31^η Ιουλίου 2025

Ο Πληρεξούσιος Δικηγόρος

Βασίλειος Τ. Παπαδημητρίου

Δικηγόρος - ΑΜΔΣΑ 16908

DEA droit public interne

Université PARIS I, Panthéon-Sorbonne

Πανεπιστημίου 56, ΑΘΗΝΑΙ

e-mail : bpap1966@gmail.com

τηλ. 210-3819670

VASILEIOS PAPADIMITRIOU

07/08/2025 17:28